

Tinjauan Atas Prosedur Pembiayaan Dengan Akad Murabahah Dan Rahn Dalam Cicil Emas

Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Indonesia Cabang Pomad

Kalyca Damayanti, Suharmiati, Airin Nuraini

Program Studi Perbankan dan Keuangan, Insititut Bisnis dan Informatika Kesatuan

Email: Kalycadamayanti02@gmail.com

Implementation
of Financing and
Gold Investment

113

ABSTRACT

The Cicil Emas product or it can also be called Gold Ownership Financing is a financing facility offered by Bank Syariah Indonesia for prospective customers who want to purchase gold in installments using a Murabahah contract and a Rahn contract as collateral binding. This Cicil Emas product is an investment that has a low risk so it is safe for future dream plans. The purpose of this research is to review the financing procedures using murabahah and rahn contracts on gold installment products as well as the obstacles and solutions carried out by the bank in practice at Bank Syariah Indonesia KCP Pomad. Through this research it can be concluded that the gold installment financing procedure in practice at Bank Syariah Indonesia Pomad branch is in accordance with the establishment of Standard Operating Procedures (SOP) and in accordance with the theory that the author has studied. In addition, at Bank Syariah Indonesia Pomad branch, gold installment financing is always guided by Fatwa No. 77/DSN-MUI/V/2010 concerning non-cash sale and purchase of gold where Bank Syariah Indonesia Pomad branch sells using a Murabahah contract in accordance with the provisions of Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 and the Rahn contract is also used in gold installment financing in accordance with the provisions of Fatwa No. 26/DSN-MUI/2002. The obstacles faced are down on the server, lack of branding and understanding of the product. The solution carried out by Bank Syariah Indonesia against these obstacles is to carry out network maintenance, product promotion through several media, and socialize gold installment products.

Keywords: Procedure, Akad, Financing, Gold Investment

ABSTRAK

Produk Cicil Emas atau bisa disebut juga Pembiayaan Kepemilikan Emas merupakan fasilitas pembiayaan yang ditawarkan Bank Syariah Indonesia untuk calon nasabah yang ingin melakukan pembelian emas dengan cara angsuran menggunakan akad *Murabahah* dan akad *Rahn* sebagai pengikat agunan. Produk Cicil Emas ini adalah salah satu investasi yang memiliki risiko yang rendah sehingga aman untuk rencana impian di masa depan. Tujuan dilakukan penelitian ini yaitu untuk meninjau prosedur pembiayaan menggunakan akad murabahah dan rahn pada produk cicil emas serta kendala dan solusi yang dilakukan pihak bank dalam praktiknya di Bank Syariah Indonesia KCP Pomad. Melalui penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Prosedur pembiayaan cicil emas pada praktiknya di Bank Syariah Indonesia cabang Pomad sudah sesuai dengan penetapan Standar Operasional Prosedur (SOP) serta sesuai dengan teori yang telah penulis pelajari. Selain itu, pada Bank Syariah Indonesia cabang Pomad pembiayaan cicil emas selalu berpedoman pada Fatwa No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang jual beli emas secara non-tunai dimana Bank Syariah Indonesia cabang Pomad melakukan jual beli menggunakan akad *Murabahah* sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 serta akad *Rahn* juga digunakan dalam pembiayaan cicil emas sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 26/DSN-MUI/2002. Adapun kendala yang dihadapi yaitu terjadinya down pada server, kurangnya branding serta pemahaman pada produk tersebut. Solusi yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia terhadap kendala tersebut yaitu melakukan pemeliharaan

Submitted
OCTOBER 2024

Accepted
MARCH 2025

JABKES

Jurnal Aplikasi Bisnis
Kesatuan
Vol. 5 No. 1, 2025
page. 113 – 124
IBI Kesatuan
ISSN 2807 – 6036
DOI: 10.37641/jabkes.v5i1.19459

jaringan, promosi produk melalui beberapa media, serta melakukan sosialisasi produk cicil emas.

Kata Kunci: Prosedur, Akad, Pembiayaan, Investasi Emas

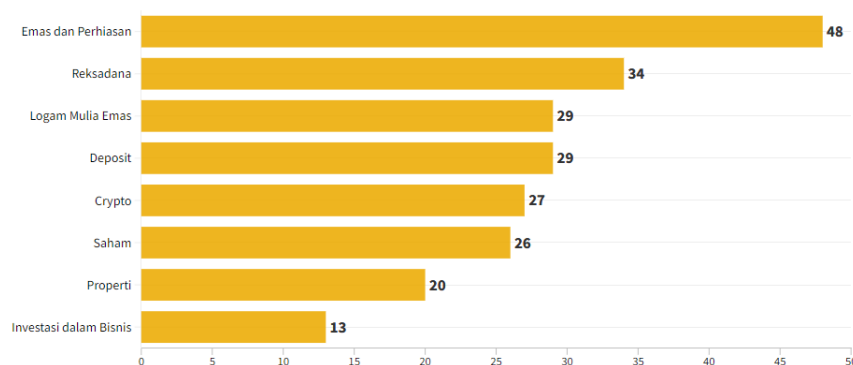
PENDAHULUAN

Di era modern saat ini perbankan telah berkembang secara pesat, dimana masyarakat diharuskan mengikuti perkembangan zaman secara ilmu dan teknologi, khususnya dalam masalah penyimpanan uang dan penanaman modal atau disebut juga Investasi. Kemudahan dan keamanan dalam penggunaannya di zaman sekarang tentu membuat masyarakat semakin percaya kepada sektor perbankan. Bank adalah lembaga keuangan yang mempunyai kontribusi yang penting untuk perkembangan ekonomi suatu Negara (Janni, 2018).

