

BAB III
IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN EMAS iB HASANAH DI PT. BANK BNI
SYARIAH KANTOR CABANG PEMBANTU SIDOARJO

A. Profil PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

1. Sejarah Singkat PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Sistem syariah yang terbukti dapat bertahan dalam tempaan krisis moneter 1997, meyakinkan masyarakat bahwa sistem tersebut kokoh dan mampu menjawab kebutuhan perbankan yang transparan. Berdasarkan hal itu dan mengacu pada UU no 10 Tahun 1998, mulailah PT Bank Negara Indonesia (Persero) merintis Divisi Usaha Syariah. Berawal dari 5 kantor Cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin yang mulai beroperasi tanggal 29 April 2000, kini BNI Syariah memiliki lebih dari 20 Cabang di seluruh Indonesia. Untuk memperluas layanan pada masyarakat, masing-masing kantor cabang utama tersebut membuka kantor-kantor cabang pembantu syariah (KCPS), sehingga keseluruhan kantor cabang syariah sampai tahun 2007 berjumlah 54 buah. Selanjutnya berlandaskan peraturan Bank Indonesia No 8/3/ PBI/2006 tentang pemberian ijin bagi kantor cabang Bank konvensional yang memiliki unit usaha syariah untuk melayani pembukaan rekening produk dana syariah,¹ BNI Syariah

¹ PBI No 8/3/PBI/2006 Tentang Ijin Bank Konvensional Memiliki Unit Usaha Syariah.

merespon ketentuan ini dengan cara bersinergi dengan cabang konvensional guna melakukan “*office channelling*”.

Pada tahun 2000 BNI syariah membuka 5 kantor cabang syariah sekaligus di kota-kota potensial yakni Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara, dan Banjarmasin, tahun 2001 BNI syariah membuka 5 kantor cabang syariah yang difokuskan di kota-kota besar Indonesia seperti; Jakarta (2 cabang), Bandung, Makasar, dan Padang. Pada tahun 2004 BNI Syariah Prima Cabang Surabaya beroperasi di Surabaya berlokasi di Jalan Raya Darmo No. 127 Surabaya. BNI Syariah Prima Cabang Surabaya di dirikan pada tahun 2004, yang mana membuktikan kinerja yang baik, dan terbukti dengan diterimanya penghargaan untuk BNI Syariah Prima Kantor Cabang Surabaya sebagai cabang yang memiliki kinerja terbaik tahun 2005 dan 2006, berupa tingkat pertumbuhan yang mencapai 140% untuk laba dan 35% untuk pembiayaan pada tahun 2006², yang mana syarat atau ketentuan menjadi nasabah dari BNI Syariah ini nasabah harus menabung dengan jumlah uang sebesar Rp 250.000 keatas. Dengan berlalu waktu dan pasar-pasar uang semakin menurun maka BNI Syariah merubah BNI Syariah Prima menjadi BNI syariah Reguler yang beralokasi di jalan Bukit Darmo Boulevard No. 8A Surabaya. Dan sampai sekarang bank BNI ini masih tetap eksis di kalangan masyarakat menengah dan keatas.

² [Http://ekonomisyariah.blog.gusnadarma.ac.id/2010/11/20/perbankan-syariah-“studi-kasus-bni-syariah”](http://ekonomisyariah.blog.gusnadarma.ac.id/2010/11/20/perbankan-syariah-“studi-kasus-bni-syariah”) (Diakses pada tanggal 25 Juli 2013, pukul 12:10).

Potensi pasar perbankan syariah tersebar luas di daerah Sidoarjo, hal itu terbukti dengan adanya fakta bahwa sebagian besar nasabah BNI Syariah cabang Surabaya adalah dari Kabupaten Sidoarjo. Oleh karena itu, pada tanggal 23 November 2011 BNI Syariah Surabaya membuka Kantor cabang Pembantu di Sidoarjo. Yaitu bertempat di Jalan Gajah Mada nomor 179 Sidoarjo.

2. Visi Dan Misi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

1. Visi

“ Menjadi bank syariah pilihan masyarakat yang unggul dalam layanan dan kinerja ”

