BAB III

PELAKSANAAN IJĀRAH SALE AND LEASE BACK PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG SURABAYA

A. Gambaran Umum Tentang Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya

1. Sejarah Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya³⁶

Perjalanan Bank Syariah Mandiri (BSM), khususnya PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya berawal dari tahun 1999, yang juga merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998.

Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak juli 1997, yang disusul krisis multi-dimensi termasuk di panggung nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha.

Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis yang luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank konvensional sebagian bank-bank di Indonesia. Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha

³⁶ Wawancara dengan bapak Tedi (staff Bank Syariah Mandiri Surabaya) tanggal 4 November 2009

keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya merger dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing. Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 juli 1999. kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*). Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam akta notaris Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 september 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank

Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/124/KEP BI/1999, 25 oktober 1999. BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 november 1999 dan sejak itu dibukalah cabang-cabang di berbagai kota dan wilayah di Indonesia, diantaranya PT. Bank Syariah Mandiri cabang Surabaya.

2. Struktur Organisasi

Adapun struktur organisasi³⁷ Bank Syariah Mandiri cabang Surabaya sebagaimana terlampir.

3. Visi dan Misi³⁸

Visi bank Syariah Mandiri Surabaya adalah “Menjadikan bank syariah terpercaya pilihan mitra usaha”. Dalam upaya memberikan pelayanan terbaik sepanjang 2008 Bank Syariah Mandiri telah melakukan upaya yang nyata dalam kelangsungan operasionalnya dengan baik dan maksimal, sehingga upaya itu terealisasi dengan upaya seperti: pengembangan sumber daya manusia melalui pendidikan dan pelatihan, perluasan jaringan kantor pelayanan, penyempurnaan produk dan jasa layanan baru dan peningkatan pembiayaan dan pendanaan.

³⁷ Nama -nama dalam jabatan organisasi Bank Syariah Mandiri tidak dicantumkan demi kepentingan pihak bank

³⁸ *Visi dan Misi* Bank Syariah Mandiri, (www.bsm.com)

Misi Bank Syariah Mandiri yaitu:

- 1) Menciptakan suasana pasar perbankan syariah, agar dapat berkembang dengan mendirikan syariat dagang Islam yang terkoordinasi dengan bank.
- 2) Menciptakan pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan melalui sinergi dengan mitra usaha yang strategis agar menjadi bank syariah yang terkemuka, yang mampu meningkatkan keuntungan bagi pemegang saham dan memberikan kemashlahatan bagi masyarakat.
- 3) Mempekerjakan pegawai yang profesional dan sepenuhnya mengerti perbankan syariah.
- 4) Menunjukkan komitmen terhadap standar kinerja operasional dengan pemanfaatan teknologi mutakhir, serta memegang teguh prinsip keadilan, keterbukaan dan kehati-hatian.
- 5) Mengutamakan mobilisasi pendanaan dari golongan masyarakat menengah dan ritel, memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendambakan terwujudnya manajemen zakat, infaq dan shadaqah yang lebih efektif sebagai cermin kepedulian sosial.
- 6) Sebanyak mungkin tergantung pada permodalan sendiri dengan mengundang perbankan lain, segenap lapisan masyarakat dan investor. Tradisi Bank Syariah Mandiri mencerminkan sikap “Akhlakul Karimah” yang terangkum dalam “SIFAT” yakni:

1. Siddiq, yakni mewujudkan kerjasama berdasarkan kejujuran, keadilan dan saling menghormati.
2. Istiqomah, yakni keteguhan dan kontinuitas dalam melakukan pelayanan.
3. Fathanah, yakni bersikap disiplin, mentaati peraturan, bekerja keras dan inovatif untuk mencapai tujuan perusahaan.
4. Amanah, yakni bertanggung jawab atas kepercayaan nasabah.
5. Tabligh, yakni memberikan, memotivasi dan meningkatkan prestasi setiap pegawai yang bekerja.

