

BAB III

PENGELOLAAN DANA *SALE AND LEASE BACK* (BA'I DAN IJA>RAH) DI BEI SURABAYA

A. Gambaran Umum PT. Bursa Efek Indonesia

1. Profil Singkat PT. Bursa Efek Indonesia

Pada 9 Mei 2006 Ketua BAPEPAM Fuad Rahmani menyampaikan pandangannya bahwa proses merger BES-BEJ sebagaimana telah dicanangkan sebelumnya tetap berlangsung. Pada kesempatan rapat-rapat di BAPEPAM dan LK pada tanggal 1 Juni 2006, 2 Juni 2006, 21 September 2006 telah dibahas berbagai isu penting mengenai persiapan penggabungan BES-BEJ. Pada akhir November 2006 kajian merger baru selesai dan akhirnya diterima direksi BES.

Pada tanggal 6 Desember 2006 BES menyelenggarakan RUPSLB dengan agenda rapat meminta persetujuan atas Rencana Kerja Anggaran Tahunan (RKAT) dan persetujuan prinsip merger BES-BEJ. Dalam putusan pemberian persetujuan prinsip merger BES-BEJ. Dalam putusan pemberian persetujuan prinsip kepada direksi diminta agar penggabungan memperhatikan 3 hal yakni bahwa kepentingan karyawan tidak boleh dirugikan, penyelesaian UBH dan kepentingan pemegang saham harus optimal.¹

¹ Hasil wawancara dengan Ketua Perpustakaan Pasar Modal Surabaya Bpk. Hamid, SE., Tanggal 19 Agustus 2009 (pukul 13.00 WIB)

Proses merger dilakukan lebih intens dengan diadakannya pertemuan reguler di BAPEPAM dan LK yang dimulai pada tanggal 14 Desember 2006 untuk membahas persetujuan prinsip penggabungan BES-BEJ. Dalam pertemuan yang diadakan pada tanggal 20 Desember 2006 dihadiri direksi BES-BEJ telah dibahas beberapa isu penting terkait dengan rencana merger serta pembentukan tim kecil dan disepakati masing-masing bursa akan menunjuk 2 orang anggota direksi.

Setelah melalui beberapa kali pertemuan, pada awal bulan Juni 2007 Tim merger BES mulai menyusun paper yang diawali dengan sebuah paper yang berjudul Pokok-Pokok Pikiran Penggabungan BES-BEJ. Paper pertama ini berisi tentang pemikiran dan pandangan Tim Merger BES antara lain visi dan misi bursa hasil penggabungan, manfaat dan tujuan penggabungan BES-BEJ, pengembangan bursa hasil penggabungan BES-BEJ, pengembangan bursa hasil penggabungan, resiko penggabungan dan sinergi yang akan dihasilkan dari penggabungan BES-BEJ serta organisasi bursa hasil penggabungan di masa datang.

Selanjutnya, Tim Merger BES menyelesaikan ke-6 paper lainnya, yang meliputi Paper kedua tentang Perdagangan, Paper ketiga tentang Emiten tercatat di BES, Paper keempat tentang Pemegang Saham dan Anggota Bursa, Paper kelima tentang Teknologi Informasi, Paper keenam tentang Sumber Daya Manusia BES dan Paper ketujuh tentang Usulan Kerangka Merger. Setelah penyusunan masing-masing paper selesai, Tim menyampaikan paper tersebut kepada Konsultan Hukum Hadinoto Putranto dan rekan, Konsultasi

Keuangan Ernst & Young dan Konsultan Sumber Daya Manusia Dimensi Indonesia untuk dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam penyusunan rancangan penggabungan BES-BEJ.