2. Misi

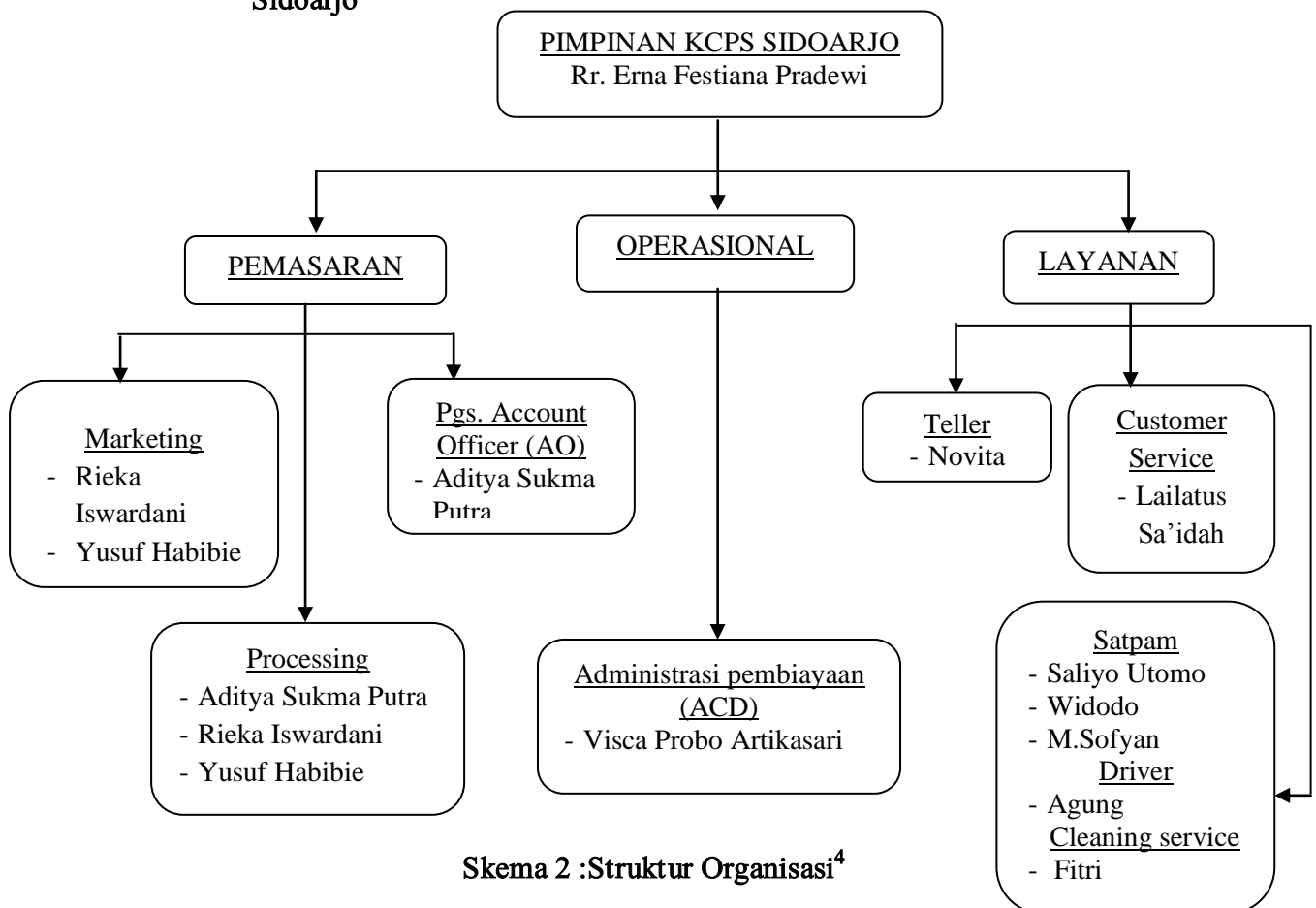
- a. Memberikan kontribusi positif kepada masyarakat dan peduli pada kelestarian lingkungan.
- b. Memberikan solusi bagi masyarakat untuk kebutuhan jasa perbankan syariah.
- c. Memberikan nilai investasi yang optimal bagi investor.
- d. Menciptakan wahana terbaik sebagai tempat kebanggaan untuk berkarya dan berprestasi bagi pegawai sebagai perwujudan ibadah.
- e. Menjadi acuan tata kelola perusahaan yang amanah.³

³ Dokumen Bank BNI Syariah KCP Sidoarjo.

3. Tujuan PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Dalam rangka menjadi Universal Banking perlu mengakomodir kebutuhan masyarakat yang ingin menyalurkan keuangannya melalui perbankan syariah serta sebagai alternatif dalam menghadapi krisis yang mungkin timbul dikemudian hari, mengingat usaha kegiatan berdasarkan prinsip syariah tidak terkena *negative spread* seperti yang dialami oleh bank-bank konvensional.

4. Struktur Organisasi PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo



Skema 2 :Struktur Organisasi⁴

⁴ Rieka Iswardani, *Wawancara*, Sidoarjo, 22 Agustus 2013.

5. Job Description PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Tugas dan wewenang personalia dan deskripsi tugas PT. Bank BNI Kantor Cabang Pembantu Syariah Sidoarjo antara lain :

a. Tugas dan wewenang Pemimpin KCPS

- 1) Memimpin, membina, mengembangkan dan bertanggung jawab penuh atas seluruh aktivitas pelayanan nasabah di kantor cabang syariah dengan mengupayakan pelayanan yang optimal sesuai prosedur yang berlaku.
- 2) Memimpin dan berpartisipasi aktif terhadap unit yang dikelolanya dalam memantau dan memastikan bahwa perbaikan/penyempurnaan atas temuan hasil pemeriksaan audit (*intern/ekstern*) telah dilakukan sesuai dengan rencana/saran perbaikan/penyempurnaan yang diberikan oleh auditor.
- 3) Memastikan brosur dan alat promosi terpasang secara rapi dan lengkap, sesuai standar BNI, membangun hubungan baik dan kontak dengan nasabah inti.
- 4) Memastikan telah dilaksanakannya promosi penggunaan saluran berbiaya rendah (*atm, phone plus*) kepada nasabah.
- 5) Berkoordinasi dengan kasir dalam pengelolaan persediaan uang, kas kantor layanan.⁵

b. Tugas dan wewenang *Pgs. Account Officer* (Marketing Pembiayaan Produk)

⁵ Rr. Erna Festiana Pradewi, *Wawancara*, Sidoarjo, 28 Agustus 2013.

