

Manajemen pembiayaan *murābahah* emas yang diaplikasikan oleh BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya sesuai dengan teori manajemen pembiayaan dan teori *murābahah* yang telah dijelaskan sebelumnya. Hanya saja terdapat sedikit perbedaan pada nasabah pembiayaan. BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya menghususkan *murābahah* emas ini bagi nasabah yang berstatus sebagai pegawai aktif, dan kalangan professional (dokter, pengusaha, dll).

Proses pemasaran *murābahah* emas yang dilakukan di BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya dengan cara *customer service* melakukan *cross selling*, mengadakan seminar investasi emas, menyebarkan brosur, dan membuat banner pembiayaan emas iB Hasanah.

Proses pemasaran *murābahah* emas yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya sesuai dengan teori manajemen pembiayaan yang menyatakan bahwa proses pemasaran dapat dilakukan dengan cara iklan, penjualan langsung, publisitas, dan penjualan pribadi.

Nasabah yang akan mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* emas harus menyertakan *fotocopy* identitas diri berupa KTP atau SIM yang masih berlaku. BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya lebih mengutamakan penduduk yang berdomisili di daerah Surabaya, Sidoarjo, dan Gresik. Namun tidak menutup kemungkinan pihak bank memberikan pembiayaan *murābahah* emas di luar daerah-daerah tersebut dengan memberikan ketentuan khusus. Bagi nasabah yang berdomisili di kota Surabaya, Sidoarjo, dan Gresik cukup membawa KTP. Sedangkan bagi

nasabah yang berdomisili di luar wilayah tersebut, BNI Syariah mensyaratkan nasabah dengan menyertakan surat domisili daerah asal dari dinas terkait. Jika kota asal nasabah terlalu jauh dari jangkauan wilayah kerja BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya, kemungkinan besar nasabah tersebut tidak mendapatkan fasilitas pembiayaan ini. Ketentuan tersebut dilakukan agar pihak bank mudah memantau nasabah pembiayaan.

Ketentuan lain yang berkaitan dengan persyaratan awal *murābahah* emas, nasabah harus menyertakan *fotocopy* Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP). BNI Syariah mensyaratkan penyertaan NPWP untuk nasabah yang mendapatkan pembiayaan lebih dari Rp 50.000.000,00. Namun, bagi nasabah yang menerima pembiayaan kurang dari jumlah tersebut, nasabah tidak perlu menyertakan NPWP. Tidak hanya kartu identitas diri dan NPWP, tetapi nasabah juga harus menyertakan Kartu Keluarga (KK), surat keterangan bekerja dari perusahaan, slip gaji dan harus mempunyai buku rekening di BNI Syariah untuk pencairan dana dan pelunasan pembiayaan.

Dalam perjanjian kontrak tidak disebutkan bahwa nasabah *murābahah* emas harus menyertakan NPWP (untuk pembiayaan di atas Rp 50.000.000,00) dan menyertakan Kartu Keluarga (KK), surat keterangan bekerja dari perusahaan, dan slip gaji untuk menggunakan fasilitas pembiayaan ini. Namun, hal tersebut merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan BNI Syariah.

Pada saat mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* emas, nasabah diharuskan mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang ada di

brosur pembiayaan emas iB Hasanah. Hal ini sesuai dengan teori manajemen pembiayaan yang mengatakan bahwa dasar proses pembiayaan di bank adalah adanya permohonan secara tertulis dari nasabah.

Jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah minimal 2 tahun dan maksimal 5 tahun dengan ketentuan untuk pegawai sampai dengan usia 55 tahun atau pada saat pensiun, untuk pengusaha/profesional sampai dengan usia 60 tahun. Hal tersebut tidak disebutkan dalam perjanjian kontrak. Namun, hal tersebut merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan BNI Syariah.

BNI Syariah memiliki ketentuan pada jumlah dana pinjaman yang diberikan. Batas maksimal pembiayaan yang diberikan Rp 150.000.000,00. Hal tersebut dikarenakan BNI Syariah harus mengikuti ketentuan Bank Indonesia yang memberikan batasan pinjaman untuk transaksi *murābahah* emas.

Berkas-berkas *murābahah* emas pada setiap transaksi pengajuan *murābahah* emas terdiri dari Memorandum Pengusulan Pembiayaan (MPP), lembaran akad *rahn*, lembaran akad *murābahah*, Surat Keputusan Pembiayaan (SKP), dan surat kuasa untuk mendebet rekening tabungan guna pembayaran angsuran setiap bulannya. Hal tersebut sesuai dengan teori manajemen pembiayaan.