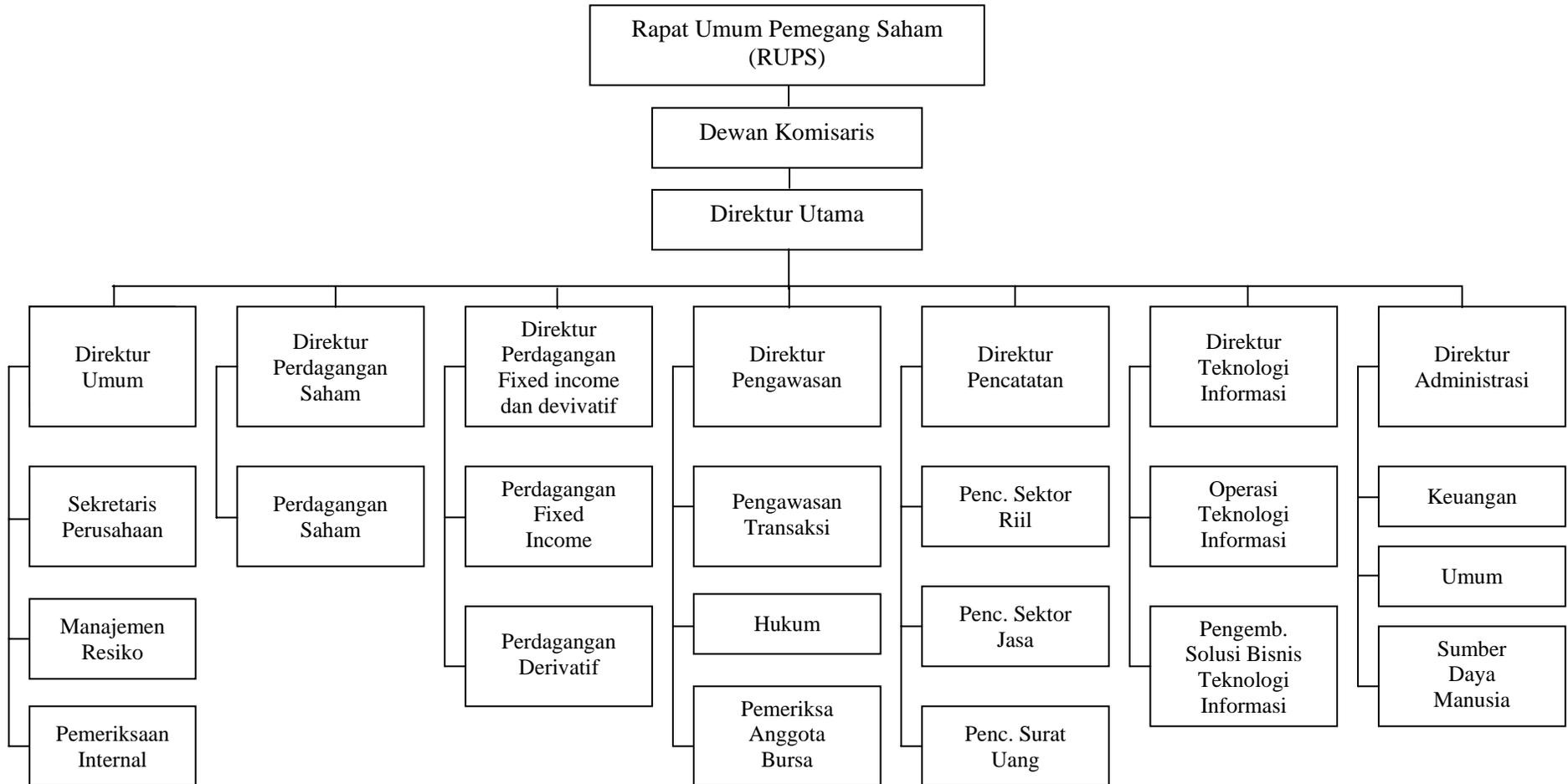
Pada tanggal 30 Agustus 2007 diselenggarakan pertemuan koordinasi antara BES-BEJ dengan tiga konsultan (HHP, E&Y dan DDI). Pertemuan ini merupakan pertemuan penentu untuk memastikan kesepian seluruh materi Rancangan Penggabungan. Pada kesempatan tersebut BES kembali menyampaikan usulan mengenai nama bursa hasil penggabungan dengan nama Bursa Indonesia atau 'INDONESIA EXCHANGE' dan memutuskan untuk tidak membuat logo dalam bentuk gambar akan tetapi membuat logo dalam bentuk tulisan 'INDONEX' pada tanggal 1 November 2007 bergabung menjadi BEI.

