

**ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL
MENGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED*
DI PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk. CABANG SEMARANG**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata S.1
Dalam Ilmu Ekonomi Islam



Disusun Oleh:

NAILUZ ZULFA
NIM. 1405026002

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2018

Dr. Ali Murtadho, M.Ag
Ds. Longok Rt 04 Rw 01 Donosari Patebon Kendal
Nuruddin, S.E., MM
Serangan RT 01 RW 04 Ds. Sukodono Kec. Bonang Kab. Demak

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eks
Hal : Naskah Skripsi
A.n Nailuz Zulfa

Kepada Yth:
Dekan Fakultas Ekonomi
Dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang
Di Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Nailuz Zulfa
NIM : 1405026002
Jurusan : Ekonomi Islam
Judul Skripsi : **ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL
MENGUNAKAN AKAD IJARAH ASSET TO BE LEASED DI
PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG
SEMARANG**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian atas perhatiannya, harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing I


Dr. Ali Murtadho, M.Ag
NIP. 19710830 199803 1 003

Semarang, 5 Juli 2018
Pembimbing II


Nuruddin, S.E., MM
NIP.19900523 201503 1 004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. DR. HAMKA (kampus III) Ngaliyan Telp/Fax (024)
7601291, 7624691, Semarang, Kode Pos 50185

PENGESAHAN

Naskah skripsi berikut ini:

Judul : **Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan Akad Ijarah Asset To Be Leased di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang**
Penulis : **Nailuz Zulfa**
NIM : 1405026002
Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**
Jurusan : **Ekonomi Islam**

Telah diujikan dalam sidang *munaqasyah* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo dan dinyatakan **LULUS** dengan predikat cumlaude, pada tanggal :

24 Juli 2018

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata 1 tahun akademik 2017/2018

Semarang, 27 Juli 2018

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang

Dede Rodin, Lc., M.Ag.
NIP. 197204162001121002

Sekretaris Sidang

Dr. Ali Murtadho, M.Ag.
NIP. 197108301998031003

Penguji I

Prof. Dr. H. Mujiyono, M.A.
NIP. 195902151985031005



Penguji II

Drs. Saekhu, M.H.
NIP. 196901201994031004

Pembimbing I

Dr. AH Murtadho, M.Ag.
NIP. 19710830 199803 1 003

Pembimbing II

Nurudin, S.E., MM
NIP.19900523 201503 1 004

MOTTO

خير الناس أغنائهم و أحلامهم و أبرارهم

“Sukses sejati adalah menjadi kaya, baik hati dan murah hati.”

(Prof. Dr. Mujiyono Abdillah, M.A)

PERSEMBAHAN

*Skripsi ini kupersembahkan kepada kedua
orangtua tercinta, ayahanda Drs. Muh.
Abdul Hayyi dan ibunda Dra. Ning
Mulyani. Terimakasih telah mendukung
serta tiada henti mendoakan
keberhasilanku. Terimakasih telah berada
di sampingku meski tak selalu bertemu.
Doaku selalu menyertaimu.*

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan penulis.

Semarang, 4 Juli 2018
Deklarator,



Nailuz Zulfa
NIM. 1405026002

TRANSLITERASI

Transliterasi merupakan hal yang penting dalam skripsi karena pada umumnya banyak istilah Arab, nama orang, judul buku, nama lembaga dan lain sebagainya yang aslinya ditulis dengan huruf Arab harus disalin ke dalam huruf Latin. Untuk menjamin konsistensi, perlu ditetapkan satu transliterasi sebagai berikut:

A. Konsonan

ء = '	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = h	ط = th	و = w
خ kh	ظ = zh	ه = h
د = d	ع = '	ي = y
ذ = dz	غ = gh	
ر = r	ف = f	

B. Vokal

َ = a

ِ = i

ُ = u

C. Diftong

أَيَّ = ay

أَوْ = aw

D. Syaddah

Syaddah dilambangkan dengan konsonan ganda, misalnya الطَّبُّ *al-thibb*.

E. Kata Sandang (...ال)

Kata sandang (...ال) ditulis dengan *al-...* misalnya الصنّاعة = *al-shina 'ah*. *Al-* ditulis dengan huruf kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.

F. Ta' Marbutah

Setiap *ta' marbutah* ditulis dengan "h" misalnya الطَّبِيعِيَّةُ المَعِيشَةُ = *al-ma'isyah al-thabi'iyah*.

ABSTRAK

Perekonomian Indonesia akan semakin baik apabila didukung dengan infrastruktur yang memadai. Untuk mewujudkan infrastruktur yang lebih baik dibutuhkan dana yang tidak sedikit. Melihat APBN yang defisit sehingga belum mampu menggarap “pekerjaan rumah” dengan baik, Pemerintah kemudian mengeluarkan kebijakan dengan menerbitkan Surat Berharga Syariah Negara, salah satunya berupa Sukuk Negara Ritel yang sudah terbit hingga seri SR-010. Salah satu Bank Syariah yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai Agen Penjual yaitu PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.

Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana mekanisme praktik penjualan Sukuk Negara Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang, bagaimana implementasi penjualan Sukuk Negara Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang berdasarkan Undang-Undang yang telah diuraikan kedalam Memorandum Informasi, dan bagaimana implementasi penjualan Sukuk Negara Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Adapun Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yang mana pengumpulan data primer dilakukan dengan metode wawancara dengan bagian BDM *Funding and Wealth Management*, praktisi serta akademisi dan dokumentasi dari PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang, sedangkan untuk data sekunder peneliti menggunakan dokumen, jurnal, peraturan, buku-buku, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan teori *ijarah* (sewa-menyewa), *sukuk*, SBSN, dan penerapan akad *ijarah* dalam penerbitan Sukuk. Setelah data penelitian terkumpul selanjutnya dilakukan analisis menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Dari yang telah penulis teliti mengenai mekanisme penjualan yang berlaku di Bank Muamalat Cabang Semarang, penulis menyimpulkan bahwa praktik penjualan Sukuk Negara Ritel yang berlaku di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang sudah sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*. Hal ini dibuktikan dengan analisis yang dilakukan penulis dengan cara mengimplementasikan apa yang terjadi di PT Bank Muamalat Cabang Semarang dengan Undang-undang dan Fatwa DSN-MUI. Adapun pedoman yang dijadikan untuk pengimplementasian tersebut yakni Memorandum Informasi Sukuk Ritel seri SR-010 tahun 2018 yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan Fatwa DSN MUI Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Kata kunci: *Agen Penjual, Sukuk Negara Ritel, Ijarah Asset To Be Leased*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah *robbil'alamin*, puji syukur penulis panjatkan atas segala karunia Allah SWT yang telah memberikan nikmat, hidayah dan inayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam tak lupa selalu tercurah kepada baginda Rasulullah Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat Islam yang dinantikan *syafa'atnya* di hari akhir nanti. Amin.

Dalam pelaksanaan penelitiann dan penyusunan skripsi yang berjudul “ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED* DI PT BANK MUAMALAT Tbk CABANG SEMARANG” ini penulis mengalami banyak hambatan dan kesulitan. Namun dengan adanya bantuan, dukungan serta doa dari berbagai pihak, skripsi ini dapat penulis selesaikan dengan baik. Oleh karena itu pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati penulis sampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag. selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Dr. Imam Yahya, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Prof. Dr. Mujiyono, M.A selaku wali dosen. Terimakasih telah menjadi “orang tua kedua” selama penulis kuliah, dan terimakasih atas ilmu yang luar biasa yang telah diberikan.
4. Dr. Ali Murtadho, M.Ag selaku Dosen Pembimbing I, serta Nurudin, S.E. MM selaku Dosen Pembimbing II, yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
5. Semua Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
6. PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang, Bapak Anshar selaku *Branch Manager* Semarang, Bapak Suparjali selaku *Branch Operation*

Manager Semarang, dan Bapak Muhammad Zaenuri selaku BDM *Funding & Wealth Management* yang telah memberikan ijin penelitian, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran demi memberikan banyak ilmu selama penelitian.

7. Keluarga besar PT BNI Sekuritas Cabang Semarang dan Lembaga Pendidikan dan Pelatihan Pasar Modal INVESTA Semarang, terimakasih atas ilmu dan keramahan yang diberikan selama penulis melaksanakan PPL.
8. Kedua orang tua, Ayahanda Drs. Muhammad Abdul Hayyi, ibunda Dra. Ning Mulyani yang selalu memberikan semangat serta doa yang tiada henti, serta Mba Amalia Rosyada, S.Pd, adik Nur Maulidia dan Muh. Fakhril Azka yang telah membantu tenaga, pikiran dan doa.
9. Keluarga besar Kelompok Studi Pasar Modal (KSPM) UIN Walisongo Semarang. Terimakasih atas kesempatan berbagi ilmu bersama. Kalian luar biasa!
10. Teman-teman seperjuangan Ekonomi Islam 2014 yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini. Khususnya sahabat-sahabat “EI A 2014” yang senantiasa memberikan semangat dan selalu ada dalam suka maupun duka.
11. Semua pihak yang turut membantu dalam pembuatan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, sekali lagi penulis ucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya. Semoga Allah membalas semua kebaikan dengan balasan yang berlimpah. Dengan penuh kesadaran penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Namun penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri khususnya dan bagi pembaca pada umumnya.

Semarang, 4 Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Tinjauan Pustaka	13
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II PEMBAHASAN UMUM IJARAH, SUKUK DAN PENERAPAN AKAD IJARAH PADA SUKUK RITEL	
A. Sewa-Menyewa (<i>Ijarah</i>)	21
1. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Ijarah</i>	21
2. Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	25
3. Berakhirnya <i>Ijarah</i>	29
B. Sukuk	30
1. Definisi Sukuk.....	30
2. Landasan Hukum Sukuk	33

3. Jenis-Jenis Sukuk	34
C. Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk Negara.....	36
1. Definisi SBSN.....	36
2. Landasan Hukum SBSN.....	40
3. Jenis, Metode Penerbitan dan Struktur Akad SBSN	41
D. Penerapan Akad <i>Ijarah</i> dalam Penerbitan Sukuk Ritel.....	44

BAB III GAMBARAN UMUM PENJUALAN SUKUK NEGARA RITEL DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG SEMARANG

A. Gambaran Umum PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	51
1. Profil PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	51
2. Visi, Misi dan Motto PT Bank Muamalat Indonesia Tbk....	53
3. Struktur Organisasi.....	54
4. Gambaran Kerja Organisasi di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	55
5. Anak Perusahaan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	60
6. Produk dan Layanan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk....	62
B. Gambaran Umum Sukuk Negara Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	63

BAB IV ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED* DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG SEMARANG

A. Praktik Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan Akad <i>Ijarah Asset To Be Leased</i> di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	69
1. Mekanisme Penjualan (Pembelian) Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	70
2. Strategi Penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	79

3. Strategi Pemasaran Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang	82
B. Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Yang Telah Diuraikan Dalam Memorandum Informasi	84
C. Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN <i>Ijarah Asset To Be Leased</i>	97

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	103
C. Penutup	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Statistik Sukuk Ritel (2009-2018).....	5
Tabel 1.2	Penerbitan Sukuk Ritel Beserta Hasil Penjualan.....	7
Tabel 1.3	Data Penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang	10
Tabel 2.1	Perbedaan Sukuk Ritel dengan Instrumen Investasi Lain.....	44
Tabel 3.1	Data Hasil Penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	64

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Grafik Jumlah Investor Sukuk Ritel SR-001 s/d SR-010.....	9
Gambar 2.1	Struktur SBSN <i>Ijarah-Sale and Lease Back</i>	46
Gambar 2.2	Struktur SBSN <i>Ijarah-Asset To Be Leased</i>	48
Gambar 3.1	Logo Baru PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.....	52
Gambar 3.2	Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.....	54
Gambar 4.1	Alur Pemesanan Sukuk Ritel di Pasar Perdana (<i>IPO</i>).....	71
Gambar 4.2	Fitur Produk Sukuk Ritel SR-010.....	72
Gambar 4.3	Skema Pembelian di Pasar Perdana.....	73
Gambar 4.4	Simulasi <i>Buy Back Program</i>	82

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam ekonomi syariah, Investasi merupakan kegiatan *muamalah* yang sangat dianjurkan, karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif dan mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan ekonomi dan masyarakat secara luas. Ajaran Islam menganjurkan untuk menginvestasikan harta agar mendatangkan keuntungan bagi pemilik sekaligus bermanfaat bagi orang lain, dan melarang umatnya menimbun harta. Terdapat tiga hal utama yang mendorong seseorang untuk melakukan investasi yaitu mendapatkan kehidupan yang lebih baik di masa mendatang, menghindari kemerosotan harta akibat inflasi, dan untuk memanfaatkan kemudahan ekonomi yang diberikan oleh pemerintah.

Islam memerintahkan umatnya untuk meraih kesuksesan dan berupaya untuk meningkatkan hasil investasi. Investasi syariah yaitu mengorbankan sumber daya pada saat sekarang untuk mendapatkan hasil yang pasti, dengan harapan memperoleh hasil yang lebih besar di masa yang akan datang, baik langsung maupun tidak langsung serta tetap berpijak pada prinsip-prinsip syariah secara menyeluruh. Semua bentuk investasi dilakukan harus diniatkan semata-mata sebagai bentuk ibadah kepada Allah. Allah berfirman dalam Q. S Ali Imran (3): 145 :

وَمَا كَانَ لِنَفْسٍ أَنْ تَمُوتَ إِلَّا بِإِذْنِ اللَّهِ كَتَبْنَا مُؤَجَّلَاتٍ وَمَنْ يُرِدْ ثَوَابَ
الدُّنْيَا نُؤْتِهِ مِنْهَا وَمَنْ يُرِدْ ثَوَابَ الآخِرَةِ نُؤْتِهِ مِنْهَا وَسَنَجْزِي الشَّاكِرِينَ



Artinya “Barang siapa menghendaki pahala dunia, niscaya Kami berikan kepadanya pahala dunia itu, dan barang siapa menghendaki pahala

*akhirat, Kami berikan (pula) kepadanya pahala akhirat itu. Dan kami akan memberi balasan kepada orang-orang yang bersyukur”.*¹

Dewasa ini perkembangan instrumen investasi kian menunjukkan eksistensinya. Telah banyak ditawarkan berbagai macam pilihan investasi yang sesuai dengan kebutuhan investor dan perkembangan zaman. Tidak hanya saham, obligasi dan reksadana, sukuk kini dapat menjadi pilihan investasi yang menarik dan sesuai dengan prinsip syariah.

Berbeda dengan obligasi, Sukuk merupakan surat berharga yang menunjukkan penyertaan kepemilikan atas aset perusahaan, dan bukan merupakan surat pengakuan utang. Sukuk yang diterbitkan berada di bawah Fatwa MUI dengan kendali Dewan Syariah Nasional. Dengan demikian keabsahan sukuk yang diterbitkan jelas dan dapat dipertanggungjawabkan kesyariahnya. Perbedaan mendasar lainnya adalah sukuk mendapatkan bagi hasil dari hak atas sertifikat kepemilikan yang dipegang, sedangkan obligasi mendapatkan bunga atau kupon.

Sukuk memiliki beberapa keunggulan di antaranya dapat dimiliki oleh investor ritel dengan nominal yang ringan dan tergolong investasi yang mudah dicairkan. Sukuk yang dapat dijual kepada investor ini dinamakan Sukuk Ritel. Bagi penerbit, sukuk berperan sebagai alternatif sumber pendanaan yang mengalami defisit. Hasil dari penjualan sukuk dapat menjadi tambahan modal bagi perusahaan penerbit.

Sukuk juga dapat diterbitkan oleh pemerintah. Sukuk yang diterbitkan oleh pemerintah ini termasuk dalam golongan Surat Berharga Syariah Negara. Terbukti dengan adanya Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, pemerintah secara langsung mendukung dibentuknya instrumen investasi syariah ini. Undang-Undang tersebut secara otomatis menjadi payung hukum diterbitkannya sukuk sehingga sukuk menjadi sarana investasi yang telah dilegalkan oleh pemerintah.

Dalam Pasal 5 Undang-Undang SBSN menyatakan bahwa penerbitan SBSN dilakukan oleh Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Keuangan

¹Departemen Agama RI, *Alhidayah, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Banten: Kalim, 2011, h.

melalui Direktorat Jenderal Pengelola Pembiayaan dan Resiko (DJPPR) sehingga sudah dipastikan instrumen ini terjamin keamanannya. Adapun tujuan penerbitan SBSN yang berdasarkan Undang-Undang SBSN Pasal 4 adalah untuk membiayai APBN dan Proyek juga memperkuat potensi SBSN sebagai instrumen investasi dan pembiayaan.

Secara garis besar defisit anggaran dapat terjadi disebabkan oleh beberapa faktor, di antaranya adalah: (1) mempercepat pertumbuhan ekonomi, (2) rendahnya daya beli masyarakat, (3) pemerataan pendapatan, (4) melemahnya nilai tukar, (5) pengeluaran akibat krisis ekonomi, (6) realisasi yang menyimpang dari rencana, dan (7) pengeluaran karena inflasi.²

Dalam beberapa tahun terakhir ini Pemerintah terus melakukan upaya-upaya yang bersifat pembangunan demi terciptanya laju perekonomian yang sehat, efektif serta efisien, yang salah satu caranya adalah melalui pembangunan infrastruktur. Proyek-proyek infrastruktur yang digarap oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat berupa jaringan irigasi air tanah, bendungan, embung, jalan, jembatan, sistem pengelolaan drainase, sistem penyediaan air minum terfasilitasi, dan sarana penanggulangan bencana alam. Sedangkan proyek-proyek infrastruktur pada Kementerian Perhubungan berupa prasarana perkeretaapian, fasilitas pelabuhan, layanan lalu lintas dan angkutan laut, serta layanan kenavigasian dan kapasitas bandar udara, pembangunan jalan tol, pembangunan pembangkit listrik di sejumlah daerah, dan sejumlah sektor pembangunan lain yang tentunya membutuhkan dana yang tidak sedikit.

Untuk itu pemerintah mengeluarkan kebijakan berupa penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) sebagai instrumen inklusi keuangan yang efektif, yang dapat mendorong terwujudnya transformasi masyarakat dari *savings oriented society* menuju *investment oriented society*, sekaligus perluasan basis investor di pasar domestik, juga sebagai alternatif instrumen investasi berdasarkan prinsip syariah.

² Muchlis Yahya, *Analisis Normatif Kritis Kebijakan Pemanfaatan Obligasi Syariah (Sukuk) Dalam Menutup Defisit APBN*. Jurnal Ekonomika, Vol. VI, Ed. 2 Oktober 2015, h. 40

Dengan diterbitkannya SBSN ini diharapkan dapat menjadi sarana investasi yang berbasis syariah bagi masyarakat sekaligus sebagai bentuk partisipasi masyarakat dalam pembangunan negara.

Penerbitan Sukuk Negara secara reguler di pasar domestik telah turut mendorong pengembangan pasar keuangan syariah dengan menyediakan instrumen keuangan berbasis syariah. Dalam sepuluh tahun terakhir industri keuangan syariah di Indonesia yang saat ini masih didominasi oleh perbankan syariah mengalami pertumbuhan signifikan, baik dari total aset kelolaan maupun jumlah lembaga keuangan syariah. Menurut data OJK, per Maret 2016 total aset keuangan syariah yang terdiri dari bank dan non-bank telah mencapai Rp359 triliun. Laporan *Indonesia Islamic Finance: Prospects for Exponential Growth* yang diterbitkan *Reuters* pada Maret 2016 mengungkapkan bahwa industri keuangan syariah tahun sebelumnya tumbuh hingga 10%, dengan pertumbuhan Sukuk menempati posisi tertinggi 22%.

Penerbitan Sukuk Ritel selalu mendapat sambutan positif dari masyarakat dengan nominal penerbitan dan jumlah investor terus meningkat setiap tahunnya. Pada penerbitan Sukuk Ritel perdana tahun 2009, penawaran SR-001 hanya berhasil menarik 14.295 investor dengan total penerbitan Rp5,56 triliun. Hingga penerbitan SR-008 pada tahun 2016 berhasil menarik minat 48.444 investor dengan nominal penerbitan Rp31,5 triliun.

Di pasar global kiprah Sukuk Negara semakin signifikan dengan total penerbitan USD10,15 miliar dan total *outstanding* USD9,5 miliar. Penerbitan Global Sukuk selalu menarik minat investor di berbagai wilayah seperti Amerika, Eropa, dan Asia, terutama investor Timur Tengah dan Islam. Dengan posisi tersebut saat ini Indonesia telah menjadi pemimpin dalam penerbitan Sukuk di pasar keuangan internasional.³

Dalam kurun waktu hampir satu dekade ini pula Pemerintah Indonesia telah berhasil menerbitkan Sukuk Ritel yang ke-10, dengan rincian data sebagai berikut.

³<http://www.djppr.kemenkeu.go.id/page/load/1529> diakses pada 23/03/2018 0:05

Tabel 1.1
Statistik Sukuk Ritel (2009-2018)

	SR-001	SR-002	SR-003	SR-004	SR-005	SR-006	SR-007	SR-008	SR-009	SR-010
Masa penawaran	30 Jan-20 Feb 2009	25 Jan-5 Feb 2010	7-18 Feb 2011	5-16 Maret 2012	8-22 Feb 2013	14-28 Feb 2014	23 Feb-6 Mar 2015	19 Feb-4 Mar 2016	27 Feb-17 Mar 2017	21 Feb-15 Mar 2018
Penerbitan	25 Feb 2009	10 Feb 2010	23 Feb 2011	21 Mar 2012	27 Feb 2013	5 Mar 2014	11 Mar 2015	10 Mar 2016	22 Mar 2017	21 Mar 2018
Jatuh tempo	25 Feb 2012	10 feb 2013	23 Feb 2014	21 Mar 2015	27 Feb 2016	5 Mar 2017	11 Mar 2018	10 Mar 2019	10 Mar 2020	10 Mar 2021
Tenor	3 thn	3 thn	3 thn	3,5 thn	3 thn	3 thn	3 thn	3 thn	3 thn	3 thn
Imbalan	12.00%	8.70%	8.15%	6.25%	6.00%	8.75%	8.25%	8.30%	6.90%	5.90%

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id diolah pada 23/03/2018

Dalam penerbitan Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), pemerintah Indonesia menggunakan beberapa struktur akad di antaranya adalah SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*, SBSN *Ijarah Sale and Lease Back*, SBSN *Ijarah Al- Khadamat*, dan SBSN Wakalah.⁴ Akad ini dipakai untuk menerbitkan sejumlah seri sukuk, diantaranya penerbitan *Project Based Sukuk* dan Sukuk Ritel.

Penerbitan Sukuk Ritel tersebut menggunakan dua jenis akad yang berbeda. Sukuk seri SR 001 sampai dengan seri SR 003 menggunakan akad *Ijarah Sale and Lease Back* berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Negara Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 72/DSN-MUI/VI/2008 Tentang

⁴<http://www.djppr.kemenkeu.go.id/page/load/1529> diakses pada 23/03/2018 0:05

Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*, sedangkan pada seri SR 004 hingga seri SR 010 menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* berdasarkan dengan Fatwa Dewan Syariah Negara Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No: 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Terdapat perbedaan penentuan *underlying* pada kedua akad ini. Sukuk yang menggunakan akad *Ijarah Sale and Lease Back* yang menjadi *underlying* adalah Barang Milik Negara (BMN) berupa tanah atau bangunan. Sedangkan yang menjadi *underlying* bagi Sukuk yang menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* berupa proyek pembangunan.

Dalam kurun waktu satu dekade penerbitan Sukuk Negara Ritel, pemerintah mendapat sumber pembiayaan yang digunakan untuk pembangunan dan pengembangan infrastruktur guna memperlancar laju perekonomian Indonesia. Hasil dari penjualan Sukuk Negara Ritel tersebut penulis uraikan di bawah ini.

Tabel 1.2

Penerbitan Sukuk Ritel beserta Hasil Penjualan

SR	Imbal Hasil	Tanggal Terbit	Jatuh Tempo	Jangka Waktu	Nilai (Jutaan Rp)
001	12,00%	25 Feb 2009	25 Feb 2012	3 Tahun	Rp5.556.290
002	8,70%	10 Feb 2010	10 Feb 2013	3 Tahun	Rp8.003.860
003	8,15%	23 Feb 2011	23 Feb 2014	3 Tahun	Rp7.341.410
004	6,25%	21 Feb 2012	21 Sep 2015	3,5 Tahun	Rp13.613.875
005	6,00%	27 Feb 2013	27 Feb 2016	3 Tahun	Rp14.968.875
006	8,75%	05 Maret 2014	05 Maret 2017	3 Tahun	Rp19.323.345
007	8,25%	11 Maret 2015	11 Maret 2018	3 Tahun	Rp21.965.035
008	8,30%	10 Maret 2016	10 Maret 2019	3 Tahun	Rp31.500.000
009	6,90%	22 Maret 2017	10 Maret 2020	3 Tahun	Rp14.037.310
010	5,90%	21 Maret 2018	10 Maret 2021	3 tahun	Rp8.436.570

Sumber: DJPPR Kemenkeu, diolah dan diakses pada 23/03/2018 12.30

Seri SR-001 merupakan salah satu seri yang memberikan imbal hasil paling tinggi yaitu sebesar 12% per tahun dengan hasil penjualan sebesar Rp5.556.290.000.000. Apabila dilihat dari besaran imbal hasil dari seluruh seri Sukuk Ritel, terdapat sebuah kejanggalan yaitu imbal hasil yang semakin menurun nominalnya, terakhir pada SR-010 dengan tingkat imbalan hanya 5.9%.

Berdasarkan informasi yang penulis dapatkan melalui *website* Detik *Finance*, disebutkan bahwa menurut Direktur Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan, Luky Alfirman mengatakan bahwa penentuan imbal hasil Sukuk Ritel diambil atau diputuskan mengacu pada kondisi pasar keuangan.⁵

Namun terlepas dari persoalan perbedaan imbalan pada setiap seri di atas, data tersebut menggambarkan bahwa pemerintah telah berhasil menjadikan sukuk sebagai alternatif pembiayaan APBN yang defisit sekaligus sebagai sarana investasi bagi investor. Dari informasi yang penulis peroleh berdasarkan siaran pers yang diumumkan oleh Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan pada setiap seri Sukuk Ritel, beberapa seri Sukuk Ritel yang diterbitkan, total jumlah pemesanan pembelian Sukuk Negara Ritel yang disampaikan oleh masyarakat melalui agen penjual yang telah ditunjuk Pemerintah telah melebihi dari target indikatif Pemerintah. Hal ini disebabkan oleh minat beli masyarakat terhadap Sukuk Ritel yang demikian besar. Akibatnya, terdapat potensi pemesanan pembelian yang tidak disetujui oleh Pemerintah karena jumlah pemesanan tersebut telah melampaui kuota penjualan yang diberikan kepada seluruh agen penjual.⁶

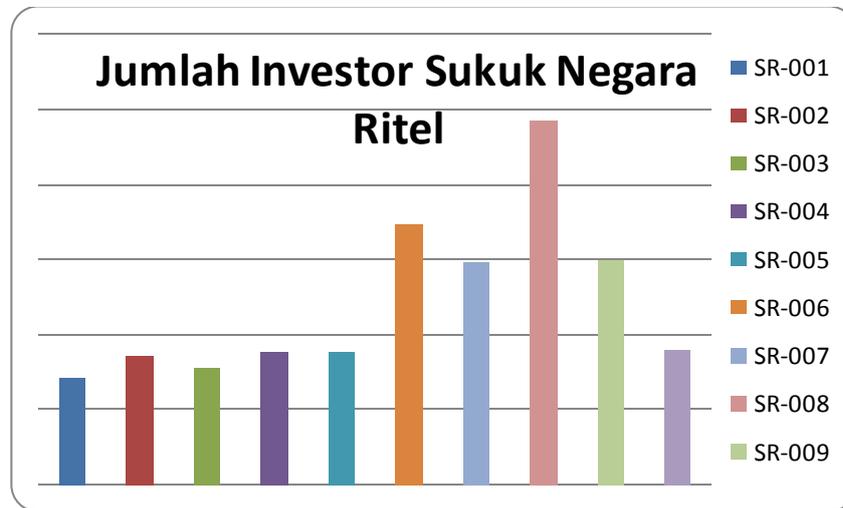
Selain data tersebut yang menggambarkan hasil penjualan Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga seri SR-010, berikut penulis sertakan grafik dari segi jumlah investor Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga seri SR-010.