- 1) Melayani pembiayaan produktif seperti Produk Wirausaha iB Hasanah dan Tunas Usaha iB Hasanah.
- 2) Memasarkan produk dan jasa bank, khususnya perkreditan
- 3) Melayani nasabah atau calon debitur yang mengajukan permohonan kredit
- 4) Memberikan penjelasan perihal persyaratan dan ketentuan kredit dan membimbing calon debitur melengkapi persyaratan permohonan kredit
- 5) Memeriksa kelengkapan persyaratan permohonan kredit
- 6) Membuat analisis kredit termasuk analisis keuangan, menghitung kebutuhan modal kerja dan membuat *cash flow* untuk mengetahui jumlah investasi yang wajar (untuk permohonan Kredit Investasi).
- 7) Melakukan kunjungan setempat (*On The Spot*) ke lokasi usaha calon debitur, untuk memeriksa jalannya usaha dan sekaligus melakukan verifikasi data keuangan dan usaha calon debitur.
- 8) Memeriksa dan memastikan kebenaran data modal kerja usaha sesuai laporan keuangan antara lain, kas/rek. di Bank, nilai persediaan/stock barang dagangan, piutang/tagihan usaha/proyek, hutang dll.
- 9) Mengusulkan pemberian kredit.
- 10) Memantau perkembangan usaha debitur sesuai dengan jadwal. Bentuk dan jadwal pemantauan telah ditetapkan sesuai

ketentuan masing masing bank, namun pada prinsipnya, disesuaikan dengan tingkat kelancaran pembayaran bunga/pokok kredit atau dikenal dengan istilah Kolektibiliti.

11) Melakukan kunjungan setempat (*on the spot*) untuk memantau jalannya usaha debitur secara periodik.⁶

c. Tugas dan wewenang Administrasi Pembiayaan (ADC)

- 1) Menyiapkan Surat Persetujuan
- 2) Menyiapkan akad pembiayaan serta pengikatan jaminan
- 3) Menyiapkan slip-slip pencairan pembiayaan
- 4) Membukukan pembiayaan
- 5) Review kepatuhan (melakukan pemeriksaan dan kelengkapan dokumen nasabah pembiayaan)
- 6) *Filing data*.⁷

d. Tugas dan wewenang Layanan *Customer Service*

- 1) Memberikan pelayanan kepada nasabah yang berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, giro, pembukaan deposito, permohonan nasabah yang lainnya. Di samping itu memberikan informasi se jelas mungkin mengenai berbagai produk dan jasa yang ingin diketahui dan diminati kepada nasabah atau calon nasabah.

⁶ Aditya Sukma Putra, *Wawancara*, Sidoarjo, 18 September 2013.

⁷ Visca Probo Artikasari, *Wawancara*, Sidoarjo, 22 Agustus 2013.

- 2) Menerima, melayani dan mengatasi permasalahan yang disampaikan oleh nasabah sehubungan dengan ketidakpuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan oleh pihak nasabah.
 - 3) Mengadministrasikan daftar hitam Bank Indonesia dan daftar rehabilitasi nasabah serta file nasabah.
 - 4) Mengadministrasikan resi permintaan dan pengembalian buku cek dan bilyet giro serta surat kuasa.
 - 5) Memberikan informasi tentang saldo dan mutasi nasabah.
 - 6) Mengadministrasikan buku cek, bilyet giro, dan buku tabungan.
 - 7) Memperkenalkan dan menawarkan produk dan jasa yang ada dan yang baru sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah.
- e. Tugas dan wewenang Layanan *Teller*
- 1) Menginput setoran
 - 2) Pemindah bukuan
 - 3) Melayani transfer
 - 4) Menjalankan nota debit/kredit
 - 5) Mencairkan pembiayaan⁸
- f. Tugas dan wewenang *Marketing* dan *Processing*
- 1) Mencari nasabah
 - 2) Prosesing pembiayaan
 - 3) Melakukan *survey*
 - 4) Analisis kelayakan nasabah

⁸ Novita, *Wawancara*, Sidoarjo, 21 Agustus 2013.

- 5) Pengusulan pembiayaan nasabah
- 6) Melakukan tagihan kepada nasabah.⁹

6. Produk-produk Pembiayaan di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

a. iB Hasanah Card

Merupakan salah satu unggulan dari BNI Syariah yang diterbitkan berdasarkan Fatwa DSN No.54/DSN-MUI/X/2006. iB Hasannah Card merupakan kartu yang berfungsi sebagai kartu kredit yang berdasarkan sistem syariah sebagaimana diatur dalam fatwa.

Akad yang digunakan adalah :

Kafalah

- Penerbit kartu adalah penjamin bagi pemegang kartu terhadap merchant atas semua kewajiban bayar yang timbul dari transaksi antara pemegang kartu dengan *merchant*, dan atau penarikan tunai selain bank atau ATM Bank Penerbit.
- Penerbit kartu berhak mendapatkan *monthly membership fee* dan *fee* penarikan tunai.

Qardh

⁹ Rieka Iswardani, *Wawancara, Sidoarjo*, 22 Agustus 2013.

- Penerbit kartu adalah pemberi pinjaman kepada pemegang kartu melalui penarikan tunai dari bank atau ATM Bank Penerbit Kartu.
- Penerbit kartu memberikan pinjaman melalui penarikan tunai dari bank dan atau *cash advance* melalui ATM milik bank penerbit kartu.
- Penerbit kartu berhak atas *fee* penarikan tunai yang besarnya tidak dikaitkan dengan jumlah penarikan.

Ijarah

- Penerbit kartu menyediakan jasa pembayaran dan layanan bagi pemegang kartu.
- Penerbit kartu berhak mendapat *annual membership* dan *merchant fee*.

b. Pembiayaan Emas iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli emas logam mulia dalam bentuk batangan yang diangsur secara pokok setiap bulannya. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah* (jual beli).

c. BNI Syariah KPR Syariah (Griya iB Hasanah)

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartemen dan sejenisnya), dan membeli tanah kavling serta rumah indent, yang besarnya

disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah*.

d. Multijasa iB Hasanah

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada masyarakat untuk kebutuhan jasa dengan agunan berupa *fixed asset* atau kendaraan bermotor selama jasa dimaksud tidak bertentangan dengan undang-undang/hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam. Akad yang digunakan adalah akad *Ijarah*.

e. BNI Syariah Otomotif (Oto iB Hasanah)