2. Struktur Organisasi

Penentuan masa kerja dewan komisaris dan direksi bursa hasil penggabungan untuk pertama kali menjadi perdebatan yang hangat, sementara ada usulan agar masa kerja dewan komisaris hanya satu bulan dan direksi sampai RUPS tahunan 2007. Sesuai dengan anggaran dasar Perusahaan, bahwa kekuasaan tertinggi terletak pada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS). Di dalam struktur organisasi PT. BEI terdapat 7 Dewan Komisaris yang terdiri dari 1 orang komisaris utama dan 6 orang komisaris, serta Dewan direksi yang terdiri dari 7 orang yaitu 1 orang Direktur Utama dan 6 orang direktur lainnya sebagai direktur yang membidangi pekerjaan tertentu serta membawahi suatu departemen-departemen.²

² Hasil wawancara dengan Manager BEI (Bursa Efek Indonesia) Bpk. Bambang, DH., Tanggal 08 Agustus 2009

Gambar 6
Struktur Organisasi PT. Bursa Efek Indonesia



Sumber : Ensiklopedia Bursa Efek Indonesia Tahun 2007

3. Visi dan Misi Bursa Hasil Penggabungan

Visi bursa hasil penggabungan tidak terlepas dari latar belakang dilakukannya penggabungan BES-BEJ sebagaimana dituangkan dalam Master Plan Pasar Modal 2005-2009 yakni adanya suatu keinginan untuk memiliki suatu bursa yang kuat, bernilai, kredibel, kompetitif dan berdaya saing global.

Visi bursa hasil penggabungan tersebut antara lain:

- a. Mampu menghasilkan produk-produk pasar modal yang bernilai jual tinggi.
- b. Mampu menyediakan infrastruktur teknologi yang berkualitas.
- c. Mampu memberikan kepuasan kepada konsumen.
- d. Mampu memperkuat keamanan para investor.
- e. Mampu menciptakan integritas dan transparansi pada pasar modal.
- f. Mampu menciptakan karyawan yang berkompentensi tinggi.³

B. Deskripsi Pengelolaan Dana *Sale And Lease Back* (*Ba'i dan Ija>rah*) di BEI (Bursa Efek Indonesia) Di Surabaya

1. Pengertian

Menurut fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) No.41 *sale and lease back* adalah jual beli suatu aset untuk kemudian pembeli menyewakan kembali aset tersebut kepada penjual yang dapat disesuaikan dengan syariah. Dalam prakteknya *ba'i* dan *ijarah* dilaksanakan secara terpisah dimana

³ Diktat Profil Bursa Efek Indonesia dari Perpustakaan Pasar Modal BEI (Bursa Efek Indonesia) Surabaya.

pembeli berjanji untuk menjual kembali aset yang di belinya sesuai dengan kesepakatan yang telah di sepakati dalam perjanjian.⁴

Sale And Lease Back merupakan bagian dari *sukuk ija>rah* dimana sukuk tersebut diterbitkan berdasarkan perjanjian atau *akad ija>rah* yang melibatkan dua pihak yaitu pihak pertama bertindak sebagai penjual dan pihak kedua sebagai pembeli yang akan menyewakan kembali aset tersebut kepada penjual sesuai dengan harga periode yang telah disepakati tanpa diikuti pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Dengan adanya praktek tersebut maka dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang harus dipertahankan dalam *sukuk ijarah* diantaranya yaitu:

- a. Penting untuk kontrak *ija>rah* bahwa baik aset yang di beli kemudian disewakan kembali harus diketahui dengan jelas oleh pihak-pihak yang terkait pada saat kontrak dan jika kedua hal tersebut sudah diketahui maka *ija>rah* dapat dikontrakkan pada suatu aset atau suatu bangunan yang belum dikonstruksi, selama hal tersebut dijelaskan sepenuhnya dalam kontrak asalkan pihak yang menyewakan secara normal mampu mendapatkannya, membangun atau membeli aset yang di sewakan pada saat yang ditentukan untuk pengirimannya pada penyewa