⁵ <https://m.detik.com/finance/moneter/d.3881661/imbal-hasil-sukuk-turun-dari-sebelumnya-ini-jawaban-pemerintah> diakses pada 23/03/2018 13.00

⁶ DJPPR Kemenkeu, *Siaran Pers Hasil Penjualan Sukuk Negara Ritel (seri SR-001 s/d SR-010)*, diolah.

Gambar 1.1

Grafik Jumlah Investor Sukuk Ritel (SR-001 s/d SR-010)



Sumber: DJPPR Kemenkeu, 2018 diolah.

Grafik di atas menunjukkan pola *up-down trend* atau pola naik-turun. Hal ini terjadi karena beberapa faktor yaitu berbedanya jumlah nominal sukuk yang diterbitkan di setiap serinya, besaran suku bunga SBI saat itu, besaran imbal hasil, kondisi perekonomian, dan kebijakan pemerintah dalam hal penjatahan.

Terlepas dari naik turunnya grafik di atas, dapat dilihat bahwa sukuk ritel semakin diminati oleh para investor. Hal ini dibuktikan oleh banyaknya investor yang menginvestasikan dananya pada Sukuk Ritel terutama pada seri SR-008. Namun sayang, banyaknya jumlah investor tersebut masih didominasi oleh masyarakat golongan menengah ke atas saja. Pengetahuan mengenai investasi pada Sukuk Negara Ritel ini rupanya belum sepenuhnya menjangkau ke seluruh masyarakat. Atau mungkin masyarakat yang hendak menginvestasikan dananya pada Sukuk Negara Ritel tidak mengetahui mekanisme penjualan atau pembeliannya dikarenakan minimnya sosialisasi terkait dengan Sukuk Negara Ritel tersebut. Padahal Sukuk Negara Ritel merupakan investasi yang diperuntukkan bagi seluruh lapisan masyarakat yang telah memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Kemudin dalam pemilihan Agen Penjual menjadi salah satu hal yang penting sebelum investor memutuskan untuk berinvestasi. Oleh karena tidak sedikit dana yang akan diinvestasikan maka sebaiknya investor lebih cermat dalam memilih Agen Penjual, walaupun Sukuk Negara Ritel sudah termasuk investasi yang telah dijamin oleh Pemerintah. Pemilihan Agen Penjual bertujuan agar kegiatan investasi menjadi berkah dan mendatangkan keuntungan sehingga dianjurkan bagi para investor untuk memilih Agen Penjual yang memiliki kredibilitas, pengetahuan tentang produk dan layanan yang baik, memberikan nilai tambah, dan beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang merupakan salah satu Bank Syariah yang ditunjuk oleh Pemerintah sebagai Agen Penjual Sukuk Ritel. Bank Muamalat Cabang Semarang dipercaya mampu menjual Sukuk Negara Ritel karena seperti yang diketahui bersama bahwa Bank Muamalat merupakan Bank Syariah pertama yang berdiri di Indonesia, dan sudah berkompeten melayani nasabah yang berorientasi pada *syaria compliance*.

Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ini disamping telah dikenal masyarakat sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia, juga telah memiliki beberapa pengalaman sebagai Agen Penjual yakni sejak seri SR-004 tahun 2012 hingga seri SR-010 tahun 2018.

Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang mengalami perkembangan yang cukup baik, karena ketika Sukuk Ritel menjadi solusi atas investasi syariah jangka panjang oleh pemerintah, nasabah tertarik dan ingin berinvestasi pada Sukuk Ritel di Bank Muamalat yang notabene bank syariah, didukung dengan pemahaman masyarakat yang semakin baik tentang pentingnya berinvestasi syariah sehingga menjadikan Bank Muamalat optimis dalam menjual produk Pemerintah ini.

Berdasarkan kurangnya pengetahuan masyarakat berkaitan dengan praktik berinvestasi di Sukuk Ritel, dan pengalaman, kredibilitas, serta *syaria compliance* yang dimiliki Bank Muamalat Indonesia cabang Semarang inilah penulis tertarik untuk meneliti praktik penjualan Sukuk Negara Ritel di Bank

Muamalat Indonesia Cabang Semarang serta ingin membuktikan; apakah implementasi penjualan yang diterapkan pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ini sudah sesuai dengan prosedur penjualan yang telah ditetapkan oleh pemerintah melalui Undang-Undang yang tertera dalam Memorandum Informasi dan kesesuaian syariah yang dituangkan dalam Fatwa DSN-MUI, serta apakah BMI Cabang Semarang dalam menjadi Agen Penjual telah memberikan kemudahan, kenyamanan dan kepuasan bagi investor. Oleh sebab itu penulis menjadikan Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang ini sebagai objek penelitian dengan judul **“ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED* DI PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG SEMARANG”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, penulis merumuskan beberapa rumusan masalah yang berkaitan dengan penelitian ini, antara lain;

1. Bagaimana praktik penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang?
2. Bagaimana implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang berdasarkan Undang-Undang yang terkandung dalam Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel?
3. Bagaimana implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang berdasarkan Fatwa No.76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan di atas maka tujuan dari penelitian ini adalah;

1. Untuk mengetahui praktik penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Semarang.
2. Untuk mengetahui bagaimana implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan Akad *Ijarah Asset to be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Semarang berdasarkan Undang-Undang yang terkandung dalam Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel.
3. Untuk mengetahui bagaimana implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan Akad *Ijarah Asset to be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk cabang Semarang berdasarkan Fatwa No.76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain;

1. Menambah wawasan dan pengetahuan mengenai Sukuk Ritel di Indonesia mulai dari pengertian, penjualan melalui agen penjual Sukuk Ritel yang telah ditunjuk oleh Pemerintah hingga diperdagangkan di pasar sekunder, sekaligus menambah pengetahuan tentang hukum *fiqh Muamalat* yang berkaitan dengan praktik Akad *Ijarah Asset To Be Leased* dalam penjualan Sukuk Ritel.
2. Memberikan kontribusi pemikiran dan pengetahuan ilmiah di bidang Ekonomi Islam dan dapat menjadi referensi dalam menunjang penelitian selanjutnya sebagai bahan perbandingan.
3. Membantu memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai Sukuk Ritel sebagai pilihan sarana investasi.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini penulis mencantumkan beberapa penelitian terdahulu yang berhubungan dengan judul di atas di antaranya;

1. Skripsi berjudul *Akad Sale And Lease Back Pada Transaksi Sukuk Ritel Di PT. BNI Securities* oleh Dani Arsyad Anwar, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2010.

Penelitian ini menjelaskan bahwasannya berdasarkan Fatwa DSN-MUI No: 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara menggunakan akad *Ijarah Sale and Lease Back* sesuai dengan prinsip syariah, yaitu kombinasi antara akad *al-bay'* (jual beli) dan akad *al-Ijarah* (sewa).

Kemudian Akad *al-Bay'* (jual beli) yang terdapat pada struktur akad *Sale and Lease Back* adalah bentuk akad *al-Bay'* (jual beli) bersyarat (*bay' al-wafa'*), yaitu mensyaratkan pembeli Aset Barang Milik Negara untuk menjual kembali BMN (*underlying asset*) kepada penjual semula (Pemerintah) setelah masa jatuh tempo selama 5 tahun, dan bentuk jual beli bersyarat (*bay' al-wafa'*) ini diperbolehkan berdasarkan '*Urf Istihsan* (kebiasaan yang berlaku) karena dapat menghindarkan masyarakat dari transaksi *ribawi*.⁷

2. Skripsi berjudul *Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia* oleh Fahmi Salim UIN Syarif Hidayatullah Jakarta 2011.

Penelitian menjelaskan beberapa mekanisme penerbitan sukuk, antara lain melalui mekanisme lelang, *book building*, dan *private placement*. Dan sejauh ini hanya baru terdapat dua jenis akad saja yaitu akad *Ijarah Sale and Lease Back* yang digunakan pada Sukuk Ritel, IFR dan SNI (Sukuk global) dan akad *Ijarah al-Khadamat* yang digunakan pada Sukuk Dana Haji Indonesia.

Adapun penggunaan dana sukuk yang telah terkumpul semuanya digunakan untuk membiayai defisit Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) yang setiap tahunnya mengalami defisit anggaran.⁸

⁷ Dani Arsyad Anwar, *Akad Sale and Lease Back pada Transaksi Sukuk Ritel di PT.BNI Securities*, Skripsi, Jakarta, Perpustakaan UIN Syarif Hidayatullah, 2010, h.116.

⁸ Fahmi Salim, "*Konsep Dan Aplikasi Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia*", Skripsi, Jakarta, Perpustakaan UIN Syarif Hidayatullah, 2011, h. 91-92.

3. Skripsi berjudul *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Asset To Be Leased Pada Produk Sukuk Negara Ritel Sr-008 Di Bank BTN Semarang* oleh Dian Isti Fambudi UIN Walisongo Semarang 2017.

Dalam penelitian ini membahas tentang konsistensi akad sewa pada struktur akad *Ijarah Asset to be Leased* pada produk Sukuk Negara Ritel SR-008 di Bank Tabungan Negara Semarang, yang dalam kesimpulannya belum memenuhi standar syariah, dikarenakan masih mempresepsikan objek *ijarah (underlying asset)* tidak ada, termasuk investor yang cenderung menyamakan investasi Sukuk Negara Ritel SR-008 terhadap Obligasi Ritel Indonesia (ORI). Terjadi *misconception* baik Agen Penjual maupun investor yang akan menyebabkan objek *ijarah* ini menjadi *gharar*.⁹

4. Jurnal berjudul *Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara* oleh Aries Mawarni Putri, Djuwityastuti & Adi Sulistyono, Universitas Sebelas Maret Surakarta 2015.

Dalam jurnal ini diterangkan bahwa dalam implementasinya, penerbitan SBSN seri SR dilakukan melalui Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia. Prosedur penerbitan dilakukan dengan dua struktur akad yaitu Akad *Ijarah Sale and Lease Back* dan Akad *Ijarah Asset to be Leased* sesuai dengan pengertian SBSN dalam Undang-Undang SBSN Pasal 1 Angka 1. Perbedaan kedua struktur akad tersebut terletak pada *underlying asset* atau aset dasar penerbitan SBSN.¹⁰

5. Jurnal berjudul *Sukuk: Teori Dan Implementasi* oleh Muhammad Iqbal Fasa, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta 2016.

⁹Dian Isti Fambudi, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Asset To Be Leased Pada Produk Sukuk Negara Ritel Sr-008 Di Bank BTN Semarang*”, Skripsi, Semarang, UIN Walisongo, 2017, h. 113.

¹⁰Jurnal Privat Law, “*Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara*”, oleh Aries Mawarni Putri, Djuwityastuti & Adi Sulistyono, Vol. III No 2 Juli-Desember 2015, Universitas Sebelas Maret Surakarta, h. 46-47.

Dalam Jurnal ini dijelaskan bahwa Transaksi sukuk bukan merupakan utang piutang melainkan penyertaan, karena surat hutang menimbulkan kesan adanya bunga yang menurut syariah tidak *halal* sehingga tidak boleh diterbitkan. Ia menyebutkan bahwa terdapat enam karakteristik sukuk yang membedakan dengan obligasi konvensional: memerlukan *underlying asset*; merupakan bukti kepemilikan suatu aset berwujud atau hak manfaat (*beneficial title*); pendapatan berupa imbalan (kupon), *margin*, dan bagi hasil, sesuai jenis akad yang digunakan; terbebas dari unsur *riba*, *gharar* dan *maysir*; penerbitannya melalui *special purpose vehicle*; penggunaan dana hasil penerbitan sukuk (*proceeds*) harus sesuai prinsip syariah.

Adapun Dewan Syariah Nasional Indonesia memperbolehkan kegiatan sukuk dengan berlandaskan kaidah *fiqh*: Hukum asal *muamalah* itu adalah boleh kecuali jika ada dalil yang mengharamkan.¹¹

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah disebutkan di atas bahwa peneliti belum menemukan penelitian tentang implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased*. Hal ini menjadi alasan utama peneliti untuk menganalisis lebih dalam tentang praktik penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang serta implementasinya berdasarkan Undang-Undang dan Fatwa DSN-MUI, sekaligus menjadi pembeda dari penelitian-penelitian yang telah dilakukan sebelumnya.

E. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yang mana data yang

¹¹Li Falah Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, "Sukuk: Teori Dan Implementasi" oleh Muhammad Iqbal Fasa, Vol. I, No. 1, Juni 2016, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, h. 93.

dinyatakan dalam bentuk kata, kalimat, gambar, dan tidak dapat dinyatakan dengan angka-angka, mendeskripsikan praktik serta implementasi penjualan sukuk ritel menggunakan *akad Ijarah Asset to be Leased*. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi.¹²

Dari judul dan permasalahan yang peneliti ambil, penelitian ini menggunakan pendekatan studi kasus yaitu di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang sebagai objek penelitian karena merupakan salah satu Agen Penjual Sukuk Ritel yang telah ditunjuk oleh Pemerintah.

2. Sumber Data

Menurut Lofland dan Lofland sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Berkaitan dengan hal itu pada bagian jenis datanya dibagi ke dalam kata-kata dan tindakan, sumber data tertulis, foto, dan statistik.¹³ Sedangkan jenis data adalah hasil yang diperoleh dari sumber data.

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Sumber data primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.¹⁴ Dengan ini peneliti menggunakan hasil wawancara sebagai data primer, yaitu hasil

¹²Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012, h. 1

¹³Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 1989, h. 157

¹⁴Sugiyono, *Memahami...*, h. 62

wawancara dengan bagian BDM *Funding and Wealth Management* PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang terkait praktik penjualan Sukuk Ritel dan wawancara dengan Saudara Reza Apriandono, S.E yang merupakan *Sales Executive* di PT BNI Sekuritas Cabang Semarang terkait dengan praktik penjualan Sukuk di Pasar Sekunder.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen.¹⁵ Dalam penelitian ini juga menggunakan buku-buku, jurnal penelitian, artikel, dan karya ilmiah lainnya serta dokumen yang diberikan langsung oleh pihak Bank Muamalat Cabang Semarang sebagai tambahan sumber data sekunder.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data, peneliti menggunakan beberapa teknik, yaitu:

a. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.¹⁶

Untuk mendapatkan informasi-informasi sesuai dengan yang dibutuhkan dan akurat, wawancara akan peneliti tujukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian seperti pihak Bank Muamalat, praktisi serta akademisi.

b. Dokumentasi

Dokumen sudah lama digunakan untuk keperluan penelitian sebagai sumber data karena dalam banyak hal dokumen sebagai sumber data dimanfaatkan untuk menguji, menafsirkan, bahkan untuk

¹⁵*Ibid*, h. 62

¹⁶Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2012, h.231

meramalkan.¹⁷ Selain wawancara, peneliti juga menggunakan dokumentasi untuk mengumpulkan data seperti buku, artikel, jurnal dan dokumen lainnya yang berkaitan dengan penelitian mengenai praktik serta implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset to be Leased*.

4. Teknik Analisis Data

Menurut Mudjiarahardjo, analisis data adalah sebuah kegiatan untuk mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberi kode atau tanda, dan mengkatagorikannya sehingga diperoleh suatu temuan berdasarkan fokus atau masalah yang ingin dijawab. Melalui serangkaian aktivitas tersebut, data kualitatif yang biasanya berserakan dan bertumpuk-tumpuk bisa disederhanakan untuk akhirnya bisa dipahami dengan mudah. Setelah data terkumpul selanjutnya dianalisis. Analisis data merupakan bagian sangat penting dalam penelitian, analisis data kualitatif sangat sulit karena tidak ada pedoman baku, tidak berproses secara linier, dan tidak ada aturan-aturan yang sistematis.¹⁸ Penulis menggunakan teknik deskriptif untuk menganalisis data yang telah diperoleh.

Teknik deskriptif adalah teknik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.¹⁹

F. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam menyusun penelitian ini terdiri dari lima bab, yaitu:

¹⁷Lexy, *Metodologi...*, h.217

¹⁸ V. Wiratna Sujarweni, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2014, h. 34

¹⁹Sugiyono, *Metode...*, h. 147

- BAB I : Pendahuluan yang didalamnya menjelaskan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II : Tinjauan Pustaka berisi Teori Umum *Ijarah*, Teori Sukuk, Teori Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), dan Penerapan Akad *Ijarah* dalam Penerbitan Sukuk Ritel.
- BAB III : Menjelaskan gambaran umum objek penelitian, yaitu PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang. Mulai dari sejarah berdirinya, visi dan misi , struktur organisasi, produk yang ditawarkan, serta gambaran umum produk Sukuk Negara Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.
- BAB IV : Analisis dan pembahasan tentang praktik dan implementasi penjualan Sukuk Ritel menggunakan akad *Ijarah Asset To Be Leased* berdasarkan Undang-Undang yang terdapat dalam Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel dan Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang.
- BAB V : Penutup, berisi kesimpulan dari hasil penelitian, saran dan penutup. Bab ini sekaligus merupakan penutup dari serangkaian penulisan skripsi yang penulis buat.

BAB II
PEMBAHASAN UMUM IJARAH, SUKUK DAN PENERAPAN AKAD
IJARAH PADA SUKUK RITEL

A. Sewa-Menyewa (Ijarah)¹

1. Pengertian dan Dasar Hukum *Ijarah*

Ijarah berasal dari kata *al-ajru*, berarti *al-'iwadh* (upah atau ganti). Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijarah* menurut bahasa, yaitu *bai' al-manfa'ah* yang berarti jual beli manfaat.² Sementara itu pengertian *ijarah* menurut istilah adalah:

عقد لازم على المنفعة, مدة معلومة, بثمن معلوم

Artinya “*akad yang lazim atas suatu manfaat pada waktu tertentu dengan harga tertentu*”.

Adapun Hanafiah mengemukakan pengertian bahwa *ijarah* adalah akad atas suatu manfaat dengan penggantian. *Ijarah* menurut Hanafiah adalah:

عقد على المنافع بعوض

Artinya: “*Akad terhadap suatu manfaat dengan adanya ganti*”.

Golongan Malikiyah memiliki pendapat yang hampir sama dengan Hanafiyah kaitannya dengan definisi *Ijarah* secara istilah berarti satu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian. *Ijarah* adalah:

تمليك المنافع شيئاً مباحة مدة معلومة بعوض³

Artinya: “*Pemilikan terhadap manfaat sesuatu yang dibolehkan sampai waktu tertentu dengan adanya ganti*”.

¹Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, h. 129

² Wahbah az-Zuhaily, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 4, (Libanon: Dar al-Fikri, 1984), h.732

³Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Juz 3, (Libanon: Dar al-Fikri, 1983) h. 198

Sedangkan Syafi'iyah mengemukakan, *ijarah* adalah:

عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل والإباحة بعوض معلوم⁴

Artinya: “Akad atas manfaat yang dibolehkan dengan imbalan yang diketahui”.

Dari beberapa pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah *bay' al-manfa'ah*, yakni jual beli antara *maal* dengan *manfa'ah*. Hal tersebut menunjukkan bahwa terdapat perbedaan antara *bay'* (jual beli) secara umum dengan *ijarah* yaitu dari segi objeknya. Apabila objek dalam jual beli (*bay'*) adalah barang (*'ain*) itu sendiri, sedangkan objek *ijarah* terletak pada manfaat barang. Oleh karena itu yang dapat dijadikan sebagai objek *ijarah* hanyalah barang yang dapat diambil manfaatnya.⁵

Ijarah dibolehkan dalam Islam berdasarkan QS Al-Baqarah [2]: 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْرَضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَاءً آتَيْتُمْ^٥

بِالْمَعْرُوفِ وَأَتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ^{٥٨}

Artinya: “... Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”⁶

Di samping itu, dalam QS At-Thalaq [65]: 6 dijelaskan:

⁴Abdurrahman al-Jaziri, *Al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah*, Juz 3, (Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra, 1969), h. 98.

⁵Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakaya, 2015, h. 88

⁶Departemen Agama RI, *Alhidayah, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Banten: Kalim, 2011, h. 38.

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَكَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ ۗ

Artinya: "...kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya..."⁷

Dalam hadist Nabi Saw. dijelaskan:

عن عبد الله بن عمر قال قال رسول الله صلى الله عليه وسلم (أعطوا الاجير أجره قبل ان يجف عرقه) رواه ابن ماجه⁸

Artinya: *Diriwayatkan dari Abdullah ibn Umar ia mengatakan Rasulullah Saw. berkata: "Berikanlah upah orang upahan sebelum kering keringatnya"*.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, para ulama ber-*ijma*⁹ tentang kebolehan *ijarah* karena *ijarah* merupakan bentuk *muamalah* yang dibutuhkan manusia dan merupakan manifestasi keluwesan hukum Islam untuk menghilangkan kesulitan dalam kehidupan manusia. *Ijarah* dapat meringankan kesulitan manusia dalam memenuhi kebutuhan berupa manfaat dari suatu barang atau tenaga orang lain. *Ijarah* termasuk salah satu bentuk aplikasi tolong menolong yang dianjurkan agama.

Legalitas *ijarah* dalam praktiknya di Lembaga Keuangan Syariah diperkuat dengan adanya Undang-Undang dan fatwa Dewan Syariah Nasional. Landasan Hukum *Ijarah* tersebut antara lain:

1. UU No. 10 tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 tahun 1992 Tentang Perbankan
2. UU Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
3. Peraturan Bank Indonesia (PBI) PBI Nomor 7/24/PBI/2004 tentang Bank Umum Yang Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah

⁷Departemen Agama RI, *Alhidayah, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Banten: Kalim, 2011, h. 560.

⁸ Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid al-Qazuwaini wa Majah, *Sunan Ibn Majah*, Juz 7, (Kairo: Mawqi' Wizarah al-Auqaf al-Mishriyah, t.th), hlm. 398, hadist ke-2537.

⁹*Ijma'* (Arab: اجماع) adalah kesepakatan para ulama dalam menetapkan suatu hukum dalam agama berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist dalam suatu perkara yang terjadi.

4. PBI nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah
 5. Peraturan Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor: PER-04/BL/2007 tentang Akad-Akad Yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Syariah.
 6. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 9 tentang Pembiayaan Ijarah
 7. Fatwa DSN MUI Nomor 27 tentang *Al-Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik*
 8. Fatwa DSN MUI Nomor 41 tentang Obligasi Syariah *Ijarah*
 9. Fatwa DSN MUI Nomor 56 tentang Ketentuan Review *Ujrah* Pada LKS
 10. Fatwa DSN MUI Nomor 71 tentang *Sale and Lease Back*.
 11. Fatwa DSN MUI Nomor 72 tentang SBSN *Ijarah Sale and Lease Back*
 12. Fatwa DSN MUI Nomor 76 tentang SBSN *Ijarah Asset to be Leased*
- Dilihat dari objek *ijarah* berupa manfaat suatu benda maupun tenaga manusia, *ijarah* terbagi kepada dua bentuk, yaitu:
- a. *Ijarah ain*, yaitu *ijarah* yang berhubungan dengan penyewaan benda yang bertujuan untuk mengambil manfaat dari benda tersebut tanpa memindahkan kepemilikan barang tersebut, baik benda bergerak seperti menyewa kendaraan, maupun benda tidak bergerak, seperti sewa rumah.
 - b. *Ijarah amal*, yaitu *ijarah* terhadap perbuatan atau tenaga manusia yang diistilahkan dengan upah-mengupah. *Ijarah* ini digunakan untuk memperoleh jasa dari seseorang dengan membayar upah atau jasa dari pekerjaan yang dilakukannya.¹⁰

¹⁰ Ali, Haidar, *Durar al-Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam*, Jilid 1, (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.th), h. 382.

Manfaat sesuatu dalam konsep *ijarah* mempunyai pengertian yang sangat luas, meliputi imbalan atas manfaat suatu benda atau upah terhadap suatu pekerjaan tertentu. Jadi *ijarah* merupakan transaksi terhadap manfaat suatu barang dengan suatu imbalan, yang disebut dengan sewa-menyewa. *Ijarah* juga mencakup transaksi terhadap suatu pekerjaan tertentu, yaitu adanya imbalan yang disebut juga dengan upah-mengupah.

Dalam konteks *fiqh*, ada beberapa ketentuan yang berkaitan erat dengan implementasi *ijarah* dalam lembaga keuangan syariah adalah rukun dan syarat *ijarah*, serta masa berakhirnya *ijarah*.

2. Rukun dan Syarat *Ijarah*

Agar transaksi sewa-menyewa atau upah-mengupah menjadi sah harus terpenuhi rukun dan syaratnya. Adapun yang menjadi rukun *ijarah* menurut Hanafiyah hanya terdiri atas *ijab* dan *qabul* dengan lafadz *ijarah* atau *isti'jar*. Sedangkan rukun *ijarah* menurut *jumhur ulama* ada tiga, yaitu;

- 1) *Aqidan* (dua orang yang melakukan akad) yang terdiri dari *mu'jir* (orang yang menyewakan atau pemilik barang sewa) dan *musta'jir* (orang yang menyewa)
- 2) *Ma'qud 'alaihi* yang terdiri dari *ajr* atau *ujrah* dan *manfa'at*
- 3) *Sighat* yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*.¹¹

Berikut ini merupakan penjelasan rukun beserta syarat *ijarah*:

- a. Dua orang yang berakad (*mu'ajir* dan *musta'jir*) disyaratkan:
 - 1) Berakal dan *mumayyiz*. Namun tidak disyaratkan *baligh*. Ini berarti para pihak yang melakukan akad *ijarah* harus sudah cakap bertindak hukum sehingga semua perbuatannya dapat dipertanggungjawabkan.
 - 2) *'An taradin*, artinya kedua belah pihak berbuat atas kemauan sendiri dan bukan karena paksaan salah satu pihak ataupun dari pihak lain.

¹¹Az-Zuhaily, *al-Fiqh...* h. 734.

- b. Sesuatu yang diadakan (barang dan pekerjaan), disyaratkan:
- 1) Objek yang disewakan dapat diserahterimakan baik manfaat maupun bendanya.
 - 2) Manfaat dari objek yang di-*ijarah*-kan harus sesuatu yang diperbolehkan agama (*mutaqawwimah*).
 - 3) Manfaat dari objek yang akan di-*ijarah*-kan harus diketahui sehingga terhindar dari perselisihan.
 - 4) Manfaat dari objek yang akan disewakan dapat dipenuhi secara hakiki.
 - 5) Jelas ukuran dan batas waktu *ijarah* agar terhindar dari perselisihan.
 - 6) Perbuatan yang diupahkan bukan perbuatan yang *fardhu* atau diwajibkan kepada *muajir* (penyewa) seperti shalat, puasa, haji, *imamah* shalat, *azan* dan *iqamah*.
 - 7) Manfaat yang disewakan menurut kebiasaan dapat disewakan.¹²
- c. Upah atau imbalan, disyaratkan:
- 1) Upah atau imbalan berupa benda yang diketahui yang dibolehkan memanfaatkannya (*mal mutaqawwim*). Dalam hadis Nabi dijelaskan:

عن أبي هريرة و أبي سعيد قالا من استأجر اجيرا فليعلمه أجره

Artinya: Dari Abu Hurairah dan Abu Said keduanya berkata: "Siapa yang melakukan upah-mengupah maka hendaklah ia ketahui upahnya".
 - 2) Sesuatu yang berharga atau dapat dihargai dengan uang sesuai dengan adat kebiasaan setempat.
 - 3) Upah atau imbalan tidak disyaratkan dari jenis yang diadakan, misalnya sewa rumah dengan sebuah rumah, upah mengerjakan sawah dengan sebidang sawah. Syarat seperti ini sama dengan *riba*.¹³

¹² Wahbah az-Zuhaily, *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Muashirah*, (Beirut: Dar al-Fikr al-Muashirah, 2006), h. 73

¹³ *Ibid*, h. 73.

- 4) *Shighat*, disyaratkan *ijab* berkesesuaian dengan yang *dijabi* dan berada dalam satu majelis akad, seperti yang dipersyaratkan dalam akad jual beli. Maka akad *ijarah* tidak sah apabila antara *ijab* dan *qabul* tidak berkesesuaian antara objek akad atau batas waktu.