*Prinsip*³⁹ Bank Syariah Mandiri, antara lain:

- *Keadilan*, artinya bank memberikan keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan akad.
- *Kemitraan*, artinya terdapat hubungan yang sehat dan baik antara bank dan nasabahnya sebagai mitra yang posisinya sejajar satu sama lain.
- *Universal dalam kemitraan*, artinya bank melayani kepada siapa saja tanpa memandang ras, agama dan suku bangsa.

³⁹ Bank Syariah Mandiri, *Profil PT Bank Syariah Mandiri*, (www.bsm.com).

4. Produk-Produk Bank Syariah Mandiri⁴⁰

Bank syariah dalam kegiatan operasional mengembangkan pendanaan, pembiayaan dan jasa.

1) Produk pendanaan, yang terdiri dari: tabungan dan deposito.

a. Tabungan

Adalah tabungan dengan menggunakan mata uang rupiah atau mata uang asing berdasarkan prinsip *muḍārabah muṭlaqah* yang disediakan bagi nasabah. Tabungan antara lain:

- *Tabungan Berencana BSM*
- *Tabungan Simpatik BSM*
- *Tabungan BSM*
- *Tabungan BSM Dollar*
- *Tabungan Mabror BSM*
- *Tabungan Kurban BSM*
- *Tabungan BSM Investa Cendekia*

b. Deposito

Adalah deposito dalam bentuk mata uang rupiah atau asing dengan berdasarkan prinsip *muḍārabah muṭlaqah* yang disediakan bagi nasabah. Dengan prinsip ini, deposito nasabah diberlakukan sebagai investasi yakni dana deposito nasabah dimanfaatkan

⁴⁰ Bank Syariah Mandiri, *Profil PT Bank Syariah Mandiri*, (www.bsm.com).

secara produktif dalam bentuk pembiayaan kepada masyarakat, pengusaha/ perorangan secara profesional dan memenuhi aspek syariah. Laba pembiayaan dibagi antara nasabah dan bank sesuai dengan porsi nisbah atau bagi hasil yang disepakati di muka.

Deposito antara lain:

- *Deposito BSM*
- *Deposito BSM Valas*

2) Produk pembiayaan, yang terdiri dari:

- *Pembiayaan Resi Gudang*
- *Pembiayaan Edukasi BSM*
- *BSM Implan*
- *Pembiayaan Dana Berputar*
- *Pembiayaan Griya BSM*
- *Gadai Emas BSM*
- *Pembiayaan muḍārabah BSM*
- *Pembiayaan Musyārahah BSM*
- *Pembiayaan Murābahah BSM*
- *Pembiayaan Talangan Haji BSM*
- *Pembiayaan Istisna' BSM*
- *Qard*
- *Ijārah Muntahiya Bi at-Tamlik*

- *Hiwālah*
- *Salam*
- *Istisna'*

3) Produk pelayanan devisa, yaitu jasa perbankan yang diberikan bank terhadap nasabah berupa pembayaran luar negeri.

4) Jasa, yaitu jasa perbankan berupa jasa pelayanan yang diberikan bank terhadap nasabah dalam lalu lintas pembayaran. Jasa-jasa tersebut didukung teknologi dan inovasi terbaru di Bank Syariah Mandiri. Jasa produk antara lain :

- *BSM Card*
- *Sentra Bayar BSM*
- *BSM SMS Banking*
- *BSM Mobile Banking GPRS*
- *Jual Beli Valas BSM*
- *Bank Garansi BSM*
- *BSM Electronic Payroll*
- *SKBDN BSM (Surat Kredit Berdokumen Dalam Negeri)*
- *BSM Letter of Credit*
- *BSM SUHC (Saudi Umrah & Haj Card)*

Jasa Operasional antara lain :