Diketahui bahwa Indonesia mempunyai penduduk beragama Islam dengan populasi terbesar di Dunia, munculnya sistem ekonomi syariah menjadi peluang besar bagi dunia perbankan dalam menjalankan perbankan syariah. Perbedaan yang terletak antara bank konvensional dan syariah yaitu pelaksanaannya dimana bank syariah menggunakan macam – macam akad dalam produknya. Akad adalah perjanjian antara pihak satu dengan pihak lainnya untuk melandasi suatu transaksi bank syariah (Ascarya, 2017). Selain akad, yang membedakan bank syariah dari bank konvensional terletak di sistem operasionalnya, dimana bank konvensional menerapkan sistem bunga sedangkan bank syariah menerapkan sistem bagi hasil atau nisbah.

Dengan melakukan aktivitas khususnya dalam perbankan, diperlukannya tahapan atau langkah-langkah untuk menyelesaikan suatu kegiatan perbankan yang biasa disebut dengan prosedur. Prosedur adalah suatu metode dalam melaksanakan kegiatan melalui proses antara nasabah dalam kegiatan operasional perbankan.

Bank syariah pada umumnya, merupakan lembaga keuangan yang tujuan utamanya mengumpulkan dana masyarakat serta memberikan dana tersebut dalam bentuk pembiayaan maupun jasa, dan menjalankan lalu lintas pembayaran berdasarkan prinsip – prinsip syariah. Didirikannya bank syariah bukan hanya karena kemauan umat Islam untuk menghindari dari riba (bunga) di setiap tindakan mereka, tetapi juga mendapatkan kesejahteraan lahir batin melalui kegiatan muamalah sesuai perintah Islam, sebagai opsi tambahan untuk menggunakan jasa-jasa perbankan yang menurutnya lebih tepat, yaitu dengan berdasarkan hukum-hukum syariat islam.



Gambar 0.1
Data Survey Peminat Investasi 2022

Dengan zaman yang serba canggih ini tidak dipungkiri bahwa masyarakat membutuhkan Harta (Uang) dalam memenuhi setiap kebutuhan. Namun selain untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, masyarakat diharapkan dapat mempersiapkan diri dimasa mendatang, baik dengan menyisihkan sebagian kekayaannya untuk melakukan investasi dalam upaya menjalani kehidupan yang layak atau sesuai dengan impian yang menjadi harapan yang diinginkan oleh semua orang. Istilah investasi sudah tidak asing

lagi bagi masyarakat dengan perekonomian menengah keatas. Dikarenakan investasi diasumsikan dapat memberikan dan melindungi keadaan finansialnya dimasa mendatang. Menurut syariat slam, dalam Al'Quran surat *Al-Hasyr* ayat 18 yang menyatakan bahwa investasi sangat disarankan kepda para pemeluknya untuk mempersiapkan diri di masa mendatang.

Sesuai dengan prinsip dan kaidah islam, perbankan syariah di indonesia dapat menjadi salah satu opsi untuk memecahkan masalah keuangan, pembiayaan, dan permodalan bagi masyarakat. Salah satunya dengan berinvestasi menggunakan emas, mengingat peminat investasi dari masyarakat (perusahaan maupun individu) cenderung meningkat. Dilihat dari data responden di Indonesia pada tahun 2022 sebagai berikut:

Dapat dilihat dari data diatas berdasarkan hasil survey, emas sebagai jenis investasi yang banyak diminati masyarakat dimana ada 48% dari 87% responden yang memilih instrumen investasi emas dan perhiasan dan 29% investasi Logam Mulia (Widi, 2022). Ini dikarenakan investasi Emas dinilai memiliki risiko yang rendah. Selain itu, harga emas tidak berubah banyak seperti harga saham, dan nilainya tidak terpengaruh oleh inflasi sehingga emas dianggap sebagai aset untuk investasi yang tergolong paling aman dan menguntungkan dari jenis investasi lainnya.

Dilihat melalui survey tersebut, masyarakat lebih mengenal investasi emas perhiasan dibandingkan investasi logam mulia. Sedangkan, logam mulia merupakan aset yang cocok dipakai untuk simpanan pada masa mendatang dikarenakan harga jual yang cenderung lebih tinggi dibandingkan emas perhiasaan.

PT Bank Syariah Indonesia merupakan salah satu bank yang memberikan pilihan lain bagi masyarakat dengan menawarkan produk kepemilikan emas dengan pembelian emas berupa logam mulia secara non-tunai yang disebut dengan Pembiayaan Kepemilikan Emas untuk mempermudah masyarakat dalam berinvestasi yang sesuai dengan prinsip syariah. Salah satu layanan emas yang ditawarkan oleh PT Bank Syariah Indonesia cabang Pomad salah satunya yaitu Pembiayaan Kepemilikan Emas yang dilakukan melalui akad *murabahah* dan akad *rahn*.

Maksud dari penyusunan penelitian ini sebagai syarat untuk memperoleh gelar ahli madya pada Program Studi D3 Perbankan dan Keuangan serta untuk memperoleh data dan informasi yang berkaitan dengan prosedur pembiayaan dengan akad *murabahah* dan *rahn* dalam cicil emas pada PT Bank Syariah Indonesia cabang Pomad. Adapun mengenai tujuan dari penelitian ini:

1. Untuk mengetahui prosedur serta syarat apa saja yang harus dipenuhi saat melakukan cicil emasdengan akad *murabahah* dan *rahn*
2. Untuk mengetahui hambatan yang terjadi dalam produk cicil emas
3. Untuk mengetahui solusi yang diberikan atas hambatan yang terjadi dalam produk cicil emas

METODE PENELITIAN

Penulis diberikan kesempatan untuk melakukan penelitian di Bank Syariah Indonesia cabang Pomad yang terletak di RT 01/09, Ciluar, Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat. Penelitian berlangsung dilaksanakan selama 3 bulan dari tanggal 13 Februari 2023 – 14 Mei 2023 dengan jam kerja mulai pukul 08.00 sampai dengan 17.00 WIB. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Data penelitian diperoleh melalui cara observasi dan wawancara terhadap pihak-pihak yang terkait serta melalui studi literatur.

