



## BAB II TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Pembiayaan

#### 2.1.1 Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan kegiatan yang berperan penting karena sebagai sumber pendapatan utama bank dan mendukung operasional bank. Aktivitas ini melibatkan penyaluran dana ke masyarakat, di mana pihak bank menyediakan pinjaman (kredit) kepada individu yang memerlukannya.

Menurut M. Syafii Antonio, pembiayaan diartikan sebagai penyediaan dana dalam memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang mengalami kekurangan dana.

Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 tentang perbankan, pembiayaan didefinisikan sebagai penyediaan dana atau tagihan sejenis, yang didasarkan pada perjanjian antara pihak bank dan pihak lain. Pihak yang menerima pembiayaan diwajibkan mengembalikan dana atau tagihan tersebut disertai dengan bagi hasil setelah jangka waktu yang diperjanjikan.

#### 2.1.2 Jenis Pembiayaan

Pembiayaan dikelompokkan berdasarkan tujuan penggunaan dan jangka waktunya, dan ini merupakan jenis pembiayaan yang sering diterapkan bank.

1. Berdasarkan Tujuan Penggunaan
  - a. Pembiayaan Konsumtif, merupakan penyediaan dana oleh bank untuk memenuhi kebutuhan konsumsi nasabah, seperti pembelian mobil, motor, rumah, biaya sekolah dan lain-lain.
  - b. Pembiayaan Produktif, merupakan penyediaan dana oleh bank untuk membiayai kegiatan usaha produktif atau kegiatan perusahaan serta untuk menjaga kelangsungan modal kerja usaha.
  - c. Pembiayaan Investasi, merupakan penyediaan dana oleh bank untuk penanaman dana dengan tujuan memperoleh keuntungan di kemudian hari. Contohnya termasuk investasi dalam tempat usaha, pengadaan sarana atau alat produksi seperti kendaraan usaha, alat-alat kebutuhan usaha, dan pembangunan gedung atau pabrik baru.



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

d. Pembiayaan Modal Kerja, merupakan penyediaan dana untuk membantu dalam peningkatan produksi, seperti pengadaan bahan baku atau barang dagangan.

2. Berdasarkan Jangka Waktu

- a. Pembiayaan Jangka Pendek, ini adalah pembiayaan dengan periode pelunasan di bawah satu tahun.
- b. Pembiayaan Jangka Menengah, ini adalah pembiayaan dengan periode pelunasan di atas satu tahun hingga tiga tahun.
- c. Pembiayaan Jangka Panjang, ini adalah pembiayaan dengan periode pelunasan di atas tiga tahun.

**2.1.3 Manfaat Pembiayaan**

Adapun manfaat dari pembiayaan yang disalurkan oleh bank meliputi manfaat bagi bank, bagi debitur, dan bagi masyarakat. Bank menerima imbalan dalam bentuk bagi hasil, margin keuntungan atau pendapatan sewa, tergantung pada perjanjian pembiayaan.

1. Manfaat bagi bank

- a. Bank memperoleh imbalan dalam bentuk margin (keuntungan) berdasarkan pada perjanjian yang disepakati.
- b. Pembiayaan dapat meningkatkan kemampuan bank dalam memperoleh laba.
- c. Dengan menyalurkan pembiayaan, bank berpeluang besar untuk sekaligus mempromosikan produk-produk bank lainnya.

2. Manfaat bagi debitur

- a. Pembiayaan yang disalurkan dapat membantu nasabah dalam mengembangkan usaha mereka.
- b. Tergantung dari tujuan penggunaannya, debitur dapat memilih jenis pembiayaan berdasarkan akad yang dipilih.

3. Manfaat bagi masyarakat

- a. Masyarakat mendapatkan perlindungan dari pembiayaan yang disalurkan bank.



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- b. Mengikutsertakan masyarakat karena adanya peningkatan dalam volume produksi.

## 2.2 Cicil Emas

### 2.2.1 Pengertian Cicil Emas

Cicil emas adalah fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh bank dalam membantu nasabah untuk membiayai kepemilikan emas berupa lantakan (batangan) dalam bentuk logam mulia melalui pembayaran secara angsuran.

### 2.2.2 Landasan Hukum Cicil Emas

Menetapkan Fatwa DSN No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai. Hukum pembelian dan penjualan emas secara tidak tunai, baik transaksi biasa maupun murabahah, diperbolehkan selama emas tersebut tidak digunakan sebagai alat pembayaran yang sah.

#### Batasan dan Ketentuan

1. Harga jual (*tsaman*) harus tetap dan tidak mengalami kenaikan selama jangka waktu perjanjian, walaupun jangka waktu diperpanjang setelah tanggal jatuh tempo.
2. Emas yang diperoleh secara kredit bisa digunakan sebagai jaminan (Rahn).
3. Emas yang digunakan sebagai jaminan tidak dapat diperjualbelikan atau digunakan sebagai objek lain yang menyebabkan perpindahan kepemilikan.

