BAB IV

PENERAPAN AKAD *MURABAHAH* PADA PRODUK PEMBIAYAAN PENSIUN

A. Mekanisme Produk Pembiayaan Pensiun

Produk pembiayaan pensiun di Bank Mandiri Syariah KC Ngaliyan termasuk dalam pembiayaan consumer. Pembiayaan segmen *Consumer Banking* memberikan kontribusi yang signifikan bagi pertumbuhan bembiayaan bisnis BSM secara keseluruhan. Pembiayaan segmen ini menjadi salah satu bidang bisnis BSM yang dikembangkan dan dipasarkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat.[1] Produk pembiayaan pensiun adalah pembiayaan yang hanya ditujukan kepada para pensiun. Baik itu pensiunan PNS, TNI, POLRI, atau pensiunan pegawai BUMN.

Produk pembiayaan pensiun adalah salah satu produk yang diminati nasabah di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan, karena semakin meningkatnya jumlah pensiun diwilayah Semarang Barat khusunya diwilayah Ngaliyan sendiri. Selain itu margin yang ditawarakan sangat menggiurkan.

Di Bank Mandiri Syariah KC Ngaliyan , produk pembiayaan pensiun menggunakan dua akad, yaitu akad *ijarah* dan akad *murabahah.* tetapi dalam penelitian ini lebih terfokus pada akad *murabahah* karena di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan dalam produk pembiayaan pensiun lebih sering menggunakan akad *murabahah.*

Dalam memberikan pembiayaan, Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan memberikan syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi nasabah yaitu :

[1]Laporan Manjemen BSM ,2015 hlm.101

Ketentuan nasbah :

1. Cakap hukum
2. Pensiunan PNS, POLRI,TNI, Pegawai BUMN/swasta/asing yang memperoleh penghasilan pensiun bulanan.
3. Pada saat jatuh tempo pembiayaan usia nasabah maksimal 75 tahun
4. Bersedia memindahkan pembayaran pensiun melalui BSM

Syarat pembiayaan :

1. *Fotocopy* SK Pensiun
2. *Fotocopy* suami istri
3. *Fotocopy* surat nikah/surat cerai
4. *Fotocopy* Kartu Keluarga
5. *Fotocopy* NPWP
6. Kartu identitas pensiun
7. Slip gaji / rekening tabungan
8. Pasfoto warna pemohon 3x4 (3 lembar)
9. Pasfoto warna pasangan 3x4 (1 lembar)
10. SP3R (Surat Pernyataan Pembayaran Pensiun Melalui Rekening)
11. *Fotocopy* buku tabungan pensiun[2]

Dalam pengajuan pembiayaan pensiun nasabah harus memenuhi syarat dan ketentuan yang sudah berlaku, dalam melakukan pembiayaan nasabah juga harus mengikuti prosedur-prosedur pembiayaan. Prosedur pembiayaan produk pensiun adalah sebagai berikut

1. Nasabah datang ke kantor BSM untuk mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir pembiayaan dan menyerahkan syarat-syarat pembiayaan.

[2]Browsur Pembiayaan Pensiun

2. Kemudian pihak bank akan memeriksa kebenaran dan kelengkapan syarat-syarat pengajuan pembiayaan pensiun tersebut.
3. Melakukan *Bi Checking* untuk mengetahui nasabah tersebut mempunyai pinjaman atau pembiayaan di bank lain atau tidak, mengetahui nasabah tersebut baik atau tidak dalam menyelesaikan pembiayaan.
4. Melakukan survei lapangan dengan menggunakan analisis 5 C terhadap nasabah.
   a. *Character*

      Character atau karakter adalah sifat sesorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Untuk mengetahui karakter nasabah tersebut dilakukan wawancara dengan nasabah dan dari jawaban tersebut akan diketahui karakter nasabah.
   b. *Capital*

      Capital adalah modal atau penghasilan yang dimiliki nasabah tersebut dari gaji pensiun perbulan ditambah dengan penghasilan usaha yang dimiliki. Apakah cukup atau tidak untuk membayar cicilan pembiayaan pensiun tersebut.
   c. *Capability*

      Capability adalah kemampuan nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. *Capabiliry* dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya.
   d. *Collateral*

      Collateral adalah jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran pembiayaan. Manfaat jaminan sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi

pembiayaan tersebut. Barang yang menjadi jaminan dalam pembiayan pensiun adalah SK Pensiun yang dikeluarkan PT TASPEN (Tabungan Asuransi Pegawai Negeri Sipil) dan perusahaan yang mengelola dana pensiun.

e. *Condition Of Economy*

Condition of ekonomy adalah kondisi politik,sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengarui keadaan ekonomi nasabah yang mempengaruhi kelancaran nasabah dalam membayar angsuran pembiayaan.

Dari kelima analisis diatas yang sangat diperhatikan dan paling dipertimbangkan adalah karakter nasabah, karena jika nasabah mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan ditolak oleh pihak Bank.