Sedangkan menurut Sayyid Sabiq, ada 5 (lima) syarat yang harus dipenuhi agar akad *ijarah* dapat dikategorikan sebagai akad yang sah, yaitu; (1) ada kerelaan dari kedua belah pihak yang melakukan akad; (2) manfaat barang yang diakadkan diketahui secara sempurna, sehingga dapat mencegah perselisihan; (3) barang yang menjadi objek akad dapat dimanfaatkan kegunaannya menurut kriteria, realita, dan *syara'*; (4) barang yang disewakan berikut manfaatnya dapat diserahkan; dan (5) manfaat barang adalah sesuatu yang *mubah* dan bukan sesuatu yang diharamkan.¹⁴

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN/MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, disebutkan beberapa ketentuan¹⁵;

Pertama: Rukun dan Syarat Ijarah:

- 1) Pernyataan *ijab* dan *Kabul*.
- 2) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) terdiri atas pemberi sewa (*lessor*, Pemilik aset, LKS), dan penyewa (*lessee*, pihak yang mengambil manfaat dari penggunaan aset, nasabah).
- 3) Objek kontrak: pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan aset.
- 4) Manfaat dari penggunaan aset dalam *ijarah* adalah objek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa, dan bukan aset itu sendiri.
- 5) *Sighat ijarah* adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal maupun dalam bentuk lain

¹⁴*Ibid*, h. 90

¹⁵Merujuk pada Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN/MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*.

yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Kedua: Ketentuan objek *ijarah*:

- 1) Objek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- 2) Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- 7) Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam *ijarah*.
- 8) Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
- 9) Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga: Kewajiban LKS dan nasabah dalam pembiayaan *ijarah*:

- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa:
 - a) Menyediakan aset yang disewakan.
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
 - c) Menjamin bila terdapat cacat pada aset.
- 2) Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
 - a) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.

- b) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materiel).
- c) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Berakhirnya *Ijarah*

Ijarah berakhir karena sebab-sebab sebagai berikut:

- a. *Ijarah* berakhir dengan berakhirnya waktu akad. Oleh karena itu manfaat dari *ijarah* dapat diwariskan sampai berakhirnya waktu akad. Mayoritas ulama berpendapat *ijarah* merupakan *milk al-manfaah* (kepemilikan manfaat) sehingga dapat diwariskan. Inilah kiranya pendapat yang dapat diterima dan mendatangkan *mashlahah* bagi semua pihak.
- b. Akad *ijarah* berakhir dengan *iqalah* (menarik kembali). Di sini terjadi proses pemindahan benda dengan benda sehingga memungkinkan untuk *iqalah*, seperti pada akad jual beli.
- c. Sesuatu yang disewakan hancur atau mati.
- d. Manfaat yang diharapkan telah terpenuhi atau pekerjaan telah selesai, kecuali ada udhur atau halangan.

Apabila *ijarah* telah berakhir waktunya, penyewa wajib mengembalikan barang sewaan utuh seperti semula. Bila barang sewaan sebidang tanah pertanian yang ditanami dengan tanaman, boleh ditanggung sampai buahnya bisa dipetik dengan pembayaran yang sebanding dengan tenggang waktu yang diberikan.

B. Sukuk

1. Definisi Sukuk

Secara bahasa, sukuk berasal dari bahasa Arab “صكوك” yang merupakan bentuk *jamak (plural)* dari kata *Sakk* “صك” yang memiliki arti dokumen atau lembaran kontrak yang serupa dengan sertifikat atau *note*. Secara praktis, sukuk merupakan bukti (*claim*) kepemilikan terhadap aset yang menjadi dasar penerbitan sukuk (*underlying asset*).¹⁶

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah, yang pada saat itu belum menggunakan istilah sukuk, disebutkan bahwasanya obligasi syariah adalah suatu surat berharga jangka panjang berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan oleh emiten kepada investor (pemegang obligasi) yang mewajibkan emiten untuk membayar pendapatan kepada investor berupa bagi hasil/ *margin/ fee* serta membayar kembali dana investasi pada saat jatuh tempo.¹⁷

Menurut Peraturan Bapepam dan LK Nomor IX.A.13 memberikan definisi sukuk: “Efek syariah berupa sertifikat atau bukti kepemilikan yang bernilai sama dan mewakili bagian yang tidak tertentu (tidak terpisahkan atau tidak terbagi (*syuyu’/ undivided share*) atas:

- 1) Aset berwujud tertentu (*a’yaan maujudat*);
- 2) Nilai manfaat atas aset berwujud (*manafi’ul a’yan*) tertentu baik yang sudah ada maupun yang akan ada;
- 3) Jasa (*al-khadamat*) yang sudah ada maupun yang akan ada;
- 4) Aset proyek tertentu (*maujudat masyru’ mu’ayyan*); dan atau
- 5) Kegiatan investasi yang telah ditentukan (*nasyath ististmarin khashah*)

Dalam ranah internasional, aturan standar penerbitan sukuk mengacu pada *The Accounting and Auditing Organization for Islamic*

¹⁶Eri Hariyanto, *Mengenal Sukuk Negara: Instrumen Pembiayaan APBN Dan Sarana Investasi Masyarakat*, Yogyakarta: Gava Media, 2017, h. 4

¹⁷Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah

*Finance and Institution (AAOIFI)*¹⁸. Dalam aturan standar yang tertera pada *Sharia Standart* nomor 17 tentang Sukuk Investasi, sukuk didefinisikan sebagai;

“Investment sukuk are certificates of equal value representing undivided share in ownership of tangible asset, usufructs and services, or (in the ownership of) the assets of particular project or special investment activity, however, this is true after receipt of the value of the sukuk, the closing of subscription and the employment of funds received for the purpose for which the sukuk were issued” (sukuk merupakan sertifikat bernilai sama yang mewakili bagian tak terpisahkan dalam kepemilikan suatu aset berwujud, manfaat atau jasa, atau kepemilikan dari aset suatu proyek atau aktivitas investasi tertentu, yang terjadi setelah adanya penerimaan dana sukuk, penutupan pemesanan dan dana yang diterima dimanfaatkan sesuai dengan tujuan penerbitan sukuk).

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa sukuk adalah sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu aset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu yang menjadi dasar penerbitan (*underlying*) sukuk. Sukuk merupakan bagian dari pernyataan kepemilikan atas manfaat suatu aset, dan bukan merupakan surat utang seperti obligasi.

Terdapat perbedaan yang signifikan antara sukuk dan obligasi konvensional yaitu berupa penggunaan konsep imbalan dan bagi hasil sebagai pengganti bunga, adanya suatu transaksi pendukung (*underlying transaction*) berupa sejumlah aset tertentu yang menjadi dasar penerbitan sukuk, dan adanya akad atau perjanjian antara para pihak yang disusun

¹⁸*The Accounting and Auditing Organization for Islamic Finance and Institution (AAOIFI)* merupakan sebuah organisasi non profit yang konsen pada pengembangan dan penerbitan standar akuntansi bagi industri keuangan syariah global.

berdasarkan prinsip-prinsip Islam agar instrumen keuangan ini aman dan terbebas dari *riba*, *gharar*, dan *maysir*.¹⁹

Beberapa karakteristik sukuk investasi berdasarkan fatwa mengenai sukuk yang dikeluarkan oleh AAOIFI pada tahun 2002 antara lain²⁰:

- a. Sukuk mencerminkan bagian yang sama yang diterbitkan atas nama pemilik aset, dan menetapkan pemegang sukuk sebagai pemilik hak finansial dan kewajiban yang direpresentasikan oleh sukuk tersebut.
- b. Sukuk merepresentasikan porsi atau bagian kepemilikan terhadap suatu aset yang tersedia atau dibuat dalam rangka investasi (*underlying asset*), baik berupa aset non-moneter, *usufruct*, jasa, maupun campuran dari beberapa jenis aset tersebut ditambah *intangible rights*, utang dan aset moneter.
- c. Sukuk diterbitkan berdasarkan akad atau prinsip-prinsip syariah. Dalam hal ini AAOIFI telah mengklasifikasikan 14 akad dasar yang dapat digunakan dalam rangka penerbitan sukuk.
- d. Perdagangan sukuk mengacu pada aturan atau prinsip syariah yang mengatur penerbitan dan perdagangan tersebut.
- e. Pemilik sukuk berbagi atas imbalan yang diterima dan menerima kerugian sesuai dengan proporsi sertifikat yang dimiliki oleh pemegang sukuk sebagaimana yang ditetapkan dalam prospektus.

Adapun tujuan dari penerbitan sukuk antara lain: memperluas basis sumber pembiayaan anggaran negara, mendorong pengembangan pasar keuangan Islam, menciptakan *benchmark* di pasar keuangan Islam, diversifikasi basis investor, mengembangkan alternatif instrumen investasi, mengoptimalkan pemanfaatan Barang Milik Negara dan memanfaatkan dana-dana masyarakat yang belum terjaring oleh sistem perbankan konvensional.²¹

¹⁹ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta : Prenadamedia Group, 2015, h. 141

²⁰ Haryanto, *Mengenal...* h. 4-5

²¹ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Prenada Media Grup, 2010, h. 265

2. Landasan Hukum Sukuk

Beberapa dalil yang berkenaan dengan legalitas sukuk berdasarkan yang tercentum dalam Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah sebagai berikut²²:

- 1) Firman Allah SWT, QS. Al-Ma'idah [5]:1

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: “Hai orang – orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”²³

- 2) Firman Allah SWT, QS. Al-Isra' [17]: 34

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا

Artinya: “.....dan penuhilah janji; Sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggung jawaban.”²⁴

- 3) Hadis Nabi SAW:

عن عمرو ابن عوف المزاني قال رسول الله ص م: الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحا حرم حلالا أو أخل حراما والمسلمون على شروطهم إلا شرطا حرم حلالا أو أخل حراما (رواه امام الترمذي)

Artinya: “Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”(HR.Tirmidzi)

- 4) Hadis Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daruquthni, dan yang lain, dari Abu Sa'id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

²² Merujuk pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syari'ah

²³Departemen Agama RI, *Alhidayah, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Banten: Kalim, 2011, h. 107.

²⁴Departemen Agama RI, *Alhidayah, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Banten: Kalim, 2011, h. 286.

لا ضرر و لا ضرار (رواه ابن ماجه والدارقطني وغيرهما)

Artinya: “Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain.”

5) Kaidah Fiqih:

الاصل في المعاملات الاباحة إلا أن يدل الدليل على تحريمه

Artinya: “Hukum asal muamalah itu adalah boleh kecuali jika ada dalil yang mengharamkan”

المشقة تجلب التيسير

Artinya: “Kesulitan dapat menarik kemudahan”

الحاجة قد تنزل منزلة الضرورة

Artinya: “Keperluan dapat menduduki posisi darurat”

الثابت بالعرف كالثابت بالشرع

Artinya: “Sesuatu yang berlaku berdasarkan kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara’ (selama tidak bertentangan dengan syariat).”

3. Jenis-jenis Sukuk

Dalam UU No.19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara disebutkan beberapa jenis sukuk²⁵, antara lain:

- 1) Sukuk *Ijarah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ijarah*, yang satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak guna (manfaat) suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sukuk *ijarah* dibedakan menjadi *Ijarah al-Muntahiyah Bittamlik (Sale and Lease Back)* dan *Ijarah Headlease and Sublease*.

²⁵ Merujuk pada Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara BAB I Pasal 1 Ketentuan umum poin 6 (enam) sampai 9 (sembilan), Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.

- 2) Sukuk *Mudharabah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *mudharabah* yang merupakan satu bentuk kerjasama, yang satu pihak menyediakan modal (*rabb al-mal*) dan pihak lain menyediakan tenaga dan keahlian (*mudharib*), keuntungan dari kerjasama tersebut akan dibagi berdasarkan perbandingan yang telah disetujui sebelumnya. Kerugian yang timbul akan ditanggung sepenuhnya oleh pihak penyedia modal.
- 3) Sukuk *Musyarakah*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *musyarakah* yang merupakan suatu bentuk kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk menggabungkan modal yang digunakan untuk membangun proyek baru, mengembangkan proyek yang telah ada atau membiayai kegiatan usaha. Keuntungan atau kerugian yang timbul akan ditanggung bersama sesuai dengan jumlah partisipasi modal masing-masing.
- 4) Sukuk *Istishna'*, yaitu sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *istishna'* yang merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli antara para pihak untuk pembiayaan suatu proyek. Adapun cara, jangka waktu, dan harga ditentukan oleh berdasarkan kesepakatan para pihak.

Dalam AAOIFI *Sharia Standards* Nomor 17 dijelaskan bahwa sukuk dapat diklasifikasikan ke dalam 14 (empat belas) jenis sukuk berdasarkan akad dan *underlying asset* yang digunakan. Keempat belas jenis tersebut kemudian digolongkan kedalam tiga kelompok, yaitu;

- 1) Sukuk berbasis akad *Ijarah (Ijarah Based Sukuk)*, yang terdiri dari lima jenis sukuk;
 - a. Sukuk Kepemilikan Aset yang Disewakan (Sukuk *Milkiyah Al-Maujudat Al-Mu'jarah/ certificate of ownership in leased assets*),
 - b. Sukuk Kepemilikan Nilai Manfaat dari Aset Berwujud (Sukuk *Milkiyah Manafi' al-A'yan al-Maujudat/ Certificate of ownership of usufruct of existing assets*).

- c. Sukuk Kepemilikan Nilai Manfaat Aset yang tersedia di Masa Depan (*Sukuk Milkiyah Manafi' al-A'yan 'ala Wajhi Maushufah fi Dzimmah/ Certificate of ownership of usufruct of future assets*),
 - d. Sukuk Kepemilikan Jasa dari Penyedia Tertentu (*Sukuk Milkiyah Al-Khadamat 'ala wajhin mu'ayyanin/ certificate of ownership in services of a specified party*),
 - e. Sukuk Kepemilikan Jasa Tertentu di Masa Depan (*Milkiyah al-Khadamat 'ala Wajhi Maushufah fi Dzimmah/ certificate of ownership of future services*).
- 2) Sukuk berbasis akad jual beli (*Sale Based Sukuk*), yang terdiri dari tiga jenis sukuk;
- a. Sukuk *Murabahah*
 - b. Sukuk *Istishna'*
 - c. Sukuk *Salam*
- 3) Sukuk berbasis akad kerjasama (*Participation Based Sukuk*), yang terdiri dari enam jenis sukuk.
- a. Sukuk *Musarakah*,
 - b. Sukuk *Mudharabah*,
 - c. Sukuk *Wakalah*,
 - d. Sukuk *Muzara'ah*,
 - e. Sukuk *Musaqah*, dan
 - f. Sukuk *Mugharasah*

C. Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) Atau Sukuk Negara

1. Definisi Surat Berharga Syariah Negara (SBSN)

Menurut Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara atau Sukuk Negara, SBSN atau Sukuk Negara didefinisikan sebagai Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah, sebagai bukti atas penyertaan terhadap aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing. Sedangkan menurut fatwa DSN No. 69/DSN-MUI/VI/2008, Surat

Berharga Syariah Negara atau dapat disebut Sukuk Negara adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian (حصّة) kepemilikan aset.

Dari definisi di atas dapat disimpulkan bahwasannya sukuk merupakan bukti penyertaan kepemilikan suatu aset berwujud yang diterbitkan oleh pemerintah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan bukan merupakan surat utang seperti obligasi.

Sukuk sebagai instrumen investasi yang syariah memerlukan adanya *underlying asset* sebagai dasar penerbitannya. Dalam UU No. 19 Tahun 2008 dikatakan bahwa *underlying asset* adalah aset SBSN, dimana aset SBSN adalah obyek pembiayaan SBSN dan/atau barang milik negara (BMN) yang memiliki nilai ekonomis, berupa tanah dan/atau bangunan maupun selain tanah dan/atau bangunan, yang dalam rangka penerbitan SBSN dijadikan sebagai dasar penerbitan SBSN.²⁶ Fungsi *underlying asset* tersebut adalah: untuk menghindari riba; sebagai prasyarat untuk dapat diperdagangkannya sukuk di pasar sekunder, dan; untuk menentukan jenis struktur sukuk. Adapun yang dimaksud barang milik negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara (APBN) atau berasal dari perolehan lain yang sah²⁷.

Terdapat beberapa pihak yang terkait dalam penerbitan SBSN atau sukuk negara antara lain;

1. Obligor; adalah pihak yang bertanggung jawab atas pembayaran imbalan dan nilai nominal sukuk yang diterbitkan sampai dengan sukuk jatuh tempo. Dalam hal sovereign sukuk, obligornya adalah Pemerintah.
2. *Special Purpose Vehicle* (SPV) adalah badan hukum yang didirikan khusus untuk penerbitan sukuk dengan fungsi; (a) sebagai penerbit sukuk, (b) menjadi *counterpart* pemerintah dalam transaksi

²⁶Pemerintah Republik Indonesia, *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010*, Jakarta: Kemenkeu RI, 2018

²⁷*Ibid*

pengalihan aset, (c) bertindak sebagai wali amanat (*trustee*) untuk mewakili kepentingan investor.

3. Investor, adalah pemegang sukuk yang memiliki hak atas imbalan, margin dan nilai nominal sukuk sesuai partisipasi masing-masing.

Sukuk merupakan alternatif pembiayaan yang inovatif dan kompetitif dan sebagai instrumen investasi yang mencerminkan kondisi ekonomi yang sebenarnya.²⁸ Sukuk negara diterbitkan oleh pemerintah bertujuan untuk membiayai APBN yang defisit, termasuk di dalamnya membiayai pembangunan proyek. Sebagaimana disebutkan pada pasal 4 Undang-Undang SBSN bahwa tujuan SBSN diterbitkan adalah untuk membiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara termasuk membiayai pembangunan proyek.

Sukuk sebagai instrumen investasi yang diterbitkan oleh pemerintah memiliki tujuan yaitu: (a) diversifikasi sumber pembiayaan APBN, (b) memperluas basis investor SBN di pasar domestik, (c) memberikan kesempatan kepada investor kecil untuk berinvestasi dalam instrumen pasar modal yang amanah dan menguntungkan, (d) memberikan alternatif instrumen ritel yang berbasis syariah bagi investor, (e) mendukung pengembangan pasar keuangan syariah, serta (f) memperkuat pasar modal Indonesia dengan mendorong transformasi dari *saving-oriented society* menjadi *investment-oriented society*.²⁹

Bagi para investor, penerbitan sukuk akan memenuhi harapan mereka untuk dapat berinvestasi sesuai dengan prinsip syariah. Beberapa manfaat memiliki sukuk ritel antara lain aman karena dijamin 100% oleh Pemerintah, sesuai dengan prinsip syariah, mudah dan terjangkau, memberikan imbalan yang kompetitif, mendapatkan kenyamanan investasi, dan yang paling penting turut berpartisipasi membangun negeri.

²⁸ Muhammad Nafik, *Bursa Efek Dan Investasi Syariah*, Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2009, h. 277

²⁹<http://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 15/05/2018

Dalam praktiknya tidak semua investasi bebas resiko. Walaupun sukuk telah dijamin seratus persen oleh pemerintah, salah satu instrumen investasi ini tentu memiliki beberapa risiko. Menurut Husnan, risiko adalah kemungkinan hasil yang menyimpang dari harapan. Investor dapat melakukan meminimalisasi risiko dengan memperhatikan besarnya pengaruh masing-masing risiko tersebut.³⁰ Risiko yang kemungkinan terjadi pada investor ketika memiliki atau berinvestasi pada Sukuk Ritel antara lain:

1. Risiko Gagal Bayar (*Default Risk*), adalah risiko di mana investor tidak dapat memperoleh pembayaran dana yang dijanjikan oleh penerbit pada saat produk investasi jatuh tempo. Risiko ini hampir tidak ada karena pembayaran pokok dan imbalannya dijamin penuh oleh negara sesuai dengan UU No. 19 Tahun 2008.
2. Risiko Likuiditas (*Liquidity Risk*), merupakan potensi kerugian apabila sebelum jatuh tempo pemilik Sukuk Ritel yang memerlukan dana tunai mengalami kesulitan dalam menjual Sukuk Ritel di pasar sekunder pada tingkat harga (pasar) yang wajar. Apabila hal ini terjadi, investor dapat menjual sukuk ritel kepada agen penjual sebagai *standby buyer*.
3. Risiko Pasar (*Market Risk*), adalah potensi kerugian bagi investor apabila terjadi kenaikan tingkat suku bunga yang menyebabkan penurunan harga sukuk ritel di pasar sekunder. Kerugian (*capital loss*) dapat terjadi apabila investor menjual sukuk ritel di pasar sekunder sebelum jatuh tempo pada harga jual yang lebih rendah dari harga belinya. Sebagai mitigasinya sebaiknya investor sukuk ritel tidak menjual terlebih dahulu apabila harga sukuk ritel di pasar sekunder sedang mengalami penurunan.

³⁰ Elif Pardiansyah, Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis Dan Empiris. Jurnal Ekonomika, Vol. 8, No.2, 2017, h. 358

2. Landasan Hukum SBSN

a. Landasan Hukum Perundangan Indonesia

Dasar hukum menurut perundang-undangan di Indonesia yang mengatur dan melegalkan Sukuk Negara adalah³¹:

- 1) Undang-Undang No. 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) yang menjadi legal basis bagi penerbitan dan pengelolaan SBSN.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2008 tentang Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 73 Tahun 2012.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2008 Tentang Pendirian Perusahaan Penerbit Surat Berharga Syariah Negara Indonesia sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 127 Tahun 2015.
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 218/PMK.08/2008 Tentang Penerbitan dan Penjualan Surat Berharga Syariah Negara Ritel di Pasar Perdana dalam Negeri sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 187/PMK.08/2011.
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 129/PMK.08/2011 tentang Penggunaan Proyek Sebagai Dasar Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara.
- 6) Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 215/KMK.08/2008 tentang Penunjukan Bank Indonesia sebagai Agen Penata Usaha, Agen Pembayaran dan Agen Lelang SBSN di Pasar Dalam Negeri.

³¹Pemerintah Republik Indonesia, *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010*, Jakarta: Kemenkeu RI, 2018

- 7) Peraturan Menteri Keuangan RI Nomor 205/PMK.08/2017 Tentang Penggunaan Barang Milik Negara Sebagai Dasar Penerbitan SBSN.
- b. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia
- Dewan Syari'ah Nasional - Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menerbitkan beberapa fatwa terkait dengan penerbitan SBSN dan akad-akad yang digunakan dalam penerbitan SBSN³²;
- 1) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 69/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara.
 - 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 70/DSN-MUI/VI/2008 tentang Metode Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara.
 - 3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 72/DSN-MUI/VI/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.
 - 4) Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang Surat Berharga Syariah *Ijarah Asset To Be Leased*.
3. Jenis, Metode Penerbitan dan Struktur akad SBSN
- Terdapat tujuh jenis Sukuk negara yang telah diterbitkan oleh Kementerian Keuangan melalui Direktorat Jendral Pengelola Pembiayaan dan Resiko (DJPPR)³³, di antaranya;
- 1) Sukuk Ritel (SUKRI), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor individu melalui Agen Penjual dengan pembelian minimal 5 juta Rupiah. Kupon Sukuk Ritel bersifat *fixed*, dibayar tiap bulan dan dapat diperjualbelikan.
 - 2) *Islamic Fixed Rate* (IFR), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement* dalam jangka waktu diatas 1 tahun. Jenis imbalan atau kupon IFR bersifat *fixed* dengan pembayaran tiap 6 bulan sekali menggunakan mata uang Rupiah. IFR dapat diperdagangkan di pasar sekunder.

³²*Ibid.*,

³³<http://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 15/05/2018

- 3) Surat Perbendaharaan Negara Syariah (SPNS), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement* dengan mata uang Rupiah. Jangka waktu maksimum untuk SPNS adalah 1 tahun dengan imbalan berupa diskonto.
- 4) Sukuk Dana Haji Indonesia (SDHI) merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi lembaga pengelola dana haji melalui *private placement*. Imbalan SDHI berupa kupon yang bersifat *fixed* dan dibayarkan setiap bulan dengan menggunakan mata uang Rupiah. SDHI tidak dapat diperdagangkan.
- 5) *Project Based Sukuk* (PBS), merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor institusi melalui lelang dan *private placement*, menggunakan *underlying* berupa proyek maupun kegiatan APBN. Imbalan SBSN PBS berupa kupon yang bersifat *fixed* dan dibayarkan setiap 6 bulan sekali dengan jenis mata uang Rupiah. SBSN PBS dapat diperdagangkan.
- 6) Sukuk Valas, merupakan sukuk negara yang diterbitkan di pasar internasional dalam mata uang USD, melalui penjualan *Joint Lead Manager* (JLM); dan
- 7) Sukuk Tabungan, merupakan sukuk negara yang dijual kepada investor individu WNI melalui Agen Penjual dengan pembelian minimal 2 juta Rupiah. Kupon Sukuk Ritel bersifat *fixed* dan dibayarkan tiap bulan. Sukuk Tabungan tidak dapat diperdagangkan, namun memiliki fasilitas *early redemption*.

Dari ketujuh jenis SBSN di atas, hanya dua jenis SBSN yang dapat diperdagangkan untuk investor perorangan, yaitu Sukuk Negara Ritel (SUKRI) dan Sukuk Tabungan. Dan yang menjadi inti dari pembahasan dalam penelitian ini adalah Sukuk Negara Ritel atau SUKRI.

Sukuk Negara atau SBSN diterbitkan oleh pemerintah melalui tiga jenis metode penerbitan, yaitu:

- a) *Bookbuilding*, diterbitkan dengan bantuan Agen Penjual atau *Joint Lead Managers*. Metode ini digunakan untuk penerbitan SBSN seri IFR, Sukuk Negara Ritel dan Global Sukuk.
- b) Lelang, diterbitkan dengan melibatkan Bank Indonesia sebagai Agen lelang dan Peserta lelang. Metode ini digunakan untuk menerbitkan Sukuk Domestik mulai seri IFR, seri PBS, dan SPN-S.
- c) *Private Placement*, digunakan untuk menerbitkan sukuk hanya kepada pihak tertentu dengan *terms and conditions* yang disepakati. Metode ini digunakan untuk penerbitan Sukuk Dana Haji Indonesia (SDHI).³⁴

Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) atau Sukuk Negara diterbitkan berdasarkan empat jenis struktur akad yang digunakan sesuai dengan kebutuhan penerbitannya. Keempat struktur tersebut adalah:

- 1) SBSN *Ijarah – Sale And Lease Back*, adalah jual beli suatu aset yang kemudian pembeli menyewakan aset tersebut kepada penjual.³⁵
- 2) SBSN *Ijarah – Asset To Be Leased*, adalah akad *ijarah* yang objek *ijarah* nya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian objek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *ijarah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.³⁶
- 3) SBSN *Ijarah – Al- Khadamat*, adalah sukuk yang diterbitkan menggunakan akad *ijarah al-khadamat* dengan *underlying asset* berupa jasa layanan haji.
- 4) SBSN *Wakalah*, adalah SBSN yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset dalam

³⁴ Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang Kementerian Keuangan, *Mengenal Sukuk Negara*, dalam Brosur Edisi 2013

³⁵ Lihat Fatwa DSN-MUI No. 72/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*

³⁶ Lihat Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*

kegiatan investasi yang dikelola oleh Perusahaan Penerbit SBSN selaku Wakil dari pemegang SBSN.³⁷

D. Penerapan Akad *Ijarah* dalam Penerbitan Sukuk Ritel

Surat Berharga Syariah Negara Ritel merupakan Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip Islam sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap Aset SBSN, yang dijual kepada individu (ritel) atau perseorangan warga negara Indonesia melalui Agen Penjual, dengan volume minimum yang ditentukan.

Sukuk ritel tentunya memiliki perbedaan dengan instrumen investasi lainnya seperti saham, obligasi ritel, reksadana dan deposito. Berikut tabel perbedaan sukuk dengan instrumen investasi lainnya.