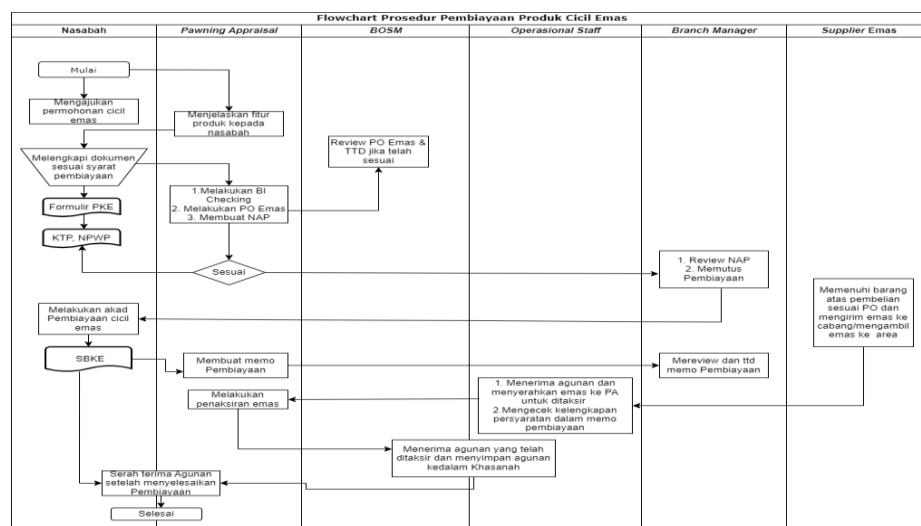
HASIL DAN PEMBAHASAN

Prosedur Dalam Melakukan Cicil Emas

Produk cicil Emas merupakan solusi yang aman dalam berinvestasi untuk mewujudkan rencana di masa yang akan datang (BSI, 2021). Keunggulan melakukan cicil emas di Bank Syariah Indonesia yaitu Emas sebagai objek pembiayaan diasuransikan dan memiliki tarif yang murah sehingga aman dan menguntungkan, perusahaan terpercaya dengan kualitas layanan terbaik, pembelian emas dengan cara dicicil dan dapat

diuangkan dengan cara digadai untuk kebutuhan mendesak. Penerapan pembiayaan kepemilikan emas pada Bank Syariah Indonesia KCP Pomad telah sesuai dengan ketentuan fatwa No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang jual beli emas secara tidak tunai.

Bank Syariah Indonesia KCP Pomad menyediakan Konter Layanan Gadai Emas dimana nasabah bisa langsung melakukan pembiayaan cicil emas ditempat tersebut. Untuk kantor cabang yang tidak memiliki KLG tetap bisa melakukan pembiayaan cicil emas melalui pegawai bank yang telah mengikuti pelatihan penaksir emas/PA KLG terdekat. Produk cicil emas ini menggunakan akad *murabahah* (jual beli) dan *rahn* (sebagai pengikat jaminan). Berikut adalah *flowchart* tentang Prosedur Pembiayaan cicil emas pada PT. Bank Syariah Indonesia KCP Pomad sebagai berikut.



Gambar 3.1

Flowchart Pembiayaan Cicil Emas

Sumber: (BSI KCP Pomad, 2023)

Berdasarkan gambar diatas, penjelasan mengenai prosedur pembiayaan cicil emas yaitu:

1. Nasabah yang ingin melakukan cicil emas langsung diarahkan oleh satpam menuju konter layanan gadai. Dikarenakan cicil emas di BSI memiliki tempat layanan serta merupakan produk pembiayaan, nasabah tidak perlu menemui customer service. Setelah itu nasabah akan bertemu dengan penaksir KLG (kantor layanan gadai) yang akan melayani nasabah dalam melakukan pengajuan produk pembiayaan cicil emas.
2. Penaksir akan menjelaskan produk cicil emas seperti fitur dan persyaratan dokumen pembiayaan cicil emas yang harus dipenuhi. Berikut adalah fitur dan persyaratan pembiayaan cicil emas:
 - a. Fitur produk BSI Cicil Emas yaitu:
 - 1) Emas berupa lantakan (batangan) 24 karat yaitu Logam Mulia.
 - 2) Menggunakan akad *murabahah* (jual beli bank dan nasabah) sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu “Nasabah membayar harga terhadap barang dan jangka waktu yang disepakati”
 - 3) Menggunakan akad *rahn* (pengikat emas sebagai agunan) sesuai dengan ketentuan fatwa No. 26/DSN-MUI/2002 tentang *Rahn* emas yaitu “akad *rahn* diperbolehkan berdasarkan prinsip *rahn*” dimana bank memiliki hak untuk menahan barang sampai pembiayaan dilunasi.
 - 4) Periode waktu 1 (satu) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun.
 - 5) Nilai pembiayaan maksimal 150 juta per-nasabah.
 - b. Persyaratan dokumen cicil emas yang harus dipenuhi yaitu:
 - 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - 2) NPWP (diharuskan jika pembiayaan >50 juta).
 - 3) Selain dokumen, nasabah juga harus menyiapkan:

- 4) Uang muka 20% dari pembiayaan.
- 5) Memiliki rekening di BSI (angsuran di *auto debet* dari rekening).
3. Setelah mengetahui fitur serta persyaratan dokumen cicil emas. Penaksir akan menjelaskan terkait kriteria dalam pemberian cicil emas yaitu:
 - a. Berstatus kewarganegaraan Indonesia dan cakap hukum.
 - b. Batasan usia minimal 21 tahun, untuk Golbertap:
 - 1) Berusia tidak lebih dari 55 tahun atau belum pensiun pada saat pembiayaan jatuh tempo
 - 2) Pensiunan berusia 70 tahun pada saat pembiayaan jatuh tempo.
 - 3) Sedangkan, batasan untuk usia Non golbertap:
 - 4) Berusia tidak lebih dari 60 tahun pada saat pembiayaan jatuh tempo
 - c. Mempunyai kolektibilitas lancar di semua bank.
 - d. Nihil dari *negative checking* (daftar hitam BI & PPATK).
4. Setelah penaksir menjelaskan produk dan nasabah sudah memenuhi persyaratan mulai dari dokumen hingga kriteria maka penaksir akan memberikan simulasi Pembiayaan Cicil Emas pada hari itu (harga emas berubah setiap hari) yang berisi penjelasan mengenai nominal DP 20% yang harus dibayar dalam pembiayaan, biaya Materai, biaya Administrasi, objek emasnya, nominal sebesar 80% yang dibiayai, jangka waktu dan nominal angsuran yang harus dipenuhi setiap bulannya. Melalui brosur simulasi tersebut dapat memudahkan nasabah dalam memilih pembiayaan sesuai dengan kemampuan.
5. Selanjutnya nasabah diharuskan mengisi formulir Permohonan Cicil Emas sesuai dan lengkap, lalu formulir tersebut ditandatangani oleh nasabah sebagai tanda nasabah akan melakukan pembiayaan Cicil emas. Kemudian, penaksir melakukan fotocopy KTP dan NPWP (jika diperlukan) serta melakukan verifikasi keabsahan dokumen dengan membubuhkan stempel "Copy sesuai asli", tanggal verifikasi dan paraf penaksir tersebut.
6. Selanjutnya penaksir melakukan BI Checking data nasabah untuk mengetahui kolektibilitas pembiayaan yang nasabah miliki dengan prinsip 6C dan penaksir juga melakukan pemesanan emas (*Purchase Order*) melalui sistem yang bernama Portal PWG atau melalui rekanan emas yang melakukan Perjanjian Kerja Sama dengan bank sesuai dengan harga emas yang disepakati oleh nasabah dan penaksir. Dalam praktiknya, saat melakukan penginputan pada sistem tidak selalu berjalan dengan lancar karena terkadang sistem mengalami gangguan yang menyebabkan penginputan membutuhkan waktu yang lama. Lalu setelah pemesanan, penaksir membuat *form* Pembelian Emas (*PO*) dan di cek kesesuaian oleh BOSM serta ditandatangani. Selain itu, penaksir juga mengisi nota analisa pembiayaan pada kolom aspek pembiayaan yang berisi:
 - a. Harga beli emas pada saat pemesanan
 - b. Marjin yang ditentukan 14,5%
 - c. Jangka waktu yang dipilih oleh nasabah
 - d. Harga jual emas oleh bank
 - e. Besarnya DP (20% dari pembiayaan)
 - f. Pembiayaan yang diberikan (80%)
 - g. Nominal angsuran per bulan (angsuran autodebet sesuai tanggal)
 - h. Biaya administrasi dan biaya materai
7. Setelah itu, Nota Analisa Pembayaran di *review* oleh Kepala Cabang (*Branch Manager*) lalu jika sesuai *BM* memutuskan pembiayaan.
8. Selanjutnya, nasabah dan penaksir ditemani oleh *BM* ataupun saksi lain untuk melakukan akad *murabahah* dan *rahn* (sebagai pengikat agunan) dengan menjelaskan ketentuan adanya keuntungan (*margin*) yang telah ditentukan sesuai fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Seandainya jika nasabah melakukan wanprestasi. Pihak bank akan melakukan penjualan jaminan sesuai fatwa No. 25/DSN-MUI/III/2002

dimana nasabah telah melewati kurun waktu selama 9 bulan setelah akad ini dan pihak bank telah mengingatkan dengan:

- a. 7 hari sebelum jatuh tempo Peringatan I
- b. 3 hari sebelum jatuh tempo Peringatan II
- c. 10 hari setelah jatuh tempo Surat peringatan I
- d. 20 hari setelah jatuh tempo Surat peringatan II
- e. 30 hari setelah jatuh tempo Surat peringatan III

Maka pihak bank memiliki wewenang untuk menjual agunan untuk melunasi pembiayaan tersebut. Nasabah akan menerima sisa uang jika penjualan agunan lebih besar.

9. Setelah melakukan akad, nasabah akan diberikan surat bukti kepemilikan emas bagian lembar kedua yang harus disimpan, dimana SBKE ini harus dibawa saat melakukan pelunasan atau pencairan. Nasabah melakukan angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati dengan di autodebet rekening BSI. Penaksir juga membuat memo Pembiayaan dan diserahkan ke kepala cabang untuk di *review* serta ditandatangani.
10. Selain itu, supplier emas akan memenuhi barang sesuai *Purchase order* yang sudah dilakukan *approval* pencairan cicil emas oleh BOSM yang di input oleh *Operational Staff (OS)*. Lalu OS melakukan pindahbuku hasil pencairan dan uang muka nasabah ke rekening escrow Antam (jika melalui portal PWG) atau rekening pihak toko emas rekanan (jika melalui toko emas rekanan) untuk pembayaran *Purchase Order*.
11. Selanjutnya, *supplier* emas mengirimkan emas ke area melalui vendor pengiriman, lalu cabang melakukan pengambilan emas di area atau pengiriman langsung ke cabang jika menggunakan emas rekanan dan setelah itu, emas diberikan kepada *Operational Staff/ Branch Operations & Service Manager* dan dilakukan penaksiran oleh *Pawning Appraisal* (penaksir), setelah itu dilakukan penyimpanan agunan di khsanah cabang.
12. Setelah nasabah menyelesaikan angsuran pembiayaan cicil emas, nasabah bisa melakukan pengambilan emas di Bank BSI KCP Pomad dengan membawa Surat Bukti Kepemilikan Emas bagian lembar kedua sebagai penebus agunan emas. Penaksir emas menerima Surat Bukti Kepemilikan Emas (SBKE) bagian lembar kedua dan mengambil agunan di khsanah melalui *Operational Staff/ Branch Operations & Service Manager*. Lalu nasabah menandatangani BAST (Berita acara serah terima) agunan yang telah dibuat oleh penaksir dan agunan diserahkan kepada nasabah. Selain itu, PT. Bank Syariah Indonesia juga memiliki ketentuan pengadaan emas dimana emas merupakan objek pembiayaan. Berikut ketentuannya yaitu:
 1. Supplier Emas pada produk pembiayaan cicil emas adalah PT. Aneka Tambang (Antam Pusat) atau Toko Emas rekanan yang sudah ber-PKS dengan area office (maksimal 3 toko emas rekanan). Adapun kriteria Supplier Emas rekanan sebagai berikut:
 - a. Telah beroperasi minimal tiga tahun
 - b. Memiliki rekening tabungan atau giro dengan saldo minimal sesuai ketentuan
 - c. Sanggup untuk memberikan pelayanan pengiriman emas
 - d. Pada saat agunan emas belum dikuasai oleh bank, rekanan harus bersedia jika rekening diblokir senilai harga perolehan emas.
 - e. *Supplier* tidak termasuk dalam daftar hitam nasional (DHN)-BI, daftar teroris PBB dan *news letter* PPATK.
 - f. Hasil pengecekan kolektibilitas *supplier* emas masuk kedalam kategori positif (lancar).
 2. Penetapan *supplier* emas yang menjadi rekanan bank merupakan wewenang area manager.
 3. Dalam satu area dibolehkan melakukan Perjanjian Kerja Sama maksimal tiga toko emas rekanan.

