

## Mekanisme Penjualan Sukuk Ritel pada Bank Syariah (Studi Kasus pada BSI KC Bogor Pajajaran Sukasari)

Hilyatul Diniyah<sup>1</sup>, Ikhwan Hamdani<sup>2</sup>, Hilman Hakiem<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Agama Islam, Universitas Ibn Khaldun Bogor

Email: [dhilyatul@gmail.com](mailto:dhilyatul@gmail.com)<sup>1</sup>, [onehamdani@gmail.com](mailto:onehamdani@gmail.com)<sup>2</sup>, [hilman@fai.uika-bogor.ac.id](mailto:hilman@fai.uika-bogor.ac.id)<sup>3</sup>

### Abstrak

Sektor perbankan syariah dan sukuk merupakan sektor yang dominan per Desember 2020. Sektor perbankan syariah berada dalam urutan kedua pangsa aset keuangan sebesar 33,80% setelah sukuk sebesar 53,93%. Pangsa aset terkecil terletak pada sukuk korporasi, yaitu sebesar 1,68 %. Besarnya persentase pangsa aset perbankan syariah dan sukuk ritel pada sistem keuangan syariah di Indonesia membuat perkembangan 2 (dua ) sektor ini menjadi salah satu indikator yang dinilai dapat mendukung perkembangan keuangan syariah. Kementerian keuangan Indonesia sejak Februari 2009 telah menggunakan sukuk sebagai sumber penerimaan negara untuk membiayai berbagai pembangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan mekanisme penjualan sukuk di bank syariah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN Ijarah Asset to be Leased, dan mengetahui keuntungan dan hambatan penjualan sukuk bagi bank syariah sebagai agen penjual. Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif dengan pengambilan sumber data dari Wawancara dengan pegawai di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Bogor Pajajaran Sukasari. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Bogor Pajajaran Sukasari telah melakukan praktik penjualan sukuk ritel SR014 sesuai dengan memorandum dari pemerintah dan telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN Ijarah Asset to be Leased. Adapun dengan hambatan yang dihadapi yaitu pembelian secara digital yang menyulitkan nasabah lanjut usia, dan pembelian sukuk mengurangi DPK Bank Syariah. Dan keuntungan yang didapat oleh Bank Syariah dilihat dari aspek *tangible*, bank mendapatkan fee sebesar 0,3% dari total penjualan satu kali dari pemerintah. Sedangkan dari aspek *intangibile*, Bank Syariah mendapatkan kepercayaan nasabah untuk keperluan layanan syariah yang lengkap. Diharapkan Bank Syariah lebih mengedukasi nasabah agar lebih banyak nasabah yang tertarik pada sukuk dengan tetap menjaga prinsip syariah dan membuat strategi agar sukuk tetap tercapai diiringi dengan DPK yang stabil.

**Kata Kunci:** Sukuk Ritel, Bank Syariah, Ijarah

### Abstract

The Islamic banking sector and sukuk are the dominant sectors as of December 2020. The Islamic banking sector is in second place with a 33.80% share of financial assets after sukuk at 53.93%. The smallest share of assets is in corporate sukuk, which is 1.68%. The large percentage share of Islamic banking assets and retail sukuk in the Islamic financial system in Indonesia makes the development of these 2 (two) sectors one of the indicators that are considered to be able to support the development of Islamic finance. The Indonesian Ministry of Finance since February 2009 has used sukuk as a source of state revenue to finance various developments. This study aims to describe the mechanism of selling sukuk in Islamic banks in accordance with the DSN-MUI Fatwa No. 76/DSN-MUI/VI/2010 concerning SBSN Ijarah Assets to be Leased, and knowing the advantages and barriers

to selling sukuk for Islamic banks as selling agents. This study uses a qualitative descriptive method by taking data sources from interviews with employees at Bank Syariah Indonesia Bogor Pajajaran Sukasari Branch Office. The results of the study indicate that the Indonesian Sharia Bank Bogor Pajajaran Sukasari Branch has carried out the practice of selling retail sukuk SR014 in accordance with the memorandum from the government and in accordance with the DSN MUI Fatwa No. 76/DSN-MUI/VI/2010 concerning SBSN Ijarah Assets to be Leased. As for the obstacles faced, namely digital purchases that make it difficult for elderly customers, and the purchase of sukuk reduces Third Party Funds for Islamic Banks. And the benefits obtained by Islamic banks are seen from the tangible aspect, the bank gets a fee of 0.3% of the total one-time sales from the government. Meanwhile, from the intangible aspect, Islamic Banks gain the trust of customers for the need for complete sharia services. It is hoped that Islamic banks will better educate customers so that more customers are interested in sukuk while maintaining sharia principles and making strategies so that sukuk can still be achieved accompanied by stable Third Party Funds.

