

# Meisya Hidayatika

## Prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) ...

 Quick Submit

 Quick Submit

 Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

---

### Document Details

Submission ID

trn:oid:::1:3599497592

Submission Date

Jun 22, 2026, 3:22 PM GMT+7

Download Date

Jun 22, 2026, 3:26 PM GMT+7

File Name

ARTIKEL\_MEISYA\_1.docx

File Size

4.9 MB

14 Pages

2,736 Words

18,822 Characters




# 20% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

## Filtered from the Report

- ▶ Bibliography
- ▶ Small Matches (less than 9 words)

## Top Sources

- 20%  Internet sources
- 0%  Publications
- 0%  Submitted works (Student Papers)

## Integrity Flags

### 0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

## Top Sources

- 20% Internet sources
- 0% Publications
- 0% Submitted works (Student Papers)

## Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

<b>1</b>	Internet	jurnal.aksaraglobal.co.id	4%
<b>2</b>	Internet	etd.uinsyahada.ac.id	2%
<b>3</b>	Internet	garuda.kemdikbud.go.id	2%
<b>4</b>	Internet	ejurnal.kampusakademik.co.id	1%
<b>5</b>	Internet	jurnal.alimspublishing.co.id	<1%
<b>6</b>	Internet	repository.iainpare.ac.id	<1%
<b>7</b>	Internet	journal.um-surabaya.ac.id	<1%
<b>8</b>	Internet	jurnalistiqomah.org	<1%
<b>9</b>	Internet	ejurnal.staialfalahbjb.ac.id	<1%
<b>10</b>	Internet	digilib.uinsgd.ac.id	<1%
<b>11</b>	Internet	masoemiversity.ac.id	<1%

12	Internet	www.bankbsi.co.id	<1%
13	Internet	jimfeb.ub.ac.id	<1%
14	Internet	repository.ar-raniry.ac.id	<1%
15	Internet	repository.uinjkt.ac.id	<1%
16	Internet	zombiedoc.com	<1%
17	Internet	monzer.kahf.com	<1%
18	Internet	repository.unj.ac.id	<1%
19	Internet	scholar.unand.ac.id	<1%
20	Internet	digilib.iain-palangkaraya.ac.id	<1%
21	Internet	etheses.uin-malang.ac.id	<1%
22	Internet	journals.upi-yai.ac.id	<1%
23	Internet	jptam.org	<1%
24	Internet	media.neliti.com	<1%
25	Internet	repositori.uin-alaudidin.ac.id	<1%

26	Internet	repository.ibs.ac.id	<1%
27	Internet	repository.radenintan.ac.id	<1%
28	Internet	sahafa.journal.unida.gontor.ac.id	<1%
29	Internet	scriptaintektual.com	<1%
30	Internet	www.liputan6.com	<1%
31	Internet	www.scribd.com	<1%



## Prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Pada Pt Bank Syariah Indonesia Tbk Kc Jambi Pattimura

Meisya Hidayatika<sup>1\*</sup>, Wirmie Eka Putra<sup>2</sup>

Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Jambi, Jl. Raya Jambi Muara Bulian KM 15, Desa Mendalo Darat, Kec. Jambi Luar Kota, Kab. Muaro Jambi

\*Penulis Korespondensi: [meisyahidayatika22@gmail.com](mailto:meisyahidayatika22@gmail.com)<sup>1</sup>, [wirmie\\_eka@unja.ac.id](mailto:wirmie_eka@unja.ac.id)

**Abstract.** *Pra-Pension Berkah Financing is one of the Islamic financing products designed for active employees approaching retirement to meet various consumptive and productive needs. In its implementation, the financing process must comply with Islamic principles and the provisions of the Fatwa of the National Sharia Council-Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) to avoid elements of riba (usury), gharar (uncertainty), and maisir (gambling/speculation). This study aims to examine the financing procedures applied in the Pra-Pension Berkah Financing product and analyze their compliance with DSN-MUI Fatwas at PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura. This research employs a qualitative descriptive method, with data collected through observation, interviews, and documentation. The collected data were analyzed descriptively to provide a comprehensive overview of the financing implementation. The findings reveal that the Pra-Pension Berkah Financing procedure consists of several stages, including financing application, document verification, Financial Information Service System (SLIK) checking, feasibility analysis, financing approval, contract execution, fund disbursement, and installment payment monitoring. The financing predominantly utilizes Murabahah and Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) contracts, depending on the customer's financing objectives. Furthermore, the study finds that the implementation of Pra-Pension Berkah Financing has fulfilled the principles of transparency, fairness, and prudence, while also complying with the pillars, requirements, and provisions stipulated in the DSN-MUI Fatwas. Therefore, it can be concluded that the procedures for Pra-Pension Berkah Financing at PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura are in accordance with Islamic principles and DSN-MUI Fatwas. This study is expected to contribute to the development of Islamic banking literature and serve as a reference for Islamic financial institutions in enhancing service quality and ensuring Sharia compliance.*