5. Setelah prinsip 5 C terpenuhi maka syarat-syarat tersebut akan diinput oleh pihak bank.
6. Kemudian pimpinan mengecek kembali dan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Dalam membuat keputusan pembiayaan ada dua keputusan yaitu disetujui atau ditolak. Jika pembiayaan disetujui bagian operasional akan membuat surat-surat atau formulir perjanjian akad, yang meliputi :
   a. Surat perjanjian akad pembiayaan pensiun berdasarkan akad *murabahah*
   b. Surat pernyataan dan kuasa
   c. Surat pernyataan hubungan keluarga (keterkaitan) dengan pihak ketiga.
   d. Surat permohonan realisasi pembiayaan
   e. Daftar hadir akad
   f. Surat tanda terima jaminan
   g. Jadwal angsuran
   h. KYC & AML *checklist*calon debitur

i. KYC & AML *checklist* analisis pembiayaan
j. KYC & AML *checklist* monitoring pembiayaan
k. Surat persetujuan (suami/istri)
l. Surat penawaran pemberian pembiayaan
m. Surat pernyataan nasabah
n. Memo mengenai data nasabah
o. Nota analisa pembiayaan pensiun[3]

7. Setelah Bank menyetujui permohonan pembiayaan tersebut, kemudian bank mengeluarkan SP3 (Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan)
8. Proses pengakatan. Nasabah bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad yang disaksikan oleh notaris.
9. Pencairan pembiayaan. Dalam proses pencairan pembiayaan akan dimasukkan kedalam rekening nasabah. Jika nasabah belum mempunyai rekening tabungan BSM , nasabah diwajibkan untuk membuka tabungan terlebih dahulu. Sebelumnya nasabah telah melunasi biaya administrasi yang menjadi kewajiban nasabah.
10. Pengelolaan nasabah, melalukan monitoring kepada nasabah untuk mengetahui kondisi nasabah apakah baik-baik saja atau kurang baik. [4]

Dari uraian mekanisme pembiayaan pensiun diatas dapat disimpulkan bahwa proses pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan cukup mudah dan tidak membutuhkan waktu lama dari permohonan pembiayaan sampai pencairan pembiayaan. Syarat dan ketentuan pembiayaan pensiun mudah dan tidak menyulitkan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan.

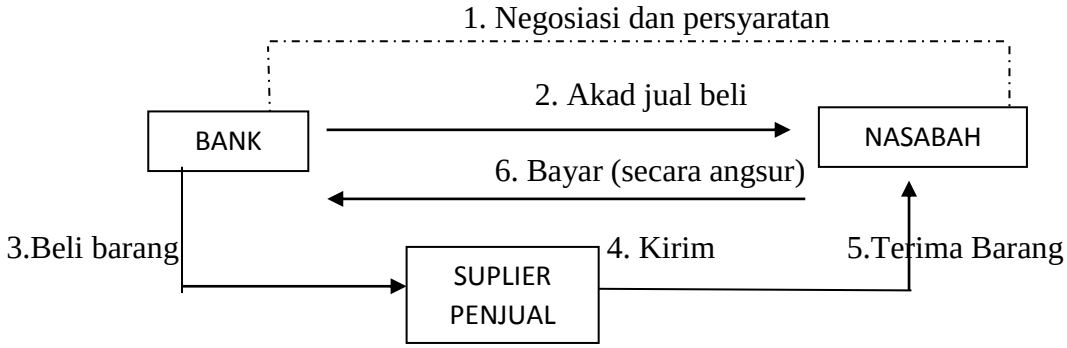
[3]Wawancara dengan Yulia Rahmawati
[4]Wawancara dengan Bapak Denny

Keunggulan produk pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan adalah margin atau keuntungannya rendah, syarat dan ketentuannya mudah, prosesnya mudah dan cepat ,angsuran berbulannya tetap sampai akhir akad pembiayaan, pembayaran angsurannya langsung diambil dari rekening nasabah jadi nasabah tidak harus datang langsung ke kantor BSM, jangka waktu pembiayaan hingga 15 tahun, bebas biaya pinalti, tercover asurasi.

B. Penerapan Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pensiun

1. Skema akad *murabahah*

Skema Pembiayaan Murabahah



Keterangan :

Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli

1. Nasabah datang ke Bank untuk melakukan pembiayaan *murabahah*, Bank dan Nasabah melakukan negosiasi dan nasabah melengkapi berkas yang dibutuhkan dalam pembiayaan.
2. Setelah semua persyaratan sudah lengkap dan Bank menerimanya, proses selanjutnya adalah pengakatan antara Bank dan Nasabah. Dalam pengakatan harus jelas siapa nasabah yang melakukan pembiayaan dan harus di sebutkan jenis barang beserta

spesifikasinya, dan Bank juga harus menyebutkan harga barang ditambah dengan keuntungan.