Biaya-biaya dalam *murābahah* emas berupa biaya materai, biaya administrasi, biaya tutup rekening, biaya uang muka, dan biaya 1 kali angsuran. Dalam perjanjian kontrak tidak disebutkan bahwa terdapat biaya

sesuai kebutuhan nasabah dan akan menyusun berkas *murābahah* emas sebagai kelengkapan kontrak, termasuk pengusulan jumlah pembiayaan. Berkas-berkas dan pengusulan tersebut kemudian diserahkan kepada *customer servicehead* untuk diperiksa kembali kesesuaiannya. Setelah proses dari *customer service head* selesai, selanjutnya diserahkan kepada pemimpin bisnis manajer untuk dimintakan persetujuan pemberian pembiayaan. Bila nilai pinjaman telah sesuai dan disetujui oleh pemimpin bisnis manajer, nasabah menuju ke *customer service* untuk menandatangani akad, dan untuk menerima Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) asli, *copy* akad *murābahah* dan *copy* akad *rahn*. Setelah itu, nasabah menuju ke *teller* untuk membayar biaya materai, biaya administrasi, biaya tutup rekening, biaya uang muka dan biaya 1 kali angsuran. Setelah itu, unit operasional meninjau kembali kelengkapan data-data nasabah *murābahah* emas, dan mencairkan pembiayaan untuk di kreditkan pada rekening toko emas Antam. Sementara itu objek pembiayaan yang dijadikan sebagai barang agunan beserta akad *murābahah* asli, akad *rahn* asli, *copy* SKP, lampiran bukti kepemilikan emas (sertifikat Antam) dan kuitansi pembelian dari toko emas Antam disimpan oleh *customer service* di tempat penyimpanan barang agunan yang telah disediakan.

Secara umum proses ini telah sesuai dengan teori manajemen pembiayaan dan teori *murābahah* yang telah dijelaskan sebelumnya. Dalam teori *murābahah* dijelaskan bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang

Dharmawangsa sesuai dengan teori manajemen pembiayaan yang menyatakan bahwa monitoring dilakukan secara terus-menerus untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan dan ketentuan yang berlaku dipenuhi nasabah dan bank.

Pada proses pelunasan, nasabah membayar seluruh kewajiban pembiayaan sesuai dengan akad yang telah disepakati. Proses pelunasan dapat dilakukan sebelum jatuh tempo dan sesuai jatuh tempo. Nasabah yang ingin mengajukan permohonan pelunasan sebelum jatuh tempo menemui *customer service* dengan membawa SKP asli, *copy* akad *murābahah*, *copy* akad *rahn*, KTP, dan buku tabungan. *Customer service* akan menghitung sisa angsuran nasabah, memeriksa keaslian dokumen nasabah, dan akan membuat memo intern beserta *print screen* saldo pinjaman + margin yang akan diserahkan kepada unit operasional untuk lampiran penutupan rekening *murābahah* emas. Setelah itu, nasabah menuju ke *teller* untuk membayar sisa angsuran + 1 kali margin dan biaya tutup rekening sebesar Rp 15.000,00. Kemudian dari *teller*, nasabah diberi bukti pelunasan. Setelah proses pelunasan, nasabah kembali ke *customer service murābahah* emas untuk menyerahkan bukti pelunasan. Bukti pelunasan tersebut oleh *customer service murābahah* emas ditunjukkan kepada pemimpin bisnis manajer untuk mengambil barang agunan. Bersamaan dengan pelunasan pembiayaan tersebut, barang agunan yang dikuasai BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya dikembalikan kepada nasabah. Nasabah diharuskan menandatangani akad *murābahah* asli dan akad *rahn* asli yang ada di kluis.

Hal ini sebagai bukti bahwa nasabah telah menerima barang agunannya. Proses pelunasan sebelum jatuh tempo diperbolehkan dalam teori manajemen pembiayaan.

Nasabah yang melakukan pelunasan sesuai jatuh tempo, maka nasabah harus menemui *customer service* dengan membawa SKP asli, *copy* akad *murābahah*, *copy* akad *rahn*, KTP, dan buku tabungan. *Customer service* akan memeriksa keaslian dokumen nasabah dan mengembalikan barang agunan kepada nasabah. Nasabah diharuskan menandatangani akad *murābahah* asli dan akad *rahn* asli yang ada di kluis. Hal itu sesuai dengan teori berakhirnya *murābahah* bila angsuran pembiayaan telah dilunasi oleh nasabah.