- *Transfer Lintas Negara BSM Western Union*

- *Kliring BSM*
- *Inkaso BSM*
- *BSM Intercity Clearing*
- *BSM RTGS (Real Time Gross Settlement)*
- *Transfer Dalam Kota (LLG)*
- *Transfer Valas BSM*
- *Pajak Online BSM*
- *Pajak Import BSM*
- *Referensi Bank BSM*
- *BSM Standing Order*

Jasa Investasi antara lain :

- *Reksadana*

Obligasi antara lain :

- *Obligasi BSM*

B. PRODUK *IJARAH* SALE AND LEASE BACK

1. *Sukuk* Ritel (Obligasi Syariah Negara Ritel)

a. Pengertian⁴¹

Istilah *sukuk* berasal dari bentuk jamak dalam bahasa Arab yakni ‘sak’ atau sertifikat. Secara singkat AAOIFI (*Accounting and*

⁴¹ Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang, *Brosur Sukuk Ritel*, Jakarta. 2009. (www.dmo.or.id)

Auditing Organization for Islamic and Financial Institutions) mendefinisikan *sukuk* sebagai sertifikat bernilai sama yang merupakan bukti kepemilikan yang tidak dibagikan atas suatu asset, hak manfaat, dan jasa-jasa atau kepemilikan atas proyek atau kegiatan investasi tertentu.

Menurut Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN), *Sukuk* Negara adalah surat berharga negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip syariah, sebagai bukti atas bagian penyertaan terhadap Aset SBSN, baik dalam mata uang rupiah maupun valuta asing.

Sedangkan *Sukuk* Negara ritel adalah Surat Berharga Negara yang diterbitkan berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang diperuntukkan bagi investor individu warga negara Indonesia. *Sukuk* Negara Ritel diterbitkan dalam bentuk tanpa warkat (*scripless*), namun kepada para investor akan diberikan Surat Bukti Kepemilikan. Pada mulanya pemerintah membutuhkan dana untuk pembangunan, jumlah sukuk ritel yang diterbitkan sebesar Rp. 5,6 triliun, sedangkan jaminannya berupa Barang Milik Negara (BMN) yang keseluruhan sebesar Rp. 13,5 triliun, sesuai rincian sebagai berikut :

Underlying Asset Sukuk Ritel 001 ⁴²	
Lokasi	Nilai Aset (Rp miliar)
Jakarta	Rp. 1.678,96 miliar
Bandung	Rp. 3.537,23 miliar
Semarang	Rp. 781,79 miliar
Manado	Rp. 594,15 miliar
Serang	Rp. 590,70 miliar
Pekanbaru	Rp. 330,28 miliar
<i>TOTAL</i>	Rp. 13,51 triliun

jadi sisa underlying assets yang tidak terpakai sebesar Rp 7,9 triliun. Maka melalui SPV pemerintah menerbitkan Sukuk Ritel tersebut dengan minimal pembelian sebanyak 5 unit yang senilai 5 juta rupiah, setelah mendapatkan uang dari hasil penjualan *sukuk*, maka dalam praktek tersebut dinamakan *sale* dari sistem *sale and lease back*.

Setelah menjual aset-aset tersebut kepada pembeli (nasabah), pemerintah langsung menyewa kembali aset tersebut melalui SPV (Penerbit) dengan membayar uang sewa kepada pembeli yang merupakan bagian dari komponen *lease back* dari sistem *sale and lease back*. Pada saat jatuh tempo pemerintah akan membeli lagi aset tersebut dengan harga yang sama, namun dalam hal ini pembeli mempunyai dua opsi yang pertama menjual dan yang kedua menghibahkannya.