4. *Business Unit* wajib memantau masa berlakunya Perjanjian Kerja Sama dengan *supplier* emas.
5. Untuk pengiriman emas yang dilakukan di Antam pusat terdapat tahapan sebagai berikut:
 - a. Cabang dan area berkoordinasi untuk membuat surat permohonan pengiriman emas kepada *Financing Operation Group (FOG)* dan *Gold & Pawning Business Group (GPB)*.
 - b. *FOG & GPB* memastikan emas yang sudah teridentifikasi dan siap untuk dikirimkan ke area.
 - c. *GPB* melakukan pembuatan job order pengiriman emas ke area.
 - d. *FOG* melakukan serah terima dengan *GPB* atas emas yang akan dikirimkan ke area melalui vendor pengiriman.
 - e. *GPB* melakukan serah terima dengan vendor pengiriman dan dokumen Berita acara Serah Terima (BAST) dikirimkan melalui email kepada penanggung jawab Area serta melakukan penutupan asuransi Gold In Transit untuk perpindahan emas ke area.
 - f. Vendor pengiriman melakukan pengiriman emas dan melakukan serah terima dengan penanggung jawab Area. Lalu penanggung jawab Area menyimpan emas di khasanah cabang di area sementara.
 - g. Petugas di cabang melakukan pengambilan emas di area dengan membuat surat tugas bagi penanggung jawab pengambilan dan menginput Gold In Transit di area ke cabang.
 - h. Petugas cabang melakukan serah terima kepada *Operational Staff (OS)* atau *Branch Operations & Service Manager (BOSM)* untuk dilakukan penyimpanan agunan di khasanah cabang.
6. Untuk pengiriman emas yang dilakukan di toko Emas Rekanan dan Butik Antam petugas toko wajib mengirimkan emasnya. Jika toko emas tidak bisa mengirimkan ke cabang maka Perjanjian Kerja Sama dapat ekspesi ke *GPB*. Jika cabang ingin melakukan pengambilan emas ke toko emas rekanan maka cabang wajib input *Gold in Transit* dan membuat surat tugas.

Agunan harus disimpan setelah diberikan kepada kantor cabang dengan dikemas dalam kantong plastik agunan sesuai dengan standar bank yang diberikan oleh unit kerja pengadaan dan kantong tersebut berisi:

 1. Berisi emas sebagai objek pembiayaan
 2. Lembar pertama Surat Bukti Kepemilikan Emas (SBKE) yang dipegang oleh pihak bank dilipat sehingga informasi data nasabah dapat dilihat dengan mudah tanpa harus membuka kantong agunan.
 3. Copy formulir permohonan pembiayaan atau permohonan pembiayaan kepemilikan emas
 4. Copy identitas diri nasabah seperti KTP dan NPWP
 5. Dokumen pembelian emas jika membeli di toko emas rekanan

Kantong agunan harus disegel dengan alat penyegel atau self sealer dan diberi label dengan informasi sebagai berikut:

 1. Nomor loan nasabah (LD)
 2. Nama nasabah
 3. Tanggal transaksi
 4. Nominal pembiayaan
 5. Tanggal pencairan
 6. Paraf pengusul (*Pawning Appraisal*)
 7. Paraf *Branch Operations & Service Manager (BOSM)*

Selanjutnya agunan disimpan di ruang Khasanah dalam lemari besi (*main Vault*) yang dimana agunan tersebut diurutkan sesuai tanggal transaksi dan barang agunan cicil emas tidak boleh di keluarkan kecuali saat pelunasan. BSI KCP Pomad menggunakan lemari

besi khusus emas yang berada di dalam khasanah. Adapun ketentuan penyimpanan agunan yaitu:

Table 1.3 Penyimpanan Agunan

Kantor Layanan Gadaai	NON Kantor Layanan Gadaai
Lemari besi khusus emas dalam khasanah	Laci terkunci dalam lemari besi uang Gold box di lemari besi dalam khasanah di cabang

Sumber: (BSI KCP Pomad, 2023)

Secara aktivitas dalam pengelolaan agunan tidak bisa dilakukan dengan sembarang orang. Bank Syariah Indonesia memiliki ketentuan dalam siapa saja yang bisa melaksanakan aktivitas pengelolaan agunan, yaitu:

1. Untuk proses entry permohonan penyimpanan agunan dilakukan oleh Penaksir atau kata lainnya *Pawning Appraisal/CBRM*
2. Dalam pengambilan foto agunan dilakukan oleh *Pawning Appraisal* atau *Operasional Staff (OS)*
3. Penyimpanan agunan ke dalam kantong agunan (yang nantinya diserahkan kepada *BOSM*) dilakukan oleh *Pawning Appraisal*
4. Mengecek ulang foto agunan antara aplikasi dan fisik dilakukan oleh *Branch Operations & Service Manager (BOSM)*
5. Dalam melakukan persetujuan entry agunan dilakukan oleh *Branch Operations & Service Manager (BOSM)*
6. Proses saat melakukan uji kualitas agunan dilakukan oleh *Branch Operations & Service Manager (BOSM)*
7. Saat melakukan Penyegehan kantong agunan dilakukan oleh *Operational Staff (OS)*
8. Pemberian paraf di kantong agunan dilakukan oleh *Pawning Appraisal (PA)* dan *Operational Staff (OS)*
9. Saat melakukan penempatan agunan yang dimasukkan ke brankas dilakukan oleh *Branch Operations & Service Manager (BOSM)* dan *Operational Staff (OS)*
10. Proses melakukan dokumentasi pencairan dilakukan oleh *Pawning Appraisal (PA)*

Untuk memitigasi risiko operasional hilang/tertukarnya agunan dan deteksi dini emas palsu, cabang wajib melakukan monitoring internal control berupa Uji Harian, Uji Opname, Uji Acak & pencatatan buku gudang. Pelaksanaan internal control dan penginputan hasil kegiatan dilakukan oleh petugas operasional yaitu *Operasional Staff* atau *Branch Operations & Service Manager (OS/BOSM)*. Dengan kegiatan seperti berikut:

1. Uji Harian
Mengecek kesesuaian agunan per transaksi setiap hari dengan melihat beratnya, karatnya, jumlahnya.
2. Uji Opname
Cek kesesuaian jumlah kantong agunan minimal 1 bulan sekali
3. Uji Acak
Cek kesesuaian agunan secara sampling minimal 1 bulan sekali

Pada saat melakukan pelunasan pembiayaan cicil emas terdapat dua tahapan dimana nasabah bisa melakukannya sebelum jatuh tempo dan nasabah melakukannya sesuai jatuh tempo yang ditentukan. Untuk nasabah yang melakukan pelunasan sesuai jatuh tempo akan melakukan tahapan seperti berikut:

1. Nasabah datang ke kantor cabang membawa dan menyerahkan SBKE ke penaksir (*Pawning Appraisal*).
2. Nasabah akan menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) setelah menerima Agunan.

Untuk nasabah yang ingin melakukan pelunasan pembiayaan cicil emas sebelum jatuh tempo melakukan tahapan seperti berikut:

1. Nasabah mengunjungi kantor cabang pada saat jam operasional bank

2. Nasabah memiliki kewajiban untuk membayar sisa atas pembiayaan dengan dana yang tidak berasal dari penjualan agunan emas.
3. Nasabah mendapatkan pengurangan margin atas pelunasan sebelum periode waktu yang ditentukan namun tidak diperjanjikan dalam akad (sesuai ketentuan banknya).
4. Khusus pembelian emas di antam pusat, penyerahan agunan pada saat pelunasan sebelum jatuh tempo dapat dilakukan minimum 3 bulan setelah pencairan dimana pihak kantor cabang wajib menginformasikan kepada nasabah pada saat pelunasan. Jika nasabah melakukan wanprestasi seperti yang telah dijelaskan, pihak bank memiliki hak dalam menjual agunan. Penjualan Agunan melalui tahapan seperti berikut:
 1. Jika lebih dari 9 bulan maka pembiayaan nasabah disebut dengan *Past Due*.
 2. Petugas bersama *Branch Manager* melakukan penaksiran ulang agunan yang akan dijual (cek scan *barcode certeyes* atau Uji Berat jenis bagi Logam Mulia model lama dan emas lantakan non antam).
 3. Petugas menghitung total kewajiban nasabah seperti pokok pembiayaan, margin dan biaya lainnya.
 4. Petugas melakukan penjualan sesuai harga terbaik dan minimal menutup total kewajiban nasabah.
 5. Mendapat persetujuan harga dari pemutus pembiayaan lalu membuat kwitansi pembelian.
 6. Pembeli emas melakukan setoran dana hasil penjualan agunan dan petugas memastikan dana telah dikuasai bank sebelum menyerahkan agunan yang akan dijual.
 7. *Branch Operations & Service Manager (BOSM)* memproses pelunasan cicil emas. Jika terdapat selisih hasil maka dana tersebut akan di kembalikan kepada nasabah.
 8. Petugas melakukan pengiriman surat pemberitahuan penjualan kepada nasabah.
 9. Nasabah menerima surat hasil penjualan dan dana hasil selisih penjualan (jika ada).
 10. Petugas mendokumentasikan kwitansi pembelian dan dokumen pelunasan nasabah.

Hambatan Yang Terjadi Dalam Produk Cicil Emas

Dalam melakukan pembiayaan cicil emas pasti tidak akan selalu berjalan dengan lancar atau sesuai dengan harapan dimana akan adanya hambatan dalam setiap aktivitas. Dengan adanya hambatan atau kendala di dalam aktivitas ini diharapkan bisa meningkatkan faktor keberhasilan dalam perusahaan untuk bisa menjadi lebih baik lagi.