Tabel 2. 1

Perbedaan Sukuk Ritel Dengan Instrumen Investasi Lain

	Sukuk Ritel	ORI	Saham	Reksadana	Deposito
Return/imbalan	Imbalan Sukuk Ritel setiap bulan	Kupon setiap bulan	Dividen	Kenaikan Nilai Aktiva Bersih	Bunga
Pasar sekunder dan potensi <i>capital gain</i>	Ada	Ada	Ada	Ada	Tidak ada
Masa Jatuh tempo	Ada	Ada	Tidak ada	Ada	Ada
Jaminan Pemerintah	Ada (100%)	Ada (100%)	Tidak ada	Tidak ada	Ada (maks. Rp2 miliar)
Pajak terhadap imbalan	15% final	15% final	10% final atas dividen	Khusus untuk investasi reksadana pada obligasi/sukuk dikenakan pajak final 5% dari imbalan/diskonto obligasi/sukuk	20% final

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id diakses pada 05/05/2018 10.30

Sukuk *Ijarah* merupakan sukuk yang diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ijarah* di mana satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak manfaat atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga dan periode yang telah disepakati, tanpa diikuti dengan

³⁷ Lihat Fatwa DSN-MUI No. 95/DSN-MUI/VII/2014 Tentang SBSN Wakalah

pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Mekanisme operasional *ijarah* pada SBSN dapat digambarkan sebagai berikut;

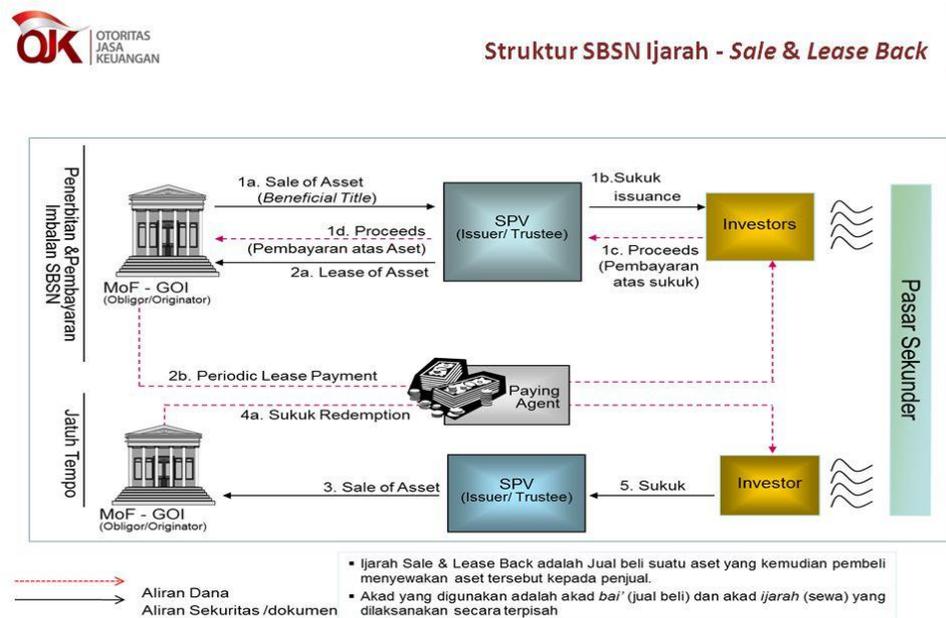
a. *Ijarah Sale And Lease Back*

SBSN *Ijarah Sale and Lease Back* adalah SBSN yang diterbitkan menggunakan akad *ijarah* dengan mekanisme *sale and lease back*. Pemerintah boleh melakukan transaksi dengan perusahaan penerbit SBSN yang didirikan oleh pemerintah atau dengan pihak lain yang ditunjuk oleh pemerintah. Aset yang akan dijadikan objek *ijarah* dapat dijual oleh pemerintah kepada perusahaan penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk dan pembeli berjanji untuk menjual kembali aset yang dibelinya sesuai dengan kesepakatan. Pemerintah atau perusahaan penerbit SBSN menerbitkan SBSN sebagai bukti atas bagian kepemilikan objek *ijarah*, yang dibeli oleh investor pada tingkat harga tertentu sesuai kesepakatan. Pemerintah menyewa objek *ijarah* dengan memberikan imbalan (*ujrah*) kepada pemegang SBSN selama jangka waktu SBSN. Sebagai penyewa, pemerintah wajib memelihara dan menjaga objek *ijarah* sampai dengan berakhirnya masa sewa.

Kemudian pemerintah dapat membeli sebagian atau seluruh aset SBSN sebelum jatuh tempo SBSN dan/ atau sebelum berakhirnya masa sewa aset SBSN, dengan membayar sesuai dengan kesepakatan. Untuk pembelian aset SBSN sebelum jatuh tempo, para pihak melakukan perubahan atau pengakhiran terhadap akad SBSN. Pemegang SBSN dapat mengalihkan kepemilikan SBSN *Ijarah* kepada pihak lain dengan harga yang disepakati.³⁸

³⁸ Darsono, et al. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, 2017, h. 293

Gambar 2. 1
Struktur SBSN *Ijarah- Sale And Lease Back*



Sumber: Direktorat Pembiayaan Syariah, Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang, Kementerian Keuangan RI

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id

Keterangan:

I. Penerbitan SBSN

- 1a. Penjualan Hak Manfaat* Barang Milik Negara (BMN) oleh Pemerintah kepada Perusahaan Penerbit SBSN untuk digunakan sebagai Aset SBSN (Akad Bai').
- 1b. Penerbitan SBSN oleh Perusahaan Penerbit SBSN sebagai bukti atas penyertaan/ kepemilikan investor terhadap Aset SBSN.
- 1c. Dana hasil penerbitan SBSN dari investor (pembeli SBSN) kepada Perusahaan Penerbit SBSN
- 1d. Pembayaran atas pembelian hak manfaat Aset SBSN oleh Perusahaan Penerbit SBSN kepada Pemerintah.

II. Pembayaran Imbalan SBSN:

- 2a. Penyewaan Aset SBSN oleh Pemerintah untuk digunakan dalam operasional pemerintahan sehari-hari (Akad *Ijarah*).

2b. Pembayaran Imbalan (ujrah) atas penyewaan Aset SBSN oleh Pemerintah sebagai penyewa (*Musta'jir/Lessee*) kepada Pemegang SBSN selaku pemberi sewa (*Mu'jir/Lessor*) melalui Agen Pembayar.

III. Jatuh Tempo SBSN:

3. Pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah dari pemegang SBSN melalui Perusahaan Penerbit SBSN (*Akad Bai'*).

4a&4b. Pembayaran atas pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah kepada pemegang SBSN melalui Agen Pembayar sebagai pelunasan SBSN

5. Jatuh tempo SBSN

*) Hak Manfaat adalah hak untuk memiliki dan mendapatkan hak penuh atas pemanfaatan suatu aset tanpa perlu dilakukan pendaftaran atas kepemilikan dan hak tersebut (UU No.19/2008 tentang SBSN)

b. *Ijarah Asset to be Leased*

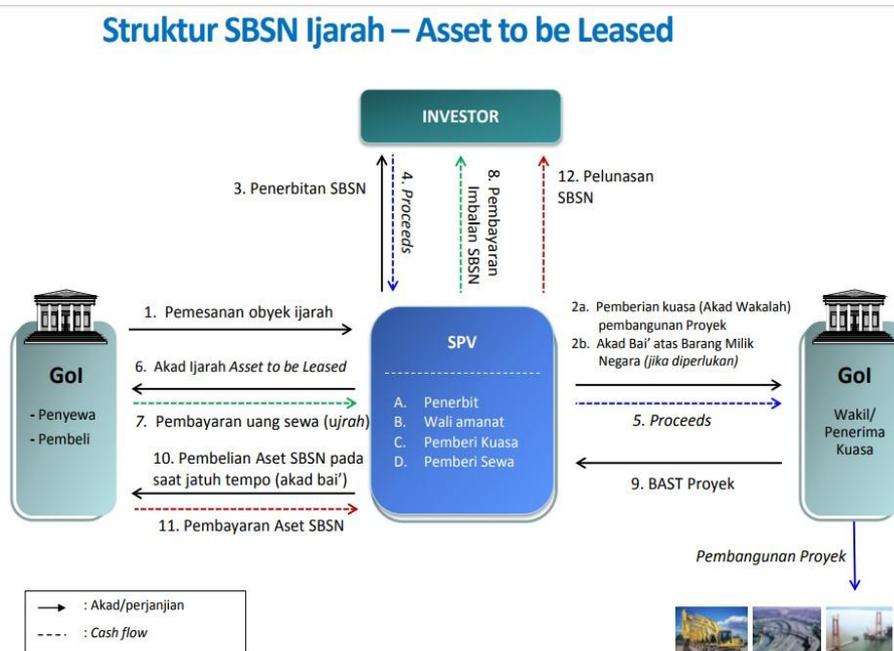
SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* adalah SBSN yang diterbitkan menggunakan akad *ijarah* dengan mekanisme *asset to be leased* sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari aset SBSN yang menjadi objek *ijarah*, baik yang sudah ada maupun yang akan ada. *Ijarah Asset To Be Leased* (*Ijarah al-Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha*) adalah akad *ijarah* yang objek *ijarah*-nya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian objek *ijarah* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan objek *ijarah* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

Pemerintah mengalihkan kepemilikan hak atas sebagian aset yang akan dijadikan objek *ijarah* kepada perusahaan penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk. Pemerintah atau perusahaan penerbit SBSN menerbitkan SBSN sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari objek *ijarah* yang dibeli oleh investor pada harga tertentu sesuai kesepakatan. Objek *ijarah* yang sesuai dengan kesepakatan wajib disediakan oleh perusahaan penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk.

Pemerintah atau pihak lainnya yang menyewa objek *ijarah* dengan memberikan imbalan (*ujrah*) kepada pemegang SBSN secara periodik maupun sekaligus sesuai dengan kesepakatan selama jangka waktu SBSN berdasarkan masa sewa. Sampai dengan berakhirnya masa sewa, pemerintah atau pihak lainnya sebagai penyewa wajib memelihara dan menjaga objek *ijarah*.

Pemerintah dapat membeli objek *ijarah* pada saat SBSN jatuh tempo dengan harga yang disepakati. Sebagian atau seluruh objek *ijarah* sebelum jatuh tempo SBSN dan/ atau sebelum berakhirnya masa sewa objek *ijarah*, dapat dibeli oleh pemerintah dengan membayar harga sesuai kesepakatan. Untuk pembelian objek *ijarah* sebelum jatuh tempo, para pihak melakukan perubahan atau pengakhiran terhadap akad SBSN. Pemegang SBSN dapat mengalihkan kepemilikan SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* kepada pihak lain dengan harga yang disepakati.³⁹

Gambar 2. 2

Struktur SBSN *Ijarah- Asset To Be Leased*

Sumber: www.djppr.kemenkeu.go.id 2017

³⁹ *Ibid*, h. 294-295

Keterangan:

I. Penerbitan SBSN:

1. Pemesanan Obyek *Ijarah* dengan spesifikasi tertentu oleh Pemerintah kepada Perusahaan Penerbit SBSN (PP SBSN) untuk disewa melalui akad *Ijarah Asset to be Leased*.
- 2a. Pemberian kuasa (*Wakalah Agreement*) oleh PP SBSN kepada Pemerintah dalam rangka pembangunan proyek yang akan dijadikan sebagai obyek *Ijarah*.
- 2b. Pembelian (Akad *Bai'*) tanah dan/atau bangunan yang berupa Barang Milik Negara yang akan dijadikan sebagai bagian obyek *Ijarah* (dalam hal diperlukan).
3. Penerbitan SBSN oleh PP SBSN sebagai bukti atas bagian penyertaan investor terhadap Aset SBSN
4. Dana hasil penerbitan SBSN (*Proceeds*) dari investor kepada PP SBSN.
5. *Proceeds* dari PP SBSN (Pemberi Kuasa) kepada Pemerintah (*Wakil*).

II. Pembayaran Imbalan SBSN

6. Akad *Ijarah Asset to be Leased* antara Pemerintah (Penyewa) dengan PP SBSN (Pemberi Sewa).
7. Pembayaran uang sewa (*ujrah*) secara periodik oleh Pemerintah kepada PP SBSN, untuk diberikan kepada investor sebagai imbalan SBSN.
8. Pembayaran imbalan SBSN secara periodik kepada investor melalui Agen Pembayar.
9. Penandatanganan Berita Acara Serah Terima (BAST) proyek antara Pemerintah (wakil) dan PP SBSN (Pemberi Kuasa).

III. Jatuh Tempo SBSN:

10. Pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah dari pemegang SBSN melalui Perusahaan Penerbit SBSN (Akad *Bai'*) pada saat jatuh tempo.

11. Pembayaran atas pembelian Aset SBSN oleh Pemerintah kepada pemegang SBSN melalui Agen Pembayar sebagai pelunasan SBSN.
12. Jatuh tempo dan Pelunasan SBSN.

Ada beberapa pertimbangan penggunaan akad *ijarah* dalam penerbitan Sukuk Negara di antaranya adalah⁴⁰;

1) Akad *ijarah* sederhana dan mudah dipahami

Di antara akad-akad yang digunakan dalam penerbitan sukuk, *Ijarah* merupakan salah satu akad yang sederhana. Akad ini berdasarkan perikatan sewa menyewa antara investor dan penerbit sukuk (emiten).

2) *International best practice*

Pemerintah atau korporasi yang menerbitkan sukuk pada awal tahun 2000 sebagian besar menggunakan akad *ijarah* sehingga saat itu menjadi praktik internasional terbaik yang pernah ada. Data Direktorat Pembiayaan Syariah DJPPR menunjukkan bahwa sampai dengan tahun 2006 sebesar 41% penerbitan sukuk menggunakan akad *ijarah*. Selain itu akad *mudharabah* juga menjadi akad yang banyak digunakan dalam penerbitan sukuk.

3) Memberikan imbalan tetap (*fix income*) dengan risiko rendah (*zero risk*)

Sebagian besar investor menginginkan agar investasinya berkembang dengan risiko yang kecil, dan hasil investasinya bersifat tetap sehingga mudah untuk diprediksi penerimaannya di masa datang. Kondisi tersebut sangat sesuai dengan penggunaan akad *ijarah*, di mana nilai sewa dapat ditentukan di awal investasi dengan nilai tetap sepanjang tenor sukuk. Sukuk dijamin oleh pemerintah sehingga dapat dikatakan *zero risk*.

⁴⁰Haryanto, *Mengenal...h.* 16

BAB III

GAMBARAN UMUM PENJUALAN SUKUK NEGARA RITEL DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG SEMARANG

A. Gambaran Umum PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

1. Profil PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk adalah bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya. Didirikan pada tanggal 1 November tahun 1991 atau tanggal 24 Rabi'us Tsani tahun 1412 H, yang diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia serta didukung oleh cendekiawan Muslim dan pengusaha, dan masyarakat luas. Pada tanggal 1 Mei tahun 1992 PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (Bank Muamalat Indonesia) resmi beroperasi dan memulai operasionalnya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia.

Dasar hukum berdirinya Bank Muamalat Indonesia ini adalah UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian telah diamandemen dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang kemudian pada tahun 2008 diberlakukanlah UU No. 21 yang khusus mengatur Perbankan Syariah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak *listing* di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank Muamalat melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi *Mudharabah*. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi

Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan *Multifinance Syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance)* yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu *Shar-e* yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk *Shar-e Gold Debit Visa* yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi *chip* pertama di Indonesia serta layanan *e-channel* seperti *internet banking*, *mobile banking*, ATM, dan *cash management*. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Saat ini lebih dari 50% saham Bank Muamalat dikuasai pemodal asing. Sebanyak 32,7 persen saham dikuasai *Islamic Development Bank (IDB)*, sedangkan 19 persen dan 17 persen lainnya dipegang oleh *Atwill Holdings Limited* dan *National Bank of Kuwait*. Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank Muamalat melakukan ekspansi dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank Muamalat berhasil membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank Muamalat telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui *Malaysia Electronic Payment (MEPS)*.

Pada usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan *rebranding* pada logo Bank untuk semakin meningkatkan *awareness* terhadap citra sebagai Bank syariah Islami, Modern dan Profesional.

Gambar 3. 1
Logo Baru PT Bank Muamalat Indonesia Tbk



Sumber: Dokumen Bank Muamalat Cab. Semarang 2018

Bank Muamalat terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini Bank Muamalat terus mencetak prestasi gemilang di antaranya yaitu; *TOP 5 Most Reputable Companies In Islamic Banking Sector - Indonesia Best Corporate Reputations Award, Bronze Champion Of Indonesia WOW Service Excellence Award Category Islamic Bank - Indonesia WOW Service Excellence Award 2017, Bank Syariah Inovasi Terbaik Kategori Bank Syariah Buku 2-3 Aset diatas 30 Triliun - Anugerah Syariah Republika 2017, Top 5 Best Consumer Choise Islamic Bank - Indonesia Best Banking Brand Award 2017, Top Bank Syariah 2017 - Top Bank Award 2017*, dan penghargaan-penghargaan lainnya yang berhasil diraih Bank Muamalat dalam beberapa tahun yang lalu.¹

Bank Muamalat Cabang Semarang yang beralamat Jalan Soegijopranoto No. 102 Semarang, sebagai kantor cabang membawahi beberapa kantor cabang pembantu yang berada di Semarang di antaranya; Kantor Kas Muamalat Pandanaran, Jl. Pandaran No. 126 Semarang; Kantor Kas Muamalat Majapahit, Jl. Brigjen Sudiarto, Majapahit No. 234D Semarang; Kantor Kas Muamalat Banyumanik, Jl. Sukun Raya No. 57 Banyumanik, Semarang; Kantor Pos Mranggen, Jl. Raya Semarang Purwodadi Mranggen; Kantor Pos Erlangga, Jl. Imam Bardjo No. 10 Semarang; Kantor Pos Johar Jl. Pemuda No. 4, Johar, Semarang.

¹www.bankmuamalat.co.id diakses pada 22/05/2018

2. Visi, Misi Dan Motto PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

a. Visi PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

Bank Muamalat Indonesia memiliki visi yaitu “Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”.

b. Misi PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.²

c. Motto PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

Motto Bank Muamalat Indonesia adalah “**Pertama Murni Syari’ah**”.

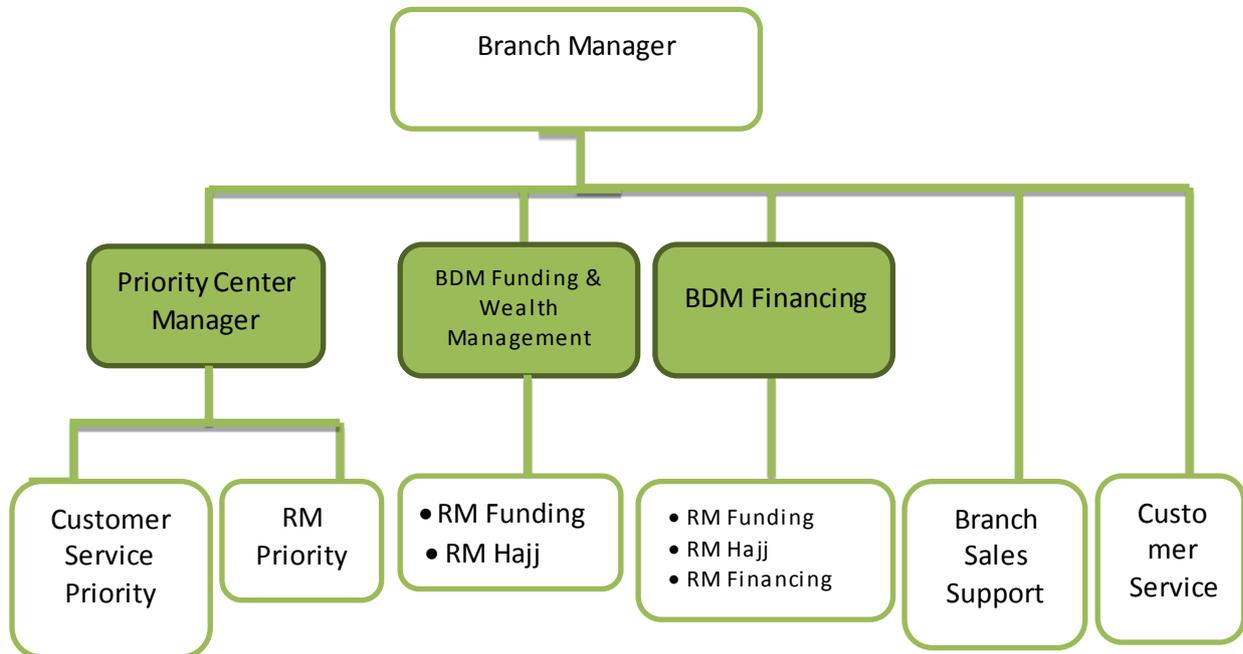
3. Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

Bank Muamalat Indonesia khususnya Kantor Cabang Semarang memiliki stuktur organisasi yang dibentuk secara profesional sesuai dengan kebutuhan dan *Standard Operating Procedure* (SOP) yang berlaku. Berikut struktur organisasi PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang.

Gambar 3.2

²*Ibid*

Struktur Organisasi PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cab. Semarang



Sumber: Bank Muamalat Cab. Semarang 2018.

4. Gambaran Kerja Organisasi di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

Berikut ini uraian pembagian tugas masing-masing jabatan di Bank Muamalat Indonesia³

1) Pimpinan Cabang (*Branch Manager*)

Pimpinan cabang ialah seorang pemimpin dan pengawasan kegiatan Bank Muamalat Indonesia sehari-hari sesuai dengan kebijakan umum yang telah disetujui dewan komisaris dalam Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS).

Tugas-tugas dan tanggung jawab pimpinan cabang :

- a) Bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap operasional perkembangan cabang Bank Muamalat Indonesia;
- b) Sebagai koordinator seluruh *crew* cabang Bank Muamalat Indonesia;

³Dokumen Bank Muamalat Indonesia 2018

- c) Sebagai pelaksana kebijakan-kebijakan direksi terkait dengan operasional cabang;
 - d) Mempunyai wewenang tertinggi di cabang; dan
 - e) Pemegang limit pengeluaran biaya dan pembiayaan
- 2) *Account Manager*

Fungsi *Account Manager* ialah sebagai pejabat manajemen yang ditugaskan membantu pimpinan cabang dalam menangani tugas-tugas khususnya yang menyangkut bidang *marketing* dan pembiayaan di samping itu berfungsi sebagai supervisi dan pekerjaan lain sesuai dengan ketentuan */policy management*.

Tugas-tugas pokok *Account Manager* :

- a) Melakukan koordinasi setiap pelaksanaan tugas-tugas *marketing* dan pembiayaan dari unit/bagian yang berada di bawah supervisinya, hingga dapat memberikan pelayanan kebutuhan perbankan bagi nasabah secara efektif dan efisien yang dapat merumuskan dan menguntungkan baik bagi nasabah maupun Bank Muamalat Indonesia;
- b) Melakukan *monitoring*, evaluasi, *review* dan supervisi terhadap pelaksana tugas dan fungsi *marketing* pada unit atau bagian yang ada di bawah supervisi;
- c) Bertindak sebagai komite pembiayaan dalam upaya pengambilan keputusan;
- d) Melakukan *monitoring* dan evaluasi terhadap kualitas portofolio pembiayaan yang telah diberikan;
- e) Melayani dan menerima calon nasabah atau nasabah secara aktif yang memerlukan pelayanan jasa perbankan khususnya mengenai masalah pembiayaan;
- f) Memelihara dan membina hubungan baik dengan pihak nasabah serta antara intern unit kerja yang ada di bawah serta lingkungan perusahaan;

- g) Menyusun strategi *planning* selaku *Account Manager* nasabah baik dalam rangka penghimpunan sumber dana maupun penanaman dana/pembiayaan secara efektif dan terarah;
 - h) Berkewajiban untuk meningkatkan mutu pelayanan perbankan terhadap nasabah maupun calon nasabah; dan
 - i) Berkewajiban untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan untuk membantu kelancaran tugas sehari-hari.
- 3) Penghimpun Dana (*Funding*)

Penghimpunan Dana (*Funding*) bertugas dalam pengumpulan dana masyarakat sesuai dengan produk yang ada, seperti tabungan *ummat*, tabungan *ummat* junior, *shar-e*, deposito, deposito *full invest* dan giro *wadi'ah*. Untuk mencapai hasil yang optimal maka sebelum bagian penghimpunan dana tersebut beroperasi, maka haruslah membuat target yang ingin dicapai.

4) Penanaman Dana (*Lending*)

Penanaman Dana (*Lending*) bertugas memproses calon nasabah permohonan pembiayaan sehingga menjadi debitur. Selanjutnya membina debitur tersebut agar memenuhi kesanggupannya terutama dalam pembayaran kembali pinjamannya serta menyelesaikan kasus atau masalah debitur yang perlu dilakukan penanggulan kemungkinan terjadi masalah, sehingga sejauh mungkin dapat dihindari secara preventif.

5) *Customer Service*

Customer service bertugas untuk melayani nasabah secara langsung yang datang ke *counter* Muamalat.

Tugas-tugas pokok *customer service* :

- a) Media penyampaian informasi dan penjualan produk-produk *funding*;
- b) Memberikan layanan kepada nasabah untuk pembukaan dan penutupan rekening;
- c) Media pemeliharaan hubungan dengan nasabah; dan

d) Menginput data nasabah *funding*.

6) *Teller*

Teller bertugas untuk melaksanakan pekerjaan yang berkaitan dengan penerimaan dan penarikan pembayaran uang.

Tugas-tugas pokok kas dan *teller* :

- a) Mengatur dan memelihara saldo/posisi uang kas yang ada dalam tempat khasanah bank;
- b) Pelaksanaan transaksi keuangan tunai: setoran dan pembayaran;
- c) Pelaksana mutasi uang tunai antar *teller* kantor kas; dan
- d) Berkewajiban membuat laporan kas harian

7) *Back Office*

Back office bertugas dalam membuat laporan keuangan, transaksi dengan Bank Indonesia diantara bank lainnya.

Tugas-tugas pokok *back office* :

- a) Pelaksana dan penanggung jawab transaksi harian cabang non tunai;
- b) Pelaksanan kliring dan transfer ke Bank Indonesia;
- c) Penyediaan data keuangan dan laporan perbankan; dan
- d) Proses penyelesaian utang-piutang antara bank dalam satu wilayahkliring (wilayah yang menjalankan sistem kliring dalam satu wilayah tertentu).

8) Bagian Umum

Fungsi bagian umum adalah sebagai karyawan bank yang bertugas untuk membantu penyediaan sarana kebutuhan karyawan atau perusahaan agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik. Di samping itu, bagian umum juga melaksanakan tugas-tugas terkait dengan urusan personalia/kepegawaian.

Tugas-tugas pokok bagian umum :

- a) Menginventarisasi persediaan gudang, ATK dan barang gerak untuk kebutuhan-kebutuhan karyawan dan atau perusahaan yang berlaku;
 - b) Pembebanan biaya-biaya operasional, pencadangan dan amortisasi dengan cara melakukan pengadaan/ pembelian serta pembukaan dan melakukan penyusutan atas setiap harta/investasi kantor dengan memperhatikan pengendalian biaya;
 - c) Memelihara dan menjaga harta/investasi kantor agar tetap dalam kondisi yang baik dan bertanggung jawab atas keamanan harta/peralatan tersebut;
 - d) Berkewajiban melakukan rekrutmen Sumber Daya Insani serta menyiapkan pembayaran gaji karyawan sesuai dengan ketentuan direksi;
 - e) Berkewajiban untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan baik untuk diri sendiri maupun penyiapan program peningkatan/pendidikan bagi karyawan lain; dan
 - f) Melakukan tugas lain seperti menjadi humas di perusahaan tersebut.
- 9) Operasional Pembiayaan

Dalam proses pembiayaan terdapat administrasi yang ditangani oleh *account manager* ataupun *support* dan legal. Di samping itu setelah pemohon menjadi debitur mulai dari pencarian dananya sampai pelunasan ataupun pembayaran-pembayaran, debitur akan ditangani oleh operasi pembiayaan.

Fungsi bagian operasi pembiayaan:

- a) Melakukan pembukuan *dropping*;
- b) Melakukan pendebitan rekening nasabah sesuai dengan jadwal angsur atau sesuai dengan memo marketing
- c) Membuat dan memelihara kartu pembiayaan
- d) Pembukuan *offset* jaminan dan *write off* pembiayaan

e) Laporan – laporan *intern* dan *ekstern*

10) Unit *Support* Pembiayaan

Unit *Support* Pembiayaan bersama dengan *account manager* penanaman dana mengadakan penilaian permohonan pembiayaan sehingga memenuhi kriteria dan persyaratannya. Unit *Support* Pembiayaan memproses calon debitur dalam kelayakan dan keabsahannya untuk mendapatkan pembiayaan, seperti kebenaran lampiran, usaha maupun penggunaan pembiayaan, taksasi jaminan, keabsahan jaminan dan lain-lain.