**Keywords:** Retail Sukuk, Islamic Bank, Ijarah

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan sistem ekonomi berbasis syariah (Islam) adalah suatu sistem ekonomi dengan prinsip syariah yang berlandaskan Al-Quran dan Al-Hadits. Beberapa tahun terakhir ini sistem ekonomi syariah mengalami pertumbuhan yang sangat pesat. Hal ini dapat dilihat dari munculnya banyak industri syariah, khususnya dalam industri keuangan, baik bank maupun non bank. Tak hanya transaksi, investasi secara syariah pun sudah dapat kita lakukan dengan berbagai macam pilihan yang tentunya bisa disesuaikan dengan jenis dan tingkat risiko yang beragam. (Fitriyanti, 2017)

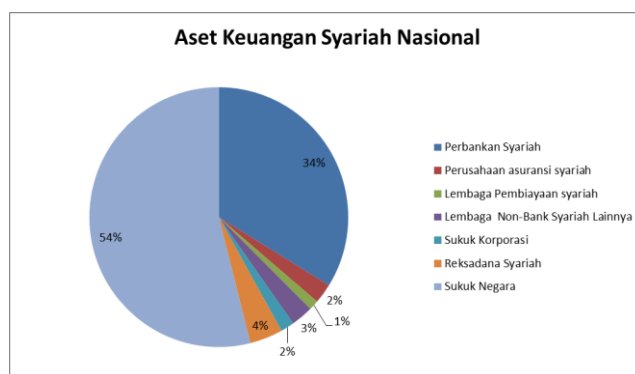
Dalam ekonomi syariah sendiri, Investasi merupakan kegiatan muamalah yang sangat dianjurkan, karena dengan berinvestasi harta yang dimiliki menjadi produktif dan mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan ekonomi dan masyarakat secara luas. Ajaran Islam menganjurkan untuk menginvestasikan harta agar mendatangkan 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. (Zulfa, 2018)

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. (Zulfa, 2018)

Besarnya potensi pertumbuhan bagi keuangan syariah Indonesia antara lain didorong oleh peningkatan populasi muslim di Indonesia bahkan dunia, yang berdampak pada peningkatan pendapatan per kapita dan kekayaan yang dimiliki oleh muslim, serta kesadaran atas keuangan syariah yang terus meningkat. Sebagai salah satu negara dengan populasi muslim terbesar di dunia, Indonesia mempunyai potensi besar menjadi pusat pengembangan industri keuangan syariah (*Islamic Financial Hub*). Hal ini juga mendorong kita untuk mempelajari lebih dalam mengenai hal-hal yang berkaitan dengan ekonomi syariah. (Fathurrahman, 2019)

Dalam industri keuangan syariah Indonesia, industri perbankan mendominasi dalam pangsa aset keuangan nasional setelah sukuk di luar kapitalisasi saham syariah dibandingkan bidang industri keuangan yang lainnya.

Dapat dilihat di grafik 1.1 di bawah, sektor perbankan syariah merupakan sektor yang dominan per Desember 2020. Sektor perbankan syariah berada dalam urutan kedua pangsa aset



keuangan sebesar 33,80% setelah sukuk sebesar 53,93%. Pangsa aset terkecil terletak pada sukuk korporasi, yaitu sebesar 1,68 %. Besarnya persentase pangsa aset perbankan syariah pada sistem keuangan syariah di Indonesia membuat perkembangan perbankan syariah menjadi salah satu indikator yang dinilai dapat mendukung perkembangan keuangan syariah. Perkembangan perbankan syariah yang baik akan menjadi pendukung untuk perkembangan keuangan syariah nasional yang baik pula. Untuk itu, perbankan syariah menjadi penting untuk dikaji lebih dalam.

**Grafik 1. 1**

**Persentase Pangsa Aset Keuangan Syariah di Indonesia di luar Kapitalisasi Saham Syariah**

Adapun aset sukuk mendominasi dengan jumlah terbesar menandakan bahwa banyak masyarakat yang tertarik dan ikut berinvestasi di sektor sukuk negara, dengan risiko yang rendah karena dijamin keamanan dan kelancarannya oleh negara serta bagi hasil yang cukup kompetitif dibanding investasi lain dengan tingkat resiko yang sama.

Menurut Huda (2008), obligasi syariah (sukuk) yang dikeluarkan oleh lembaga keuangan syariah membuat minat masyarakat akan berinvestasi semakin tinggi. 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. (Zulfa, 2018)

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. (zulfa, 2018)

Menurut fatwa DSN MUI No.32/DSN-MUI/IX/2002, obligasi syariah (sukuk) adalah “surat utang yang dikeluarkan oleh badan usaha (pemerintah) dengan berdasarkan prinsip syariah, dan

keuntungan yang didapat berupa bagi hasil/margin/fee akan dibagikan pada pemegang obligasi. Serta pemegang obligasi syariah (sukuk) membayar kembali dana obligasi pada saat batas waktu yang telah ditentukan” ([www.dsnmui.or.id/](http://www.dsnmui.or.id/) diunduh pada 20 Februari 2017).

Kementerian keuangan Indonesia sejak Februari 2009 telah menggunakan sukuk sebagai sumber penerimaan negara untuk membiayai berbagai pembangunan. Produk yang dapat dinikmati masyarakat luas adalah Sukuk Ritel. Sukuk Ritel merupakan produk investasi yang dikeluarkan oleh negara sehingga terjamin keamanannya dan dilindungi oleh undang-undang, sekaligus membantu proses pembangunan nasional. (Baiti, 2020)

Pembelian sukuk ritel pun terbilang mudah karena ada banyak mitra distribusi yang tersebar di seluruh Indonesia. Bank Syariah Indonesia adalah salah satu mitra distribusi pembelian sukuk ritel yang sudah terpercaya melayani pembelian sukuk. Pada tahun 2020, PT. Bank Syariah Mandiri yang saat ini telah menjadi PT. Bank Syariah Indonesia, Tbk mendapatkan penghargaan kategori mitra distribusi dengan kinerja terbaik pada bank umum syariah dalam penjualan SBSN (sukuk) Ritel (Kemenkeu, 2020 online). Pembelian sukuk dapat dilakukan di cabang BSI yang ada, salah satunya BSI Kantor Cabang Bogor Pajajaran Sukasari.