Pada Bank Syariah KCP Pomad, produk pembiayaan cicil emas memiliki beberapa hambatan. Hambatan tersebut berasal dari dalam bank. Berikut hambatan yang terjadi dan beberapa sisi yaitu:

1. Dilihat dari sisi layanan
Seperti yang sudah dijelaskan, Ketika pihak bank dan nasabah sedang melakukan jual beli pembiayaan cicil emas, sistem pada Bank Syariah Indonesia mengalami Error pada saat *Pawning Appraisal* sedang menginput data maupun melakukan pemesanan emas. Saat *Pawning Appraisal* sedang melakukan penginputan pemesan barang tersebut, sistem mengalami *down* tanpa adanya pemberitahuan apapun bahwa sistem akan mengalami gangguan *server*. Tidak diketahui apa penyebab *down server* ini berasal. Pihak bank mau tidak mau harus menunggu hingga sistem tersebut benar, termasuk dengan nasabah yang harus menunggu kejelasan dari pembiayaan cicil emas tersebut.
2. Dilihat dari sisi promosi
Produk cicil emas masih terasa asing untuk masyarakat. Hal ini dikarenakan kurangnya *branding* yang dilakukan terkait produk cicil emas. Sehingga masyarakat merasa awam terhadap produk tersebut yang dimana produk cicil emas bisa menjadi langkah awal dalam melakukan investasi.
3. Dilihat dari sisi pemahaman
Kurangnya pemahaman masyarakat tentang sebuah investasi emas, yang dimana investasi ini merupakan investasi yang aman. Masyarakat merasa investasi memiliki risiko yang tinggi sehingga dapat merugikan masyarakat tersebut. Banyak juga

masyarakat yang telah mengetahui pentingnya investasi tapi masih belum mengetahui pemahaman tentang produk cicil emas pada Bank Syariah Indonesia.

4. Dilihat dari sisi harga

Produk cicil emas memiliki objek pembiayaan yaitu Emas Logam Mulia. Harga emas pada setiap harinya selalu berubah, karena emas memiliki harga yang fluktuatif. Terkadang harga emas mengalami peningkatan harga yang tinggi di hari tersebut atau terkadang juga emas mengalami penurunan harga. Perubahan emas yang terlalu berpotensi bisa mempersulit bank dalam mendapatkan nasabah pada pembiayaan cicil emas.

Solusi Dari Hambatan Yang Terjadi Pada Produk Cicil Emas

Dengan adanya hambatan dalam suatu aktivitas maka dapat memicu adanya solusi untuk membuat perbaikan pada aktivitas atau kinerja suatu perusahaan. Dimana hambatan tersebut mendapatkan suatu pemecah masalah yang bisa merubah kinerja suatu perusahaan tersebut mengalami perubahan kearah yang lebih baik.

Bank Syariah Indonesia KCP Pomad selalu berupaya untuk memberikan yang terbaik untuk nasabah. Dikarenakan kepuasan nasabah merupakan hal terpenting bagi bank. Dengan begitu, adanya hambatan yang terjadi terhadap pembiayaan cicil emas dengan beberapa sisi, Bank Syariah Indonesia KCP Pomad memiliki solusi terhadap hambatan tersebut, yaitu:

1. Dilihat dari sisi layanan

Dengan hambatan yang terjadi diatas, pihak bank melakukan penanganan agar bank tidak mengalami hal tersebut kembali dengan cara meningkatkan sistem dengan dilakukannya pemeliharaan sistem pada jaringan BSI. Terjadi *down server* bisa disebabkan karena sistem tersebut kurang dilakukannya pemeliharaan. Down server tidak hanya disebabkan pada satu cabang dikarenakan sistem yang dikendalikan langsung oleh pusat. BSI KCP Pomad mengusulkan adanya peningkatan pemeliharaan sistem pada Bank Syariah Indonesia. Cara lain yang digunakan yaitu oleh *Pawning Appraisal* yang menjelaskan kepada nasabah untuk datang kembali pada saat agunan telah dipesan sesuai dengan kesepakatan harga dan nasabah tinggal melakukan akad. Sehingga bank memberikan kejelasan atas pembiayaan cicil emas yang dilakukan nasabah tersebut.

2. Dilihat dari sisi promosi

Dengan hambatan yang terjadi diatas, pihak bank berupaya untuk meningkatkan branding terkait produk pembiayaan cicil emas dengan cara melakukan promosi produk cicil emas melalui sosial media (seperti instagram, tiktok, youtube, dll), brosur yang disebarkan kepada nasabah bank maupun diluar bank pada saat open gerai, *referral* yang dilakukan *Customer Service, Teller*, dan bagian lainnya terhadap produk cicil emas. Pihak bank juga melakukan pelaksanaan seminar (secara *Offline*/tatap muka) maupun webinar (secara *Online*/situs digital) mengenai produk cicil emas kepada masyarakat.

3. Dilihat dari sisi pemahaman

Dengan hambatan yang terjadi diatas, pihak bank berupaya untuk melakukan sosialisasi terkait investasi emas kepada masyarakat mulai dari tempat sekolah, UMKM, perusahaan, dan lembaga lainnya. Sosialisasi dilakukan kepada masyarakat kecil dan menengah kebawah, dimana pihak bank melakukan sosialisasi dengan menjelaskan pentingnya berinvestasi untuk masa depan dan keunggulan pada investasi emas. Sehingga masyarakat awam dapat ter-edukasi. Selain itu, pihak bank juga sangat terbuka terhadap calon nasabah maupun nasabah *existing* yang ingin melakukan konsultasi lebih dalam terkait cicil emas ini dimana pihak bank memberikan *personal contact* yang dicantumkan di brosur maupun media promosi lainnya. Dengan begitu, meningkatnya pengetahuan maka akan memicu banyak peminat terhadap produk cicil emas.

4. Dilihat dari sisi harga

Dengan hambatan yang terjadi diatas, pihak bank memberikan solusi dengan cara *Pawning Appraisal* memberi tahu terlebih dahulu harga emas pada hari tersebut. Agar semua nasabah dapat melihat harga emas tersebut, *Pawning Appraisal* bisa melakukan share harga melalui media sosial sehingga bisa dijangkau oleh semua orang atau melakukan penawaran pada nasabah yang ingin melakukan cicil emas dengan memberikan penawaran gratis biaya administrasi khusus di hari tersebut.