### 2.2.3 Keunggulan Cicil Emas

Berikut adalah beberapa keunggulan dari produk cicil emas:

1. Angsuran tetap, tidak terpengaruh oleh fluktuasi harga emas.
2. Emas disimpan dengan aman.
3. Pembelian emas menjadi lebih mudah karena dapat dilakukan secara cicilan.
4. Likuid, karena emas yang dimiliki nasabah bisa diuangkan dengan cara dijual atau digadai untuk kebutuhan mendesak.
5. Syarat mudah, Bank Syariah Indonesia akan memproses pengajuan pembiayaan cicil emas dengan cepat. Nasabah hanya perlu menyiapkan fotokopi KTP untuk mengajukan pembiayaan cicil emas.



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

6. *Supplier* emas terpercaya.

## 2.3 Akad Murabahah

### 2.3.1 Pengertian Akad Murabahah

Dalam menyalurkan pembiayaan, akad murabahah merupakan salah satu jenis akad yang digunakan di bank syariah. Dalam pelaksanaannya, pembiayaan cicil emas menerapkan akad murabahah yaitu kontrak jual beli antara bank dan nasabah. Dalam akad ini, bank membeli barang (emas) atas permintaan nasabah kemudian dijual kepada nasabah senilai harga beli ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Definisi murabahah menurut Ikatan Akuntansi Indonesia adalah perjanjian jual beli barang di mana harga jual terdiri dari biaya perolehan dan keuntungan yang disepakati. Penjual berkewajiban untuk menjelaskan biaya perolehan barang kepada pembeli. Disini bank sebagai pihak penjual berhak menerima keuntungan (margin) dari nasabah yang mendapatkan pembiayaan. Sementara itu, nasabah berkewajiban melakukan pembayaran cicilan ditambah dengan margin yang disepakati.

### 2.3.2 Landasan Hukum Akad Murabahah

Dalam perspektif hukum, pembiayaan cicil emas menggunakan akad murabahah diperbolehkan karena nasabah diberitahukan mengenai harga pembelian barang serta margin yang dikenakan. Aturan mengenai murabahah terdapat dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

Pertama: Ketentuan Murabahah dalam Bank Syariah

1. Akad murabahah dilaksanakan bebas dari riba.
2. Barang yang diperjualbelikan sesuai dengan syariah islam dan tidak masuk dalam kategori barang haram.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang berdasarkan kualifikasi yang disepakati.
4. Pembelian barang atas nama bank dan harus sah tidak mengandung unsur riba.
5. Bank diwajibkan mengungkap hal-hal terkait pembelian barang secara kredit.



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

6. Barang tersebut dijual oleh bank dengan harga yang mencakup harga beli ditambah margin. Bank harus transparan menginformasikan harga beli barang, margin, serta biaya administrasi kepada nasabah.
7. Nasabah melakukan pembayaran sesuai harga yang disetujui dalam jangka waktu yang disepakati.
8. Bank membuat perjanjian khusus dengan nasabah untuk menghindari penyalahgunaan atau kerusakan akad.
9. Jika nasabah diberikan wewenang oleh bank untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad murabahah dilakukan setelah barang tersebut menjadi milik bank.

### Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli barang kepada bank.
2. Setelah menyetujui permohonan nasabah, bank harus membeli barang dari pemasok untuk kemudian dijual kembali ke nasabah.
3. Kedua pihak harus membuat perjanjian jual beli. Lalu nasabah membeli barang sesuai dengan perjanjian tersebut.
4. Nasabah wajib menyiapkan uang muka saat menandatangani perjanjian.
5. Ketika nasabah tidak jadi membeli barang tersebut, biaya yang dikeluarkan oleh bank ditutupi dari uang muka yang diberikan nasabah.
6. Jika uang muka dari nasabah tidak cukup untuk menutupi kerugian bank, maka bank berhak meminta sisa kerugian yang belum tertutupi kepada nasabah.

### 2.3.3 Rukun dan Syarat dalam Akad Murabahah

Rukun dalam akad murabahah mencakup adanya penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, harga, serta akad atau perjanjian. Menurut Syafii Antonio, syarat-syarat dalam akad murabahah antara lain:

1. Pihak penjual memberitahukan biaya awal yang harus dibayar kepada nasabah.
2. Perjanjian harus sah berdasarkan dengan rukun yang ditetapkan.
3. Perjanjian tidak mengandung unsur riba.
4. Penjual wajib memberitahukan kepada pembeli jika terdapat cacat pada barang setelah transaksi pembelian dilakukan.



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

5. Penjual harus menyampaikan seluruh informasi terkait pembelian barang secara kredit.

### 2.4 Akad Rahn

Akad Gadai (Rahn) ini dibuat guna menjamin seluruh jumlah hutang/kewajiban nasabah kepada bank. Berdasarkan akad ini, nasabah telah mengikatkan diri dengan menyerahkan barang (emas) secara sukarela untuk dijadikan agunan. Asuransi atas barang dimulai sejak nasabah menandatangani SBKE sampai dengan berakhirnya jangka waktu penyimpanan barang.