Tugas-tugas pokok Unit *Support* Pembiayaan:

- a) Membantu proses pembiayaan dalam hal pengadministrasian
- b) Fungsi hukum
- c) Mengumpulkan dan mengolah data pembiayaan dalam bentuk laporan kepada manajemen dan BI
- d) Administrasi dan *filling* dokumen pembiayaan dan menjaga kerahasiaan isi dokumen dan perjanjian antar nasabah dengan bank
- e) Penghubung antara unit kerja internal dan eksternal dalam pelaksanaan pembiayaan
- f) Sekretaris komite pembiayaan

11) Bagian Keamanan dan Urusan Rumah Tangga Kantor (*Non Bank Staff*)

Non bank staff bertugas dalam mengamankan kekayaan kantor serta pemeliharaan dan urusan rumah tangga lainnya.

Bagian-bagian dan tugas-tugas pokok *non bank staff* :

- a) Satpam bertugas untuk siap siaga terhadap situasi kantor, memantau keluar masuk nasabah ke kantor, *menfull* (mengeluarkan dan memasukan uang dari khasanah bersama *teller* dan pejabat bank), pengawalan penyetoran uang ke Bank Indonesia, serta membantu *customer service* dalam penjualan shar-e;

- b) *Office boy* bertugas memelihara kekayaan kantor dan membantu kegiatan kru yang lain; dan
- c) *Driver* bertugas dalam bagian transportasi dan memelihara kendaraan kantor.

5. Anak Perusahaan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

1) Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat

Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat, merupakan suatu badan hukum yang didirikan oleh PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. pada tanggal 12 September 1997 dan disahkan berdasarkan SK Menteri Keuangan Nomor Kep-485/KM.17/1997 tanggal 10 Oktober 1997. Program pensiun yang dilaksanakan adalah Program Pensiun Iuran Pasti (PIIP).

DPLK Muamalat menawarkan kemudahan perencanaan keuangan masa depan bagi karyawan maupun pekerja mandiri dan pengelolaan dana nasabahnya dilakukan secara profesional sebagai investasi jangka panjang dalam wujud rekening pribadi nasabah.

Beberapa faktor keuntungan bagi nasabah yang ditawarkan oleh DPLK Muamalat di antaranya tersedianya beragam pilihan umur pensiun, pengelolaan dan secara syariah, beragam paket investasi dengan hasil pengembangan yang kompetitif, fleksibel, jaringan luas dan akses 24 jam. Adapun keuntungan bagi perusahaan yang mengikutsertakan karyawannya sebagai peserta DPLK diantaranya adalah tidak dibebankan pajak (Pph 25), sebagai sarana untuk mempersiapkan pesangon/dana pensiun karyawannya (sesuai UU Nomor 13 Th 2003 tentang Ketenagakerjaan) serta dapat melaporkan ke Kementerian Keuangan sebagai badan yang telah menyelenggarakan dana pensiun.⁴

2) PT. Al - Ijarah Indonesia Finance (Alif)

⁴www.dplk.bankmuamalat.co.id diakses pada 20/05/2018

PT Al Ijarah Indonesia Finance (ALIF) didirikan pada bulan November 2006 di Jakarta dan memulai operasionalnya pada tanggal 27 Agustus 2007. ALIF merupakan perusahaan keuangan syariah yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan keuangan masyarakat Indonesia. Modal awal yang disetorkan adalah sebesar Rp105 miliar, yang ditempatkan sama rata oleh tiga lembaga keuangan terkemuka Indonesia dan Timur Tengah, yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank *Boubyan* Kuwait, *Alpha Lease and Finance Holding BSC*, Kerajaan Bahrain. ALIF pada mulanya didirikan untuk melayani kebutuhan pembiayaan bagi komunitas bisnis Indonesia dan Asia Tenggara, dengan menawarkan pembiayaan minimal sebesar Rp2 miliar per transaksi dan jasa konsultasi keuangan.

Saat ini ALIF yang memiliki Total Aset sebesar Rp786 miliar dan menawarkan berbagai jenis produk pembiayaan, mulai dari pembiayaan komersial untuk investasi barang modal untuk keperluan usaha seperti mesin dan alat berat maupun pembiayaan konsumtif (ritel) seperti mobil dan sepeda motor. Semua produk pembiayaan tersebut didasarkan pada prinsip keuangan syariah dengan menggunakan skema pembiayaan *Ijarah Muntahia Bittamlik* (Sewa dan Beli), dan *Murabahah* (Jual dan Beli).⁵

6. Produk dan Layanan PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

a. Tabungan

- Tabungan iB Muamalat Haji Dan Umrah
- Tabungan iB Muamalat
- Tabungan iB Muamalat Dollar
- Tabunganku
- Tabungan iB Muamalat Rencana
- Tabungan iB Muamalat Prima
- Tabungan iB Muamalat Sahabat

⁵www.aljarahindonesia.com diakses pada 20/05/2018

- Tabungan iB Muamalat Simpel
- b. Giro
 - Giro iB Muamalat Attijary
 - Giro Muamalat Ultima
- c. Deposito
 - Deposito Mudharabah
- d. Kartu Shar-E Debit
 - Kartu Shar-E Debit Gold
 - Kartu Shar-E Debit Reguler
 - Kartu Shar-E Debit Arsenal
- e. Pembiayaan
 - KPR iB Muamalat
 - Pembiayaan iB Muamalat Pensiun
 - Pembiayaan iB Muamalat Multiguna
- f. Muamalat Prioritas
 - Tabungan iB Muamalat Prima
 - Tabungan iB Muamalat Prima Berhadiah
 - Tabungan iB Muamalat Rencana
 - Giro iB Muamalat
 - Deposito Mudharabah iB Muamalat
 - KPR iB Muamalat
 - iB Muamalat Modal Kerja
 - iB Muamalat Multiguna
 - SUKUK
 - Bancassurance
 - Reksadana Syariah

**B. Gambaran Umum Sukuk Negara Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia
Cabang Semarang**

Bank Muamalat Cabang Semarang merupakan salah satu yang menjadi Agen Penjual Sukuk Negara Ritel (SUKRI) sejak tahun 2012 yang lalu. Beberapa seri Sukuk Ritel yang telah dijual oleh Bank Muamalat antara lain: Seri SR-004, Seri SR-005, Seri SR-006, Seri SR-007, Seri SR-008, Seri SR-009 dan Seri SR-010. Adapun hasil penjualan Sukuk Negara Ritel beserta jumlah investor di Bank Muamalat Cabang Semarang diperoleh data sebagai berikut.

Tabel 3. 1

Data Hasil Penjualan Sukuk Ritel Seri SR-004 s/d SR-010

PT Bank Muamalat Cabang Semarang

Seri Sukuk Ritel	Imbal Hasil	Nominal	Jumlah nasabah
SR-004	6,25%	Rp 410.000.000	20
SR-005	6,00%	Rp 1.280.000.000	15
SR-006	8,75%	Rp 6.890.000.000	68
SR-007	8,25%	Rp 15.010.000.000	74
SR-008	8,30%	Rp 11.215.000.000	76
SR-009	6,90%	Rp 9.995.000.000	53
SR-010	5,90%	Rp 1.780.000.000	15

Sumber: Bagian Operasional Bank Muamalat Cab. Semarang, 2018.

SBSN atau Sukuk Negara Ritel yang diterbitkan pemerintah dan dijual melalui agen penjual – dalam penelitian ini Bank Muamalat – berbentuk tanpa warkat (*scripless*) dan dapat diperdagangkan di pasar sekunder dengan menggunakan jenis akad *Ijarah Asset To Be Leased*. SBSN ini diterbitkan khusus untuk investor individu Warga Negara Indonesia di Pasar Perdana.

Karakteristik pokok Sukuk Negara Ritel yang diterbitkan oleh Pemerintah dan dijualkan melalui Bank Muamalat (Seri SR004 s/d Seri SR010) adalah sebagai berikut:

- a. Jenis akad : *Ijarah- Asset To Be Leased*
- b. Tanggal penerbitandan jatuh tempo :

Seri Sukuk	Tanggal penerbitan	Tanggal jatuh tempo
SR-004	21 Maret 2012	21 Maret 2015

SR-005	27 Februari 2013	27 Februari 2016
SR-006	5 Maret 2014	5 Maret 2017
SR-007	11 Maret 2015	11 Maret 2018
SR-008	10 Maret 2016	10 Maret 2019
SR-009	22 Maret 2017	10 Maret 2020
SR-010	21 Maret 2018	10 Maret 2021

c. Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel : Nilai Nominal per unit Sukuk ditetapkan oleh pemerintah sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah).

d. Denominasi : rupiah

e. Imbalan : imbalan berupa sewa yang Jumlah pembayarannya bersifat tetap (*fixed-coupon*) yang dibayar setiap bulan.

Seri Sukuk	Imbal Hasil per Tahun
SR-004	6,25%
SR-005	6,00%
SR-006	8,75%
SR-007	8,25%
SR-008	8,30%
SR-009	6,90%
SR-010	5,90%

f. Pelunasan : pelunasan dilakukan sebesar 100% darinilai nominal sukuk.

g. Frekuensi Imbalan : dibayarkan secara periodik setiap bulan. Apabila tanggal tersebut jatuh pada bukan maka akan

dibayarkan pada Hari Kerja berikutnya.

Seri Sukuk	Tanggal Pembayaran Imbalan per bulan
SR-004	Tanggal 21
SR-005	Tanggal 27
SR-006	Tanggal 5
SR-007	Tanggal 11
SR-008	Tanggal 10
SR-009	Tanggal 10
SR-010	Tanggal 10

- h. Ketentuan perdagangan : dapat diperdagangkan di pasar Sekunder pada tingkat harga pasar. Perdagangan, pengalihan dan/atau pengakuan atas kepemilikan Sukuk Negara Ritel dapat mulai dilakukan setelah berakhirnya *Holding Period* yang ditetapkan oleh pemerintah (yaitu masa sejak tanggal setelmen di Pasar Perdana sampai dengan tanggal Pembayaran imbalan/ kupon pertama).
- i. Aset SBSN : - Proyek dalam APBN tahun 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017 dan 2018 dengan nilai dan spesifikasi yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
- BMN berupa tanah dan/ atau bangunan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan.
 - Menteri Keuangan menetapkan rincian Proyek dan BMN tersebut di atas yang akan digunakan

sebagai Aset SBSN dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel.

j. Jenis Proyek yang dibiayai dari Sukuk Ritel⁶:

Tahun	Jenis Proyek	Besaran dana
2013	– Jalur Kereta Api (<i>Double Track</i>) Cirebon-Kroya	Rp 800 Miliar
2014	– <i>Double Track</i> Cirebon - Kroya; <i>Double-double Track</i> Manggarai – Bekasi – Asrama Haji di beberapa Provinsi	Rp 1,57 Triliun
2015	– <i>Double Track</i> Cirebon – Kroya; <i>Double-Double Track</i> Manggarai – Bekasi; <i>Double Track</i> Martapura – Baturaja; <i>Elevated Track</i> Medan –Kualanamu. – Jalan (<i>Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road, Tol</i>) & Jembatan di beberapa Provinsi. – Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp 7,13 Triliun
2016	– <i>Double Track, Double-Double Track&Elevated Track</i> (Jabotabek, Jateng, Jatim, Sumut & Sumsel). – Jalan (<i>Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road, Tol</i>) &Jembatan di Sumatera, Jawa, Bali, NTB, NTT,Kalimantan, Sulawesi, Maluku & Papua). – Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi.	Rp 13,67 Triliun

⁶Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan, *Investasi Syariah Melalui Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara)*, Jakarta, November 2017

2017	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Double Track, Double-Double Track&Elevated Track</i> (Jabotabek, Jateng, Jatim, Sumut & Sumsel), Jalur KA Trans Sumatera dan Trans Sulawesi - Jalan (<i>Flyover, Underpass, Bypass, Ring Road, Tol</i>) & Jembatan di Sumatera, Jawa, Bali, NTB, NTT, Kalimantan, Sulawesi, Maluku & Papua). - Pengendalian Banjir, Lahar, Pengelolaan Drainase Utama Perkotaan, dan Pengamanan Pantai; Pengelolaan Bendungan, Embung, dan Bangunan Penampung Air Lainnya; Penyediaan dan Pengelolaan Air Baku di beberapa Provinsi. - Sarana dan Prasarana Pendidikan Tinggi, Kantor Urusan Agama, dan Asrama Haji di beberapa Provinsi. 	Rp 16,76 Triliun
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------

BAB IV

ANALISIS IMPLEMENTASI PENJUALAN SUKUK RITEL MENGUNAKAN AKAD *IJARAH ASSET TO BE LEASED* DI PT BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk CABANG SEMARANG

A. Praktik Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan Akad *Ijarah Asset To Be Leased* di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk

Seperti yang telah dijelaskan dalam pembahasan pada Bab II bahwa hal-hal yang berkaitan dengan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara. Dan sejak dikeluarkannya undang-undang tersebut pemerintah telah menerbitkan SBSN jenis Sukuk Ritel hingga seri SR-010 yang diterbitkan pada tanggal 21 Maret 2018.

Dalam penerbitannya, kesepuluh seri Sukuk Ritel ini diterbitkan dengan menggunakan dua struktur akad yang berbeda. Seri SR-001 hingga seri SR-003 diterbitkan menggunakan struktur akad *Ijarah Sale And Lease Back* atau dalam bahasa *fiqh*nya disebut dengan *al-Bai' ma'a al-Isti'jar* dan seri SR-004 hingga seri SR-010 menggunakan struktur akad *Ijarah Asset To Be Leased* atau dalam bahasa *fiqh* disebut dengan *Ijarah al-Maujudat al-Mau'ud Bisti'jariha*.

Secara umum, mekanisme penerbitan SBSN jenis Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga seri SR-010 adalah sama, yaitu dengan mekanisme *bookbuilding*. *Bookbuilding* merupakan mekanisme penerbitan dengan bantuan Agen Penjual atau *Joint Lead Managers*. Agen penjual yang telah ditunjuk mengumumkan rencana penjualan kepada investor, melaksanakan fungsi penerimaan emisi, menyampaikan seluruh data penawaran dan penjualan Sukuk Negara Ritel dan mengumumkan ketetapan hasil penjualan sukuk kepada pihak yang menandatangani penjabatan.

Bank Muamalat Indonesia (PT Bank Muamalat Indonesia Tbk) merupakan bank syariah pertama di Indonesia yang berdiri sejak tahun 1 November tahun 1991 atau tanggal 24 Rabi'us Tsani tahun 1412 H. Mulai

pada tahun 2014 Bank Muamalat ditunjuk oleh pemerintah sebagai salah satu Agen Penjual Sukuk Ritel seri SR-004 dan hingga saat ini Bank Muamalat masih dipercaya oleh pemerintah sebagai Agen Penjual Sukuk Ritel seri SR-010. Bank Muamalat Cabang Semarang juga merupakan salah satu Agen Penjual yang menjual Sukuk Ritel untuk wilayah Semarang.

Bank Muamalat cabang Semarang sebagai Agen Penjual Sukuk Ritel menyediakan fasilitas transaksi jual beli sukuk ritel yang aman, terpercaya dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip syariah. Adapun mekanisme penjualan Sukuk Ritel yang berlaku pada Bank Muamalat cabang Semarang sama dengan Agen Penjual Sukuk Ritel lainnya karena seluruh Agen Penjual yang ditunjuk oleh pemerintah menjual produk pemerintah yang sama, yakni Sukuk Negara Ritel sehingga standarisasi yang diterapkan pada tiap-tiap Agen Penjual adalah sama.¹

Berikut penulis paparkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis pada :

No	Hari dan Tanggal	Kegiatan
1.	Senin, 30 April 2018	Pra riset
2.	Selasa, 15 Mei 2018	Permintaan data
3.	Selasa, 5 Juni 2018	Wawancara

yang bertempat di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Semarang.

1. Mekanisme Penjualan (Pembelian) Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

a. Mekanisme Pemesanan Sukuk Ritel

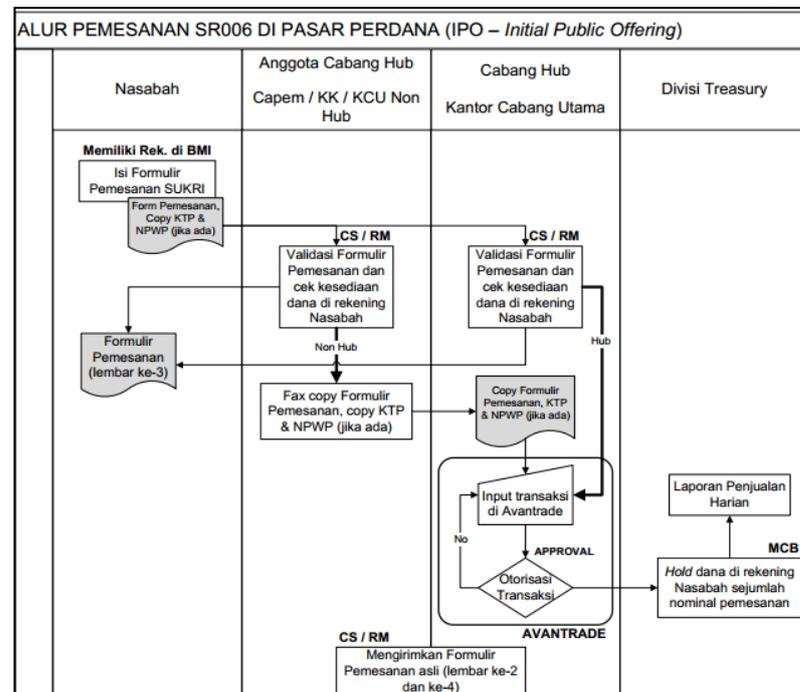
- 1) Pemesanan Sukuk Negara Ritel dapat dilakukan di seluruh KCU / Capem / KK Bank Muamalat Indonesia.
- 2) *Customer Service / Relationship Manager (marketing)* wajib menjelaskan mengenai fitur Sukuk Ritel dan risiko investasi kepada Nasabah.

¹Wawancara dengan Bapak Zainuri Muamalat (BDM *Funding & Wealth Management*) pada Selasa, 5 Juni 2018 di BMI KC Semarang

- 3) Nasabah wajib memiliki rekening di BMI dan memastikan dana direkening memadai untuk pemesanan Sukuk Ritel.
- 4) Nasabah mengisi Formulir Pemesanan dan melampirkan *foto copy* KTP & *foto copy* NPWP (jika ada).
- 5) Setiap pemesanan Sukuk Ritel wajib di-*input* di sistem aplikasi Avantage pada Cabang yang telah ditunjuk, di mana saat ini hanya 40 Kantor Cabang Utama (disebut KCU Hub) yang akan memproses transaksi di Avantage.

Gambar 4.1

Alur Pemesanan Sukuk Ritel di Pasar Perdana (IPO)



Sumber: Dokumen Bank Muamalat, 2018

b. Fitur Sukuk Ritel yang Dijual di Bank Muamalat Cabang Semarang

Sukuk Ritel yang dijual melalui Bank Muamalat hanya mulai dari seri SR-004 pada tahun 2012 hingga seri SR-010 tahun 2018. Adapun fitur atau *term and condition* yang berlaku di seluruh Agen Penjual secara umum sama karena ditentukan oleh pemerintah.

Perbedaan terletak pada biaya-biaya administrasi yang ditetapkan sesuai dengan kebijakan masing-masing Agen Penjual. Di bawah ini penulis lampirkan salah satu fitur Sukuk Ritel yaitu seri SR-010.

Gambar 4.2

Fitur Produk SUKRI SR-010

Sukuk Ritel Handout	
	
Fitur Produk	
Penerbit	Pemerintah Republik Indonesia melalui Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Akad	<i>Ijarah Asset to be Leased</i> (Fatwa DSN-MUI No. 76 Tahun 2010)
Masa Penawaran	21 Februari – 15 Maret 2018
Masa Penjatahan	19 Maret 2018
Tanggal Penerbitan	21 Maret 2018
Jatuh Tempo	10 Maret 2021
Tenor	3 Tahun
Nominal Pemesanan	• Minimal Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan kelipatannya • Maksimal Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah)
Tradability	<i>Tradable</i> (dapat diperjualbelikan), dengan <i>holding period</i> 1 periode kupon
Underlying Asset	Proyek APBN 2018 dan barang milik Negara berupa tanah & bangunan
Tingkat Imbalan	Ditentukan tanggal 20 Februari 2018
Frekuensi Imbalan	<i>Fixed</i> (tetap) dibayarkan pada tanggal 10 setiap bulannya
Perpajakan	Imbalan dan atau <i>Capital Gain</i> dikenakan PPh <i>final</i> 15%
Biaya-biaya	• Bebas biaya administrasi • Biaya untuk pengimanan surat berharga (<i>safe keeping</i>) - Gratis, untuk nominal SUKUK Negara Ritel (SUKRI) ≤ Rp25 juta - 0.002% per bulan untuk nominal SUKRI > Rp25 juta atau maksimum Rp75 ribu per bulan • Biaya transaksi (jual atau beli) - Dengan Bank Muamalat: Bebas biaya - Dengan pihak lain: Rp100.000 per transaksi

Sumber: Bank Muamalat Cab. Semarang, 2018

c. Proses Pembelian di Pasar Perdana

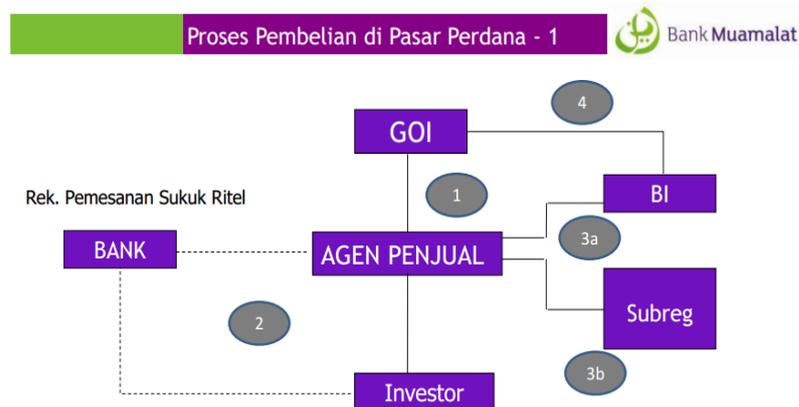
Pasar perdana memiliki arti kegiatan penawaran dan penjualan Sukuk Negara Ritel yang dilakukan di wilayah Indonesia untuk pertama kali.² Mudahnya, pasar perdana merupakan pasar di mana terjadinya tawar-menawar Sukuk Negara Ritel untuk pertama kali di Agen Penjual. Setelah pemerintah menunjuk Agen Penjual, agen penjual tersebut kemudian memasarkan Sukuk Negara Ritel kepada calon investor. Kemudian calon investor menyampaikan minat beli kepada agen penjual, dan menunggu waktu penjatahan yang dilakukan oleh pemerintah. Setelah penjatahan atau setelmen dilakukan, Agen

²Pemerintah Republik Indonesia, *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010*, Jakarta: Kemenkeu RI, 2018

Penjual menyampaikan bukti kepemilikan kepada investor yang mendapatkan penjatahan, dan mengembalikan dana kepada investor yang tidak mendapatkan penjatahan. Untuk lebih jelasnya penulis sertakan skema pembelian Sukuk Negara Ritel di Pasar Perdana.

Gambar 4.3

Skema Pembelian di Pasar Perdana



Sumber: Doc. Bank Muamalat Cab. Semarang, 2018

Keterangan:

- 1) Pemerintah (Govt of Indonesia/GOI) menunjuk Agen Penjual (AP) Sukuk Ritel.
- 2) Investor melakukan pemesanan/pembelian sukuk melalui AP ini, di mana dana Nasabah akan di-*hold* pada waktu pemesanan dan akan di-debet sesuai nominal penjatahan pada tanggal setelmen.
- 3) a) BI akan melakukan debet rekening Agen Penjual pada tanggal setelmen.
b) Alokasi kepemilikan sukuk ke rekening efek Nasabah pada *sub registry*.
- 4) Pemerintah akan menerima seluruh dana hasil penjualan Sukuk Ritel

Proses Pembelian di Pasar Perdana-2

- 1) Nasabah datang kepada Agen Penjual Sukuk Ritel dengan persyaratan:
 - a) memiliki rekening tabungan di Bank Muamalat Indonesia;
 - b) memastikan dana tersedia sejumlah nominal pemesanan direkening tabungan;
 - c) mengisi formulir pemesanan pembelian, dan melampirkan *fotocopy* KTP dan NPWP (jika ada).
- 2) Dana Nasabah akan di-*hold* pada waktu Nasabah melakukan pemesanan SUKRI.
- 3) Nasabah menunggu hasil keputusan penjatahan yang ditetapkan Pemerintah untuk mengetahui jumlah yang berhasil dimenangkan. Hasil penjatahan akan diumumkan melalui *e-mail* ke Cabang.
- 4) Dana pemesanan yang tidak mendapatkan penjatahan akan kembali efektif di rekening tabungan Nasabah pada hari setelmen SUKRI.
- 5) Nasabah / Investor akan menerima Surat Konfirmasi Kepemilikan selambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal setelmen.

d. Proses Transaksi di Pasar Sekunder

Pasar Sekunder adalah kegiatan perdagangan Sukuk Negara Ritel yang telah dijual di Pasar Perdana. Pasar sekunder merupakan tempat di mana pembeli dan penjual datang bersama untuk memperdagangkan sekuritas dengan teratur, melalui harga yang jelas bagi pihak penjual dan pembeli. Untuk memudahkan transaksi antara pembeli dan penjual, aktivitas ini dipercayakan pada *broker* yang bertindak sebagai perantara pedagang efek.³

³Hulwati, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Ciputat Press, 2006. h. 125

Secara garis besar mekanisme jual beli sukuk di Pasar Sekunder hampir sama dengan mekanisme jual beli saham di Bursa Efek. Perbedaannya terletak pada *market*-nya Sukuk memiliki pasar/bursanya sendiri.⁴

Terdapat dua cara berinvestasi Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder yaitu: (1) Mekanisme Bursa, yaitu pembelian dilakukan melalui Perusahaan Efek di Bursa dan (2) melalui *Over The Counter* (OTC) yaitu pembelian yang dilakukan melalui Bank Umum (Syariah atau Konvensional) dan Perusahaan Efek.

Berikut proses transaksi di Pasar Sekunder:

- 1) Nasabah dapat menjual Sukuk Ritel di Pasar Sekunder setelah diterimanya kupon pertama.
 - 2) Indikasi harga Sukuk Ritel dapat dilihat pada sistem aplikasi Avatrade. Avatrade adalah system aplikasi *web-based*, di mana salah satu modulnya akan digunakan untuk transaksi pembelian dan penjualan Sukuk Ritel untuk Nasabah BMI. Adapun transaksi tersebut dapat dilakukan di pasar perdana (pembelian di IPO) maupun pasar sekunder. Aplikasi ini digunakan khusus untuk internal PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
- e. Prosedur Transaksi Sukuk Ritel di Pasar Sekunder sebagai berikut;
- 1) Transaksi di Pasar Sekunder dapat dilakukan setelah berakhirnya jangka waktu *holding period* yang ditetapkan Pemerintah, yaitu setelah diterimanya kupon pertama.
 - 2) Investor menghubungi BMI untuk mengetahui kuotasi harga padahari itu, dan simulasi dana untuk pembelian atau penjualan Sukuk Ritel.
 - 3) Transaksi dilakukan berdasarkan harga yang disepakati oleh Investor dengan BMI atau Pihak Lain.

⁴Wawancara dengan Saudara Reza Apriliandono, S.E, selaku *Salles Executive* di BNI Sekuritas Cabang Semarang pada 04/06/2018 11:12.