Fasilitas pembiayaan konsumtif murabahah yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk pembelian kendaraan bermotor dengan agunan kendaraan bermotor yang dibiayai dengan pembiayaan ini. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah*.

f. BNI Syariah Pembiayaan Jaminan Cash (CCF iB Hasanah)

Pembiayaan yang dijamin dengan cash, yaitu dijamin dengan Simpanan dalam bentuk Deposito, Giro, dan Tabungan yang diterbitkan BNI Syariah. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah* dan *Ijarah*.

g. BNI Syariah Pembiayaan Haji (Pembiayaan THI iB Hasanah)

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang ditujukan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan biaya setoran awal Biaya

Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) yang ditentukan oleh Departemen Agama, untuk mendapatkan nomor seat porsi haji dengan menggunakan akad ijarah. Akad yang digunakan adalah akad *Ijarah* dan *Qardh*.

h. BNI Syariah Multiguna (Multiguna iB Hasanah)

Fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli barang kebutuhan konsumtif dengan agunan berupa barang yang dibiayai (apabila bernilai material) dan atau *fixed asset* yang ditujukan untuk kalangan profesional dan pegawai aktif yang memiliki sumber pembayaran kembali dari penghasilan tetap dan tidak bertentangan dengan undang-undang/hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan Syariah Islam. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah*.

i. BNI Syariah Wirausaha

Wirausaha iB Hasanah (WUS) adalah fasilitas pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan usaha-usaha produktif (modal kerja dan investasi) yang tidak bertentangan dengan syariah dan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah*, *Muḍārabah* dan *Mushārahah*.

j. BNI Syariah Valas

Pembiayaan Valas iB Hasanah adalah pembiayaan yang diberikan oleh unit operasional dalam negeri kepada nasabah pembiayaan dalam negeri, dalam bentuk mata uang valuta asing. Akad Pembiayaan Valas iB Hasanah yang dapat digunakan disesuaikan dengan kebutuhan calon nasabah pembiayaan.

k. BNI Syariah Tunas Usaha

Tunas Usaha iB Hasanah (TUS) adalah pembiayaan modal kerja dan atau investasi yang diberikan untuk usaha produktif yang *feasible* namun belum *bankable* dengan prinsip syariah dalam rangka mendukung pelaksanaan Instruksi Presiden Nomor 6 tahun 2007. Akad yang digunakan adalah akad *Murābahah*, *Muḍārabah* dan *Mushārahah*.

i. Flexi iB Hasanah

Fleksi iB Hasanah adalah pembiayaan konsumtif bagi pegawai/karyawan suatu perusahaan/ lembaga/ instansi untuk pembelian barang dan penggunaan jasa yang tidak bertentangan dengan undang-undang/ hukum yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan syariah islam. Akad yang digunakan adalah:

- 1) Pembelian barang dengan akad *Murābahah*.
- 2) Penggunaan jasa dengan akad *Ijarah*.¹⁰

¹⁰ Panduan Pemasaran, *Buku Pegangan Bagi Pemasar Produk, Jasa Dan Layanan Bank BNI Syariah*, BNI Syariah.

B. Implementasi Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Bank-bank Islam umumnya mengadopsi *Murābahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar pada saat itu. *Murābahah*, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu: terkait dan kesepakatan atas labanya (*mark-up*). Dengan demikian ciri mendasar yang dapat disimpulkan pada kontrak *Murābahah* (jual beli dengan pembayaran tunda) ini adalah sebagai berikut:

- a. Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang harga awal barang yang dijual pihak bank, biaya-biaya terkait dengannya dan batas laba (*mark-up*) yang ditetapkan dalam bentuk prosentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- b. Obyek yang diperjual-belikan adalah berupa barang atau komoditas dan harus dibayar dengan uang.
- c. Obyek yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual atau wakilnya dan dapat diserahkan secara langsung.
- d. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli dapat ditangguhkan (angsuran).¹¹

Di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo, pembiayaan atas kepemilikan emas yang kita kenal dengan pembiayaan

¹¹ Muhammad, *Teknik Penghitungan Bagi Hasil dan Profit Margin*, (Jakarta: UII Press Yogyakarta, 2004), 93.

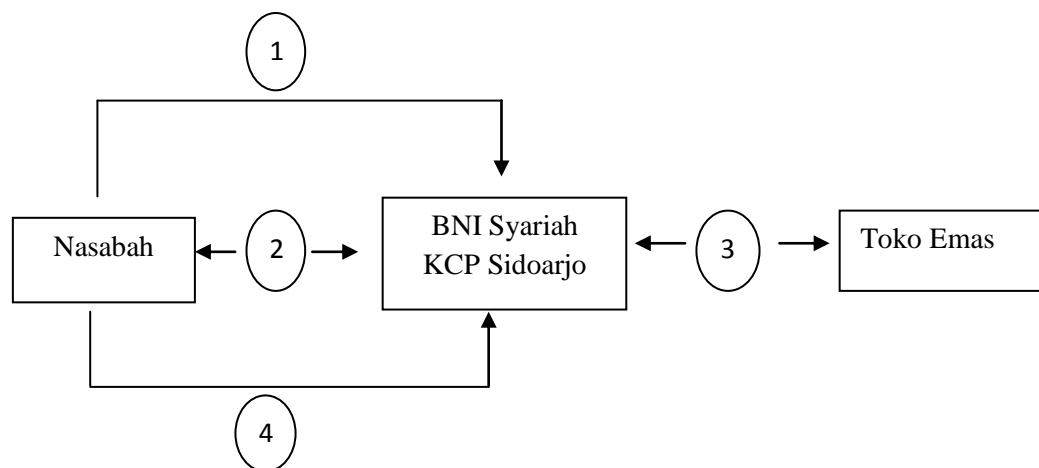
Emas iB Hasanah menggunakan akad *Murābahah*. Sehingga diketahui secara jelas atas pokok pembiayaan beserta *margin* (keuntungan) dari pembiayaan yang diberikan.