Menurut Fatwa DSN MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn, dijelaskan penyaluran pembiayaan dengan menggunakan barang sebagai jaminan diperbolehkan dengan syarat-syarat seperti berikut:

1. Pihak yang menerima barang (murtahin) berhak menyimpan barang jaminan (marhun) sampai seluruh utang dari pihak yang menyerahkan barang (rahin) terbayar lunas.
2. Barang jaminan tidak dapat digunakan oleh pihak yang menerima barang (murtahin) tanpa izin dari rahin. Jadi, barang jaminan tetap menjadi milik rahin.
3. Kewajiban untuk memelihara dan menyimpan barang jaminan dilakukan oleh murtahin, namun biaya terkait pemeliharaan dan penyimpanan tetap menjadi tanggung jawab rahin.

#### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## BAB III GAMBARAN PERUSAHAAN

### 3.1 Sejarah Singkat PT Bank Syariah Indonesia

Indonesia sebagai negara dengan populasi penduduk muslim terbanyak di dunia berpeluang besar dalam memimpin industri perbankan syariah. Perbankan syariah berperan sebagai fasilitator yang mendukung berbagai kegiatan usaha bank syariah. Industri perbankan syariah mengalami kemajuan dengan meningkatnya inovasi produk dan layanan yang menunjukkan tren positif setiap tahunnya. Peningkatan yang signifikan terhadap produk dan layanan syariah dalam beberapa tahun terakhir telah menarik perhatian pemerintah, menjadikannya sebagai momen penting dalam perkembangan ekonomi syariah.



Gambar 3. 1 Logo PT Bank Syariah Indonesia

Bank Syariah Indonesia terbentuk melalui penggabungan PT Bank BRIsyariah Tbk, PT Bank Syariah Mandiri, dan PT Bank BNI Syariah yang berdiri sejak 1 Februari 2021. Penggabungan ini mencampurkan keunggulan ketiga bank syariah yang menghasilkan layanan yang lebih kompleks, cakupan yang lebih luas, dan kapasitas permodalan yang lebih baik. Dukungan dari perusahaan dan komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN diharapkan memungkinkan persaingan di tingkat global. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) resmi memberikan izin penggabungan ketiga bank syariah tersebut pada 27 Januari 2021. Kemudian, pada 1 Februari 2021, Bank Syariah Indonesia resmi diluncurkan oleh Presiden Joko Widodo.

Bank Syariah Indonesia berupaya mewujudkan bank syariah kebanggaan umat, yang mampu menjadi kekuatan baru dalam pembangunan ekonomi dan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan masyarakat. Kehadiran Bank Syariah Indonesia mencerminkan citra perbankan syariah yang universal dan memberikan manfaat bagi seluruh masyarakat.



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

Peluang BSI untuk bergabung dengan jajaran bank syariah terkemuka sangatlah besar. Dukungan Indonesia berfokus pada pengembangan ekosistem industri halal dan pembentukan bank syariah nasional yang besar. Dalam konteks ini, kehadiran BSI tidak hanya sebagai fasilitator dalam kegiatan ekonomi industri halal, tetapi juga sebagai upaya untuk mewujudkan harapan negara. (Laporan Tahunan BSI, 2023).

### 3.2 Visi dan Misi PT Bank Syariah Indonesia

Berdasarkan Laporan Tahunan BSI Tahun 2023, berikut merupakan visi dan misi yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia:

#### a. Visi

Menjadi 10 Bank Syariah Terbaik di Dunia.

#### b. Misi

1. Menyediakan akses terhadap solusi keuangan syariah di Indonesia.
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
3. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

### 3.3 Struktur Organisasi PT Bank Syariah Indonesia

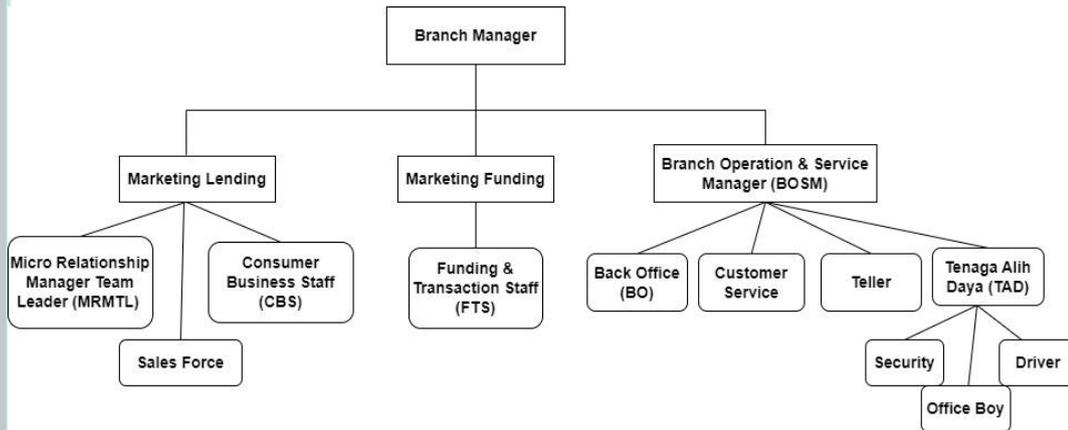
Struktur organisasi adalah tata letak dan hubungan antar bagian dalam sebuah perusahaan yang dibuat untuk melaksanakan kegiatan operasional guna mencapai tujuan yang diinginkan. Dalam sebuah perusahaan, struktur organisasi dibentuk untuk melaksanakan tugas-tugas sesuai dengan peran dan fungsinya. Berikut adalah struktur organisasi PT Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2:



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



Gambar 3. 2 Struktur Organisasi BSI KCP Jakarta Dewi Sartika 2

Sumber: Bank Syariah Indonesia

Berdasarkan gambar di atas, berikut adalah uraian tugas dan tanggung jawab masing-masing jabatan di PT Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2:

a. *Branch Manager (BM)*

*Branch Manager* bertugas mengawasi semua aktivitas yang dilakukan oleh para karyawan, memimpin kegiatan pemasaran dalam perbankan. Selain itu, *branch manager* juga bertanggung jawab memberikan arahan, bimbingan, dan mengevaluasi atas pencapaian penjualan produk yang dilakukan oleh *marketing*.

b. *Branch Operational & Service Manager (BOSM)*

*Branch Operational Service Manager* bertanggung jawab kepada *Branch Manager* atas persetujuan segala transaksi berdasarkan prosedur yang berlaku. Selain itu, BOSM juga bertugas mengelola kegiatan operasional cabang, memverifikasi semua aktivitas di *banking hall*, dan melakukan otorisasi atas segala transaksi.

c. *Back Office (BO)*

*Back Office* bertugas menyusun laporan penggunaan kas harian, melakukan pengadaan sarana dan prasarana kantor, menerima memo untuk pencairan pembiayaan dan bertanggungjawab atas keluar masuknya uang perusahaan.

d. *Micro Relationship Manager Team Leader (MRMTL)*

*Micro Relationship Manager Team Leader* bertugas merealisasikan target pembiayaan yang didistribusikan oleh kepala cabang dengan mencari calon nasabah yang membutuhkan pinjaman, memastikan kelengkapan dokumen



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumikan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

pembiayaan sebelum pencairan, melakukan input data pembiayaan, mencetak dokumen pembiayaan, serta memastikan proses penagihan berjalan dengan baik. Dengan demikian, MRMTL bertanggung jawab mengelola seluruh proses pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, mulai dari administrasi, pengajuan pembiayaan, pencairan, hingga pelunasan.

e. *Consumer Business Staff* (CBS)

*Consumer Business Staff* bertugas melakukan promosi produk pembiayaan kepada instansi atau perusahaan, serta mencari calon nasabah baik perorangan maupun badan hukum yang memerlukan pinjaman. Selain itu, CBS juga melakukan riset dan pencatatan nasabah untuk menentukan produk yang tepat, memproses pengajuan pembiayaan dari nasabah, serta melakukan penagihan.

f. *Funding Transaction Staff* (FTS)

*Funding Transaction Staff* bertugas mengurus segala hal terkait pendanaan nasabah dan mencari nasabah untuk mencapai target yang telah ditetapkan.

g. *Sales Force*

*Sales Force* bertugas menawarkan pembiayaan kepada nasabah pensiun atau pra pensiun.

h. *Costumer Service*

*Costumer Service* bertugas melayani nasabah dalam hal pembukaan tabungan, giro, deposito, pencairan deposito dan transaksi lainnya, memberikan solusi atas masalah yang dihadapi nasabah, dan menawarkan produk-produk serta layanan perbankan kepada nasabah.

i. *Teller*

*Teller* bertugas melayani nasabah yang ingin menyetor atau menarik uang tunai, memverifikasi keakuratan slip setoran, memproses transaksi nasabah, menerima pembayaran tagihan, biaya pendidikan dan lain sebagainya. *Teller* juga bertanggung jawab memeriksa kas dan menghitung transaksi yang terjadi setiap hari.

j. *Security*

*Security* bertugas menjaga keamanan dan ketertiban di lingkungan kantor, selama jam operasional maupun di luar jam operasional. Selain itu, bertugas



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

untuk menyambut nasabah di pintu utama untuk diarahkan ke customer service atau teller.

#### k. *Office Boy*

*Office Boy* bertugas menjaga kebersihan di lingkungan kantor serta memastikan sarana dan prasarana tetap berfungsi demi kenyamanan pegawai dan nasabah.

#### l. *Driver*

*Driver* bertugas mengantar atau menjemput pegawai ketika hendak melakukan kunjungan ke nasabah, menjamin kendaraan selalu siap pakai dengan merawat kendaraan agar tetap bersih.

### 3.4 Bidang Usaha PT Bank Syariah Indonesia

Dalam menjalankan usahanya, Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2 menawarkan berbagai produk-produk perbankan dan layanan jasa perbankan sesuai kebutuhan nasabah, diantaranya produk pendanaan, produk pembiayaan, dan layanan perbankan lainnya.