Seperti transaksi pembiayaan pada umumnya, transaksi *murābahah* emas dapat terjadi wanprestasi (salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban) yang dilakukan oleh nasabah dalam melunasi pembiayaan yang telah diberikan. Apabila pada batas waktu yang telah ditentukan, nasabah tidak melunasi angsurannya dan pihak bank syariah sudah memberikan peringatan dan nasabah tidak ada kemauan menyelesaikan kewajibannya, maka bank syariah dapat memutuskan untuk menjual agunan tersebut. Hal itu bertujuan untuk melunasi angsuran nasabah. Setelah agunan terjual, jika terdapat kelebihan dana dari kewajiban nasabah, maka dana tersebut dikembalikan kepada nasabah. Sebaliknya apabila dari hasil penjualan tersebut belum meng-*cover* kewajiban nasabah, kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah.

Penjualan barang agunan dilakukan setelah nasabah tidak membayar satu kali angsuran. COR mengirimkan surat pemberitahuan tunggakan 1 kali setiap minggunya. Setelah mengirimkan surat tunggakan 2 kali namun tidak ada respon dari nasabah, maka akan ditunggu sampai 3 hari. Selama jangka waktu tersebut, BNI Syariah mengusahakan secara rutin menghubungi nasabah. Hal itu bertujuan untuk memberikan informasi terkait pelunasan pembiayaan sudah memasuki jatuh tempo. Selain itu bertujuan untuk mencari informasi terkait kondisi terbaru nasabah beserta alasan keterlambatan pelunasan pembiayaan.

Proses penjualan barang dilakukan dengan cara menjual emas Antam kepada toko emas Antam. Proses penjualan barang jaminan ini dilakukan oleh *customer service*. *Customer service* mempersiapkan dokumen terkait yaitu sertifikat Antam. Hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi seluruh kewajiban nasabah sampai batas waktu yang telah ditentukan. Kemudian *teller* mentransfer kelebihan selisih antara kewajiban nasabah dengan hasil penjualan.

Apabila harga jual barang agunan tersebut melebihi kewajiban nasabah, maka sisa dari penjualan dikembalikan kepada nasabah. Sisa penjualan tersebut dibayarkan paling cepat setelah pelaksanaan penjualan dengan cara mengkredit ke rekening simpanan nasabah. Dengan bukti nota kredit asli disimpan ke dalam file nasabah, serta *copy* untuk disampaikan ke nasabah melalui surat. Tetapi apabila hasil penjualan barang agunan tersebut tidak mencukupi jumlah pembiayaan dan biaya pemeliharaan agunan tersebut

tidak mencukupi jumlah pembiayaan dan biaya pemeliharaan agunan serta biaya penjualan barang agunan, maka kekurangannya tetap menjadi kewajiban nasabah.

Prosedur penjualan barang jaminan yang dilakukan BNI Syariah Cabang Dharmawangsa sudah sesuai dengan teori manajemen pembiayaan dalam hal pelunasan pembiayaan yang telah disebutkan sebelumnya termasuk pada tambahan waktu yang diberikan oleh BNI Syariah selama 2 minggu + 3 hari setelah masa jatuh tempo. Pertimbangan tersebut berdasarkan pada ketentuan bahwa bank harus terlebih dahulu mencari tahu keadaan nasabah terkait alasan nasabah belum melunasi kewajibannya.

Secara riil, BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya pernah melakukan penjualan barang agunan nasabah dalam praktik *murābahah* emas pada tanggal 15 Agustus 2013.

B. Dampak Manajemen Pembiayaan terhadap Jumlah *Murābahah* Emas di BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya

Pembiayaan dalam BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya terdiri dari pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Pembiayaan konsumtif tersebut antara lain pembiayaan rumah, dan pembiayaan *murābahah* emas. BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya melakukan manajemen pembiayaan terhadap produk-produk pembiayaan. Manajemen pembiayaan yang dilakukan BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya antara lain manajemen pembiayaan *murābahah* emas.

Murābahah emas di BNI Syariah Cabang Dharmawangsa Surabaya ada sejak bulan Pebruari 2013. Selama kurang lebih dua tahun kemunculan *murābahah emas*, jumlah *murābahah emas* mengalami peningkatan dan penurunan. Jumlah *murābahah* emas disini meliputi jumlah nasabah dan nilai emas (tingkat gram).