1. Alur Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang BNI Syariah Sidoarjo

Pembiayaan Emas iB Hasanah merupakan Pembiayaan atas kepemilikan emas, baik emas Antam ataupun emas Lokal. Yang membedakan dari emas lokal dan emas antam ialah dilihat dari bentuk dan juga kualitas emas tersebut. Implementasi pembiayaan emas iB Hasanah dimulai dengan pengajuan pembiayaan di BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu secara langsung.

Alur Pembiayaan Emas iB Hasanah dapat dilihat pada skema gambar di bawah ini:

Skema 3 : Alur Pembiayaan Emas iB Hasanah



Sumber : Wawancara *Customer Service*

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan Emas iB Hasanah dengan menyampaikan data persyaratan administrasi, petugas bank melakukan analisa kemampuan nasabah melalui wawancara berdasarkan data yang disampaikan nasabah.
 2. Bank dan nasabah menandatangani akad pembiayaan *Murābahah* nasabah wajib membuka rekening Tabungan iB Hasanah dan menyetor uang muka yang dipersyaratkan
 3. Bank melakukan pembelian emas melalui toko emas yang sudah bekerja sama dengan BNI Syariah sesuai kebutuhan nasabah, dan emas tersebut dijadikan jaminan oleh Bank.
 4. Nasabah membayar kewajiban angsurannya ke bank sesuai jadwal angsuran yang tertera di akad.
- 2. Karakteristik Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo**

Pembiayaan Emas iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli emas logam mulia ANTAM secara angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah dengan maksimal pembiayaan mencapai Rp 150 juta.

Sasaran pembiayaan ini ditujukan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan membeli emas logam mulia ANTAM sesuai dengan kemampuan masing-masing calon nasabah khususnya pegawai yang berpenghasilan tetap, kalangan profesional (dokter, pengacara, akuntan, notaris/PPAT, dll).

Karakteristik produk pembiayaan Emas iB Hasanah yang dipraktikkan oleh BNI Syariah adalah:

- a. Akad yang digunakan adalah akad jual beli. Implikasi dari penggunaan akad jual beli mengharuskan adanya penjual, pembeli, dan barang yang dijual. Bank syariah selaku penjual harus menyediakan barang untuk nasabah yang dalam hal ini adalah sebagai pembeli. Sehingga nasabah berkewajiban untuk membayar barang yang telah diserahkan oleh Bank syariah.
- b. Obyek pembiayaan yang dapat diterima adalah emas Logam Mulia (LM) bersertifikat PT. ANTAM.
- c. Harga yang ditetapkan sesuai dengan harga emas pada saat berlangsungnya akad, serta tidak dipengaruhi oleh frekuensi waktu pembiayaan. Jadi, harga yang ada hanyalah satu yaitu harga yang telah disepakati oleh Bank syariah dan nasabah.
- d. Keuntungan dalam Pembiayaan Emas iB Hasanah berbentuk *margin* penjualan yang sudah termasuk harga penjualan. Keuntungan tersebut sudah ditetapkan oleh pihak Bank dan sudah disetujui oleh nasabah.

- e. Pembayaran harga barang dapat dilakukan secara angsuran. Jadi, pihak nasabah berhutang kepada pihak Bank syariah, karena belum melunasi kewajiban membayar harga barang yang ditransaksikan. Sedangkan angsuran Pembiayaan Emas iB Hasanah dapat dilakukan setiap bulan sampai dengan jatuh tempo pembiayaan. Besarnya angsuran bersifat tetap/fixed.
- f. Dalam Pembiayaan Emas iB Hasanah memungkinkan adanya jaminan berupa obyek pembiayaan itu sendiri. Dalam pandangan syariat islam, penetapan harga pada transaksi jual beli ditentukan pada saat akad. Hal ini dilakukan agar terdapat kejelasan antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli) tentang penetapan harga barang dan menghindari kemungkinan terjadinya perselisihan.

3. Persyaratan Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Persyaratan yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan Emas iB Hasanah, antara lain:

Dokumen yang dibutuhkan:

- a. Formulir Permohonan Pembiayaan
- b. Fotocopy KTP
- c. Fotocopy NPWP (untuk permohonan Rp. 50.000.000,- keatas)
- d. Fotocopy Kartu Identitas Pegawai (untuk pegawai)

Persyaratan:

- 1) Berstatus sebagai pegawai aktif / profesional / pengusaha/lainnya.
 - 2) Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum: 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun), 60 tahun untuk kalangan profesional dan pengusaha.
 - 3) Mempunyai penghasilan tetap dan kemampuan mengangsur.¹²
- 4. Keunggulan Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo**
- a. Objek pembiayaan berupa logam mulia yang bersertifikat PT. ANTAM.
 - b. Angsuran tetap setiap bulannya selama masa pembiayaan sampai dengan lunas.
 - c. Biaya administrasi yang ringan mulai dari Rp 50.000,-
 - d. Margin kompetitif.
 - e. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis.
 - f. Jangka waktu pembiayaan minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun.
 - g. Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp 150.000.000,-
- 5. Kebijakan Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo**
- a. Maksimal Pembiayaan

¹² Solusi Cepat Kepemilikan Emas, (Brosur Pembiayaan Emas iB Hasanah BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo).