Berdasarkan Laporan Tahunan Bank Syariah Indonesia Tahun 2023, berikut merupakan beberapa produk dan layanan yang dimiliki oleh BSI:

#### 1. Produk Pendanaan

- a. Tabungan Easy Wadiah merupakan tabungan tanpa biaya administrasi dengan menggunakan akad wadiah, berdasarkan skema titipan tanpa mendapat bagi hasil.
- b. Tabungan Easy Mudharabah merupakan tabungan yang dikenakan biaya administrasi dan menggunakan akad mudharabah di mana nasabah mendapatkan keuntungan dari bagi hasil.
- c. Tabungan Haji Indonesia merupakan tabungan yang diperuntukan bagi seseorang yang ingin merencanakan haji dan umrah. Tabungan ini tidak ada biaya administrasi dan mendapatkan bagi hasil.
- d. Tabungan Haji Muda Indonesia adalah tabungan yang ditujukan bagi anak-anak yang ingin merencanakan ibadah haji dan umrah, dengan syarat baru bisa didaftarkan untuk mendapatkan kuota saat anak berusia 12 tahun.



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumikan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- e. TabunganKu merupakan tabungan yang ditujukan untuk perorangan yang diterbitkan untuk meningkatkan budaya menabung masyarakat.
  - f. Tabungan Junior merupakan tabungan untuk anak dibawah 17 tahun. Tabungan ini mendapatkan kartu ATM khusus untuk anak dan bisa diambil sewaktu-waktu.
  - g. Tabungan Simpanan Pelajar merupakan tabungan yang ditujukan bagi siswa dengan tujuan membiasakan menabung sejak dini.
  - h. Tabungan Rencana merupakan tabungan yang ditujukan untuk individu dalam perencanaan keuangan mereka dengan sistem autodebet. Tabungan ini tidak bisa menerima setoran di luar dari autodebet.
  - i. Tabungan Pendidikan merupakan tabungan untuk individu yang ingin merencanakan dana pendidikan dengan sistem autodebet. Tabungan ini bisa menerima setoran di luar dari autodebet dan memiliki jangka waktu maksimal 20 tahun.
  - j. Tabungan Bisnis merupakan tabungan untuk memudahkan transaksi bagi wirausahawan dengan menawarkan limit transaksi harian yang lebih tinggi.
  - k. Deposito Rupiah merupakan investasi berjangka yang ditujukan kepada individu dan perusahaan dengan jangka waktu mulai 1 bulan, 3 bulan, 6 bulan, dan 12 bulan.
2. Produk Pembiayaan
- a. BSI Cicil Emas merupakan pembiayaan kepemilikan emas dengan pembayaran secara cicilan.
  - b. BSI Griya Hasanah merupakan pembiayaan kepemilikan rumah seperti pembelian rumah, ruko, apartemen, dan kavling siap bangun.
  - c. BSI Griya Simuda merupakan produk pembiayaan yang ditujukan bagi kalangan muda yang ingin memiliki rumah dengan pembiayaan dan jumlah angsuran yang terjangkau.
  - d. BSI Griya *Take Over* merupakan produk pembiayaan yang memungkinkan pemindahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari bank lain ke Bank Syariah Indonesia.



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumikan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

- e. BSI KUR Kecil merupakan pembiayaan yang ditawarkan untuk UMKM dalam membantu memenuhi kebutuhan modal kerja dengan batas pembiayaan di atas Rp50 juta hingga Rp500 juta
  - f. BSI KUR Mikro merupakan pembiayaan yang ditawarkan untuk UMKM dalam membantu memenuhi kebutuhan modal kerja dengan batas pembiayaan di atas Rp10 juta hingga Rp50 juta
  - g. BSI KUR Super Mikro merupakan pembiayaan yang ditawarkan untuk UMKM dalam membantu memenuhi kebutuhan modal kerja dengan batas pembiayaan hingga Rp10juta
  - h. BSI OTO merupakan pembiayaan bagi nasabah yang ingin memiliki kendaraan mobil baru, bekas dan motor baru.
  - i. BSI Mitraguna Berkah merupakan pembiayaan yang diberikan kepada pegawai tetap perusahaan untuk berbagai keperluan tanpa memerlukan agunan.
  - j. BSI Pensiun/Pra Pensiun Berkah merupakan pembiayaan disediakan untuk penerima manfaat pensiun bulanan.
3. Layanan Jasa-Jasa Perbankan
    - a. *Cash Management System (CMS)* merupakan sistem layanan pembayaran yang memungkinkan seseorang untuk mengakses dan mengelola rekening mereka secara langsung. Biasanya digunakan untuk transfer sesama bank BSI maupun bank lain, transfer gaji pegawai, pembayaran pajak dan lainnya.
    - b. BSI Net merupakan layanan yang mempermudah transaksi, termasuk melakukan transfer dalam jumlah besar.
    - c. Burekol merupakan pembukaan rekening online melalui BSI *Mobile* untuk memudahkan nasabah yang ingin membuka rekening tanpa perlu mengunjungi kantor cabang.
    - d. BSI QRIS merupakan transaksi yang memanfaatkan pemindaian kode QR dengan menggunakan QRIS.
    - e. BSI *Merchant Business* merupakan layanan untuk membantu wirausahawan dalam mempermudah transaksi pembayaran dengan menggunakan kartu ATM bagi pelanggan mereka.