Pada bulan Pebruari tahun 2013, jumlah *murābahah* emasterdapat 3 nasabah dengan total pembiayaan 450 gram. Sedangkan pada bulan Maret, jumlah *murābahah* emas meningkat menjadi 10 nasabah dengan total 515 gram. Pada bulan April jumlah *murābahah* emas meningkat menjadi 11 nasabah dengan total pembiayaan 635 gram. Namun pada bulan Mei mengalami penurunan, terdapat 6 nasabah dengan total pembiayaan 330 gram. Sedangkan bulan Juni terjadi peningkatan kembali menjadi 8 nasabah dengan total pembiayaan 550 gram. Namun pada bulan Juli mengalami penurunan kembali menjadi 5 nasabah dengan total pembiayaan 228 gram. Sedangkan pada bulan Agustus tetap mengalami penurunan menjadi 1 nasabah dengan pembiayaan 200 gram. Kemudian untuk 3 bulan selanjutnya tidak terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah* emas. Pada bulan Desember terdapat 2 nasabah dengan total pembiayaan 110 gram. Jadi, total jumlah *murābahah* emas pada tahun 2013 terdapat 46 nasabah dengan pembiayaan 3.018 gram.

Pada tahun 2014, dua bulan pertama tidak ada nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah* emas. Namun pada bulan Maret terdapat 2 nasabah dengan total pembiayaan 45 gram. Sedangkan pada bulan April

mengalami peningkatan menjadi 3 nasabah dengan total pembiayaan 50 gram. Namun pada bulan Mei mengalami penurunan menjadi 1 nasabah dengan pembiayaan 40 gram. Kemudian untuk 3 bulan selanjutnya tidak terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah* emas. Pada bulan September terdapat 1 nasabah dengan pembiayaan 10 gram. Namun untuk 3 bulan selanjutnya tidak terdapat nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah* emas. Jadi, total jumlah *murābahah* emas pada tahun 2014 terdapat 7 nasabah dengan pembiayaan 145 gram.

Pada tahun 2014 jumlah *murābahah* emas mengalami penurunan jika dibandingkan dengan jumlah *murābahah* emas pada tahun 2013. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi penurunan jumlah *murābahah* emas. Faktor-faktor tersebut yaitu faktor internal dan faktor eksternal.

Faktor internal yang mempengaruhi jumlah *murābahah* emas adalah perbedaan manajemen pembiayaan dalam aspek sistem pembiayaan. Pelaksanaan *murābahah* emas sistemnya berbeda dengan pembiayaan konsumtif yang lain seperti pembiayaan rumah, motor dan mobil. Di dalam sistem pembiayaan konsumtif lainnya, objek pembiayaan (rumah, motor dan mobil) dapat digunakan oleh nasabah, hanya sertifikatnya saja yang disimpan oleh bank sebagai agunan. Sedangkan di dalam sistem *murābahah* emas objek pembiayaan (emas Antam) tidak dapat digunakan oleh nasabah, karena emas Antam dan sertifikat emas Antam disimpan oleh bank sebagai agunan. Hal ini diyakini dapat menurunkan minat nasabah untuk melakukan pembiayaan *murābahah* emas dikarenakan nasabah menganggap bahwa nasabah hanya

mengangsur saja selama jangka waktu pembiayaan tanpa bisa memiliki/menggunakan emas Antam yang menjadi objek pembiayaan.

Faktor eksternal yang mempengaruhi jumlah *murābahah* emas adalah *trend* harga emas. Pada tahun 2014 *trend* harga emas menurun. Hal ini diyakini dapat menurunkan minat nasabah untuk melakukan pembiayaan *murābahah* emas dikarenakan emas dianggap bukan lagi instrumen investasi jangka panjang yang menarik. *Trend* harga emas ini dapat diketahui dengan cara meng-*update* harga emas kepada toko emas Antam dan melihat berita perkembangan harga emas dunia di internet.

Pada tahun 2014 harga emas mengalami peningkatan dan penurunan. Pada bulan Januari harga emas Rp 480.000,00 per gram. Namun pada bulan Pebruari harga emas meningkat menjadi 489.000,00 per gram. Sedangkan pada bulan Maret harga emas meningkat kembali menjadi Rp 504.000,00 per gram. Namun pada bulan April harga emas mengalami penurunan menjadi 462.000,00 per gram. Sedangkan pada bulan Mei harga emas meningkat menjadi Rp 474.000,00 per gram. Namun pada bulan Juni harga emas mengalami penurunan menjadi Rp 469.000,00 per gram. Sedangkan pada bulan Juli harga emas melonjak naik menjadi Rp 515.457,97 per gram. Pada bulan Agustus harga emas mengalami penurunan menjadi Rp 493.000,00 per gram. Sedangkan pada bulan September harga emas mengalami penurunan kembali menjadi Rp 485.000,00 per gram. Pada bulan Oktober harga emas tetap mengalami penurunan menjadi Rp 474.000,00 per gram. Sedangkan pada bulan November harga emas tetap mengalami