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan judul “MEKANISME PENJUALAN SUKUK RITEL PADA BANK SYARIAH (STUDI KASUS BSI KC BOGOR PAJAJARAN SUKASARI)”.

## **METODE**

Ditinjau dari jenis datanya pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Adapun yang dimaksud dengan penelitian kualitatif yaitu penelitian yang dimaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik, dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moleong, 2007:6). Adapun jenis pendekatan penelitian ini adalah deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan pemecahan masalah yang ada sekarang berdasarkan data-data. Untuk penelitian deskriptif yang di pilih adalah *case study* (studi kasus). Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data primer (wawancara) kepada individu yang menjabat di Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari sebagai *Priority Banking Representative* dan *Priority Banking Representative* dan sumber data sekunder yaitu data yang tersusun berupa dokumen-dokumen (buku terkait sukuk/SBSN, laporan penjualan sukuk cabang, jurnal penelitian, skripsi, undang-undang SBSN dan alquran). Teknik pengambilan data yang dilakukan oleh penulis yaitu: wawancara, dan studi literatur. Setelah mendapatkan data yang diperlukan penulis melakukan penafsiran data berdasarkan pendekatan deskriptif kualitatif. Yang mana akan menguraikan terkait mekanisme penjualan sukuk, hambatan dan keuntungan yang didapatkan dari hasil wawancara dan studi literatur. Data tersebut akan di analisis secara kualitatif dan diuraikan dalam bentuk deskriptif. Hasil penelitian dan analisis tersebut akan disimpulkan dalam bentuk deskripsi mekanisme penjualan dan hambatan serta keuntungan yang didapat oleh pihak bank.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Mekanisme Penjualan Sukuk Ritel di Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari.**

Negara Indonesia sendiri pola pengembangan bisnis atau muamalah berbasis Syariah tentu sudah tidak diragukan lagi. Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari sebagai tempat penelitian peneliti adalah ex Bank Syariah Mandiri yang dalam praktiknya telah menjadi agen penjual

sukuk yang di amanahkan pemerintah sejak tahun 2009. Pada tanggal 01 Februari 2021 Bank Syariah Mandiri dan 2 (dua) bank lainnya yaitu Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNIS) resmi menjadi Bank Syariah Indonesia yang menjadi kekuatan baru perbankan dibidang Syariah dan tetap menjadi agen penjual sukuk yang dipercayakan oleh Pemerintah.

Berdasarkan hasil penelitian peneliti dengan Priority Banking Manager dan Priority Banking Representative mengenai praktik jual beli Sukuk Ritel di Kota Bogor. Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari sebagai agen penjual Sukuk Ritel menyediakan fasilitas transaksi jual beli Sukuk Ritel yang aman, terpercaya dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip syariah. Pelaksanaan Sukuk Ritel secara nyata di Bank Syariah Indonesia memiliki ketentuan secara umum yang diperoleh saat melakukan observasi, Bank BSI memberikan persyaratan bagi calon investor Sukuk Ritel ialah telah menjadi nasabah di Bank BSI dan juga calon investor diwajibkan membawa KTP dan NPWP. Sukuk terbagi menjadi 2 (dua) yaitu Sukuk Pasar Perdana dan Pasar Sekunder. Adapun mekanisme penjualan Sukuk di Pasar Perdana yang berlaku ialah:

1. Menghubungi agen penjual yang melayani pemesanan pembelian Sukuk Negara Ritel. Dalam hal ini Bank BSI KC Bogor Pajajaran Sukasari yang menjual Sukuk SR-014 dalam masa penawaran dimulai pada tanggal 26 Februari 2021 pukul 09.00 sampai dengan 14 Maret 2021 Pukul 10.00 WIB. Bentuk sukuk SR-014 adalah tanpa warkat (*scriptless*) dimana prosesnya melalui media elektronik yang disediakan agen penjual. Di Bank BSI bisa menggunakan BSI Mobile dan BSI NetBanking. Jika ada nasabah yang datang ke bank maka akan di bantu untuk tatacara pembelian, namun jika nasabah sudah mengetahui dan bisa secara langsung membeli dengan mengikuti tatacara yang diberikan maka nasabah tidak perlu datang ke bank.
2. Membuka rekening dana untuk pemesanan Sukuk Ritel di Bank Syariah Indonesia, calon investor harus tercatat sebagai salah satu nasabah Bank Syariah Indonesia dengan cara membuka rekening tabungan. Pembuatan rekening dana di Bank BSI dimaksudkan untuk menampung dana tunai atas pembayaran imbalan atau kupon dan nilai nominal Sukuk Ritel pada saat jatuh tempo (rekening dana wajib atas nama pemesan sesuai dengan KTP). Pembuatan rekening bisa melalui BSI Mobile apabila nasabah belum pernah terdaftar di data Bank Syariah Indonesia sebelumnya dan pembuatan rekening manual dengan mengisi form pembukaan rekening dengan setoran minimal Rp100.000-, untuk Tabungan Easy Wadiah/Mudharabah.
3. Memiliki SID (*Single Investor Identification*), SID ini diterbitkan oleh KSEI (Kustodian Sentral Efek Indonesia). Adapun SRE (*Sub Rekening Efek*), adalah rekening efek yang dimiliki oleh orang yang memiliki SID, yang tercatat di KSEI (Kustodian Sentral Efek Indonesia), rekening efek ini digunakan untuk menyimpan portofolio efek, bisa berupa saham, reksa dana, obligasi. Pembuatan rekening surat berharga di bank kustodian anggota sub-registry dimaksud untuk mencatat kepemilikan sukuk Ritel atas nama pemesan. Setiap pemesanan pembelian bersifat mengikat, tidak dapat dibatalkan dan ditarik kembali. Pembuatan SID bisa dilakukan di BSI Mobile menu Beli – SBN – Registrasi – Pilih nomor rekening – Masukkan e-mail – nomor handphone – KTP – NPWP – Review Data – Checklist Persetujuan. Proses registrasi sampai dengan jam 10.00 WIB akan diinformasikan maksimal H+3 hari kerja dari tanggal registrasi dan jika di atas jam 10.00 WIB makan akan diinformasikan H+4 hari kerja dari tanggal registrasi. Informasi SID dan SRE diinformasikan melalui e-mail nasabah.
4. Jika SID dan RSE sudah terbentuk, maka nasabah bisa langsung melakukan pembelian di BSI Mobile melalui menu Beli – SBN – Pemesanan – Pilih Jenis Produk (contoh; SR-014) – Informasi Sukuk – Pilih Nominal sesuai ketentuan – Review ringkasan pembelian dan checklist dokumen –