- 4) Menandatangani Formulir Pembelian atau Formulir Penjualan dengan melampirkan fotokopi KTP yang masih berlaku dan Surat Konfirmasi Kepemilikan (jika ada).
- f. Penjualan Sukuk Negara Ritel di Pasar Sekunder: (Mekanisme di Luar Bursa/ *Over The Counter*)
- 1) Negosiasi harga dengan calon pembeli.
 - 2) Menghubungi Bank Umum atau Perusahaan Efek di mana rekening Sukuk Negara Ritel dicatitkan.
 - 3) Bank Umum atau Perusahaan Efek akan menyelesaikan transaksi penjualan Sukuk Negara Ritel.
- g. Informasi Harga Sukuk Negara Ritel
- Secara umum indikasi harga Sukuk Negara Ritel nanti dapat dilihat pada Bursa Efek Indonesia, *Indonesia Bond Pricing Agency* (IBPA), Agen Penjual, media massa, atau dari sumber lainnya.
 - Harga tersebut hanyalah harga indikatif. Harga pasti akan tergantung pada harga yang terjadi di bursa, atau harga kesepakatan, jika transaksi dilakukan melalui *Over The Counter* (OTC).
- h. Biaya dan Perpajakan
- 1) Biaya untuk penyimpanan surat berharga (*safekeeping*):
 - GRATIS, untuk nominal sukuk < Rp25 juta
 - Untuk nominal sukuk > Rp 25 juta = biaya penyimpanan 0.002% per bulan dari nominal.
 - 2) Biaya administrasi: GRATIS
 - 3) Biaya transaksi (jual atau beli) di Pasar Sekunder:
 - Transaksi dengan Bank Muamalat: GRATIS
 - Transaksi dengan pihak lain: Rp100,000 per transaksi
 - 4) Berlaku peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.
 - 5) Pajak atas transaksi yang dilaporkan ke bursa:
 - Imbalan sukuk: PPh final 15%;

– *Capital gain*: PPh final 15%.

i. Contoh Perhitungan Sukuk Ritel

1) Pembelian di Pasar Perdana dan *Hold to maturity*

Investor A membeli Sukuk Ritel di pasar perdana pada tanggal 20 Februari, dengan setelmen tanggal 5 Maret sebesar Rp 10.000.000,- (10 unit) dengan tingkat imbalan 5,90% per tahun dan tidak dijual sampai dengan masa jatuh tempo pada 5 Maret 2017 (3 tahun/36 bulan). Hasil yang diperoleh adalah :

Imbalan yang diterima per bulan (sebelum pajak penghasilan final 15%)

$$: 5,90\% \times 10.000.000 \times 1/12 = 49.170$$

Imbalan yg diterima dikurangi pajak

$$: 49.170 \times (100-15)\% = 41.794.50$$

Imbalan yang diperoleh Investor A sampai dengan jatuh tempo

$$: 41.794.50 \times 36 = 1.504.602$$

Pokok yang diterima pada saat jatuh tempo

$$: 10,000,000 \times 100\% = 10,000,000$$

Total Pendapatan yang diterima oleh Investor A selama 3 tahun memegang Sukuk Ritel

$$: 11.504.602$$

2) Ilustrasi harga jual pada Pasar Sekunder

– Apabila *Par*⁵

$$= 100\% \times \text{Rp}1.000.000,- \times 10$$

$$= \text{Rp}10.000.000,-$$

– Apabila *Discount*⁶ (misalnya 99,95%)

$$= 99,95\% \times \text{Rp}1.000.000,- \times 10$$

$$= \text{Rp}9.995.000,-$$

⁵Harga *Par* (Nilai Pari) adalah apabila harga sukuk sama dengan nilai nominalnya.

⁶Harga *Discount* adalah apabila harga sukuk lebih kecil dari nilai nominalnya.

- Apabila *Premium*⁷ (misalnya 100,05%)
 - = 100,05% x Rp1.000.000,- x 10
 - = Rp10.005.000,-

3) Ilustrasi Perdagangan di Pasar Sekunder

Misalkan Investor A memutuskan untuk menjual Sukuk Ritelnya pada tanggal 15 September 2014, di mana pada saat itu harga Sukuk Ritel di pasar sekunder adalah sebesar 99%, maka nilai penjualan (*total proceed*) yang diterima Nasabah adalah:

Imbalan yang diterima per bulan (sebelum pajak penghasilan final 15%)

$$: 5,90\% \times 10.000.000 \times 1/12 = 49.170$$

Imbalan yang diterima dikurangi pajak

$$: 49.170 \times (100-15)\% = 41.794.50$$

Imbalan yang diperoleh Investor A dari tanggal kupon terakhir hingga tanggal penjualan:

- *accrued interest* (10 hari)

$$: 41.794.50 \times 10/30 = 13.931.50$$

Pokok yang diterima dari penjualan di pasar sekunder

$$: 10.000.000 \times 99,0\% = 9.900.000$$

Total *proceed* yang diterima Nasabah

$$: 9.900.000 + 13.931.50 = 9.913.931.50$$

Investasi yang diterima Nasabah hingga tanggal penjualan

$$: 264.698.50$$

$$- \text{imbalan (6 bulan)} : 41.794.50 \times 6 = 250.767$$

$$- \text{accrued interest (10 hari)} : 41.794.50 \times 10/30 = 13.931.50$$

j. Ketentuan-Ketentuan Bagi Nasabah

- 1) Nasabah memastikan dana tersedia di rekeningnya sebelum melakukan pemesanan Sukuk Ritel.

⁷Harga *Premium* adalah apabila harga sukuk lebih besar dari nilai nominalnya.

- 2) Bank tidak dapat memberi jaminan bahwa jumlah Sukuk Ritel yang dipesan oleh nasabah/investor akan dipenuhi semua oleh pemerintah.
- 3) Sukuk Ritel yang sudah dipesan tidak dapat dibatalkan. Dana pemesanan akan di-*hold* di rekening Nasabah hingga tanggal setelmen.
- 4) Tidak ada kewajiban dari Bank Muamalat untuk memberikan laporan secara berkala.
- 5) Pajak atas imbalan yang diperoleh adalah sebesar 15%.
- 6) Sukuk Ritel bersifat *paperless*, bukti kepemilikan tidak dalam bentuk bilyet. Meskipun demikian, surat konfirmasi kepemilikan awal akan diberikan setelah tanggal setelmen (sampai dengan selambat-lambatnya H+7).
- 7) Apabila Nasabah/Investor yang sudah memesan tidak memperoleh penjatahan sejumlah dananya, maka dana tersebut akan dikembalikan secara otomatis ke rekening Nasabah pada tanggal setelmen.
- 8) Sukuk dapat dijadikan jaminan pembiayaan, sesuai syarat dan ketentuan berlaku.

2. Strategi Penjualan Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

Terdapat 3 (tiga) strategi yang digunakan Bank Muamalat dalam rangka menjual sukuk kepada nasabah. Ketiga strategi tersebut antara lain:

- 1) Penjualan Langsung, yaitu pihak bank menjualkannya secara langsung kepada nasabah. Berikut simulasi Perbandingan Sukuk Ritel dan Deposito. Penulis mengambil contoh simulasi pada Sukuk Ritel seri SR-010

SR-010

Issued Date	21-Mar-18	counter (e.q rate)6,0%p.a
Maturity Date	10-Mar-21	
Imbal Hasil (asumsi)	5,90% p.a	
Harga Beli	100%	

Deposito**Simulasi Keuntungan**

Imbal Hasil	5,90% p.a
Pajak	15,00%
Biaya safekeeping	0,02% p.a

Simulasi Keuntungan

imbal hasil	6% p.a
pajak	20%

Net Profit

Net profit **5,01% p.a**

*harga jual ritel

Net profit

Net Profit **4.80% p.a**

2) *Buyback Program*

Buy back program merupakan program Bank Muamalat dalam memberikan fasilitas kepada nasabah yang hendak mencairkan dananya. *Buy back* ini hanya berlaku satu bulan saja setelah nasabah melakukan pemesanan dan mendapatkan penjatahan dan telah mendapatkan imbal hasil di bulan pertama.⁸

Mekanisme *buyback program*;

1. Nasabah menyetor *fresh fund* atau mencairkan deposito atau tabungan dari bank lain untuk membeli Sukuk Ritel di BMI.
2. Nasabah membeli Sukuk Ritel pada masa penawaran.
3. *Holding Period*.
4. Nasabah menjual Sukuk Ritel kepada BMI.
5. Dana hasil penjualan Sukuk Ritel dikonversi kembali ke deposito.

Keterangan:

- *Holding Period* adalah batasan waktu yang ditetapkan oleh Kementerian Keuangan untuk menjual kepemilikan

⁸ Wawancara dengan Bapak Zainuri Muamalat (*BDM Funding & Wealth Management*) pada Selasa, 5 Juni 2018 di BMI KC Semarang

Sukuk Ritel Nasabah di Pasar Sekunder (1 bulan atau hingga diterimanya kupon pertama).

- Setelah berakhirnya masa *holding period*, maka nasabah wajib menjual kepemilikan Sukuk Ritelnya.
- Pada penawaran Sukuk Ritel ini BMI menawarkan program pembelian kembali (*Buy Back Program*) kepada nasabah yang ingin mendapatkan *capital gain* dari hasil penjualan sukuk ritel.
- Mengingat kuotanya sangat terbatas, maka penjualan dengan mekanisme ini akan diberlakukan “*first come first serve*” sehingga tidak semua pemesanan dapat diakomodir.

Syarat dan Ketentuan *Buy Back Program*:

- Program ini hanya ditawarkan kepada nasabah dengan minimum pembelian Rp 300.000.000,00.
- Sukuk Ritel nasabah akan dibeli oleh BMI pada harga yang akan ditentukan oleh BMI sesuai dengan kebijakan BMI.

Benefit *Buy Back Program* bagi nasabah:

- Mendapatkan kupon untuk 1 (satu) bulan.
- Mendapatkan *capital gain*.
- Jika disetahunkan maka imbal hasil program *buy back* lebih besar dari pada deposito

Simulasi *Buy Back Program*

Berikut penulis lampirkan simulasi salah satu seri Sukuk Ritel yaitu seri SR-006

Gambar 4.4

Simulasi *Buy Back Program*

Simulasi Buy Back Program			
DEPOSITO		SUKUK	
eqv. Rate	8.25% p.a.	Kupon SR006	8.75% p.a.
		Capital Gain	0.20% 40 hari
		Kupon	8.75% p.a.
		Capital Gain	1.80% p.a.
		Gross	10.55%
		Biaya safekeeping	0.02% p.a.
Pajak	20.00%	Pajak	15.00%
Nett	6.60%	Nett	8.94%
Asumsi		Asumsi	
Nominal	200,000,000	Nominal	200,000,000
Tenor	40 hari	Tenor	40 hari
Pendapatan	1,808,219.18	Kupon	1,458,400.00
Pajak	(361,643.84)	Capita Gain	400,000
		Total	1,858,400.00
		Pajak	(278,760.00)
		Biaya Safekeeping	(5,333.33) 40 hari
Nett	1,446,575.34	Nett	1,574,306.67
Gross	8.25%	Gross	8.48%
Nett	6.60%	Nett	7.18%
		Selisih	127,731.32

Sumber: Dokumen Bank Muamalat, 2015

3) SR *Get* SR

- Nasabah eksisting yang memiliki sukuk ritel seri sebelumnya (SR-008 dan SR-009) di Bank Muamalat dapat menjual sukuk miliknya, dan dana yang digunakan dapat digunakan untuk membeli Sukuk Ritel SR-010.
- Setelah Nasabah mendapat penjatahan, nasabah dapat menjual sukuk ritel miliknya kapan saja pada pasar sekunder.

3. Strategi Pemasaran Sukuk Ritel di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

Bank Muamalat dalam memasarkan produk dari pemerintah yang berupa Sukuk Ritel menggunakan beberapa strategi pemasaran yang dilakukan oleh *Relationship Manager* (RM) atau lebih umum disebut dengan *marketing*. Beberapa strategi pemasaran tersebut yaitu: menyampaikan kepada nasabah dengan melalui media WhatsApp; bersilaturahmi ke nasabah, menyampaikan bahwa ada produk investasi syariah yang diterbitkan oleh pemerintah berupa sukuk ritel

dan keuntungan-keuntungannya; pemasangan spanduk dan banner berkaitan dengan pengenalan Sukuk Ritel, dan; menyebarkan brosur kepada nasabah Bank Muamalat maupun calon nasabah Bank Muamalat.

Selama ini Bank Muamalat dalam menjadi Agen Penjual Sukuk Negara Ritel mengalami perkembangan yang cukup baik. Hal ini dikarenakan ketika sukuk ritel menjadi solusi atas investasi syariah jangka panjang oleh pemerintah, maka menjadikan nasabah tertarik untuk berinvestasi jangka panjang dan membantu pemerintah dalam pembangunan negara. Terlebih Bank Muamalat merupakan Bank Umum Syariah dan juga sebagai Agen Penjual Sukuk Ritel yang terpercaya kesyariahnya membuat nasabah semakin berminat menginvestasikan dananya pada Sukuk Ritel melalui Bank Muamalat sebagai Agen Penjual.⁹

Sebagai sarana investasi yang berbasis syariah, sukuk memerlukan adanya fatwa dan opini syariah dari Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia untuk menjamin kesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah yang juga telah dijelaskan pada bab sebelumnya mengenai landasan hukum penerbitan SBSN sehingga investor yang berinvestasi pada sukuk ritel baik membeli dan memperjualbelikan sukuk tersebut di pasar primer dan pasar sekunder, tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Fatwa Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* merupakan fatwa yang disusun atas dasar pertimbangan bahwa diperlukan adanya fatwa berkaitan dengan penerbitan Surat Berharga Syariah Negara dengan menggunakan struktur akad *Ijarah Asset to be Leased* dalam rangka mendukung percepatan pembangunan proyek infrastruktur dan proyek-proyek lainnya.

⁹ Wawancara dengan Bapak Zainuri Muamalat (BDM Funding & Wealth Management) pada Selasa, 5 Juni 2018 di BMI KC Semarang

Pemerintah dalam menerbitkan sukuk ritel didasarkan pada landasan hukum yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara, dan undang-undang maupun peraturan lainnya yang telah penulis paparkan pada Bab II, didukung dengan fatwa-fatwa dan opini-opini syariah yang berkaitan dengan SBSN. Ini membuktikan bahwa pemerintah telah berusaha membuat SBSN, termasuk Sukuk Ritel ini menjadi sarana investasi yang syariah.

B. Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Yang Telah Diuraikan Dalam Memorandum Informasi

Dalam pembahasan ini penulis hanya membahas terkait penjualan, sehingga tidak penulis cantumkan informasi atau ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Memorandum Informasi secara keseluruhan. Pada dasarnya semua informasi yang terkandung dalam Memorandum Informasi Sukuk Ritel dari seri SR-001 hingga SR-010 sebagian besar sama. Perbedaan terletak pada ketentuan yang memang berbeda di setiap serinya. Adapun Memorandum Informasi yang penulis gunakan yakni Memorandum Informasi Sukuk Ritel seri SR-010 dikarenakan Memorandum Informasi ini merupakan Memorandum Informasi terbaru yang dikeluarkan pemerintah, yang didalamnya terdapat beberapa pembaharuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah.

Pada Memorandum Informasi telah dicantumkan beberapa ketentuan, di antaranya;

I. Tata Cara Pemesanan Pembelian

1. Tata Cara Pemesanan di Pasar Perdana

a) Pihak Yang Dapat Melakukan Pemesanan

Individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia yang ditunjukkan dengan bukti identitas Kartu Tanda Penduduk (**KTP**) yang masih berlaku dan terdaftar di

Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia.

- Bank Muamalat Cabang Semarang telah menerapkan peraturan ini. Namun Bank Muamalat memberikan tambahan persyaratan selain KTP, yaitu NPWP bagi yang sudah memiliki.

b) Pemesanan pembelian

Diajukan dengan menggunakan Formulir Pemesanan Sukuk Negara Ritel SeriSR-010 yang dicetak oleh Agen Penjual (**Formulir Pemesanan**). Pemesanan yang telah disampaikan kepada Pemerintah melalui Agen Penjual tidak dapat dibatalkan oleh pemesan.

- Bank Muamalat telah menyediakan Formulir Pemesanan bagi calon investor Sukuk Ritel, dan dilengkapi dengan Surat Pernyataan Komitmen untuk tidak membatalkan pembatalan pembelian. Adapun contoh Formulir Pemesanan dan Surat Pernyataan Komitmen penulis lampirkan di Halaman Lampiran.

c) Jumlah Minimum Pemesanan Pembelian

Pemesanan Pembelian dilakukan dalam jumlah sekurang-kurangnya Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) atau setara dengan 5 (lima) unit dan selebihnya dengan kelipatan Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) atau setara dengan 5 (lima) unit.

- Bank Muamalat Cabang Semarang telah menerapkan minimal pembelian sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah) seperti yang tertera pada *term and condition* Sukuk Ritel Bank Muamalat.

d) Jumlah Maksimum Pemesanan Pembelian

Maksimum Pemesanan Pembelian untuk setiap pemesan adalah sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima miliar Rupiah) atau

setara dengan 5.000 (lima ribu) unit secara kumulatif pada seluruh Agen Penjual. Perhitungan atas Pemesanan Pembelian dilakukan berdasarkan sistem kuota maksimum harian pada *website* Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

– Bank Muamalat Cabang Semarang telah menerapkan maksimal pembelian sebesar Rp 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) seperti yang tertera pada *term and condition* Sukuk Ritel Bank Muamalat.

e) Prosedur Pemesanan Pembelian

- Mendatangi kantor pusat/cabang Agen Penjual yang siap untuk melayani Pemesanan Pembelian;
- Membuat *Single Investor Identification* melalui Agen Penjual (jika diperlukan);
- Membuka rekening dana (jika diperlukan) pada salah satu bank umum dan rekening surat berharga (jika diperlukan) pada salah satu bank kustodian anggota *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry*;
- Menyediakan dana yang cukup sesuai dengan jumlah pesanan untuk pembelian Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 melalui Agen Penjual;
- Mengisi dan menandatangani Formulir Pemesanan;
- Menyampaikan Formulir Pemesanan, fotokopi KTP dan bukti setor (jika diperlukan) kepada Agen Penjual dan menerima tanda terima bukti penyerahan dokumen tersebut dari Agen Penjual.

Pembukaan rekening dana di bank umum dimaksudkan untuk menampung dana tunai atas pembayaran Imbalan/Kupon dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 pada saat jatuh tempo (rekening dana wajib atas nama pemesan sesuai dengan KTP).

Pembukaan rekening surat berharga di bank kustodian anggota *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* dimaksudkan untuk mencatat kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 atas nama pemesan. Setiap Pemesanan Pembelian bersifat mengikat, tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali.

- Bank Muamalat Cabang Semarang telah melakukan prosedur pemesanan pembelian seperti yang telah dijelaskan di atas. Bank Muamalat bekerjasama dengan PT Bank Internasional Indonesia (BII) sebagai Bank Kustodian yang berfungsi sebagai Bank Kustodian yang menyimpan dan mencatatkan kepemilikan Sukuk Negara Ritel.

f) Masa Penawaran

Dimulai pada tanggal 23 Februari 2018 dan ditutup pada tanggal 16 Maret 2018 pukul 10.00 WIB.

- Bank Muamalat menetapkan masa penawaran Sukuk Ritel dimulai pada tanggal 21 Februari sampai dengan 15 Maret 2018.

g) Penjatahan

Seluruh Pemesanan Pembelian yang diterima sampai dengan akhir Masa Penawaran akan diikutsertakan dalam proses Penjatahan. Menteri Keuangan berhak menentukan jumlah penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 sesuai dengan kebutuhan pembiayaan APBN.

Penjataan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 akan dilakukan 1 (satu) Hari Kerja setelah akhir Masa Penawaran, yaitu pada tanggal 19 Maret 2018.

h) Pembayaran Pemesanan Pembelian

Pembayaran dilakukan sejak dibuka Masa Penawaran sampai dengan akhir Masa Penawaran sesuai dengan kebijakan yang diatur oleh masing-masing Agen Penjual.

i) Distribusi

Pada Tanggal Penerbitan (21 Maret 2018), Pemerintah akan menerbitkan sertifikat jumbo Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 untuk disampaikan kepada Bank Indonesia sebagai Agen Penata Usaha dan memberi instruksi kepada Bank Indonesia untuk mengkreditkan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 pada rekening surat berharga masing-masing investor di bank kustodian/*Sub-Registry* masing-masing investor.

j) Pencatatan pada Bursa Efek

Pencatatan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 pada Bursa Efek akan dilakukan pada tanggal 22 Maret 2018.

k) Lain-Lain

Agen Penjual berhak untuk menolak Pemesanan Pembelian yang tidak memenuhi syarat.

2. Proses Penjatahan dan Setelmen

- 1) Pada tanggal 16 Maret 2018 pukul 10.00 – 15.00 WIB (di akhir Masa Penawaran), Agen Penjual menyampaikan seluruh Pemesanan Pembelian kepada Pemerintah.
- 2) Pada Tanggal Penjatahan (19 Maret 2018), Pemerintah menetapkan hasil penjatahan kepada Agen Penjual.
- 3) Pemerintah dapat menerima seluruh atau sebagian, atau menolak seluruh Pemesanan Pembelian yang disampaikan oleh pemesan.
- 4) Pada Tanggal Setelmen di Pasar Perdana (21 Maret 2018), Agen Penjual melalui Bank Pembayar telah menyediakan dana sesuai dengan jumlah hasil Penjatahan yang diperoleh. Selanjutnya akan dilakukan proses *auto debet* oleh Bank Indonesia atas rekening Bank Pembayar dan disetorkan ke rekening Pemerintah

di Bank Indonesia Nomor 502.000001.980 atas nama “Menteri Keuangan Pengelolaan Surat Berharga Negara”.

- 5) Pada Tanggal Setelmen di Pasar Perdana (21 Maret 2018) sampai dengan Pukul 14:00WIB, Bank Indonesia mendistribusikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 kepada masing-masing *Sub-Registry* yang telah ditunjuk oleh Agen Penjual sesuai dengan hasil penjatahan.
- 6) Pada Tanggal Setelmen di Pasar Perdana (21 Maret 2018), *Sub-Registry* menyampaikan konfirmasi kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 secara langsung kepada para pemesan atau melalui Agen Penjual dengan memuat sekurang kurangnya informasi sebagaimana tersebut dalam Lampiran 3 dari Memorandum Informasi ini. Konfirmasi kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 diterima oleh para pemesan selambat-lambatnya pada tanggal 2 April 2018.
 - Dalam hal ini Bank Muamalat Cabang Semarang memberikan Surat Konfirmasi Kepemilikan kepada investor yang mendapatkan penjatahan selambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal setelmen.
- 7) Paling lambat tanggal 22 Maret 2018, Agen Penjual mengembalikan sisa dana kepada masing-masing pemesan dalam hal hasil Pemesanan Pembelian tidak seluruhnya mendapat Penjatahan.
 - Pada Bank Muamalat Cabang Semarang, dana investor yang tidak mendapatkan penjatahan dari pemerintah akan dikembalikan secara otomatis ke rekening nasabah pada tanggal setelmen.

II. Penatausahaan Dan Perdagangan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010

1. Pencatatan Kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri Sr-010

- Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 di Pasar Perdana hanya individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia.

- Pihak selain individu atau perseorangan Warga Negara Indonesia dapat memiliki Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dengan membelinya di Pasar Sekunder.
- Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dapat dimiliki oleh individu, bank, lembaga keuangan lainnya, yayasan, perusahaan dan masyarakat baik secara individu maupun lembaga.
- Kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dicatat dalam suatu sistem oleh *Registry* yang memuat hal sebagai berikut:
 - Nama dan alamat Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010;
 - Nomor *Single Investor Identification* (SID);
 - Jenis Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 yang dimiliki;
 - Jumlah nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 yang dimiliki;
 - Perpindahan kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.

Fasilitas untuk memonitor kepemilikan investor atas Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 yang dimiliki bergantung pada kebijakan masing-masing *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* yang ditunjuk. Sebelum membuka rekening surat berharga pada *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* tertentu, investor perlu memastikan sejauh mana kemudahan yang diberikan *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* kepada investor dalam memonitor kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.

- Bank Muamalat Cabang Semarang telah memberikan kemudahan bagi nasabahnya dalam memonitor kepemilikan Sukuk Ritel, yaitu hanya dengan menunjukkan KTP kepada petugas Bank Muamalat, kemudian petugas tadi akan melacak melalui nomor KTP nasabah.

2. Kliring dan Setelmen

Kliring dan Setelmen mengikuti ketentuan Bank Indonesia, dan ketentuan PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) dan PT

Kliring Penjaminan Efek Indonesia (KPEI) dalam hal transaksi dilakukan melalui Bursa Efek.

3. Perdagangan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 di Pasar Sekunder

- Pembelian atau penjualan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 di Pasar Sekunder dapat dilakukan melalui mekanisme bursa dan mekanisme Transaksi di luar Bursa Efek (*over the counter*).
- Perdagangan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dengan mekanisme bursa dilakukan investor dengan menyampaikan minat beli/jual ke Bursa Efek. Dalam hal terjadi kesesuaian harga antara investor penjual dan investor pembeli, transaksi penjualan diselesaikan melalui mekanisme bursa.
- Transaksi di luar Bursa Efek (*over the counter*) dilakukan investor dengan cara melakukan negosiasi harga bersama dengan calon penjual atau pembeli Sukuk Negara Ritel Seri SR-010. Selanjutnya bank atau perusahaan efek yang ditunjuk akan menyelesaikan transaksi jual beli Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.
- Perdagangan, pengalihan dan/atau pemindahbukuan atas kepemilikan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dapat dilakukan sejak tanggal 11 April 2018 atau setelah berakhirnya *Holding Period* yang ditetapkan oleh Pemerintah (periode dimulai sejak Tanggal Setelmen di Pasar Perdana sampai dengan Tanggal Pembayaran Imbalan/Kupon pertama).
 - Bank Muamalat Cabang Semarang memberikan fasilitas layanan bagi nasabah yang ingin memperoleh *capital gain* dalam investasinya, yaitu berupa layanan jual-beli di pasar sekunder. Investor dapat bertransaksi melalui perantara Bank Muamalat, atau dapat menjual sukuk nya di Bank Muamalat (*Buy Back Program*).

III. Pembayaran Imbalan/ Kupon Dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri Sr-010

1. Pembayaran Imbalan/Kupon

- Imbalan/Kupon Sukuk Negara Ritel mencerminkan besaran sewa yang menjadi hak investor atas penyewaan Aset SBSN kepada Pemerintah untuk setiap periode sewa.
- Pembayaran Imbalan/Kupon dilakukan oleh Pemerintah melalui Bank Indonesia sebagai Agen Pembayar, yang akan dilaksanakan pada setiap Tanggal Pembayaran Imbalan/Kupon, yaitu tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan.
- Imbalan/Kupon per unit Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 ditetapkan sebesar 5,90% (lima koma sembilan nol persen) per tahun yang dibayar setiap bulan.
- Kupon pertama kali yang dibayarkan pada tanggal 10 April 2018 memiliki jumlah hari sebanyak 20 (dua puluh) hari terhitung sejak tanggal 22 Maret 2018 sampai dengan tanggal 10 April 2018. Oleh karena itu, pembayaran Imbalan/Kupon pertama adalah sebesar Rp3.172,00 (tiga ribu seratus tujuh puluh dua Rupiah) dari $5,90\% \times (20/31) \times 1/12 \times \text{Rp}1.000.000,00$.
- Imbalan/Kupon per unit Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 yang dibayar berikutnya setiap bulan adalah sebesar Rp4.917,00 (empat ribu sembilan ratus tujuh belas Rupiah) dari $5,90\% \times 1/12 \times \text{Rp}1.000.000,00$.
- Pembayaran Imbalan/Kupon pertama kali dilakukan pada tanggal 10 April 2018. Pembayaran Imbalan/Kupon kedua dan seterusnya dilakukan setiap tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan dan pembayaran terakhir dilakukan pada tanggal 10 Maret 2021.
- Untuk perhitungan Imbalan/Kupon berjalan (*accrued return*) dalam rangka transaksi di Pasar Sekunder menggunakan jumlah hari (*day count*) berdasarkan basis jumlah hari sebenarnya (*actual per actual*).

- Pembayaran Imbalan/Kupon akan dibayarkan kepada Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 yang tercatat dalam sistem penatausahaan Bank Indonesia dan *Sub-Registry*, pada 2 (dua) Hari Kerja sebelum Tanggal Pembayaran Imbalan/Kupon (Tanggal Pencatatan Kepemilikan (*record date*), dengan mengkredit rekening dana Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.
- Pembayaran dilakukan dengan mengkredit rekening:
 - a. Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010, atau
 - b. Bank yang ditunjuk oleh Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.
- Apabila Tanggal Pembayaran Imbalan/Kupon jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja, maka pembayarannya akan dilakukan pada Hari Kerja berikutnya tanpa kompensasi atau tambahan Imbalan/Kupon.
 - Bank Muamalat Cabang Semarang telah menentukan jadwal pemberian imbalan yaitu pada tanggal 10 setiap bulan dan dana tersebut secara otomatis masuk ke rekening nasabah.
 - Besaran imbalan yang diberlakukan di Bank Muamalat Cabang Semarang sudah sesuai dengan ketentuan pemerintah yaitu sebesar 5,90% per tahun.

2. Pembayaran Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010

- Pembayaran Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dilakukan pada Tanggal JatuhTempo sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 kepada setiap Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.
- Pembayaran Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 akan dibayarkan kepada Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 yang tercatat dalam sistem penatausahaan Bank Indonesia dan *Sub-Registry* pada Tanggal Pencatatan Kepemilikan (*record date*)

dengan mengkredit rekening dana Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010.