Maksimal pembiayaan Emas iB Hasanah sebesar 150.000.000 per nasabah. Nasabah dimungkinkan untuk memperoleh Pembiayaan Emas iB Hasanah.

b. Urbun (uang muka)

Minimum 20% dari harga barang disetorkan tunai dan tidak diperbolehkan berasal dari pinjaman/pembiayaan.

c. Tujuan Penggunaan Pembiayaan

Tujuan penggunaan pembiayaan adalah untuk memenuhi kebutuhan konsumtif pembelian logam mulia dengan pola akad *Murābahah*.

d. Jenis dan Akad Pembiayaan

Pembiayaan konsumtif dengan menggunakan akad *Murābahah* yang berlaku.

e. Jangka Waktu Pembiayaan

Jangka waktu akad fasilitas pembiayaan adalah minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun, dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Untuk pegawai s/d usia 55 tahun atau pada saat pensiun.
- b. Untuk pengusaha atau profesional s/d pada usia 60 tahun.

f. Jenis valuta, margin pembiayaan

1. Jenis valuta IDR
2. Margin ditetapkan sebesar:
3. Jangka waktu Tarif margin (flat)

Angsuran Per-Bulan

Margin

2 tahun (24 bulan)	7.90%
3 tahun (36 bulan)	8.27%
4 tahun (48 tahun)	8.70%
5 tahun (60 bulan)	9.18%

4. Penarikan atau pencairan

Penarikan atau pencairan Pembiayaan Emas iB Hasanah dilakukan dengan cara pemindah bukuan ke rekening penjualan/ toko emas yang ada di BNI Syariah.

5. Pembayaran kembali pembiayaan

Pembayaran kembali pembiayaan dilakukan dengan *auto* debet ke rekening Tabungan iB Hasanah nasabah yang menjadi afiliasi, dengan pola angsuran tetap setiap bulan.

6. Denda atau tunggakan

Apabila nasabah tidak atau terlambat melakukan pembayaran angsuran pembiayaan, maka nasabah dikenakan denda sebesar 5 % (lima persen) pertahun dari angsuran yang tertunggak dan harus dibayar lunas oleh nasabah kepada Bank. Dana hasil denda tersebut digunakan atau disalurkan untuk kepentingan sosial.

7. Pelunasan sebelum jatuh tempo

- a. Nasabah dapat mengajukan permohonan pelunasan sebelum jatuh tempo, secepat-cepatnya 1 (satu) tahun setelah akad pembiayaan berjalan.

- b. Nasabah wajib membayar seluruh pokok dan *margin* (total piutang) dengan menggunakan dana yang bukan berasal dari penjualan agunan emas.
 - c. Nasabah dapat diberikan potongan atau pelunasan dipercepat namun tidak diperjanjikan dalam akad *Murābahah*. perhitungan total kewajiban yang harus dibayar nasabah (*performance*) mengacu kepada ketentuan mengenai PPTM (Potongan Pelunasan Tagihan *Murābahah*).
8. Agunan pembiayaan
- a. Agunan disimpan secara fisik di BNI Syariah, dengan tata cara penyimpanan sebagai berikut:
 - 1) Tempat penyimpanan barang agunan
Agunan disimpan di dalam ruang tahan api (kluis/khasanah).
 - 2) Cara menyimpan barang agunan
 - Barang agunan disimpan secara berurutan sesuai dengan tanggal dan nomor akadnya.
 - Selama tersimpan di dalam kluis/khasanah, barang agunan harus selalu terjaga, oleh karenan itu harus dibungkus dengan kantong plastik tebal yang tertutup rapat yang dilampirkan dengan bukti kepemilikan emas (sertifikat ANTAM) dan kuitansi pembelian dari Toko Emas atau ANTAM.

- Alat pembungkus tidak dapat digunakan berulang-ulang (harus baru).
 - Apabila tidak ada keperluan, kluis harus selalu tertutup dan terkunci.
 - Stock opname dilakukan rutin setiap bulan oleh OM dan Operational Head.
- 3) Agunan yang diserahkan harus berupa obyek pembiayaan dan tidak dapat digantikan dengan aset yang lain.
 - 4) Agunan tidak dapat diperjual belikan atau dijadikan agunan akad lain, yang menyebabkan perpindahan kepemilikan.
9. Pengadaan obyek pembiayaan emas

Untuk pembelian emas diutamakan melalui PT Aneka Tambang, tetapi apabila suatu daerah/cabang BNI Syariah tidak dapat perwakilan/distributor PT Aneka Tambang maka dimungkinkan pembelian emas melalui toko emas yang sebelumnya telah bekerja sama dengan kantor cabang BNI Syariah dengan memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Toko emas tersebut berada di kantor cabang/cabang pembantu BNI Syariah. Hal ini dilakukan dengan mempertimbangkan kemudahan untuk bertransaksi dan pengiriman barang.
2. Cabang meyakini bahwa emas yang dijual di toko emas tersebut asli khususnya keabsahan sertifikat PT Aneka Tambang.
3. Harga emas relatif bersaing.

4. Toko emas tersebut memiliki ijin usaha atau minimal telah beroperasi selama 2 tahun.
 5. Toko emas tersebut harus memiliki rekening tabungan/giro di kantor cabang/cabang pembantu BNI Syariah, sehingga pembayaran dapat langsung ditransfer ke rekening toko emas.
 6. Bersedia mengantar emas ke kantor BNI Syariah dan dananya bersedia diblokir sebesar harga emas yang dibeli sampai fisik emas diterima oleh bank.
 7. Toko emas bersedia membeli kembali apabila karena sesuatu hal bank akan menjual emas tersebut kembali.
 8. Toko emas bersedia menandatangani perjanjian kerjasama (PKS) yang berisi antara lain bahwa toko emas tersebut telah ditetapkan sebagai rekanan untuk men-*supply* kebutuhan emas kepada nasabah Bank BNI Syariah.
10. Pembelian emas

Petugas yang memastikan ketersediaan emas dan harga emas adalah petugas di unit *customer service*.

- a. Pengikat agunan

Agunan diikat gadai selama masa pembiayaan.