Kode Pembayaran. Jika sudah mendapatkan kode pembayaran maka nasabah harus segera membayar dalam kurun waktu maksimal 3 jam. Pembayaran bisa melalui teller Bank BSI / BSI Mobile / BSI Netbanking. SR-014 dengan nominal minimum pemesanan per unit Rp 1 juta. Maksimum pemesanan bisa dilakukan hingga Rp 3 miliar.

5. Pembayaran melalui BSI Mobil dilakukan di menu Bayar – Penerimaan Negara (MPN) – Pajak/Cukai/SBN/Paspor – Masukkan Kode Pembayaran – Masukkan Pin – Review pembayaran – Bukti Penerimaan Negara sudah berhasil. Pembayaran melalui BSI Netbanking (sesuai limitasi transaksi) atau Teller dan BSI Mobile dengan nominal yang *unlimited*.
6. Jika pembayaran sudah berhasil nasabah menunggu setelahnya yaitu hasil keputusan penjatahan yang ditetapkan pemerintah untuk mengetahui jumlah sukuk ritel yang dimenangkan dan setelahnya dibayarkan kuponnya secara proporsional dihitung dari tanggal penerbitan sukuk biasanya di tanggal 10 setiap bulannya dengan tenor 3 tahun. Pada SR-014 pembayaran kupon pertama dilakukan pada 10 April 2021.
7. Menerima konfirmasi kepemilikan Sukuk Ritel sesuai dengan jumlah pemesanan pembelian yang dimenangkan. Setelah di konfirmasi maka kupon keuntungan akan masuk ke rekening investor pada setiap bulan setiap tanggal 10. Untuk seri SR-014 kuponnya sebesar 5,47% pertahun, adapun untuk pasar perdana tidak ada biaya, namun jika biaya lainnya lebih ke administrasi BSI Netbanking Rp2.500,-, biaya penyimpanan efek di Kustodian 0,025% p.a minimum Rp5.000/bulan ditambah PPN, dan 15% pajak dari kupon dan langsung memotong nominal kupon. Terkait dengan pajak sendiri, pemerintah telah menurunkan pajak obligasi dari awalnya 15% menjadi 10%, peraturan tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2021 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Berupa Bunga Obligasi yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Dalam Negeri dan Bentuk Usaha Tetap .

Adapun sukuk pasar sekunder berarti sukuk ini sudah melewati pasar perdana yang di perjualbelikannya di bursa saham di pasar sekunder. Untuk sukuk SR-014 sendiri bisa diperjualbelikan setelah masa *minimum holding period* yaitu 3 (tiga) bulan dari tanggal setelahnya. Pada sukuk seri SR-014 bisa diperjualbelikan di pasar sekunder sejak 11 Juni 2021, atau setelah berakhirnya *minimum holding period*.

1. Nasabah mendatangi CS atau PBR untuk penjualan Sukuk yang dimilikinya dengan membawa KTP, NPWP, Buku Tabungan dan Surat Informasi Kepemilikan Sukuk.
2. CS akan melakukan pengecekan simulasi harga kepada WMG (*Wealth Management Group*) Bank BSI beserta dengan biaya dan harga sukuk yang berlaku di pasar sekunder. Nasabah akan diinformasikan secara mendetail terkait harga dan biaya sukuk yang berlaku.
3. Jika nasabah sudah memberikan persetujuan maka CS akan meminta nasabah mengisi beberapa form aplikasi sukuk sekunder. Selanjutnya CS akan menginput data penjualan sukuk nasabah di sistem T24, dan akan dicek terlebih dahulu oleh tim WMG Bank BSI. Dan jika sudah sesuai akan langsung dikirimkan permintaan otorisasi ke supervisor atau manager di Bank BSI KC Bogor Pajajaran Sukasari sendiri biasanya di otorisasi oleh BOSM (*Branch Operations & Service Manager*).
4. Jika sudah dilakukan otorisasi, maka akan muncul *settlement confirmation* milik nasabah yang harus ditandatangani oleh nasabah. *Settlement confirmation* yang sudah ditandatangani nasabah akan dikirimkan kembali ke Tim WMG Bank BSI dengan batas maksimal jam 13.30 WIB.
5. *Settlement confirmation* ini nantinya oleh tim WMG Bank BSI akan diproses di Bank Kustodi dengan proses selama 2 (dua) hari kerja. Dan jika sudah berhasil maka uang sukuk tersebut langsung masuk rekening nasabah.