3. Setelah nasabah setuju dengan perjanjian akad, kemudian Bank membeli barang kepada produsen atau suplier sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah.
4. Penyerahan barang dari suplier kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang tersebut.
6. Nasabah membayar kepada Bank dengan cara angsuran dan jangka waktu yang disepakati antara Bank dan Nasabah.

2. Analisis Penerapan Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan Pensiun

Akad *murabahah*adalah akad jual beli antara Bank dan Nasabah dimana nasabah membutuhkan suatu barang dan Bank mencarikan barang tersebut kepada produsen dan Bank menjual kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah dengan keuntungan Bank.

Dalam praktik *murabahah* pada produk pembiayaan pensiun di Bank Mandiri KC Ngaliyan . Bank bukanlah sebagai penjual murni yang menyediakan barang kebutuhan nasabah sebelum melakukan akad *murabahah* kepada nasabah. Posisi Bank adalah sebagai lembaga pembiayaan. Bank Syariah Mandiri hanya akan melakukan pembelian barang sebagai syarat akad *murabahah* kepada nasabah jika ada nasabah yang akan membeli kembali. Pada hal ini dapat dilihat bahwa Bank Syariah Mandiri adalah sebagai lembaga pembiayaan, bukan sebagai penjual barang.

Secara teori dalam akad *murabahah* penjual sudah menyediakan barang untuk dijual belikan. Namun salah satu ciri pembiayaan *murabahah* adalah diperbolehkan bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang kebutuhan nasabah atas nama bank. Dalam praktik akad *murabahah* pada produk pembiayaan

pensiun di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan nasabah yang akan melakukan permohonan pembiayaan harus membuat RAB (Rencana Anggaran Belanja) sesuai yang dibutuhkan nasabah. Kemudian pihak bank melakukan survei dan verifikasi apakah permohonan pembiayaan tersebut disetujui atau ditolak. Setelah bank menyetujui kemudian melakukan akad pembiayaan, pengikatan jaminan dan surat bukti serah terima jaminan asli, setelah akad dilakukan dengan nasabah maka bank akan mencairkan dana pembiayaan dengan mentransfer langsung pada rekening nasabah. Kemudian bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang tercantum di butuhkan nasabah sesuai dengan RAB yang dibuat nasabah.

Semua penandatanganan akad dilakukan secara bertahap dalam waktu satu hari , tanpa paksaan berdasarkan kesepakatan bersama tanpa merugikan salah satu pihak. Setelah penandatanganan akad selambat-lambatnya 3 hari kerja nasabah dapat mencairkan dananya sesuai dengan pembiayaan yang diajukan.

Ketika akad sudah ditandatangani oleh nasabah maka kewajiban nasabah terhadap bank telah dimulai, yaitu membayar angsuran pembiayaan dengan besaran dan jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Kepuasan nasabah terhadap pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan ditunjukkan dari sisi jumlah nasbah yang melakukan pembiayaan pensiun dari tahun ke tahun semakin meningkat. Dari sisi pemasaran dilakukan dengan mendatangi langsung calon nasabah yang sudah pensiun kemudian melakukan pendekatan dan menawarkan pembiayaan kepada calon nasabah. Dari sisi pelayanan , Bank Mandiri Syariah KC Ngaliyan sangat mengedepankan pelayanan terbaik dengan nasabah, menjalin

komunikasi yang baik dengan nasabah, dan memperhatikan kebutuhan nasabah.[5]

Menurut Undang – Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dimana penjual menegaskan harga beli barang tersebut dan pembeli membayarnya dengan harga jual barang tersebut ditambah dengan keuntungan. Dalam praktik produk pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan , nasabah membuat RAB dan Bank mencairakan dengan harga yang diajukan nasabah, kemudian nasabah mengembalikan pembiayan tersebut sejumlah harga pokok pembiayaan ditambah dengan keuntungan.

Dari uraian diatas produk pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri KC Ngaliyan sudah sesuai dengan Undang Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah,* dijelaskan bahwa dalam praktik pembiayaan pensiun dengan akad *murabahah* bahwa akadnya harus terbebas dari riba, dan barang tidak diharamkan secara syariah Islam. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati. Bank kemudian menjual barang tersebut dengan harga jual yaitu harga beli ditambah dengan keuntungan.

Berdasarkan uraian diatas menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *murabahah.* Produk pembiayaan pensiun di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *murabahah* telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI dalam menjalankan operasionalnya. Dimana dalam proses akad terbebas dari riba karena tambahan dalam akad tersebut adalah keuntungan bank, dan barang yang diperjual belikan dihalalkan sesuai syariah Islam.

Berdasarkan kedua uraian diatas penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan pensiun dengan akad *murabahah* di Bank

[5] Wawancara Bapak Agus Pangerso

Syariah Mandiri KC Ngaliyan Semarang telah sesuai dengan syariah baik dalam akadnya dan objek pembiayaannya. Bahwa terbebas dari riba dan objek pembiayaannya adalah barang halal sesuai dengan syariah Islam.