PENUTUP

Berdasarkan pembahasan mengenai identifikasi masalah yang telah disampaikan oleh penulis tentang Prosedur Pembiayaan dengan Akad Murabahah dan Rahn dalam cicil Emas studi kasus di Bank Syariah Indonesia KCP Bogor Pomad. Maka dapat disimpulkan bahwa: Prosedur pembiayaan cicil emas pada praktiknya di Bank Syariah Indonesia cabang Pomad sudah sesuai dengan penetapan Standar Operasional Prosedur (SOP) serta sesuai dengan teori yang telah penulis pelajari. Selain itu, pada Bank Syariah Indonesia cabang Pomad pembiayaan cicil emas berpedoman pada Fatwa No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang jual beli emas secara non-tunai dimana Bank Syariah Indonesia cabang Pomad melakukan jual beli menggunakan akad *Murabahah* sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu nasabah membayar harga emas yang menjadi objek pembiayaan dan jangka waktu yang disepakati, serta akad *Rahn* juga digunakan dalam pembiayaan cicil emas sesuai dengan ketentuan Fatwa No. 26/DSN-MUI/2002 dimana emas dijadikan agunan sampai hutang atau pembiayaan dilunasi serta agunan bisa dijual oleh pihak bank jika nasabah melakukan wanprestasi; Di Bank Syariah Indonesia cabang Pomad terdapat Hambatan yang terjadi dalam produk cicil emas yaitu dari sisi layanan dimana layanan tersebut mengalami gangguan (*Down Server*), dari sisi promosi dimana kurangnya branding yang dilakukan terkait produk cicil emas, dari sisi pemahaman dimana kurangnya pemahaman terkait investasi emas yang aman maupun produk cicil emas, dan dari sisi harga dimana emas memiliki harga yang fluktuatif. Lalu solusi yang dilakukan Bank Syariah Indonesia terkait hambatan yang terjadi yaitu pihak bank melakukan pemeliharaan jaringan, melakukan promosi lebih melalui beberapa media, melakukan sosialisasi terkait produk cicil emas, serta melakukan penawaran khusus kepada nasabah maupun mengumumkan terkait harga emas di setiap harinya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ascarya. (2017). *Akad Dan Produk Bank Syariah*. PT. Raja Grafindo Persada.
- [2] Batubara, M. P. N., Zainuri, M., Kunarso, K., & Puryajati, A. D. (2022). Diagnosa Perilaku MJO Aktif pada saat La Nina Kuat (2011/2012) di Perairan Tropis. *Buletin Oseanografi Marina*, 11(2), 193–205. <https://doi.org/10.14710/buloma.v11i2.45619>
- [3] BSI. (2021). *Produk Cicil Emas*. Bank Syariah Indonesia. <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/produk/1615866857bsi-cicil-emas>
- [4] BSI. (2021). *Sejarah Perseroan*. Bank Syariah Indonesia. https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html
- [5] CNN. (2022). *Pengertian, Tujuan, Struktur Teks Prosedur*. <https://www.cnnindonesia.com/edukasi/20230131114444-569-906958/teks-prosedur-pengertian-tujuan-struktur-dan-contohnya>
- [6] Danang. (2014). *Studi Kelayakan Bisnis*. CAPS (Center Of Academic Publishing Service).
- [7] Fatwa MUI No. 77/DSN-MUI/V/2010. Tentang Jual Beli Emas
- [8] Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Tentang *Murabahah*
- [9] Fatwa MUI No. 26/DSN-MUI/2002. Tentang *Rahn*
- [10] Ikit. (2018). *Manajemen Dana Bank Syariah* (Vol 1). Penerbit Gava Media.
- [11] Ismail. (2013). *Manajemen Perbankan*. Prenadania Group.
- [12] Kompas.com. (2021). *Definisi, Fungsi, Ruang Lingkup Sarana dan Prasarana*. Kompas.Com. <https://www.kompas.com/skola/read/2021/08/24/142001469/sarana-dan->

- prasarana-definisi-fungsi-ruang-lingkup-serta-contohnya?page=all
- [13] Mulyadi. (2013). *Sistem Akuntansi* (Keempat). Salemba Empat.
- [14] Pujeexperience. (2013). *Sistem penjualan Kredit*. Wordpress. <https://pwinarsih.wordpress.com/2013/06/13/sistem-penjualan-kredit/>
- [15] Pernyataan Standar Akuntansi (PSAK) No. 102
- [16] Riyadi, S., & Yulianto, A. (2014). Pengaruh pembiayaan bagi hasil, pembiayaan jual beli, financing deposit to ratio (FDR) dan non performing financing (NPF) terhadap profitabilitas bank umum syariah di Indonesia. *Accounting Analysis Journal*, 3(4), 466–474.
- [17] Santoso, A. A. (2022). Pengaruh Fundamental Saham & Harga Emas Dunia Terhadap Harga Saham Perusahaan. *Csefb 01.03.2022*, 1(3), 519–526.
- [18] Sjahdeini. (2014). *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Vol.1). Prenadamedia Group.
- [19] Sudarsono. (2012). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*. Ekosaria.
- [20] Sukmadian. (2017). *Manfaat Prosedur dalam Kegiatan Ekspor Impor Kepabeanan* (Vol 6). Jurnal Kepabeanan dan Cukai.
- [21] Undang-Undang RI Nomor 10 Tahun 1998. Tentang Perbankan
- [22] Undang-Undang RI Nomor 21 Tahun 2000. Tentang Perbankan Syariah
- [23] Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998. Tentang Kredit
- [24] Widi. (2022). *Survey Peminat Investasi Pada Masyarakat Indonesia*. Data Indonesia. <https://dataindonesia.id/ekonomi/detail/masyarakat-indonesia-paling-banyak-investasi-emas-pada-2022>