Hingga saat ini, Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari telah berhasil melakukan penjualan Sukuk seri SR-014 dengan nominal Rp16.377.000.000,- (enam belas milyar tiga ratus tujuh puluh tujuh juta rupiah). Masa penawaran SR-014 dibuka selama 20 hari, sejak 26 Februari 2021 pukul 09.00 WIB hingga 17 Maret 2021 pukul 10.00 WIB. Sebagai seri tanpa warkat (*scriptless*) dan dapat diperdagangkan di pasar sekunder (*tradable*) dengan akad Ijarah *Asset to be Leased*, SR014 memiliki *underlying asset* berupa Barang Milik Negara (BMN), dan proyek kegiatan kementerian/lembaga pada APBN 2021. Penjualan SR014 ditawarkan kepada investor individu secara online (e-SBN), dengan nominal minimum pemesanan per unit Rp 1 juta. Maksimum pemesanan bisa dilakukan hingga Rp 3 miliar. Adapun tingkat imbal hasil yang ditawarkan sebesar 5,47 persen dan pembayaran kupon pertama dilakukan pada 10 April 2021. Sementara perdagangan di pasar sekunder (*tradable*) mulai bisa dilakukan sejak 11 Juni 2021, atau setelah berakhirnya *minimum holding period*. (Memorandum SR-014)

SR-014 menggunakan akad Ijarah yaitu Akad di mana satu pihak bertindak sendiri atau melalui wakilnya, menyewakan hak atas suatu aset kepada pihak lain berdasarkan harga sewa dan periode sewa yang disepakati. Lebih spesifik menggunakan akad Ijarah *Asset to be Leased*, Akad Ijarah yang Objek Ijarah *Asset to be Leased*-nya sudah ditentukan spesifikasinya, dan sebagian Objek Ijarah *Asset to be Leased* sudah ada pada saat akad dilakukan, tetapi penyerahan keseluruhan Objek Ijarah *Asset to be Leased* dilakukan pada masa yang akan datang sesuai kesepakatan.

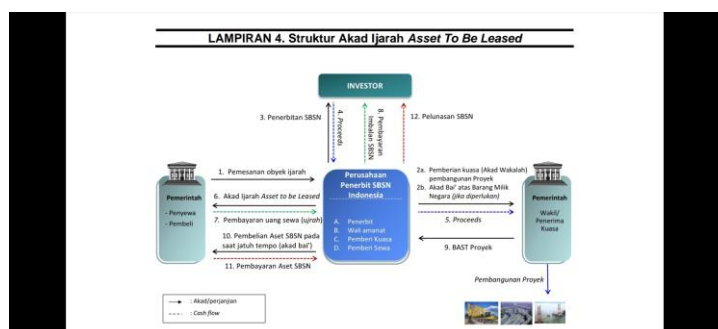
Sukuk Negara Ritel Seri SR014 dengan jenis Akad Ijarah *Asset to be Leased* diterbitkan atas dasar kesepakatan antara Pemerintah dan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia untuk membiayai APBN, termasuk membiayai pembangunan proyek, sesuai dengan Undang-Undang SBSN. Dalam memorandum SR-014 (2021) transaksi dalam rangka penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri SR014 dengan Akad Ijarah *Asset to be Leased*, terdiri dari kegiatan sebagai berikut:

1. Pemerintah selaku pemesan Objek Ijarah *Asset to be Leased* dan Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia selaku penyedia Objek Ijarah *Asset to be Leased* telah mengadakan perjanjian pemesanan Objek Ijarah *Asset to be Leased*.
2. Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia selaku pemberi kuasa dan Pemerintah selaku penerima kuasa telah mengadakan akad wakalah (pemberian kuasa) dalam rangka penyediaan Objek Ijarah *Asset to be Leased* berupa Proyek untuk digunakan sebagai dasar penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri SR014.
3. Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia selaku pembeli dan Pemerintah selaku penjual telah mengadakan akad bai' (jual beli) dalam rangka penyediaan Objek Ijarah *Asset to be Leased* berupa BMN untuk digunakan sebagai dasar penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri SR014.
4. Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia menerbitkan Sukuk Negara Ritel Seri SR014 sebagai bukti atas bagian penyertaan/kepemilikan Investor atas Objek Ijarah *Asset to be Leased* dan menggunakan dana hasil penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri SR014 untuk membayar penyediaan Objek Ijarah *Asset to be Leased* berdasarkan akad wakalah dan akad bai'.
5. Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia sebagai pemberi sewa dan Pemerintah selaku penyewa mengadakan Akad Ijarah *Asset to be Leased* (perjanjian sewa) untuk melakukan sewa menyewa Objek Ijarah *Asset to be Leased*.
6. Pemerintah selaku penyewa diwajibkan untuk memelihara Objek Ijarah *Asset to be Leased* yang disewa dari Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia berdasarkan perjanjian pemeliharaan sampai dengan berakhirnya masa Akad Ijarah *Asset to be Leased*.

**Gambar 4.3 Skema Sukuk Ritel akad Ijarah Asset to be Leased**

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.76/DSN-MUI/VI/2010 dan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN/MUI/IV/2000 maka dapat dijelaskan ketentuan-ketentuan SR-014 sesuai dengan Fatwa yang berlaku.