Pihak yang menyewakan dapat menjual aset yang disewa asalkan hal itu tidak menghalangi penyewaan pada sisa periode yang ada. Dengan

⁴ www.sukuk.com ,diakses pada tanggal 25juni 2009

cara yang sama mereka dapat mengatur bagian dari aset mereka kepada pemilik baru secara individu atau secara kolektif.

- b. Penyewaan dalam *ija>rah* harus ditetapkan dalam bentuk yang jelas untuk bentuk pertama dari *Sale And Lease Back* dan untuk perubahan di masa yang akan datang, mungkin saja konstan, meningkat/ menurun oleh percontohan(*benchmarking*) atau menghubungkannya dengan variabel-variabel yang jelas. Seperti tingkat inflasi, indeks harga yang diumumkan secara teratur atau bentuk lain yang ditetapkan berdasarkan persente. Pada pakar syariah mengizinkan percontohan dengan referensi tingkat bunga tertentu, walaupun ini bukan praktik yang ideal bagi mereka.⁵
- c. Menurut aturan syariah, pengeluaran-pengeluaran yang berhubungan dengan karakteristik utama atau dasar dari aset merupakan tanggung jawab pemilik, sementara pengeluaran untuk pemeliharaan yang berhubungan dengan operasionalnya ditanggung oleh penyewa. Untuk itu return yang diharapkan yang mengalir dari sukuk semacam ini tidak dapat ditetapkan dan ditentukan di muka secara pasti. Dalam perspektif sukuk *ija>rah* ini seharusnya diberlakukan sebagai instrumen *quasi fixed return* dalam keuangan Islam. Bagaimanapun dapat disetujui antara pihak-pihak terkait bahwa penyewaan akan terdiri dari dua bagian, satu untuk pembayaran kepada pihak yang menyewakan dan yang lain sebagai

⁵ Hasil wawancara dengan Manager BEI (Bursa Efek Indonesia) Bpk. Bambang, DH., Tanggal 08 Agustus 2009

pembayaran pada rekening, yang dilakukan oleh penyewa untuk biaya-biaya tertentu yang berhubungan dengan pemilik aset.

- d. Sebagai prosedur yang harus diperhatikan untuk penerbitan sukuk *ija>rah*. SPU diciptakan untuk membeli aset yang mengeluarkan sukuk kepada para investor, yang memungkinkannya untuk membuat pembayaran untuk pembelian aset tersebut. Aset tersebut kemudian disewakan kepada pemerintah untuk atau bentuk perusahaan tertentu untuk digunakan. Penyewa membuat pembayaran sewa secara teratur kepada SPU yang kemudian mendistribusikan hal yang sama kepada pemegang sukuk. Jadi, pihak yang menyewakan dapat menetapkan peningkatan penyewaan, peningkatan penyewaan pada sukuk dapat diindikasikan dengan kemungkinan variasi yang sangat kecil yang mungkin dapat disebabkan oleh pembayaran dari pengeluaran-pengeluaran tidak terduga oleh pemilik oleh pihak yang menyewakan atau kemungkinan adanya pembatalan oleh penyewa.⁶

2. Prosedur pendaftaran pemegang sukuk *sale and lease back (ba'i dan ija>rah)* di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya

Sale and lease back merupakan bagian dari sukuk *ija>rah* yang merupakan sukuk *ija>rah* yang menggunakan akad jual beli dan sewa. Yakni diterbitkan berdasarkan perjanjian atau akad *ija>rah* dimana satu pihak berhak sendiri atau melalui wakilnya menjual atau menyewakan hak manfaat

⁶ Hasil wawancara dengan Manager BEI (Bursa Efek Indonesia) Bpk. Bambang, DH., Tanggal 08 Agustus 2009

atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga periode yang telah disepakati tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.