- Pembayaran dilakukan dengan mengkredit rekening:
 - a. Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010, atau
 - b. Bank yang ditunjuk oleh Pemilik Sukuk Negara Ritel Seri SR-010
- Apabila Tanggal Jatuh Tempo jatuh pada hari yang bukan merupakan Hari Kerja, maka pembayarannya dilakukan pada Hari Kerja berikutnya tanpa adanya kompensasi atau tambahan Imbalan/Kupon.
 - Dalam hal Pembayaran Nilai Nominal, Bank Muamalat Cabang Semarang membayar sebesar 100% sesuai ketentuan Pemerintah.
 - Adapun mekanisme Pembayaran Nilai Nominal sama seperti pada saat Pembayaran Imbalan.

3. Pembelian Kembali (*buyback*)

Pemerintah dapat melakukan pembelian kembali sebagian atau seluruh Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 sebelum Tanggal Jatuh Tempo pada tingkat harga pasar.

4. Agen Pembayar Imbalan/Kupon dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010

Bank Indonesia bertindak sebagai Agen Pembayar melaksanakan pembayaran Imbalan/Kupon pada Tanggal Pembayaran Imbalan/Kupon dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 pada Tanggal Jatuh Tempo.

IV. Biaya dan Perpajakan

1. Biaya Pemesanan Pembelian di Pasar Perdana

- Biaya Pemesanan Pembelian di Pasar Perdana meliputi:
 - biaya meterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah) untuk membuka rekening tabungan pada Bank;

- biaya meterai Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah) untuk membuka rekening surat berharga pada *Sub-Registry* atau melalui Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* yang ditunjuk;
- biaya transfer dana untuk menampung dana Pemesanan Pembelian.
- Masing-masing Agen Penjual dapat membebaskan sebagian atau seluruh komponen biaya pemesanan sebagaimana tersebut di atas dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabahnya.
- Masing-masing Agen Penjual dilarang untuk membebaskan biaya pemesanan di luar ketiga komponen biaya tersebut dalam rangka pemesanan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 di Pasar Perdana.
- Pada dasarnya pemesan dapat membuka rekening dana di bank umum dan rekening surat berharga di *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* yang dikehendaki. Namun mengingat pemesanan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dilakukan melalui Agen Penjual, yang telah menjalin kerjasama dengan bank umum dan *Sub-Registry* tertentu maka dalam rangka efisiensi biaya, pembukaan rekening dana dan surat berharga sebaiknya dilakukan melalui bank umum dan *Sub-Registry* yang telah bekerjasama dengan Agen Penjual.
- Apabila pemesan membuka rekening surat berharga di Perusahaan Efek atau Bank Kustodian yang merupakan Partisipan/Nasabah *Sub-Registry*, maka rekening surat berharga investor merupakan sub-rekening dari Partisipan/Nasabah *Sub-Registry*.
- Dalam rangka membantu Pemerintah memasarkan Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 kepada pemesan, masing-masing Agen Penjual akan memperoleh komisi (*fee*) atas hasil penjualan sesuai dengan Penjatahan yang disetujui oleh Pemerintah.
 - Bank Muamalat membebaskan biaya administrasi (gratis).

2. Biaya Penyimpanan dan Transfer Imbalan/Kupon dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010

- Biaya penyimpanan dari rekening surat berharga umumnya dikenakan untuk periode satu tahun dan besarnya disesuaikan dengan kebijakan masing-masing *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry*.
- Besaran biaya transfer Imbalan/Kupon dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 disesuaikan dengan kebijakan masing-masing *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry*.
- Masing-masing *Sub-Registry* atau Partisipan/Nasabah *Sub-Registry* dapat membebaskan biaya penyimpanan dari rekening surat berharga dan/atau biaya transfer Imbalan/Kupon dan Nilai Nominal Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 dalam rangka meningkatkan kualitas pelayanan kepada nasabahnya.
 - Bank Muamalat menetapkan ketentuan biaya sebagai berikut.
 - a) Biaya untuk penyimpanan Surat Berharga (*safekeeping*):
 - ✓ Gratis untuk nominal Sukuk < Rp 25 juta,
 - ✓ Untuk nominal Sukuk > Rp 25 juta dikenakan biaya penyimpanan sebesar 0.002% per bulan dari nominal.
 - b) Gratis biaya administrasi
 - Nasabah diwajibkan membuka rekening di Bank Muamalat agar mempermudah proses pentransferan dana.
 - Bank Muamalat Cabang Semarang tidak membebaskan biaya transfer imbalan atau transfer nilai nominal.

3. Biaya Transaksi di Pasar Sekunder

Biaya transaksi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010 di Pasar Sekunder dapat berbeda-beda baik dengan mekanisme Bursa Efek maupun Transaksi di luar Bursa Efek (*over the counter*). Biaya transaksi di Pasar Sekunder antara lain berupa biaya transfer surat berharga/dana dan biaya perantara pedagang.

- Biaya untuk transaksi di Pasar Sekunder yang berlaku di Bank Muamalat;
 - a) Gratis apabila transaksi dengan Bank Muamalat
 - b) Rp 100.000,00 per transaksi apabila bertransaksi dengan pihak lain.

4. Perpajakan

Berlaku peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan.

- Pajak atas transaksi yang dilaporkan ke Bursa:
 - Imbalan Sukuk: PPh final 15%
 - *Capital gain*: 15%

C. Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset to be Leased*, terdapat beberapa ketentuan yang berkaitan dengan penjualan Sukuk Negara Ritel sebagai berikut¹⁰

1. Berdasarkan ketentuan AAOIFI dalam *al-Ma'ayir al-Syar'iyah, Mi'yar* No. 17 tentang *Sukuk al-Istitsmar*, bagian penerbitan, perdagangan, dan penarikan kembali (*redemption*) Sukuk *Milkiyah al-Maujudat*:

يَجُوزُ تَصَكُّيْكَ (تَوْرِيْقُ) الْمَوْجُودَاتِ مِنَ الْأَعْيَانِ وَالْمَنَافِعِ وَالْخِدْمَاتِ، وَذَلِكَ بِتَشْسِيْمِهَا إِلَى حَصَصٍ مُتَسَاوِيَةٍ وَإِضْرَارِ صُكُوكٍ بِقِيَمَتِهَا. أَمَّا الدِّيُونُ فِي الدِّمَمِ فَلَا يَجُوزُ تَصَكُّيْكُهَا (تَوْرِيْقُهَا) لِعَرَضِ تَدَاوُلِهَا (٢/١/٥)

Artinya: “Boleh melakukan sekuritisasi (menerbitkan sukuk yang mewakili kepemilikan atas) aset, baik barang (*tangible assets*), manfaat (*usufructs*) maupun jasa (*services*); dengan cara membagi atau memecah aset tersebut menjadi beberapa bagian yang sama dan menerbitkan sukuk sesuai dengan nilainya. Sedangkan piutang

¹⁰Merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.

yang masih menjadi tanggung jawab orang lain tidak boleh disekuritisasi dengan tujuan untuk diperdagangkan (5/1/2)”.

يَجُوزُ تَدَاوُلُ صُكُوكِ مِلْكِيَّةِ الْمُوجُودَاتِ الْمُوجِرَةِ أَوِ الْمُوعُودِ بِاسْتِجَارِهَا مِنْذُ لَحْظَةِ اضْدَارِهَا بَعْدَ تَمَلُّكِ حَمَلَةِ الصُّكُوكِ لِلْمُوجُودَاتِ وَ حَتَّى نِهَايَةِ أَجْلِهَا (٤/٢/٥).

Artinya: “Sejak diterbitkan sampai dengan jatuh tempo, boleh memindahtangankan (memperdagangkan) Sukuk Milkiyah al-Maujudat al-Mu’jarah au al-Mau’ud Bisti’jariha (sukuk yang mewakili kepemilikan atas aset yang disewakan atau aset yang akan disewakan) setelah pemegang sukuk tersebut memilikinya (5/2/4).

يَجُوزُ اسْتِرْدَادُ صُكُوكِ مِلْكِيَّةِ الْمُوجُودَاتِ الْمُوجِرَةِ مِنْ مُصْدِرِهَا قَبْلَ أَجْلِهَا بِسَعْرِ السُّوقِ، أَوْ بِالسَّعْرِ الَّذِي يَتَرَاضَى عَلَيْهِ حَامِلُ الصَّكِّ وَ مُصْدِرُهُ حِينَ الْإِسْتِرْدَادِ (٥/٢/٥).

Artinya: “Penerbit Sukuk Milkiyah al-Maujudat al-Mu’jarah au al-Mau’ud Bisti’jariha boleh menarik kembali (redeem) Sukuk tersebut sebelum jatuh tempo, dengan harga pasar atau harga yang disepakati oleh penerbit dan pemegang sukuk pada saat penarikan (at the date of redemption) (5/2/5).

2. Pendapat Nazih Hammad tentang penjualan Sukuk *Ijarah* yang didasarkan pada pendapat mayoritas *fuqaha* mengenai kebolehan menjual *hishshah sya’i’ah* (bagian atau porsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya), menjual barang yang sedang disewakan, dan menyewakan *musya’* (bagian atau porsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya) dalam bukunya *Fi Fiqh al-Mu’amalat al-Maliyah wa al-Mashrafiyah al-Mu’ashirah Qira’ah Jadidah*, Damsyiq: Dar al-Qalam, 2007, h. 324:

يَجُوزُ لِصَاحِبِ الصَّكِّ - أَوِ الصُّكُوكِ - بَيْعُهَا فِي السُّوقِ لِأَيِّ مُشْتَرٍ بِالسَّعْرِ الَّذِي يَتَّفَقَانِ عَلَيْهِ، سَوَاءً سَاوَى أَوْ زَادَ أَوْ نَقَصَ عَنِ الثَّمَنِ الَّذِي اشْتَرَى بِهِ، حَيْثُ نَصَّ جَمَاهِيرُ الْفُقَهَاءِ عَلَى جَوَازِ بَيْعِ الْحِصَّةِ الشَّائِعَةِ فِي الْمَلِكِ الْمُشْتَرِكِ (المغني ٢٠٩/٦؛ كشاف القناع ١٥٧/٣، بدائع الصنائع ١٨٧/٤، حاشية القليوبي ١٦١/٢، مغني المحتاج ١٣/٢، المجلة العدلية م ٢١٤)، وَعَلَى جَوَازِ بَيْعِ الْأَعْيَانِ الْمُوجِرَةِ لِطَرَفٍ ثَالِثٍ،

وَاشْتِحَاقِ الْمُشْتَرِي الأُجْرَةَ مِنْ حَيْثُ الشِّرَاءِ (المغني ٤٨/٨، البدائع ٢٠٧/٤-٢٠٨، المحلي على المنهاج مع حاشية القليوبي ٨٧/٣)، وَكَذَا جَوَازِ إِجَارَةِ المُشَاعِ إِذَا أَجَرَ الشُّرَكَاءُ كُلُّهُمْ حَصَّصَهُمْ لِشَخْصٍ آخَرَ (بداية المجتهد ٢٢٧/٢، بدائع الصنائع ١٨٧/٤).

Artinya: "Pemegang sukuk boleh menjualnya kepada siapa saja dengan harga yang mereka sepakati, baik harga tersebut sama, lebih tinggi maupun lebih rendah dari harga belinya. Hal ini mengingat bahwa mayoritas ahli fiqih menegaskan boleh menjual hishshah sya'i'ah (bagian atau porsi yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya) dalam kepemilikan bersama (al-Mughni, 6/209; kasyyaf al-Qina', 3/175; Bada'i' al-Shana'i', 4/187; Hasyiyah al-Qulyubi, 2/161; Mughni al-Muhtaj, 2/13; dan al-Majallah al-'Adliyyah, maddah 214), boleh pula menjual ke pihak ketiga barang yang sedang disewakan dan pembelinya berhak atas ujarah (uang sewa) barang tersebut karena ia telah membelinya (al-Mughni, 8/48; al-Bada'i', 4/207-208; al-Mahalli 'ala al-Minhaj ma'a Hasyiyah al-Qulyubi, 3/87); demikian juga boleh menyewakan musya' (bagian atau porsi masing-masing yang tidak dapat ditentukan batas-batasnya) apabila para mitra pemilik atau para pihak yang berkongsi menyewakan bagiannya ke pihak lain" (Bidayatul Mujtahid, 2/227, dan Bada'i' al as-Shana'i', 4/ 187).

Dari penjelasan di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa;

- 1) Pemerintah boleh melakukan transaksi yang terkait dengan penerbitan SBSN dengan Perusahaan Penerbit SBSN yang didirikan oleh Pemerintah atau dengan pihak lain yang ditunjuk oleh Pemerintah.
- 2) Pemerintah dapat mengalihkan kepemilikan hak atas sebagian aset yang akan dijadikan objek *Ijarah Asset To Be Leased* kepada Perusahaan Penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk.
- 3) Pemerintah atau Perusahaan Penerbit SBSN menerbitkan SBSN sebagai bukti kepemilikan atas bagian dari obyek *Ijarah Asset To Be Leased*, yang dibeli oleh investor pada harga tertentu sesuai kesepakatan.
- 4) Perusahaan penerbit SBSN atau pihak lain melalui wakilnya yang ditunjuk, wajib menyediakan Objek *Ijarah Asset To Be Leased* sesuai

dengan kesepakatan. Pemerintah dapat bertindak sebagai wakil untuk menyediakan obyek ijarah termasuk untuk menggunakan aset yang dimilikinya sendiri.

- 5) Pemerintah atau pihak lainnya menyewa obyek *Ijarah Asset To Be Leased* dengan memberikan imbalan (*ujrah*) kepada Pemegang SBSN secara periodik maupun sekaligus sesuai kesepakatan selama jangka waktu SBSN berdasarkan masa sewa.
- 6) Pemerintah atau pihak lainnya sebagai Penyewa wajib memelihara dan menjaga Obyek *Ijarah Asset To Be Leased* sampai dengan berakhirnya masa sewa.
- 7) Pemerintah dapat membeli obyek *Ijarah Asset To Be Leased* pada saat SBSN jatuh tempo dengan harga yang disepakati.
- 8) Pemerintah dapat membeli sebagian atau seluruh Obyek *Ijarah Asset To Be Leased* sebelum jatuh tempo SBSN dan/atau sebelum berakhirnya masa sewa Obyek *Ijarah Asset To Be Leased*, dengan membayar harga sesuai kesepakatan.
- 9) Untuk pembelian Obyek *Ijarah Asset To Be Leased* sebelum jatuh tempo sebagaimana dimaksud pada angka 8, para pihak melakukan perubahan atau pengakhiran terhadap akad SBSN.
- 10) Pemegang SBSN dapat mengalihkan kepemilikan SBSN *Ijarah Asset To Be Leased* kepada pihak lain dengan harga yang disepakati.

Berdasarkan beberapa landasan hukum tersebut diatas, jual beli sukuk itu hukumnya boleh dengan syarat kegiatan perusahaan baik investasi tidak bertentangan dengan syariah. Dan Bank Muamalat Cabang Semarang ini berkedudukan sebagai perantara yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dalam menjualkan Sukuk Negara Ritel.

Dalam standar syariah AAOIFI dijelaskan bahwa sukuk yang diterbitkan tersebut memiliki *underlying asset* (barang atau manfaat). Jika aset dapat diperjualbelikan, maka begitu pula dengan sukuk selama usaha

yang akan dijalankan tidak melanggar syariah dan barang maupun jasa tersebut halal.

Ibnu Quddamah menjelaskan:

وإن اشترى أحد الشريكين حصة شريكه منه جاز لأنه يشتري ملك غيره

Artinya: “jika salah seorang dari dua orang berserikat membeli porsi mitraserikatnya, hukumnya boleh, karena ia membeli milik pihak lain”.¹¹

Setiap barang atau komoditas yang diperjualbelikan harus sesuatu yang bernilai (*mal mutaqawwam*) menurut tradisi pasar dan perundang-undangan yang berlaku. Begitu pula dengan sukuk, sebagai surat berharga harus menjadi bukti kepemilikan atas aset tertentu yang halal sehingga bisa dimiliki dan diperjualbelikan.

¹¹ Ibnu Quddamah, *al-Mughni*, Juz V, h. 173

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan telah penulis kemukakan pada bab sebelumnya, penulis dapat mengambil kesimpulan di antaranya:

1. Praktik penjualan (pembelian) Sukuk Ritel yang diterapkan di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang sama dengan penjualan di Agen Penjual sukuk ritel lainnya, yaitu nasabah cukup mendatangi Bank Muamalat sebagai agen penjual sukuk ritel, kemudian mengisi formulir yang telah disediakan oleh Bank Muamalat, melampirkan persyaratan terkait data diri dan kependudukan seperti KTP dan NPWP (bila ada). Selanjutnya nasabah melakukan transfer dana sesuai dengan jumlah yang ingin dibeli, kemudian penerimaan tanda bukti kepemilikan sekaligus melakukan pengambilan sisa dana yang ditransfer apabila jumlah sukuk yang diterbitkan oleh Pemerintah tidak mencukupi sebagaimana jumlah dana yang diberikan, memperoleh penjatahan, dan menunggu proses investasi bergulir sesuai tenor yang diajukan oleh emiten (Pemerintah).
2. Hasil analisis implementasi penjualan Sukuk Ritel pada Bank Muamalat Tbk Cabang Semarang ini telah sesuai dengan aturan yang berlaku, yakni berdasarkan undang-undang yang tertuang dalam Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel khususnya dalam peraturan mengenai mekanisme penjualan.
3. Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*, jual beli sukuk hukumnya boleh dengan syarat kegiatan perusahaan baik investasi tidak bertentangan dengan syariah. Dalam standar syariah AAOIFI dijelaskan bahwa sukuk yang diterbitkan tersebut memiliki *underlying asset* (barang atau manfaat). Jika aset dapat diperjualbelikan, maka begitu pula dengan sukuk selama usaha yang akan dijalankan tidak melanggar syariah dan barang maupun jasa tersebut halal.

Dan Bank Muamalat Cabang Semarang di sini berkedudukan sebagai perantara yang telah ditunjuk oleh Pemerintah dalam menjualkan Suku Negara Ritel.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dan diperoleh, penulis ingin memberikan beberapa saran sebagai berikut;

1. Bagi PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang agar penelitian ini dapat menjadi cermin untuk kedepannya agar lebih baik dalam segala aspek. Menjadi murni syariah tidaklah mudah, namun dengan berusaha untuk menjaga kesyariahan itu lebih baik daripada tidak sama sekali.
2. Bagi peneliti selanjutnya, supaya dapat mengembangkan penelitian seperti membuat analisis komparasi baik dari sisi Agen Penjual maupun akad yang digunakan atau mengembangkan penelitian dilihat dari sudut pandang yang berbeda.

C. Penutup

Syukur Alhamdulillah senantiasa penulis panjatkan, tidak ada daya dan upaya melainkan atas izin Allah SWT, tidak lain tidak bukan semua atas dasar pertolongan Allah SWT, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari betul bahwa dalam penyusunan skripsi ini, baik dari sisi tata penulisan, tata bahasa, isi, analisis, dan sebagainya masih terdapat banyak kekurangan disebabkan keterbatasan ilmu pengetahuan dan kemampuan yang penulis miliki, penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya. Untuk itu dengan senang hati penulis menerima kritik dan saran yang membangun demi hasil yang lebih baik untuk bersama.

Terimakasih penulis ucapkan kepada semua pihak yang turut membantu penyusunan skripsi ini. Semoga Allah mengganti dengan balasan yang lebih baik.

Terakhir, penulis panjatkan doa kepada Allah SWT semoga apa yang telah penulis susun dalam skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua kalangan, dapat menjadi bahan bacaan maupun rujukan untuk menambah khazanah keilmuan, dan mendapatkan ilmu yang bermanfaat di dunia dan di akhirat.
Allahumma Amin.

DAFTAR PUSTAKA

- Aziz, Abdul. 2010. *Manajemen Investasi Syariah*. Bandung: Alfabeta.
- Al-Jaziri, Abd. 1969. Rahman, *Kitab Al-Fiqh 'Ala Madzahib al-Arba'ah* Juz 3. Mesir: al-Maktabah al-Tijariyah al-Kubra.
- Al-Qazuwaini, Abu Abdullah Muhammad ibn Yazid. *Sunan Ibn Majah* Juz 7. Maktabah Syamilah.
- Al-Zuhaily, Wahbah. 1984. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* Juz 4. Libanon: Dar al-Fikri.
- , 2006. *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Muashirah*, Beirut: Dar al-Fikr al-Muashirah.
- Anwar, Dani Arsyad. 2010. *Akad Sale and Lease Back pada Transaksi Sukuk Ritel di PT.BNI Sekurities*. Skripsi Jakarta.
- Darsono, Ali Sakti, dkk. 2017. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.
- Departemen Agama RI. 2011. *Alhidayah, Al-Qur'an Tafsir Per Kata*, Banten: Kalim.
- Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko Kementerian Keuangan. 2017. *Investasi Syariah Melalui Surat Berharga Syariah Negara (Sukuk Negara)*. Jakarta.
- Direktorat Pembiayaan Syariah Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang Kementerian Keuangan, *Mengenal Sukuk Negara*, Brosur Edisi 2013.
- Fambudi, Dian Isti. 2017. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Ijarah Asset To Be Leased Pada Produk Sukuk Negara Ritel Sr-008 Di Bank BTN Semarang*, Skripsi UIN Walisongo Semarang.

- Fasa, Muhammad Iqbal. *Sukuk: Teori Dan Implementasi* Vol. I, No. 1, Juni 2016. *Li Falah* Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 32/DSN-MUI/IX/2002 Tentang Obligasi Syariah.
- Fatwa DSN-MUI No. 72/DSN-MUI/VI/2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara *Ijarah Sale and Lease Back*.
- Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijarah*.
- Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 Tentang SBSN *Ijarah Asset To Be Leased*.
- Fatwa DSN-MUI No. 95/DSN-MUI/VII/2014 Tentang SBSN Wakalah.
- Haidar, Ali. *Durar al-Hukkam Syarah Majalah al-Ahkam*, Jilid 1. Beirut: Dar al-Kutub al-‘Ilmiyah, t.th.
- Hariyanto, Eri. 2017. *Mengenal Sukuk Negara: Instrumen Pembiayaan APBN Dan Sarana Investasi Masyarakat*. Yogyakarta: Gava Media.
- Huda, Nurul dan Mustafa Edwin Nasution. 2008. *Investasi Pada Pasar Modal Syariah*, Cet. 2, Jakarta: Kencana.
- Huda, Nurul dan Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Prenada Media Grup.
- Hulwati. 2006. *Ekonomi Islam*. Jakarta: Ciputat Press.
- Idrus, M. 2009. *Metode Penelitian Ilmu Sosial*. Yogyakarta: PT Gelora Akasara Pratama.
- Janwari, Yadi. 2015. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT Remaja Rosdakaya.

- Mawarni Putri, Aries, dkk. *Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Negara Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara*. Vol. III/ No 2/ Juli-Desember 2015. Jurnal Privat Law. Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Moleong, Lexy J. 1989. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Nafik, HR Muhamad. 2009. *Bursa Efek dan Investasi Syariah. Cet. 1*. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta.
- Pardiansyah, Elif. 2017. “Investasi dalam Perspektif Ekonomi Islam: Pendekatan Teoritis Dan Empiris”, *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 8 (2) Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2018. *Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR-010*. Jakarta: Kemenkeu RI.
- Quddamah, Ibnu. *al-Mughni*. Beirut: Dar al-Kutub, t.th.
- Rozalinda. 2016. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: Rajawali Press.
- Salim, Fahmi. 2011. *Konsep Dan Aplikasi Sukuk Negara Dalam Kebijakan Fiskal Di Indonesia*. Skripsi, Jakarta.
- Sabiq, Sayid. 1983. *Fiqh as-Sunnah*, Juz 3. Libanon: Dar al-Fikri.
- Sugiyono. 2012. *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta.
- , 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2014. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.

Syahroni, Oni dan Adiwarmarman Karim. 2016. *Maqasid Bisnis dan Keuangan Islam: Sintesis Fikih dan Ekonomi*, Ed. 1, Cet. 2. Jakarta: Rajawali Pers.

Soemitra, Andri. 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Prenadamedia Group.

Yahya, Muchlis. 2015. “ Analisis Normatif Kritis Kebijakan Pemanfaatan Obligasi Syariah (Sukuk) Dalam Menutup Defisit APBN “. *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 6 (2), Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.

<http://www.djppr.kemenkeu.go.id> diakses pada 23/03/2018 0:05.

<https://m.detik.com/finance/moneter/d.3881661/imbalance-sukuk-turun-dari-sebelumnya-ini-jawaban-pemerintah> diakses pada 23/03/2018 13.00

<https://pusatis.com/2017/03/22/sukuk-ritel-dari-tahun-ke-tahun-sr-001-sampai-sr-009/> diakses pada 23/03/2018 12.30.

<http://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat> diakses pada 23/03/2018 12.30.

www.bankmuamalat.co.id diakses pada 22/05/2018.

www.dplk.bankmuamalat.co.id diakses pada 20/05/2018

www.aljarahindonesia.com diakses pada 20/05/2018



Bank Muamalat

Nomor : 270/KC SMG-SRT/VII/2018

Semarang, 04 Juli 2018
20 Syawwal 1439 H

Kepada Ykh.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang
Di Semarang

SURAT IJIN RISET

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Sehubungan dengan surat Permohonan Ijin Riset No. B-1221/Un.10.5/D1/TL.00/05/2018 atas nama :

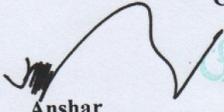
No	Nama Mahasiswa	NIM	Judul Skripsi
1	Nailuz Zulfa	1405026002	Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Ritel Menggunakan Akad Ijarah Asset To Be Leased di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Semarang

bersama ini kami berikan **ijin** untuk melakukan **riset/penelitian** terhitung mulai tanggal 15 Mei 2018 sd Selesai.

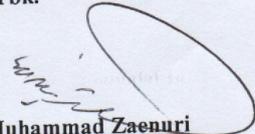
Demikian surat ijin ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.
CABANG SEMARANG


Anshar
Branch Manager




Muhammad Zaenuri
BDM Funding & Wealth Management

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.
Kantor Cabang Semarang : Jl. Sugiyo Pranoto No.102 Semarang 50246 Telp. (024) 3564134 (Hunting) Fax. (024) 3565377
Kantor Kas : • Komplek Masjid Baiturrahman Jl. Pandanaran No.126 Semarang 50134 Telp./Fax. (024) 8445285
• Jl. Setiabudi No.106 Srandol - Semarang Telp./Fax. (024) 7477899
• Jl. Prof. Hamka No. 99 Ngaliyan Telp./Fax. (024) 7627640
www.bankmuamalat.co.id

Fitur Produk

Penerbit	Pemerintah Republik Indonesia melalui Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia
Akad	<i>Ijarah Asset to be Leased</i> (Fatwa DSN-MUI No. 76 Tahun 2010)
Masa Penawaran	23 Februari – 15 Maret 2018
Masa Penjatahan	19 Maret 2018
Tanggal Penerbitan	21 Maret 2018
Jatuh Tempo	10 Maret 2021
Tenor	3 Tahun
Nominal Pemesanan	<ul style="list-style-type: none"> Minimal Rp5.000.000 (lima juta Rupiah) dan kelipatannya Maksimal Rp5.000.000.000 (lima miliar Rupiah)
Tradability	<i>Tradable</i> (dapat diperjualbelikan), dengan <i>holding period</i> 1 periode kupon
Underlying Asset	Proyek APBN 2018 dan barang milik Negara berupa tanah & bangunan
Tingkat Imbalan	Ditentukan tanggal 22 Februari 2018
Frekuensi Imbalan	<i>Fixed</i> (tetap) dibayarkan pada tanggal 10 setiap bulannya
Perpajakan	Imbalan dan atau <i>Capital Gain</i> dikenakan PPh <i>final</i> 15%
Biaya-biaya	<ul style="list-style-type: none"> Bebas biaya administrasi Biaya untuk penyimpanan surat berharga (<i>safe keeping</i>) <ul style="list-style-type: none"> Gratis, untuk nominal SUKUK Negara Ritel (SUKRI) ≤ Rp25 juta - 0.002% per bulan untuk nominal SUKRI > Rp25 juta atau maksimum Rp75 ribu per bulan Biaya transaksi (jual atau beli) <ul style="list-style-type: none"> Dengan Bank Muamalat: Bebas biaya Dengan pihak lain: Rp100.000 per transaksi

Apresiasi untuk Nasabah

Memperoleh *voucher* belanja atau bentuk hadiah senilai lainnya (*non cash*) untuk setiap pembelian minimum Rp100 juta dan kelipatannya, maka akan memperoleh apresiasi hadiah dengan ketentuan volume pembelian sebagai berikut:

✓ Rp100 juta s/d Rp495 juta = **Rp50 ribu**

✓ ≥ Rp500 juta = **Rp100 ribu**

Contoh: Nasabah A membeli SR 010 sebesar Rp1,25 miliar dan Nasabah B membeli Rp480 juta. Maka Nasabah berhak memperoleh pilihan hadiah *voucher* belanja atau bentuk hadiah lainnya senilai (*non cash*) sebagai berikut:

- Nasabah A : Rp1,2 juta
- Nasabah B : Rp200 ribu



Syarat & Ketentuan:

- Bentuk hadiah dapat berupa *voucher* belanja atau hadiah senilai lainnya (*non cash*) sesuai preferensi Nasabah
- Dana pembelian hadiah akan ditransfer ke GAC (Giro Antar Cabang) KCU masing-masing untuk kemudian dibelikan hadiah sesuai preferensi Nasabah. RM/CS bertanggung jawab untuk meminta tanda terima hadiah dari Nasabah dan tanda terima & kwitansi wajib disampaikan ke Pejabat di KCU (BM/BOM) sebagai pertanggung jawaban pencairan dana dari GAC untuk pembelian hadiah bagi Nasabah pembeli SR 010
- Berlaku kelipatan Rp100 juta berikutnya, namun tidak diperhitungkan secara proporsional.