- Hak Cipta :**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
    - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
    - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
  2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

## BAB IV PEMBAHASAN

### 4.1 Gambaran Umum Pembiayaan Cicil Emas

Pembiayaan Cicil Emas merupakan pembiayaan untuk membantu nasabah dalam memiliki emas dengan pembayaran sistem angsuran (diciil). Emas yang dibeli dijadikan jaminan dan disimpan di bank. Emas tersebut diambil setelah nasabah melunasi pembiayaan.

Jenis emas yang disediakan Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2 berupa emas lantakan (batangan) dalam bentuk logam mulia 24 karat yang dikeluarkan oleh Antam dengan berat emas mulai dari 5 gram hingga 150 gram. Jangka waktu angsuran bisa dipilih mulai 1 tahun dan maksimal 5 tahun. Batas maksimal pembiayaan Rp150 juta per nasabah. Untuk pembiayaan jenis emas batangan ini, Bank Syariah Indonesia memberikan batas maksimal pembiayaan sebesar 90 persen dan uang muka 10 persen bagi nasabah yang sudah memiliki rekening di BSI. Uang muka harus dibayar nasabah secara tunai, tidak dapat diciil dan tidak berasal dari pembiayaan bank. Pembayaran cicilan dilakukan dengan mengangsur dalam jumlah sama setiap bulan hingga waktu yang disepakati saat akad. Untuk penjelasan lebih lanjut dapat dilihat dalam simulasi angsuran berikut ini:

BSI BANK SYARIAH INDONESIA									
<b>SIMULASI CICIL EMAS</b>									
<b>BANK SYARIAH INDONESIA</b>									
HARGA ANTAM TANGGAL 12-Jun-2024									
Berat LM	Harga Beli Emas	Uang Muka 10%	Pembiayaan	Biaya Adm + Materai	Angsuran Per Bulan				
					1 Tahun	2 Tahun	3 Tahun	4 Tahun	5 Tahun
5 GRAM	6,465,000	646,500	5,818,500	39,093	510,187	267,153	186,384	146,179	122,199
10 GRAM	✓ 12,885,000	1,288,500	✓ 11,596,500	67,983	1,016,822	532,447	371,470	291,340	243,548
25 GRAM	32,050,000	3,205,000	28,845,000	154,225	2,529,231	1,324,404	923,990	724,677	605,799
50 GRAM	64,050,000	6,405,000	57,645,000	298,225	5,054,516	2,646,741	1,846,539	1,448,223	1,210,652

**Persyaratan :**

- Formulir Pendaftaran
- KTP
- Memiliki Tabungan BSI



**Hubungi :**  
 BANK SYARIAH INDONESIA - Dewi Sartika 2  
 Jl. Dewi Sartika No. 349  
 RT.005/04 Kel Cawang, Kec Kramat Jati  
 Jakarta Timur - 13630 - 0218017211  
**Contact Person :**  
 Farma Triastuti - 08174121274  
 Aldi Gunawan - 085728072168



Gambar 4. 1 Simulasi Cicil Emas BSI Tanggal 12 Juni 2024

Sumber: BSI KCP Jakarta Dewi Sartika 2, 2024 (data diolah)

Gambar 4.1 diatas menunjukkan simulasi angsuran cicil emas Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2 pada tanggal 12 Juni 2024. Bagi nasabah yang tertarik mengajukan pembiayaan cicil emas harus membayar uang muka sebesar 10% dari harga beli emas. Sementara itu, nilai pembiayaan sebesar 90% yang dapat dibayar dengan cara dicicil setiap bulan. Dalam pelaksanaan cicil emas ini, jumlah angsuran bulanan yang dibayar tidak akan bertambah selama jangka waktu pembiayaan.

#### 4.1.1 Aspek Pembiayaan Cicil Emas

Terdapat beberapa indikator yang berhubungan dengan aspek pembiayaan cicil emas di BSI KCP Jakarta Dewi Sartika 2. Seperti terlihat pada gambar 4.1, simulasi cicil emas mencakup beberapa indikator, yaitu jangka waktu, harga beli, besaran uang muka, nilai pembiayaan, biaya administrasi, dan jumlah angsuran bulanan. Perhitungannya sudah tercantum berdasarkan berat emas dan jangka waktu yang dipilih nasabah.

Berikut adalah contoh kasus atau simulasi transaksi berdasarkan gambar 4.1: Jika nasabah ingin membeli emas seberat 10 gram dengan harga beli pada 12 Juni 2024 sebesar Rp.12.885.000 dan memilih jangka waktu 1 tahun, serta melakukan pembayaran uang muka sebesar 10%, sehingga uang muka yang perlu disiapkan nasabah sebesar Rp.1.288.500 dan nominal pembiayaan yang akan dicairkan sebesar Rp.11.596.500. Uang muka itu dihitung dari harga beli emas dikalikan dengan persentase uang muka. Selain itu, ada tambahan biaya administrasi sebesar 0,5% dan biaya materai satu buah sekitar Rp.67.983. Nasabah akan membayar angsuran bulanan sebesar Rp.1.016.822 yang akan didebet secara otomatis dari rekening BSI, dengan tanggal pendebitan dapat disesuaikan dengan kebutuhan nasabah.