Dalam akad *ija>rah* yang berlaku pada sukuk *ija>rah* yaitu *sale and lease back* merupakan akad yang diperuntukkan bagi para pemegang sukuk yang menginginkan dananya diinvestasikan secara syariah. Sukuk *ija>rah sale and lease back* penarikannya hanya dapat dilakukan dalam jangka waktu tertentu atau pada saat jatuh tempo yang telah disepakati antara pemegang sukuk dengan pihak BEI Surabaya. Dana dari pemegang sukuk tersebut diinvestasikan secara profesional tanpa melupakan prinsip syariah atas investasi modal tersebut sedangkan pemegang sukuk juga mendapat margin/fee yang sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati antara pihak calon pemegang sukuk dengan pihak BEI Surabaya.

Dalam hal ini customer service yang bertugas menjelaskan pada calon pemegang sukuk *ija>rah* tentang penjelasan akad *ba'i* dan *ija>rah (sale and lease back)* tentang sukuk di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya. Setelah customer service menjelaskan tentang sukuk seperti yang diinginkan calon pemegang sukuk maka calon pemegang sukuk bebas menentukan apakah akan ikut atau tidak dengan ketentuan yang ada sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah ada di BEI Surabaya, dalam hal ini ketentuan-ketentuan tersebut disampaikan pada slip perjanjian sukuk yang diinginkan berdasarkan akad yang ada sesuai dengan syariah yang telah disepakati antara calon pemegang sukuk *ija>rah sale and lease back* dengan pihak BEI Surabaya untuk diisi

sebagai bukti bahwa kerelaan antara kedua belah pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Khususnya bagi calon pemegang sukuk yang melakukan pembukaan sukuk melalui telepon, surat menyurat atau elektronik obligasi maka petugas BEI wajib melakukan pertemuan dengan calon pemegang sukuk sebelum pembukuan sukuk tersebut disetujui.⁷

Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya yang berhak memiliki sukuk adalah:

- a) Perorangan
- b) Lembaga atau badan hukum atau badan lainnya
- c) Perusahaan BUMN atau swasta
- d) Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA)
- e) Pemilik sukuk dapat dilakukan atas nama sendiri (*joint account*) atau perantara pemegang kuasa dari pihak lain (*benefit owner*) perorangan atau pihak lain (*beneficial owner*) perusahaan.

Di bawah ini adalah persyaratan bagi calon pemegang sukuk di BEI Surabaya:

- a) Atas nama perorangan atau perusahaan dan lembaga
- b) Berlaku bagi Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA)

⁷Hasil wawancara dengan Manager BEI (Bursa Efek Indonesia) Bpk. Bambang, DH., Tanggal 08 Agustus 2009

- c) Mengisi dan menandatangani formulir pembukuan sukuk
- d) Melampirkan foto copy KTP atau identitas lainnya

Dalam perjanjian sukuk, khususnya sukuk *ija>rah sale and lease back*, pihak yang menentukan jangka waktu (jatuh tempo), sukuk *ija>rah* dapat diterbitkan dengan jangka waktu:

- a) Jangka waktu 1 (satu) tahun
- b) Jangka waktu 2 (dua) tahun
- c) Jangka waktu 3 (tiga) tahun
- d) Jangka waktu 5 (lima) tahun⁸

Selain itu calon pemegang sukuk juga harus mencantumkan/ mengisi pada slip perjanjian tentang jumlah uang yang diinginkan oleh calon pemegang sukuk.

Dengan demikian tidak ada yang merasa dirugikan antara keduanya karena kedua belah pihak telah saling rela atas akad yang telah disepakati tersebut.

3. Proses pengelolaan dana sukuk *ija>rah sale and lease back (ba'i dan ija>rah)*

Pengelolaan dana sukuk *ija>rah sale and lease back* di BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya sesuai dengan kaidah pasar modal yang berlaku

⁸ Hasil wawancara customer service BEI (Bursa Efek Indonesia) Surabaya, Ibu Ervina Tanggal 8 Juni 2009.

sesuai syariah, khususnya ketentuan yang telah ada pada BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya.