*Underlying asset* Sukuk Ritel seri SR-014 berupa Proyek dalam APBN Tahun Anggaran 2021 serta BMN berupa tanah dan/atau bangunan. Adapun yang tertuang dalam Undang-Undang No. 09 Tahun 2020 tentang Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2021 bahwa pemerintah dapat menggunakan dana SBSN untuk pembiayaan kegiatan/proyek kementerian negara. Dalam Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian RI No 07 Tahun 2021, Proyek Strategis Nasional 2021 ada 10 program yang keseluruhannya mencakup Program Pembangunan



Infrastruktur Ketenagalistrikan, Program Pemerataan Ekonomi, Program Pengembangan Kawasan Perbatasan, Program Pengembangan Jalan Akses Exit Toll, Program Pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN), Program Pembangunan Instalasi Pengolah Sampah Menjadi Energi Listrik (PSEL), Program Pembangunan Smelter, Program Peningkatan Penyediaan Pangan Nasional (Food Estate), Program Pengembangan Superhub, dan Program Percepatan Pengembangan Wilayah.

Rukun jual beli dalam praktik jual beli sukuk ritel sudah terpenuhi dimana rukun pertama ialah akid Adalah pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli, yang terdiri dari penjual dan pembeli. Untuk penjual dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia selaku wakil dalam penjualan, sedangkan pembeli ialah masyarakat indonesia yang memiliki KTP disebut sebagai investor. Pemerintah berperan selaku pengelola. Untuk penerbit dilakukan oleh SPV adalah badan hukum yang dibentuk oleh pemerintah untuk penerbitan sukuk.

Kedua Objek akad adalah harus jelas bentuk, kadar dan sifat-sifatnya dan diketahui dengan jelas oleh penjual dan pembeli. Dalam sukuk ritel akad yang digunakan adalah ijarah *Asset to be Leased* dimana objek ijarahnya 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. Untuk imbalan sudah ditetapkan dari awal oleh pemerintah, imbalan akan dibayarkan setiap bulan sampai pada saat jatuh tempo.

Ketiga ijab dan qabul. Ijab adalah perkataan dari penjual, seperti “aku jual barang ini kepadamu dengan harga sekian”. Dan qabul adalah ucapan dari pembeli, seperti “aku beli barang ini darimu dengan harga sekian”. Ijab Qabul dilakukan pada saat nasabah telah memberikan tanda ‘ceklis’ bahwa nasabah menyetujui dan mengerti terkait dengan Syarat dan Ketentuan yang berlaku, dan memenuhi persyaratan yang ditentukan, serta menyetorkan dana yang ingin di investasikan. Pada saat masa jatuh tempo pemerintah selaku pengelola wajib mengembalikan dana investasi investor secara utuh kepada investor.



Menurut analisis dari peneliti Bank Syariah Indonesia melakukan praktik jual beli Sukuk Ritel di Bank Syariah Indonesia sesuai dengan memorandum yang diterbitkan oleh Pemerintah. Karena praktik jual beli pada produk Sukuk Ritel sudah diatur sesuai dengan memorandum yang diterbitkan oleh kementerian keuangan Republik Indonesia. Jadi Bank Syariah Indonesia sebagai agen penjual hanya mengikuti prosedur yang telah dibuat oleh pemerintah.

### **Hambatan & Keuntungan Bank Syariah Indonesia Cabang Bogor Pajajaran Sukasari sebagai agen penjual sukuk.**

Bank Syariah Indonesia yang mulai beroperasi pada tanggal 01 Februari 2021 adalah gabungan dari 3 (tiga) Bank Syariah yaitu Bank Syariah Mandiri, Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Rakyat Indonesia Syariah. Belum lama diresmikan, Bank BSI tetap menjadi agen penjual/mitra distribusi Sukuk SR-014 yang masa penawarannya dimulai pada tanggal 26 Februari 2021 sampai dengan 17 Maret 2021. Bank BSI menargetkan secara nasional penjualan sukuk akan tembus di angka Rp500 miliar secara nasional. Namun sehari sebelum masa penawaran SR-014 berakhir, Bank BSI mengumumkan bahwa penjualan sukuk telah mencapai Rp700 miliar yang perolehan tersebut setara dengan 143% dari target yang ditetapkan.

Sesuai dengan apa yang disampaikan oleh Ibu EY selaku *Priority Banking Manager* Bank Syariah Indonesia Area Bogor bahwa sukuk ini banyak diminati oleh nasabah Bank BSI termasuk nasabah Prioritas. Adapun dengan target, memang ada secara nasional namun untuk realisasinya dibebaskan kepada cabang untuk memperoleh penjualan sukuk sesuai kuota yang ada. Adapun dengan SR-14 Bank BSI KC Bogor Pajajaran Sukasari sudah melakukan penjualan sebesar Dari pusat akan memberikan fee based dan juga reward jika ada area atau cabang dengan pencapaian tertinggi. Selama ini Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari selalu mencapai angka yang besar seperti pada seri SR-014 tercapai Rp16.377.000.000,- dan pada SR-015 tercapai Rp12.310.000.000,-

Dengan kemudahan pembelian sukuk yang sudah bisa diakses secara online, nasabah dapat membeli sukuk tanpa perlu datang ke cabang. Namun ternyata hal ini pun dapat menjadi hambatan dalam penjualan bagi nasabah yang lanjut usia, karena kesulitan dalam menggunakan *Gadget* yang tetap harus dipandu oleh PBR ataupun CS Bank BSI. Sesuai dengan komitmen Bank BSI untuk terus memberikan layanan yang terbaik, Bank BSI dengan senang hati membantu nasabah yang kesulitan dalam pembelian Sukuk secara *online* dan akan dipandu hingga berhasil melakukan pembelian. Namun untuk nasabah milenial, hal ini bukanlah sebuah kesulitan namun menjadi kemudahan dalam bertransaksi.