#### 4.2 Prosedur Pengajuan Pembiayaan Cicil Emas pada Bank Syariah

##### Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2

Dalam mengajukan pembiayaan cicil emas, calon nasabah langsung mengunjungi kantor cabang terdekat dengan mengikuti tahapan alur yang



#### Hak Cipta :

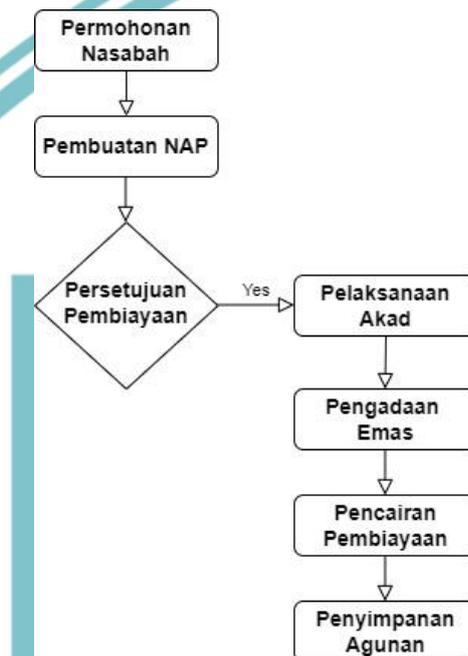
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian , penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta



**Hak Cipta :**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

ditetapkan. Prosedur pembiayaan cicil emas di Bank Syariah Indonesia KCP Jakarta Dewi Sartika 2 dilakukan sesuai ketentuan dan peraturan yang ditetapkan Kantor Pusat Bank Syariah Indonesia. Terdapat beberapa tahapan prosedur dalam proses mengajukan pembiayaan cicil emas, mulai dari permohonan nasabah, pencairan pembiayaan oleh bank, hingga terakhir penyimpanan agunan. Untuk gambaran alur prosedur, ditunjukkan pada gambar di bawah ini.



Gambar 4. 2 Alur Prosedur Pengajuan Pembiayaan Cicil Emas

Sumber: data diolah, 2024

Berdasarkan gambar di atas, berikut penjelasan mengenai tahapan prosedur pengajuan pembiayaan cicil emas berdasarkan Gambar 4.2:

1. Permohonan Nasabah

Nasabah dapat langsung mengunjungi Bank Syariah Indonesia bertemu dengan petugas pembiayaan untuk mengajukan permohonan pembiayaan cicil emas. Petugas pembiayaan akan memberikan penjelasan mengenai karakteristik produk serta hal-hal terkait lainnya, seperti berikut:

- a. Untuk memenuhi syarat dalam pembiayaan cicil emas, nasabah harus memiliki rekening BSI karena proses pembayaran akan dilakukan secara autodebet dari rekening tersebut, fotokopi KTP, fotokopi KK, dan fotokopi



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

NPWP. Nasabah juga harus mengisi formulir permohonan pembiayaan cicil emas dan menyiapkan uang muka beserta biaya administrasi.

- b. Kriteria nasabah yang jelas berstatus WNI yang berusia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun. Usia maksimal untuk wiraswasta sampai 60 tahun, sedangkan pensiunan usia maksimal 70 tahun.
- c. Biaya yang dikenakan dalam pembiayaan cicil emas mencakup biaya administrasi sebesar 0,5% dan biaya materai yang harus dibayar di awal pembiayaan.

Setelah nasabah memenuhi persyaratan dokumen yang sudah dijelaskan oleh petugas pembiayaan, kemudian mereka menyerahkan dokumen persyaratan tersebut. Petugas pembiayaan akan menerima dan memeriksa kelengkapan dokumen permohonan pembiayaan dari nasabah.

### 2. Pembuatan NAP (Nota Analisa Pembiayaan)

Petugas pembiayaan memeriksa dokumen persyaratan pembiayaan yang diserahkan oleh nasabah. Setelah memastikan kelengkapan dokumen, petugas pembiayaan akan melakukan verifikasi data untuk memastikan kembali bahwa data yang diberikan nasabah sudah sesuai. Kemudian, petugas pembiayaan membuat Nota Analisa Pembiayaan yang menunjukkan informasi terkait berat emas yang diajukan, identitas nasabah, jangka waktu pembiayaan, harga beli, margin, harga jual, nilai pembiayaan, jumlah angsuran per bulan serta biaya administrasi.

### 3. Persetujuan Pembiayaan

Setelah dokumen permohonan diverifikasi, pemutus pembiayaan meninjau NAP dan memberi persetujuan atas pembiayaan yang telah diajukan nasabah. Kemudian petugas pembiayaan memberi tahu nasabah untuk segera menjadwalkan kapan akad pembiayaan dapat dilakukan.