Dalam BEI di Surabaya menjelaskan tentang pemahaman modal dalam versi syariah mengenai ketentuan umum sukuk *ija>rah Sale And Lease Back* adalah:

- a) BEI wajib memberitahukan kepada calon pemegang sukuk (investor) nisbah dan tata cara pemberitahuan keuntungan dalam berinvestasi secara obligasi syariah serta pembagian keuntungan secara resiko yang dapat ditimbulkan dari investasi tersebut. Apabila telah tercapai kesepakatan, maka hal tersebut dicantumkan dalam akad.
- b) Sukuk *ija>rah sale and lease back* dibayar sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
- c) Ketentuan-ketentuan yang lain yang berkaitan dengan sukuk tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Sehingga ruang lingkup kegiatan/ aktivitas dalam BEI di Surabaya yang bertitik tolak tentang fungsi BEI Surabaya sebagai tempat terlaksananya aktivitas pasar modal adalah:⁹

- a) Segala aktivitas BEI dalam rangka tempat terjadinya transaksi yang ada dalam dunia pasar modal.

⁹ Hasil wawancara dengan Manager BEI (Bursa Efek Indonesia) Bpk. Bambang, DH., Tanggal 08 Agustus 2009

- b) Aktivitas BEI untuk menjaga kepercayaan masyarakat dengan menyediakan sukuk bagi pemelihara kepentingan masyarakat dalam dunia pasar modal.
- c) Penempatan dana dalam bentuk sukuk (obligasi syariah) dalam pelayanan kebutuhan uang masyarakat dan penempatan sukuk dalam akad-akad yang lain, baik bersifat jangka waktu pendek, menengah maupun jangka waktu panjang, demi kepentingan rentabilitas (profitabilitas).
- d) Pengelolaan modal para investor agar dapat berfungsi wajar sesuai dengan peranannya selaku penggerak aktivitas pasar modal.

Sehingga tugas pokok BEI (Bursa Efek Indonesia) di Surabaya sebagai pengelola modal para investor berupa sukuk, dengan membayarnya sesuai dengan jatuh tempo yang telah disepakati karena semakin besar nilai sukuk yang diminta maka semakin besar pula kepercayaan BEI kepada para investor dalam menginvestasikan modal yang didapat dari investor tersebut.¹⁰

Mekanisme BEI dalam mengelola modal para investor khususnya sukuk *ijarah sale and lease back* yaitu modal yang berupa sukuk dari perorangan atau lembaga yang mempercayai BEI sebagai penghimpun modal. Kemudian semua modal yang terkumpul akan dihimpun dalam bentuk sukuk sesuai dengan akad yang diinginkan yang telah disesuaikan dengan ketentuan dalam pasar modal yang berprinsip syariah. Karena BEI merupakan tempat

¹⁰ Hasil wawancara dengan Manager BEI (Bursa Efek Indonesia) Bpk. Bambang, DH., Tanggal 08 Agustus 2009

untuk menjalankan segala aktivitas pasar modal dari para investor dalam bentuk sukuk dimana dalam aplikasinya disesuaikan dengan ketentuan pasar modal yang berlaku sesuai dengan syariah dengan akad yang diinginkan para investor kemudian disalurkan oleh BEI kepada investor kembali untuk dialokasikan kembali oleh para investor.

Di bawah ini mekanisme sukuk *ijarah Sale And Lease Back*:

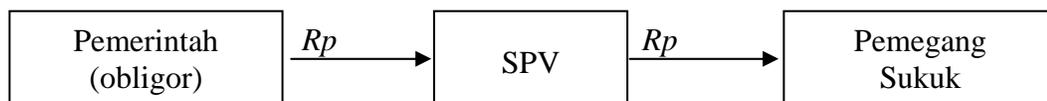


KETERANGAN:

1. SPV dan Obligor melakukan transaksi jual-beli aset, disertai dengan *Purchase and Sale Undertaking* di mana Pemerintah menjamin untuk membeli kembali aset dari SPV, dan SPV wajib menjual kembali aset kepada Pemerintah, pada saat sukuk jatuh tempo atau dalam hal terjadi default,

2. SPV menerbitkan sukuk untuk membiayai pembelian aset.
3. Pemerintah menyewa kembali aset dengan melakukan perjanjian sewa (*ijarah agreement*) dengan SPV untuk periode yang sama dengan tenor sukuk yang diterbitkan.
4. Berdasarkan servicing agency agreement, Pemerintah ditunjuk sebagai agen yang bertanggungjawab atas perawatan aset.