Program Cross Selling

A. Layanan Muamalat Prioritas

Nasabah berhak memperoleh Layanan Muamalat Prioritas, dengan Komposisi penempatan CASA dan pemesanan SR 010 sebagai berikut:

Nasabah	Nominal CASA	Total CASA + Pembelian SR 010
Nominal CASA	Minimal Rp50 juta	Minimal Rp500 juta
Eksisting	Minimal Top Up (fresh fund) Rp50 juta	

Contoh: Nasabah C membeli SR 010 sebesar Rp400 juta, memiliki *outstanding* CASA pada saat pembelian sebesar Rp48 juta dan mentransfer dari Bank lain sebesar Rp52 juta, maka Nasabah C berhak memperoleh layanan Muamalat Prioritas



Kartu Shar-E Debit Prioritas



Airport lounge bebas biaya



Safe Deposit Box bebas biaya



Diskon voucher Umrah Patuna Rp1,25 juta



Emas 1gr pembelian Rp1,5 miliar, yang akan mengurangi hadiah program pembelian SR 010

B. Tabungan Prima Berhadiah Exclusive

Pembelian SR 010 dengan minimum sebesar Rp100 juta, Nasabah berhak untuk menempatkan dana di Tabungan Prima Berhadiah Exclusive (TPB).

Perbedaan TPB Exclusive dan TPB Regular

Hadiah TPB (dalam Rp Juta)	12 Bulan		60 Bulan	
	Special Pricing	Reguler	Special Pricing	Reguler
Samsung S8 Exclusive	242	268,5	51	56,9
Samsung S8 Plus Exclusive	276	300	59	64,9
iPhone 7 256 Gb	349	385	78	86,2
iPhone 7 Plus 256 Gb	399	440	89	98,5
Emas 10 Gr	158	175,6	36	39,5
Emas 25 Gr	370,5	394,8	81,9	88,3



Syarat & Ketentuan:

- Dana pembelian SR 010 & dana penempatan TPB Exclusive adalah *fresh fund* (sesuai ketentuan TPB yang berlaku)
- Kelengkapan dokumen (*good form*) dan ketersediaan dana (*good fund*) untuk pemesanan SR 010 dan penempatan dana TPB Exclusive di hari yang sama

C. Buy Back SR 010



Setiap pembelian SR 010 dengan minimum nominal sebesar Rp100 juta dan kelipatannya selanjutnya Rp5 juta, Nasabah berhak untuk mengikuti program *buyback* SR 010 (pembelian kembali oleh Bank Muamalat).

Kuota terbatas maksimal **Rp100 miliar**

D. SUKRI get SUKRI

Nasabah Bank Muamalat yang memiliki *outstanding* kepemilikan:

- SR 008/SR 009 akan memperoleh *special price* harga jual dari Bank Muamalat untuk membeli SR 010
- SR 007 yang akan jatuh tempo pada tanggal 11 Maret 2018 akan memperoleh prioritas untuk membeli SR 010



Info lengkap hubungi:

SalaMuamalat 1500016 | www.bankmuamalat.co.id

BankMuamalatIndonesia BankMuamalat

BankMuamalat Bank Muamalat

Bank Muamalat



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN
KEPADA MASYARAKAT (LP2M)**

Jalan Walisongo Nomor 3-5 Semarang 50185
telp/fax: (024) 7601292, website: lppm.walisongo.ac.id, email: lp2m@walisongo.ac.id

PIAGAM

Nomor : B-1143/Un.10.0/L.1/PP.03.06/11/2017

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang, menerangkan bahwa :

- Nama : **NAILUZ ZULFA**
- NIM : **1405026002**
- Fakultas : **EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Telah melaksanakan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Reguler Angkatan ke-69 Semester Gasal Tahun Akademik 2017/2018 dari tanggal 26 September 2017 sampai tanggal 09 November 2017 di Kabupaten Demak, dengan nilai :

89 (**4,0 / A**)

Semarang, 30 November 2017



SHOLIHAN P

Draft Pertanyaan Wawancara

1. Bagaimana awal mula Bank Muamalat ditunjuk pemerintah sebagai Agen Penjual Sukuk Ritel?
2. Seri berapa saja kah yang ditawarkan oleh Bank Muamalat khususnya cabang Semarang kepada calon investor Sukuk Ritel?
3. Bagaimana mekanisme penjualan sukuk Ritel di Bank Muamalat Cabang Semarang?
4. Apakah terdapat perbedaan mekanisme penjualan antara Bank Muamalat dengan Agen Penjual yang lain?
5. Bagaimana mekanisme jual beli sukuk ritel di pasar primer dan pasar sekunder?
6. Apa saja program-program Bank Muamalat terkait dengan produk Sukuk Ritel?
7. Berapa besaran pajak yang dikenakan dalam pembelian Sukuk Ritel di Bank Muamalat cabang Semarang?
8. Bagaimana mekanisme pemberian imbal hasil Sukuk Ritel di Bank Muamalat Cabang Semarang?
9. Apakah produk Sukuk Ritel yang ditawarkan oleh Bank Muamalat tergolong investasi yang *liquid* (mudah dicairkan) atau tidak?
10. Sejauh ini bagaimana perkembangan Bank Muamalat khususnya Cabang Semarang dalam menjadi Agen Penjual Sukuk Ritel yang telah resmi ditunjuk oleh Pemerintah?
11. Siapa yang menjadi bank pembayar yang menyediakan dana dalam rangka pelaksanaan setelmen Sukuk Ritel di Bank Muamalat?
12. Berkaitan dengan *buy back program*, apakah program ini diadakan setiap seri?
13. Apakah harga yang berlaku pada *buy back program* bersifat tetap? (menetapkan capital gain sebesar 0,20%)
14. Berapa besar bunga deposito *mudharabah* saat ini?
15. Berkaitan dengan proses pembelian atau jual beli di Pasar Sekunder, bagaimana mekanisme pengalihan kepemilikan sukuk ritel?
16. Apakah proses jual beli sukuk ritel di pasar sekunder sama dengan jual beli pada saham di bursa efek?
17. Bagaimana menentukan harga sukuk ritel di pasar sekunder?
18. Apabila ketika di tengah-tengah perjalanan, sukuk tersebut yang dijual dibeli oleh seseorang, apakah seseorang tersebut mendapatkan kerugian? Lalu bagaimana mekanisme pemberian kuponnya?

19. Apakah Sukuk Ritel ini 'laris' dikalangan nasabah BMI cab. Semarang (selalu habis)?
20. BMI selaku sub Agen Penjual. Apakah selama menjualkan sukuk pernah mengalami kerugian?
21. Masalah-masalah atau kendala-kendala apa saja yang sering timbul ketika menjualkan sukuk ritel baik dari nasabah maupun bank sendiri?
22. Bagaimana strategi BMI untuk memasarkan sukuk ritel?

Daftar Agen Penjual Sukuk Negara Ritel SR-001 s/d SR-010

SERI Sukuk Ritel	Agen Penjual
SR-001	PT Danareksa Sekuritas; PT Bank Mandiri (Persero) Tbk; PT Bahana Securities; PT BNI Securities; PT Trimegah Securities Tbk; PT CIMB-GK Securities Indonesia; PT Bank Syariah Mandiri; Citibank N.A; The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; PT Bank Internasional Indonesia Tbk; PT Andalan Artha Advisindo Sekuritas; PT Reliance Securities, Tbk; PT Anugerah Securindo Indah;
SR-002	PT Bank Mandiri (Persero), Tbk; PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk; PT Bank Syariah Mandiri; Citibank N.A; The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; PT Bank Internasional Indonesia Tbk; PT Bank Permata; PT Bank OCBC NISP, Tbk; Standard Chartered Bank; PT Trimegah Securities, Tbk; PT Danareksa Sekuritas; PT Andalan Artha Advisindo Sekuritas; PT Bahana Securities; PT Ciptadana Securities; PT Sucorinvest Central Gani; PT Mega Capital Indonesia;

	PT Reliance Securities, Tbk;
SR-003	<p>PT Bank Mandiri (Persero), Tbk;</p> <p>PT Bank Internasional Indonesia Tbk;</p> <p>PT Bank Syariah Mandiri;</p> <p>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk;</p> <p>PT Bank CIMB Niaga, Tbk;</p> <p>The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited;</p> <p>PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk;</p> <p>Citibank N.A;</p> <p>Standard Chartered Bank;</p> <p>PT Bank Permata Tbk,</p> <p>PT Bank OCBC NISP, Tbk;</p> <p>PT Andalan Artha Advisindo Sekuritas;</p> <p>PT Mega Capital Indonesia;</p> <p>PT Bahana Securities;</p> <p>PT Danareksa Sekuritas;</p> <p>PT Trimegah Securities, Tbk;</p> <p>PT Sucorinvest Central Gani;</p> <p>PT Reliance Securities, Tbk;</p> <p>PT Ciptadana Securities;</p> <p>PT Kresna Graha Sekurindo, Tbk;</p>
SR-004	<p>PT Bank Mandiri (Persero), Tbk;</p> <p>PT Andalan Artha Advisindo Sekuritas;</p> <p>PT Mega Capital Indonesia;</p> <p>PT Bahana Securities;</p> <p>PT Bank Muamalat Indonesia Tbk;</p> <p>PT Bank Syariah Mandiri;</p> <p>PT Danareksa Sekuritas;</p> <p>PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk;</p> <p>PT Bank CIMB Niaga, Tbk;</p> <p>PT Trimegah Securities, Tbk;</p> <p>PT Bank Central Asia Tbk;</p>

	<p>PT Bank UOB Indonesia; PT Bank Negara Indonesia (Persero), Tbk; The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited; PT Lautandhana Securindo; Citibank N.A.; Standard Chartered Bank; PT Sucorinvest Central Gani; PT Reliance Securities, Tbk; PT Bank BRISyariah; PT Bank OCBC NISP, Tbk; PT Ciptadana Securities; PT Kresna Graha Sekurindo, Tbk; PT Batavia Prosperindo Sekuritas.</p>
SR-005	<p>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk, PT Bank Muamalat Tbk, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk, PT Bank Central Asia Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank CIMB Niaga Tbk, PT Bank Internasional Indonesia Tbk, PT Bank BRISyariah, PT Bank Permata Tbk, Standard Chartered Bank, PT Bank UOB Indonesia, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd, Citibank, N.A, PT Bank ANZ Indonesia, PT Bank Danamon Indonesia Tbk, PT Danareksa Sekuritas, PT Lautandhana Securindo,</p>

	<p>PT Kresna Graha Sekurindo Tbk, PT Reliance Securities Tbk, PT Andalan Artha Advisindo Sekuritas, PT Valbury Asia Securities, PT Bahana Securities, PT Sucorinvest Central Gani, PT Mega Capital Indonesia</p>
SR-006	<p>Citibank N.A, PT Bahana Securities, PT Bank ANZ Indonesia, PT Bank BRI Syariah, PT Bank Central Asia Tbk., PT Bank CIMB Niaga Tbk., PT Bank Danamon Indonesia Tbk., PT Bank DBS Indonesia, PT Bank Internasional Indonesia Tbk., PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank OCBC NISP Tbk., PT Bank Panin Tbk., PT Bank Permata Tbk., PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. PT Danareksa Sekuritas, PT Mandiri Sekuritas, PT Maybank Kim Eng Securities, PT Mega Capital Indonesia, PT Reliance Securities Tbk., PT Sucorinvest Central Gani, PT Trimegah Securities Tbk., PT Valbury Asia Securities, Standard Chartered Bank,</p>

	The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited
SR-007	<p>PT Bahana Securities, PT Bank ANZ Indonesia, PT Bank BRI Syariah, PT Bank Central Asia Tbk., PT Bank CIMB Niaga Tbk., PT Bank Danamon Indonesia Tbk., PT Bank Internasional Indonesia Tbk., PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., PT Bank Mega Tbk, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank OCBC NISP Tbk., PT Bank Permata Tbk., PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. , PT Danareksa Sekuritas, PT Reliance Securities Tbk., PT Sucorinvest Central Gani, PT Trimegah Securities Tbk., Standard Chartered Bank, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited</p>
SR-008	<p>Citibank N.A., PT Bahana Securities, PT Bank ANZ Indonesia, PT Bank BRISyariah, PT Bank Central Asia Tbk., PT Bank CIMB Niaga Tbk., PT Bank Danamon Indonesia Tbk., PT Bank DBS Indonesia,</p>

	<p>PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., PT Bank Maybank Indonesia Tbk., PT Bank Mega Tbk., PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank OCBC NISP Tbk., PT Bank Panin Tbk., PT Bank Permata Tbk., PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., PT Danareksa Sekuritas, PT Mega Capital Indonesia, PT MNC Securities, PT Sucorinvest Central Gani, PT Trimegah Securities Tbk., Standard Chartered Bank, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd.</p>
SR-009	<p>Citibank N.A., PT Bank ANZ Indonesia, PT Bank BRISyariah, PT Bank Central Asia Tbk., PT Bank CIMB Niaga Tbk., PT Bank Commonwealth., PT Bank Danamon Indonesia Tbk., PT Bank DBS Indonesia, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., PT Bank Maybank Indonesia Tbk., PT Bank Mega Tbk., PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank OCBC NISP Tbk.,</p>

	<p>PT Bank Panin Tbk., PT Bank Permata Tbk., PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., PT Trimegah Securities Tbk., Standard Chartered Bank, The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Ltd.</p>
SR-010	<p>Citibank N.A. Indonesia, PT Bank BRISyariah, PT Bank Central Asia Tbk., PT Bank CIMB Niaga Tbk., PT Bank Commonwealth, PT Bank Danamon Indonesia Tbk., PT Bank DBS Indonesia, PT Bank HSBC Indonesia, PT Bank Mandiri (Persero) Tbk., PT Bank Maybank Indonesia Tbk., PT Bank Mega Tbk., PT Bank Muamalat Indonesia Tbk., PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank OCBC NISP Tbk., PT Bank Panin Tbk., PT Bank Permata Tbk., PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk., PT Bank Syariah Mandiri, PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk., PT MNC Sekuritas, PT Trimegah Sekuritas Indonesia Tbk., Standard Chartered Bank</p>

JL TAMAN GEDUNGBATU 16, 004/005
NGEMPLAKSIMONGAN, SEMARANG BARAT
SEMARANG JAWA TENGAH 50148

NO. : SR007-BII01-VS48

**Konfirmasi Kepemilikan
Sukuk Negara Ritel Seri SR007**

Rincian catatan kepemilikan Sukuk Negara Ritel seri SR007 adalah sebagai berikut :

Nama Pemilik	:	
Nama Pemegang Rekening	:	BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT
Alamat	:	JL TAMAN GEDUNGBATU 16, 004/005 NGEMPLAKSIMONGAN, SEMARANG BARAT SEMARANG JAWA TENGAH 50148
Nomor Rekening Surat Berharga	:	BII01-VS48-001-28
Kode SBSN	:	SR007
Nama SBSN	:	SUKUK NEGARA RITEL SERI SR007
Imbalan/Kupon	:	8.25 % per tahun
Nominal Per Unit	:	RP. 1.000.000,00
Jumlah Unit SBSN	:	1.000 Unit
Total Nominal SBSN	:	RP. 1.000.000.000,00 (Satu Miliar Rupiah)
Tanggal Pencatatan	:	11 Maret 2015
Tanggal Jatuh Tempo	:	11 Maret 2018

Konfirmasi ini diterbitkan sesuai dengan data dalam Rekening Efek / Sub Rekening Efek yang terdapat di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sebagai *Subregistry* yang dikelola oleh BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT (BII01) sebagai pemegang rekening di KSEI.

Apabila terdapat kesalahan dalam lembar konfirmasi kepemilikan, pemilik Sukuk Negara Ritel seri SR007 harus segera melapor kepada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. sebagai Agen Penjual untuk segera ditindaklanjuti.

Jakarta, 11 Maret 2015

SRONDOL BUMI INDAH BLOK F-6,RT/RW
006/005

KEL.SUMURBOTO,KEC.BANYUMANIK
SEMARANG JAWA TENGAH 12345

NO. : SR007-BII01-VL23

**Konfirmasi Kepemilikan
Sukuk Negara Ritel Seri SR007**

Rincian catatan kepemilikan Sukuk Negara Ritel seri SR007 adalah sebagai berikut :

Nama Pemilik	:	
Nama Pemegang Rekening	:	BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT
Alamat	:	SRONDOL BUMI INDAH BLOK F-6,RT/RW 006/005 KEL.SUMURBOTO,KEC.BANYUMANIK SEMARANG JAWA TENGAH 12345
Nomor Rekening Surat Berharga	:	BII01-VL23-001-06
Kode SBSN	:	SR007
Nama SBSN	:	SUKUK NEGARA RITEL SERI SR007
Imbalan/Kupon	:	8.25 % per tahun
Nominal Per Unit	:	RP. 1.000.000,00
Jumlah Unit SBSN	:	200 Unit
Total Nominal SBSN	:	RP. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah)
Tanggal Pencatatan	:	11 Maret 2015
Tanggal Jatuh Tempo	:	11 Maret 2018

Konfirmasi ini diterbitkan sesuai dengan data dalam Rekening Efek / Sub Rekening Efek yang terdapat di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sebagai *Subregistry* yang dikelola oleh BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT (BII01) sebagai pemegang rekening di KSEI.

Apabila terdapat kesalahan dalam lembar konfirmasi kepemilikan, pemilik Sukuk Negara Ritel seri SR007 harus segera melapor kepada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. sebagai Agen Penjual untuk segera ditindaklanjuti.

Jakarta, 11 Maret 2015

TANDANG RAYA, 003/012
JOMBLANG, CANDI SARI SEMARANG JAWA
TENGAH 50256

NO. : SR007-BII01-VT10

**Konfirmasi Kepemilikan
Sukuk Negara Ritel Seri SR007**

Rincian catatan kepemilikan Sukuk Negara Ritel seri SR007 adalah sebagai berikut :

Nama Pemilik	:	
Nama Pemegang Rekening	:	BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT
Alamat	:	TANDANG RAYA, 003/012 JOMBLANG, CANDI SARI SEMARANG JAWA TENGAH 50256
Nomor Rekening Surat Berharga	:	BII01-VT10-001-45
Kode SBSN	:	SR007
Nama SBSN	:	SUKUK NEGARA RITEL SERI SR007
Imbalan/Kupon	:	8.25 % per tahun
Nominal Per Unit	:	RP. 1.000.000,00
Jumlah Unit SBSN	:	200 Unit
Total Nominal SBSN	:	RP. 200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah)
Tanggal Pencatatan	:	11 Maret 2015
Tanggal Jatuh Tempo	:	11 Maret 2018

Konfirmasi ini diterbitkan sesuai dengan data dalam Rekening Efek / Sub Rekening Efek yang terdapat di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sebagai *Subregistry* yang dikelola oleh BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT (BII01) sebagai pemegang rekening di KSEI.

Apabila terdapat kesalahan dalam lembar konfirmasi kepemilikan, pemilik Sukuk Negara Ritel seri SR007 harus segera melapor kepada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. sebagai Agen Penjual untuk segera ditindaklanjuti.

Jakarta, 11 Maret 2015

JL.PURWOMUKTI TIMUR II / 22, 007/007
PEDURUNGAN LOR, PEDURUNGAN
SEMARANG JAWA TENGAH 50192

NO. : SR007-BII01-VW83

**Konfirmasi Kepemilikan
Sukuk Negara Ritel Seri SR007**

Rincian catatan kepemilikan Sukuk Negara Ritel seri SR007 adalah sebagai berikut :

Nama Pemilik	:	
Nama Pemegang Rekening	:	BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT
Alamat	:	JL.PURWOMUKTI TIMUR II / 22, 007/007 PEDURUNGAN LOR, PEDURUNGAN SEMARANG JAWA TENGAH 50192
Nomor Rekening Surat Berharga	:	BII01-VW83-001-80
Kode SBSN	:	SR007
Nama SBSN	:	SUKUK NEGARA RITEL SERI SR007
Imbalan/Kupon	:	8.25 % per tahun
Nominal Per Unit	:	RP. 1.000.000,00
Jumlah Unit SBSN	:	150 Unit
Total Nominal SBSN	:	RP. 150.000.000,00 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)
Tanggal Pencatatan	:	11 Maret 2015
Tanggal Jatuh Tempo	:	11 Maret 2018

Konfirmasi ini diterbitkan sesuai dengan data dalam Rekening Efek / Sub Rekening Efek yang terdapat di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sebagai *Subregistry* yang dikelola oleh BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT (BII01) sebagai pemegang rekening di KSEI.

Apabila terdapat kesalahan dalam lembar konfirmasi kepemilikan, pemilik Sukuk Negara Ritel seri SR007 harus segera melapor kepada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. sebagai Agen Penjual untuk segera ditindaklanjuti.

Jakarta, 11 Maret 2015

JL.TAMAN GEDUNGBATU 16, 004/005
NGEMPLAKSIMONGAN, SEMARANG BARAT
SEMARANG JAWA TENGAH 50148

NO. : SR007-BII01-V81A

**Konfirmasi Kepemilikan
Sukuk Negara Ritel Seri SR007**

Rincian catatan kepemilikan Sukuk Negara Ritel seri SR007 adalah sebagai berikut :

Nama Pemilik	:	
Nama Pemegang Rekening	:	BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT
Alamat	:	JL.TAMAN GEDUNGBATU 16, 004/005 NGEMPLAKSIMONGAN, SEMARANG BARAT SEMARANG JAWA TENGAH 50148
Nomor Rekening Surat Berharga	:	BII01-V81A-001-69
Kode SBSN	:	SR007
Nama SBSN	:	SUKUK NEGARA RITEL SERI SR007
Imbalan/Kupon	:	8.25 % per tahun
Nominal Per Unit	:	RP. 1.000.000,00
Jumlah Unit SBSN	:	50 Unit
Total Nominal SBSN	:	RP. 50.000.000,00 (Lima Puluh Juta Rupiah)
Tanggal Pencatatan	:	11 Maret 2015
Tanggal Jatuh Tempo	:	11 Maret 2018

Konfirmasi ini diterbitkan sesuai dengan data dalam Rekening Efek / Sub Rekening Efek yang terdapat di PT Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI) sebagai *Subregistry* yang dikelola oleh BANK INTERNATIONAL INDONESIA, PT (BII01) sebagai pemegang rekening di KSEI.

Apabila terdapat kesalahan dalam lembar konfirmasi kepemilikan, pemilik Sukuk Negara Ritel seri SR007 harus segera melapor kepada PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. sebagai Agen Penjual untuk segera ditindaklanjuti.

Jakarta, 11 Maret 2015

KONFIRMASI PENJUALAN
SUKUK RITEL

Nama Investor :
Tgl Transaksi :
Jam Transaksi :
Seri Sukuk : SR007
Nominal sukuk : Rp.
()
Imbal Hasil : % p.a
Harga sukuk : 100,20 %
Pajak capital gain : 15%
Nilai penjualan :
Tanggal setelmen : T+2
No. Rekening Nasabah :
Investor sukuk Petugas bank

() ()

Catatan:

1. Cabang wajib memberikan stempel Cabang.
2. Cabang mengirimkan copy form ini dengan email ke investment.service@muamalatbank.com/
ratih.kusumadiwati@muamalatbank.com / hilma.ramdhani@muamalatbank.com/
nur.imam@muamalatbank.com

SURAT PERNYATAAN KOMITMEN

1. Nama : _____
2. Identitas (KTP) : _____
3. Tempat lahir : _____
4. Tanggal lahir : _____ (tanggal/bulan/tahun)
5. Alamat : _____
(sesuai KTP) _____
6. No.Telp : _____ HP : _____

Bersama ini Saya menyatakan bahwa Saya berkomitmen untuk menyediakan dana pembelian Sukuk Ritel yang telah saya pesan dengan rincian sebagai berikut :

7. **Seri Sukuk Ritel** : SR-00___ Tahun _____
8. **Nominal** : _____
9. **Tanggal Pemesanan** : _____
10. **Tanggal *Good Fund* *** : _____
11. **Sumber dana**** : _____ **No. Deposito** _____
Nama Bank _____
12. **Nomor Rekening** : _____ **Atas Nama** _____

Jika Saya tidak dapat memenuhi komitmen pada tanggal tersebut, maka Bank Muamalat dapat membatalkan pemesanan Sukuk Ritel yang telah Saya pesan dan men-debet rekening Saya sejumlah Rp100,000.- (seratus ribu Rupiah) untuk biaya administrasi.

Demikian surat pernyataan ini Saya buat dengan sebenar-benarnya dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

_____,
(kota)

_____,
(dd-mm-yyyy)

Materai Rp6.000,-

Nama Nasabah:

*Tanggal dana wajib tersedia di rekening Nasabah.

**Jika sumber dana dari deposito Bank Muamalat Indonesia, maka disertakan nomor deposito. Jika sumber dana dari bank lain, maka dicantumkan nama bank-nya.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nailuz Zulfa
Tempat Tanggal Lahir: Tegal, 26 April 1995
NIM : 1405026002
Jurusan : Ekonomi Islam
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Alamat : Jln. Kauman Utara Gg. 3 No.2 Rt.02
Rw.08 Kel. Pekauman, Kec. Tegal
Barat Kota Tegal, Jawa Tengah

PENDIDIKAN:

1. Taman Kanak-Kanak (TK) Al-Irsyad Al-Islamiyyah Kota Tegal
2. Sekolah Dasar (SD) Ihsaniyah Gajahmada Kota Tegal (2001-2007)
3. Madrasah Tsanawiyah (Mts) Al-Hikmah 2 Benda Sirampog Brebes (2007- 2010)
4. Madrasah Aliyah Keagamaan (MAK) Al-Hikmah 2 Benda Sirampog Brebes (2010-2014)
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang (2014-2018)

Semarang, 4 Juli 2018
Penulis

Nailuz Zulfa
NIM. 1405026002

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Nailuz Zulfa
Tempat Tanggal Lahir : Tegal, 26 April 1995
NIM : 1405026002
Jurusan : Ekonomi Islam
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Alamat : Jln. Kauman Utara Gg. 3 No.2 Rt.02
Rw.08 Kel. Pekauman, Kec. Tegal
Barat Kota Tegal, Jawa Tengah

PENDIDIKAN:

1. Taman Kanak-Kanak (TK) Al-Irsyad Al-Islamiyyah Kota Tegal
2. Sekolah Dasar (SD) Ihsaniyah Gajahmada Kota Tegal (2001-2007)
3. Madrasah Tsanawiyah (Mts) Al-Hikmah 2 Benda Sirampog Brebes (2007- 2010)
4. Madrasah Aliyah Keagamaan (MAK) Al-Hikmah 2 Benda Sirampog Brebes (2010-2014)
5. Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang (2014-2018)

Semarang, 4 Juli 2018
Penulis

Nailuz Zulfa
NIM. 1405026002