- b. Asuransi pembiayaan

Barang jaminan atau emas ditutup asuransi kerugian pada perusahaan asuransi syariah.

6. Prosedur Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Prosedur Pembiayaan di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo meliputi beberapa hal, antara lain:

a. Verifikasi

Verifikasi dilakukan melalui wawancara dan disesuaikan dengan informasi yang disampaikan nasabah pada formulir permohonan pembiayaan.

b. Analisa Pembiayaan

1) Unit pengelola: *Unit Customer Service dan Unit Operasional* Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo.

2) Analisa repayment *capacity* dilakukan berdasarkan wawancara dan data yang diberikan nasabah pada formulir permohonan pembiayaan.

c. Persetujuan Pembiayaan

1) Akad Pembiayaan

Persetujuan pembiayaan dituangkan dalam Surat Keputusan Pembiayaan dan selanjutnya dibuatkan Akad *Murābahah*.

2) Keputusan Pembiayaan

Penyampaian keputusan pemberian Pembiayaan Emas iB Hasanah diatur sebagai berikut:

- a) Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) disampaikan kepada pemohon rangkap 2 (dua).
- b) Pemohon mengembalikan copy surat Persetujuan Pembiayaan yang telah ditandatangani sebagai tanda persetujuan ybs.

d. Disposisi Pembiayaan

Disposisi pembiayaan baru dapat dilakukan, apabila seluruh persyaratan telah dipenuhi yaitu:

1. Akad pembiayaan telah ditandatangani oleh pemohon.
2. Pemeliharaan saldo dan blokir minimal sebesar saldo minimal rekening afiliasi ditambah 1 (satu) kali angsuran perbulan (angsuran hutang pokok + *margin*) dan biaya pengelolaan rekening.
3. Biaya-biaya yang dipersyaratkan telah dibayar lunas (biaya administrasi,dll)
4. Uang muka nasabah telah dipenuhi/dibayar lunas.
5. Dibayarkan ke penjual/Toko Emas.

e. Pemantauan dan Penyelamatan

1. Pemantauan

Pemantauan pembiayaan dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku.

2. Penyelamatan

Apabila nasabah tidak dapat melunasi kewajibannya pada saat jatuh tempo dan/atau kewajiban Pembiayaan Emas iB Hasanah tersebut telah digolongkan macet maka agunan dapat dieksekusi oleh pihak Bank. Hasil eksekusi agunan diperhitungkan dengan sisa kewajiban nasabah sebagai berikut:

- 1) Apabila eksekusi agunan lebih besar dari sisa kewajiban nasabah masa selisih lebih tersebut dikembalikan kepada nasabah.
- 2) Apabila hasil eksekusi agunan lebih kecil dari sisa kewajiban nasabah maka selisih kurang tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah.

Apabila terdapat permasalahan maka harus ditempuh langkah penyelesaian melalui Pengadilan Agama atau lembaga lain yang ditunjuk oleh pemerintah¹³

7. Simulasi Angsuran Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Bagi nasabah yang memperoleh pembiayaan dengan akad *Murābahah* atau jual beli, besarnya *margin* akan tetap sampai periode pembiayaan berakhir sehingga mempermudah nasabah dalam melakukan perencanaan keuangan, karena besarnya angsuran *fix* sampai jatuh tempo.

¹³ Buku Pedoman Pembiayaan (BPP) Emas iB Hasanah

Misalnya Bapak Roni menghendaki membeli Logam Mulia (LM) ANTAM pecahan 100 gram. Harga jual yang berlaku Rp 510.000,00/gram. Yang akan diangsur selama 2 tahun.

Simulasi perhitungan:

- Harga barang Rp 510.000 × 100 gr	= Rp 51.000.000,-
- Urbun yang diberikan Rp 20% × Rp 51.000.000	= Rp 10.200.000,-
- Jangka waktu 2 tahun (24 bulan)	
- Harga Emas	= Rp 51.000.000,-
- Urbun	= Rp 10.200.000,-
- Pembiayaan dari Bank	= Rp 40.800.000,-
- Margin 7,90% (flat) jangka waktu 2 tahun	= Rp 6.446.400,-
- Pokok Pembiayaan + <i>margin</i>	= Rp 47.246.400,-
- Angsuran perbulan	= Rp 1.968.600,-
Porsi Pokok Pembiayaan	= Rp 40.800.000,/24
	= Rp 1.700.000,-
Porsi <i>Margin</i>	= Rp 6.446.400,-/24
	= Rp. 268.600,-
Angsuran Per bulan	= Rp 47.246.400,/24
	= Rp. 1.968.600,-

TABEL 3 : SIMULASI ANGSURAN

Angsuran	Pokok Porsi Pembiayaan (Rp)	Porsi margin (Rp)	Angsuran (Rp)	Sisa Angsuran (Rp)
1	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 45.277.800,-
2	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 43.309.200,-
3	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 41.340.600,-

4	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 39.372.000,-
5	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 37.403.400,-
6	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 35.434.800,-
7	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 33.466.200,-
8	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 31.497.600,-
9	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 29.529.000,-
10	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 27.560.400,-
11	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 25.591.800,-
12	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 23.623.200,-
13	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 21.654.600,-
14	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 19.686.000,-
15	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 17.717.400,-
16	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 15.748.800,-
17	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 13.780.200,-
18	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 11.811.600,-
19	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 9.843.000,-
20	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 7.874.400,-
21	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 5.905.800,-
22	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 3.937.200,-
23	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. 1.968.600,-
24	Rp. 1.700.000,-	Rp. 268.600,-	Rp. 1.968.600,-	Rp. -

C. Persepsi Nasabah terhadap Implementasi Pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo

Implementasi pembiayaan Emas iB Hasanah pada pembiayaan Emas iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Pembantu Sidoarjo meliputi beberapa aspek antara lain :

1. Kebijakan dalam pemberian urbun

Dalam hal kebijakan pemberian urbun, PT Bank BNI Syariah menawarkan urbun minimal sebesar 20% dari pembiayaan yang akan diberikan. Berdasarkan hasil penelitian, dengan jumlah nasabah pembiayaan sebanyak 12 nasabah menyajikan data sebagai berikut: nasabah yang menyatakan setuju dengan pemberian urbun minimal

sebesar 20% sebanyak 10 orang nasabah dan yang tidak setuju dengan pemberian urbun minimal sebesar 20% sebanyak 2 orang nasabah.