⁴² Departemen Keuangan RI. Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang (www.dmo.or.id)

b. Karakteristik *Sukuk Ritel*⁴³

- Akad : *Ijarah Sale and Lease Back*
- Obligor/Penerbit : Pemerintah Republik Indonesia, melalui perusahaan penerbit SBSN Indonesia
- Tenor : 3 tahun
- Nominal per-unit : Rp. 1.000.000,00
- Harga per-unit : *At par* (100%)
- Satuan Pembelian : Minimum Rp. 5.000.000,00 dan kelipatannya; tidak ada batas maksimum pembelian
- Nominal Pelunasan : *At par* (100%); *Bullet payment*
- Masa Penawaran : 6 s.d. 20 Februari 2009
- Tanggal Penjatahan : 23 Februari 2009
- Tanggal Setelmen : 25 Februari 2009
- Tanggal Pencatatan di Bursa : 26 Februari 2009
- Tanggal Jatuh Tempo : 25 Februari 2012

⁴³ Direktorat Jenderal Pengelolaan Utang *Brosur Sukuk Ritel*, Jakarta, 2009. (www.dmo.or.id).

- Tingkat Imbalan : Fixed Coupon (akan ditentukan kemudian)
- Pembayaran Imbalan : Periodik, tanggal 25 setiap bulan
- Perdagangan : Dapat diperdagangkan pada bursa dimana *Sukuk Ritel* ini didaftarkan
- Underlying Assets : Barang Milik Negara berupa tanah dan atau bangunan yang saat ini sedang digunakan oleh Departemen Keuangan

c. Keuntungan berinvestasi pada *Sukuk Ritel*

- Memberikan penghasilan berupa Imbalan atau nisbah bagi hasil yang kompetitif, investor memperoleh imbalan yang lebih tinggi dari rata-rata tingkat bunga deposito bank BUMN.
- Pembayaran Imbalan dan Nilai Nominal sampai dengan *sukuk* jatuh tempo dijamin oleh Pemerintah. Imbalan bersifat tetap dan dibayarkan setiap bulan sampai dengan jatuh tempo.
- Dapat diperjual-belikan di pasar sekunder sesuai dengan harga pasar, sehingga investor berpotensi mendapatkan *capital gain* di pasar sekunder.

- Investasi yang aman, karena pembayaran imbalan dan nilai nominalnya dijamin oleh Undang-Undang.
- Investasi yang menentramkan, karena tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah seperti *riba (usury)*, *gharar (uncertainty)*, dan *maysir (gambling)*.
- Prosedur pembelian dan penjualan yang mudah dan transparan.

C. PELAKSANAAN AKAD *IJĀRAH SALE AND LEASE BACK*

1. Tata Cara Akad *Ijārah Sale And Lease Back* di Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya.

Dalam hal ini customer service yang bertugas menjelaskan pada calon pemegang *sukuk Ijārah* tentang penjelasan akad *bai'* dan *Ijārah (sale and lease back)* tentang *sukuk* di Bank Syariah Mandiri 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 BSM 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 Ijārah sale and lease back* dengan pihak Bank Syariah Mandiri 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 Bank Syariah Mandiri wajib melakukan pertemuan dengan calon pemegang *sukuk* sebelum pembukuan *sukuk* tersebut disetujui.⁴⁴

2. Ketentuan – ketentuan dan syarat-syarat yang berhak memiliki *Sukuk* dengan Akad *Ijārah Sale And Lease Back*.

Sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Bank Syariah Mandiri 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.

⁴⁴ Wawancara dengan Bpk. Tedi (Staff Bank Syariah Mandiri Surabaya) tanggal 4 November 2009

Di bawah ini adalah persyaratan bagi calon pemegang *sukuk* di Bank Syariah Mandiri Surabaya:

- a) Atas nama perorangan atau perusahaan dan lembaga
- b) Berlaku bagi Warga Negara Indonesia (WNI) maupun Warga Negara Asing (WNA)
- c) Mengisi dan menandatangani formulir pembukuan *sukuk*
- d) Melampirkan fotocopy KTP atau identitas lainnya.

2. Masa berlakunya Akad

Dalam perjanjian *sukuk*, khususnya *sukuk Ijārah Sale And Lease Back*, pihak yang menentukan jangka waktu (jatuh tempo), *sukuk Ijārah* 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) tahun

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.