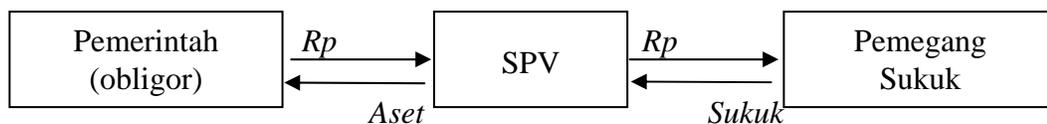
Pembayaran Imbalan:



1. Obligor membayar sewa (Imbalan) secara periodik kepada SPV selama masa sewa. Imbalan dapat bersifat tetap (*fixed rate*) ataupun mengambang (*floating rate*).
2. SPV melalui agen yang ditunjuk akan mendistribusikan imbalan kepada para investor .

Saat jatuh tempo:

1. Penjualan kembali aset oleh SPV kepada obligor sebesar nilai nominal Sukuk, pada saat sukuk jatuh tempo.
2. Hasil penjualan aset, digunakan oleh SPV untuk melunasi sukuk kepada investor.¹¹

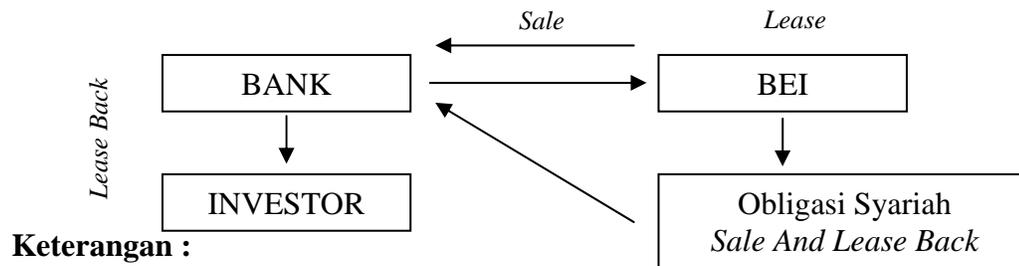


¹¹ <http://mgyasni.niriah.com>. Diakses pada tanggal 7 juli 2009 (pukul 12.30 WIB)

Pengelolaan dana sebagai modal adalah dana (investasi) berupa sukuk dari para investor bukan hanya satu investor (perorangan atau lembaga) saja karena dalam pengembangan investasi membutuhkan dana yang besar pula. Pembayaran sukuk yang akan diperoleh sehingga pihak BEI mempunyai kesempatan lebih besar untuk kemaslahatan bersama dari para investor tersebut.

Dalam pengembangan modal yang besar dari para investor sesuai dengan akad yang diinginkan maka dalam prakteknya terdapat pemisahan sesuai dengan akan ada dalam ketentuan pasar modal yang berbasis syariah.

Di bawah ini mekanisme pengelolaan dana *Sale And Lease Back*:



1. Bank sebagai pembeli obligasi syariah yang dikeluarkan oleh BEI (Bursa Efek Indonesia). Selain itu bank juga sebagai penjamin investor dalam penyewaan aset.
2. BEI (Bursa Efek Indonesia) merupakan pihak yang mengeluarkan sukuk *ijarah Sale And Lease Back* yang menyewakan pada pihak bank berupa obligasi syariah.
3. Investor sebagai penyewa aset dari bank.¹²

¹² Hasil wawancara Bapak Hamid, SE., tanggal 10 Juli 2009