2. Syarat-syarat pengajuan pembiayaan

Persyaratan-persyaratan yang ditentukan pada pengajuan pembiayaan Emas iB Hasanah antara lain :

- a. Berstatus sebagai pegawai aktif/ profesional/ pengusaha.
- b. Permohonan minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas maksimum berusia :
 - 1) 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun)
 - 2) 60 tahun untuk kalangan professional dan pengusaha
- c. Mempunyai penghasilan tetap dan kemampuan mengangsur
- d. Mengajukan permohonan melalui pengisian formulir permohonan pembiayaan konsumtif serta wawancara langsung.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, dari 12 nasabah pembiayaan, 10 orang nasabah yang setuju dengan persyaratan yang ditentukan dalam pengajuan pembiayaan Emas iB Hasanah dan 2 orang nasabah yang mengatakan tidak setuju dengan alasan tertentu.

3. Dokumen yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan

Kelengkapan dokumen dalam pengajuan pembiayaan sangatlah penting bagi pihak Bank, sebab persyaratan merupakan hal yang pertama yang harus dipenuhi oleh nasabah ketika akan mengajukan pembiayaan. Dokumen- dokumen yang dibutuhkan dalam pembiayaan Emas iB Hasanah antara lain :

- a. Mengisi formulir permohonan pembiayaan
- b. Fotocopy KTP
- c. Fotocopy NPWP (Untuk pembiayaan di atas Rp. 50 juta)
- d. Fotocopy Kartu Identitas Pegawai

Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan, persepsi nasabah terhadap dokumen pembiayaan tidak menjadi permasalahan, sebab bagi nasabah dokumen-dokumen yang dibutuhkan tidak menjadi kendala bagi nasabah. Dari 12 nasabah pembiayaan, penelitian menghasilkan tidak ada yang mengalami kendala dalam melengkapi dokumen yang dibutuhkan untuk mengajukan pembiayaan.

4. Ketentuan margin yang ditetapkan dari pihak Bank

Penetapan ketentuan *margin* ditetapkan oleh pihak Bank merupakan penetapan dari Kantor Pusat PT. Bank BNI Syariah. Dalam penetapannya, nasabah akan ditawarkan dengan beberapa ketentuan antara lain:

- a. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu 2 tahun (24 bulan), *margin* yang ditetapkan sebesar 7,90%.
- b. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu 3 tahun (36 bulan), *margin* yang ditetapkan sebesar 8,27%.
- c. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu 4 tahun (48 bulan), *margin* yang ditetapkan sebesar 8,70%.
- d. Untuk pembiayaan dengan jangka waktu 5 tahun (60 bulan), *margin* yang ditetapkan sebesar 9,18%.

Berdasarkan penelitian, persepsi nasabah terhadap *margin* pembiayaan yang menjadi kendala dalam pembiayaan Emas iB Hasanah. *Margin* merupakan hal yang penting untuk dipertimbangkan dalam pengajuan pembiayaan, apabila *margin* yang ditetapkan oleh pihak Bank dapat dikatakan rendah maka peminat terhadap pembiayaan akan semakin meningkat, sedangkan apabila *margin* yang ditetapkan oleh pihak Bank dikatakan tinggi maka peminat terhadap pembiayaan akan menurun.

Dalam penelitian menjelaskan, dari 12 nasabah pembiayaan, 8 orang nasabah mengatakan bahwa *margin* yang ditetapkan oleh pihak Bank masih tergolong tinggi dan 4 orang nasabah mengatakan bahwa *margin* yang ditetapkan oleh pihak Bank tidak tergolong tinggi. Berdasarkan hal tersebut perbandingan antara yang mengatakan tinggi dan tidak terlihat secara signifikan yakni 67% dibanding 33%.

Penelitian ini didukung dengan wawancara langsung yang dilakukan oleh peneliti kepada nasabah pembiayaan Emas iB Hasanah. Hasil wawancara tersebut antara lain :

Seperti yang dipaparkan oleh Bapak Abdul Hamid, *“Sebenarnya pembayaran angsuran pembiayaan Emas iB Hasanah disini lumayan mas, tapi namanya nasabah ya pengennya ya marginnya itu lo , kalo bisa agak diturunkan lagi, soalnya disini margin yang ditetapkan lumayan tinggi kalo bagi saya,,,”*.

Pendapat lain juga dipaparkan oleh salah satu nasabah lainnya yaitu Nurjanah yang mengatakan: *“Harapan saya disini mas hanya satu, semoga*

margin yang ditetapkan oleh Bank dapat diturunkan lagi, supaya lebih ringan nanti kalau mengangsur”.

Tidak hanya dari pihak nasabah saja, dari pihak pemasaran (*marketing*) pembiayaan Emas iB Hasanah yakni Ibu Rieka Iswardani mengatakan “*Saya punya sedikit harapan yaitu supaya dari pihak bank dapat menurunkan down payment agar nasabah lebih murah untuk berinvestasi agar jumlah nasabah dari pembiayaan Emas iB Hasanah semakin bertambah”.*