Dibalik kesuksesan Bank Syariah Indonesia menjadi agen penjual sukuk, ternyata berdampak pada persentase Dana Pihak Ketiga (DPK). Sesuai yang disampaikan oleh Ibu YH sebagai *Priority Banking Representative* Bank BSI Area Bogor, bahwa pembelian sukuk mengurangi DPK bank karena dana yang ada dipindahkan langsung kepada pemerintah. Menurut Yaya (2018) mengungkapkan dana pihak ketiga (DPK) mempunyai fungsi sangat vital bagi perbankan, sedikit perubahan dapat memengaruhi kinerja dan performa bank. Penghimpunan dana dari pihak ketiga juga dipandang sebagai sumber profit yang menunjukkan pentingnya DPK bagi berlangsungnya operasional perbankan dan profitabilitas yang dicapai. Sedangkan sukuk adalah investasi yang sangat menguntungkan yang kuponnya pun lebih menguntungkan dari suku bunga bank maupun deposito. Dengan demikian bagi bank syariah, adanya sukuk ritel, dapat menjadi tantangan baru dalam mempertahankan tingkat DPKnya.

Setelah membahas terkait dengan hambatan sukuk, sukuk pun memberikan keuntungan bagi Bank BSI selaku agen penjual. Peneliti mengklasifikasikan dengan *tangible* (terlihat) dan *Intangible*.

Adapun keuntungan secara *tangible* yang didapatkan Bank BSI yaitu *fee based*. Setiap pencapaian penjualan sukuk akan mendapat *fee based* sebesar 0,3% satu kali dari nominal penjualan. Menurut Palupi (2022) *Fee based income* adalah keuntungan yang didapat dari transaksi yang diberikan dalam jasa-jasa bank lainnya. Perbankan syariah kini telah gencar-gencarnya mencari pendapatan di luar pendapatan bunga, maka dengan melakukan penjualan sukuk, akan meningkatkan *fee based income* yang dibutuhkan bank untuk meningkatkan likuiditas bank.

Dari segi *Intangible*, penjualan sukuk memperbanyak *customer based*, karena nasabah yang sebelumnya belum memiliki rekening harus membuka rekening untuk kemudahan transaksi. Selain itu, dengan adanya sukuk pihak bank dapat melakukan *crosselling* produk lain yang menarik bagi nasabah, bahkan terkadang nasabah bisa mengikuti program *bundling* dengan produk lain yang tentunya menguntungkan bagi pihak bank sehingga membuat nasabah melakukan pembelannya dengan berulang. Seringnya nasabah bertransaksi di Bank BSI-pun meningkatkan branding Bank BSI karena menyediakan layanan syariah yang beragam dan lengkap sehingga nasabah sudah mempercayakan semua kebutuhan perbankan syariah di Bank BSI.

## SIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan serta hasil penelitian yang diperoleh yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya mengenai Mekanisme Penjualan Sukuk Ritel Pada Bank Syariah (Studi Kasus Bsi Kc Bogor Pajajaran Sukasari), maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Praktik penjualan sukuk di Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari terbagi menjadi 2 jenis yaitu Pasar Perdana (Penjualan Seri Sukuk pertama kali) dan Pasar Sekunder (Penjualan setelah melewati pasar perdana/lewat masa *holding period*). Sukuk pasar perdana SR-014 ditawarkan pada tanggal 26 Februari 2022 sampai dengan 17 Maret 2022 dengan kupon imbalan 5,47%. Pembelian sukuk dengan jenis *scriptless* (tanpa warkat) hanya bisa secara *online* di BSI Netbanking atau BSI Mobile dengan syarat memiliki rekening Bank BSI dan memiliki KTP dan NPWP. Nasabah membuat SID & SRE di menu SBN – Registrasi yang prosesnya kurang lebih 3 (tiga) hari kerja, jika sudah terbentuk SID & RSE nasabah bisa langsung melakukan pembelian sukuk dengan menginput nominal minimal Rp1 juta sampai dengan Rp3 miliar. Nasabah akan mendapatkan kode pembayaran yang bisa dibayarkan melalui BSI Netbanking, BSI Mobile maupun melalui teller Bank BSI dengan kurun waktu maksimal 3 (tiga) jam. Pembayaran sukuk ini di menu MPN, penerimaan pajak negara. Jika pembayaran sudah berhasil, maka nasabah menunggu setelmen, dan akan mendapatkan bukti kepemilikan sukuk dengan kupon pertama yang akan diberikan pada tanggal 10 April 2022 diberikan secara proporsional. Adapun sukuk pasar sekunder dilakukan dengan cara mendatangi CS Bank BSI dengan membawa KTP, NPWP, Buku Tabungan dan Surat Informasi Kepemilikan Sukuk. CS akan menginformasikan harga sukuk yang berlaku pada saat itu dan jika sudah setuju maka diproses penginputan oleh CS dan diotorisasi oleh BOSM. Penginputan maksimal jam 13.30 WIB dan jika sudah di otorisasi maka nasabah akan mendapatkan *settlement confirmation* yang harus ditandatangani oleh nasabah sebelum dikirim kembali kepada WMG. *Settlement confirmation* ini akan diproses di Bank Kustodi dengan proses selama 2 (dua) hari kerja. Dan jika sudah berhasil maka uang sukuk tersebut langsung masuk rekening nasabah. Praktik penjualan Bank Syariah Indonesia KC Bogor Pajajaran Sukasari sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN Ijarah *Asset to be Leased* yang berlaku dan telah mengikuti memorandum SR-014 yang diberikan pemerintah.