### 4. Pelaksanaan Akad

Setelah NAP disetujui, pihak bank dan nasabah melaksanakan akad. Akad merupakan kesepakatan perjanjian antara bank dan nasabah atas persetujuan pemberian pembiayaan. Sebelum dilaksanakan akad, nasabah sudah diminta untuk membayar uang muka beserta biaya administrasinya. Dalam proses akad, pihak bank menjelaskan secara detail kepada nasabah mengenai hal-hal terkait



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

pembiayaan, termasuk harga beli, margin, harga jual, jangka waktu, besaran nilai pembiayaan, jumlah angsuran per bulan, dan konsekuensi apabila nasabah tidak dapat melunasi pembiayaan.

Bank juga menginformasikan mengenai margin yang ditetapkan untuk pembiayaan cicil emas sebesar 9,5%. Nilai margin ini sudah masuk ke dalam besaran nilai pembiayaan. Penetapan margin bukan berdasarkan hasil negosiasi antara nasabah dan penjual, melainkan sudah ditentukan oleh pihak bank sebelumnya dan kemudian ditawarkan kepada nasabah. Setelah nasabah menandatangani akad murabahah ini, maka akad dinyatakan sah. Pada saat pelaksanaan akad, pihak bank juga memberi penjelasan kepada nasabah bahwa jika di kemudian hari nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya, emas yang menjadi objek pembiayaan akan dijual.

### 5. Pengadaan Emas

Pengadaan emas adalah proses di mana pihak bank memenuhi permintaan nasabah dengan menyediakan emas yang diminta oleh nasabah. Bank melakukan pengadaan dengan memesan langsung dari *supplier* emas. *Supplier* emas disini adalah PT Antam Persero atau toko emas rekanan yang sudah memiliki Perjanjian Kerja Sama (PKS) dengan Bank Syariah Indonesia.

Petugas pembiayaan langsung menghubungi *supplier* emas untuk memastikan ketersediaan emas. Ada tidaknya barang dikonfirmasi terlebih dahulu, jika barang tersedia, maka langsung dipesan sesuai dengan permintaan nasabah. Pembayaran emas kepada *supplier* dilakukan setelah pihak bank menyelesaikan akad dengan nasabah. Selanjutnya petugas pembiayaan menyiapkan formulir pemesanan emas yang dikirimkan kepada *supplier*.

Setelah formulir pemesanan emas dibuat, *supplier* akan memenuhi pesanan sesuai dengan formulir pemesanan dan mengirimkan emas ke Bank Syariah Indonesia. Pengiriman emas oleh *supplier* harus disertai dengan bukti pengiriman. Maka, dibuat Berita Acara Serah Terima (BAST) Jaminan untuk diserahkan kepada Bank Syariah Indonesia.

### 6. Pencairan Pembiayaan

Petugas pembiayaan membuat memo pencairan pembiayaan yang ditujukan kepada *Branch Manager*. Kemudian, *Branch Manager* akan memproses



## © Hak Cipta milik Politeknik Negeri Jakarta

### Hak Cipta :

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
  - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penulisan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
  - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar Politeknik Negeri Jakarta
2. Dilarang mengumumkannya dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin Politeknik Negeri Jakarta

permohonan pencairan tersebut. Hasil pencairan pembiayaan akan didebet setiap bulan dari rekening nasabah dan diblokir sebesar satu kali angsuran sampai dengan tanggal jatuh tempo.

### 7. Penyimpanan Agunan

Pada tahap ini, emas disimpan di bank sebagai jaminan sampai nasabah melunasi pembiayaan. Selama pembiayaan berlangsung, emas disimpan di kotak khusus dalam lemari besi. Emas tersebut dimasukkan ke dalam kantong plastik khusus dan bukti pembelian emas harus disimpan di bank.

Adapun proses penyimpanan emas yang dilakukan oleh bank sebagai berikut:

- a. Emas yang telah diterima dari *supplier* dimasukkan ke dalam kantong plastik khusus. Kantong tersebut berisi emas yang menjadi objek pembiayaan, Surat Bukti Kepemilikan Emas (SBKE), salinan formulir permohonan pembiayaan, dan *copy* identitas nasabah.
- b. SBKE dibuat atas nama nasabah, tetapi yang disimpan nasabah adalah salinannya, sementara SBKE asli disimpan bersama emas. Setelah Surat Bukti Kepemilikan Emas (SBKE) selesai dibuat, diserahkan kepada bagian *Back Office* untuk dilakukan pemeriksaan apakah berat dan jenis emas sudah sesuai dengan permintaan nasabah.
- c. Selanjutnya, *Branch Operational & Service Manager* (BOSM) melakukan pemeriksaan ulang untuk memastikan kesesuaian.
- d. Setelah itu, emas disimpan di dalam kotak khasanah sampai nasabah melunasi pembiayaan. Selama emas menjadi jaminan, emas tersebut tidak dapat diperjualbelikan. Namun, jika nasabah tidak mampu melunasi pembiayaan, pihak bank berhak untuk menjual emas tersebut.

Untuk pengambilan agunan dapat dilakukan setelah nasabah melunasi seluruh kewajiban/hutang kepada bank. Emas yang sudah lunas dapat diambil di cabang yang telah dipilih oleh nasabah pada saat mengajukan cicil emas. Pengambilan agunan harus dilakukan oleh nasabah dengan menunjukkan salinan SBKE dan bukti identitas diri kepada bank.