Hambatan yang dialami oleh Bank Syariah Indonesia sebagai agen penjual sukuk, diantaranya karena sistem yang sudah online menyulitkan nasabah lanjut usia yang kesulitan dengan gadget,

namun kaum milenial justru merasakan kemudahan. Dan hambatan lainnya yaitu penjualan sukuk mengurangi DPK Bank BSI karena dana berpindah langsung kepada pemerintah. Adapun keuntungan yang dilihat dari 2 (dua) aspek, *tangible & intangible*. Dari segi aspek *tangible* bank mendapat keuntungan *fee based income* sebesar 0,3% dari total penjualan. Dari segi *intangible*, antara lain meningkatkan *customer based*, Ketertarikan nasabah akan produk selain sukuk, dan meningkatkan branding Bank BSI sebagai Bank Syariah yang dapat memenuhi kebutuhan Layanan Syariah nasabah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Afriza, N. (2021). Penerapan Sukuk di Perbankan Syariah. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Azizuddin, I. 2020. Implementasi Akad Ijarah-Asset to be Leased pada Transaksi Sukuk Ritel di Bank Syariah Mandiri cabang Jombang. Jurnal Baabu Al-Ilmi Vol. 5, No. 2. Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Baiti, Noor. 2020. Praktik Jual Beli Sukuk Ritel Pada Bank Syariah (Studi Pada Bank Mandiri Mandiri KC Palangka Raya). Skripsi IAIN Palangkaraya, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Halaman 1-2.
- Beik, I.S. 2006. Tentang Sukuk. Majalah Hidayatullah edisi Juli, Jakarta.
- Direktorat Pembiayaan Syariah. DJPPR (Direktorat Jenderal Pengelolaan Pembiayaan dan Risiko). (2015). Sukuk Negara: Instrumen Keuangan Berbasis Syariah. Jakarta: Kementerian Keuangan RI.
- Fathurrahman, M. (2019). Pengaruh Penerbitan Sukuk Dan Profitabilitas Terhadap Kecukupan Modal Bank Bri Syariah. Skripsi UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Halaman 2.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). 2002. No. 32/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi Syariah. Jakarta: MUI
- Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). 2008. No. 69/DSN-MUI/IX/2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara. Jakarta: MUI.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). 2008. No. 09/DSN-MUI/IX/2000 tentang Pembiayaan Ijarah. Jakarta: MUI.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). 2010. No. 76/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN Ijarah Asset to be Leased. Jakarta: MUI.
- Ferdiana, N., Fasa, M.I., Ja'far, A.K. 2022. Analisis Penerbitan Sukuk Negara Ritel Seri - 014 dan Seri - 015 Tahun 2021: Tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 75/DSN-MUI/VI/2010 tentang SBSN Ijarah Asset to be Leased. Al-Kharaj: Jurnal Ekonomi, Keuangan & Bisnis Syariah Volume 4 No 3. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Fitriyanti, C.A. 2017. Pengaruh Penerbitan Obligasi Syariah (Sukuk) Terhadap Profitabilitas Bank Syariah Mandiri. Skripsi IAIN Surakarta, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Halaman 1.
- Huda, Nurul, dan Nasution, Mustafa, E. (2008). Investasi pada Pasar Modal Syariah. Cetakan 2. Jakarta: Kencana Prenada Media Grup.
- Ittasyaq, N.L. 2019. Implementasi Aset Akad Ijarah Asset to be Leased Pada Sukuk Negara Ritel Seri SR-009 di Direktorat Pembiayaan Syariah Perspektif Fatwa DSN-MUI No. 76/DSN-MUI/VI/2010. Jurnal Dspace. Universitas Islam Indonesia.
- Kemenkeu. 2010. (E-Book) Buku Tanya Jawab SBSN Edisi Ke-2. Jakarta: Kementerian Keuangan. (online).
- Kurniasari, W. 2014. Perkembangan Dan Prospek Sukuk Tinjauan
- Lexy J, Moleong. (2001). Metode Penelitian Kualitatif, cetakan keempatbelas. Bandung: PT Remaja Rosdakarya (anggota IKAPI)
- Marimin, A., Romdhoni, A.H., & Fitria, T.N. 2015. Perkembangan Bank Syariah Di Indonesia. Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam - Vol. 01, No. 02. STIE-AAS Surakarta.
- Nofinawati. 2015. Perkembangan Perbankan Syariah Di Indonesia. JURIS Volume 14, Nomor 2. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2020). Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2020. Jakarta: OJK.

- Perusahaan Penerbit SBSN Indonesia. (2021). Memorandum Informasi Sukuk Negara Ritel Seri SR014. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.
- PT. Bank Syariah Indonesia. (2021). Informasi Lengkap Tentang Bank Syariah Indonesia. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>
- Putri, A.M. 2015. Implementasi Penerbitan Surat Berharga Syariah Negara Seri Sukuk Ritel Berdasarkan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Surat Berharga Syariah Negara. *Jurna Privat Law*, Vol III No. 2 Juli-Desember. Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Rakhmawati, Nurhadi., Hasibuan, S.W., Ascarya., Masrifah, A.R., Latifah E., Djahri, M.B.M., Dewindaru, D., Shalihah., B.M., Taufik, M., Triyawan, A., Indirayuti, T.Y., Mubarrok, U.S., Pratiwi H. (2020). *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Bandung: CV. Media Sains Indonesia (Anggota IKAPI).
- Zulfa, N. (2018). Analisis Implementasi Penjualan Sukuk Ritel Akad Ijarah Ijarah Asset To Be Lead di PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Semarang. Skripsi UIN Walisongo, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Halaman 1-2.