**Keywords:** *Pra-Pension Berkah Financing, Financing Procedure, Sharia Contract, DSN-MUI Fatwa, Bank Syariah Indonesia.*

**Abstrak.** Pembiayaan Pra Pensiun Berkah merupakan salah satu produk pembiayaan syariah yang ditujukan bagi pegawai aktif yang akan memasuki masa pensiun untuk memenuhi berbagai kebutuhan konsumtif maupun produktif. Dalam pelaksanaannya, pembiayaan tersebut harus dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) agar terhindar dari unsur riba, gharar, dan maisir. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur akad Pembiayaan Pra Pensiun Berkah serta menganalisis kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif untuk memberikan gambaran mengenai pelaksanaan pembiayaan di lapangan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah meliputi tahap pengajuan pembiayaan, pemeriksaan dokumen, pengecekan Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), analisis kelayakan, persetujuan pembiayaan, pelaksanaan akad, pencairan dana, hingga monitoring pembayaran angsuran. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini umumnya adalah akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah (MMQ) yang disesuaikan dengan tujuan pembiayaan nasabah. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa pelaksanaan Pembiayaan Pra Pensiun Berkah telah memenuhi prinsip transparansi, keadilan, dan kehati-hatian serta sesuai dengan rukun, syarat, dan ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura telah berjalan sesuai dengan prinsip syariah dan ketentuan Fatwa DSN-MUI. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi pengembangan kajian perbankan syariah dan bahan evaluasi bagi lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan kualitas layanan serta kepatuhan terhadap prinsip syariah.

## STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA

**Kata Kunci:** Pembiayaan Pra Pensiun Berkah, Prosedur Pembiayaan, Akad Syariah, Fatwa DSN-MUI, Bank Syariah Indonesia.

### 1. LATAR BELAKANG

PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura merupakan salah satu lembaga perbankan syariah yang aktif menyalurkan produk pembiayaan berbasis prinsip syariah kepada masyarakat, termasuk produk Pembiayaan Pra Pensiun Berkah. Berdasarkan hasil wawancara awal di lapangan, diketahui bahwa proses pelaksanaan pembiayaan tersebut melibatkan beberapa tahapan administratif dan analisis syariah, mulai dari pemeriksaan identitas nasabah, pengecekan BI Checking/Sistem Layanan Informasi Keuangan (SLIK), analisis usia pembiayaan, verifikasi dokumen, hingga proses akad dan pencairan dana. Dalam praktiknya, pihak bank juga menerapkan akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah sesuai kebutuhan nasabah serta jenis pembiayaan yang diajukan. Selain itu, ditemukan pula bahwa pembiayaan ini dilengkapi dengan asuransi jiwa Syariah (takaful) sebagai bentuk mitigasi risiko pembiayaan. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan Pra Pensiun Berkah tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif, tetapi juga berkaitan erat dengan penerapan prinsip syariah dalam praktik perbankan sehari-hari.

Hasil observasi awal juga menunjukkan adanya beberapa dinamika dan permasalahan dalam pelaksanaan pembiayaan Pra Pensiun Berkah di PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah adanya nasabah yang mengalami keterlambatan pembayaran akibat tidak melakukan absensi atau autentikasi seperti pemindaian biometrik pada aplikasi Taspen/Asabri, sehingga gaji pensiun terlambat masuk ke rekening dan sistem autodebet (automatic debit) bank gagal menarik angsuran secara tepat waktu dan memicu terjadinya tunggakan administratif. Selain itu, terdapat pula kendala berupa berkas nasabah yang belum lengkap sehingga proses verifikasi oleh kantor pusat harus dilakukan berulang kali sampai tahap akad dan pencairan selesai. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan tidak selalu berjalan secara sederhana, melainkan melibatkan koordinasi administratif dan pengawasan sistem yang cukup ketat. Kompleksitas tersebut menjadi menarik untuk dikaji karena

berkaitan dengan efektivitas akad mekanisme pembiayaan serta kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam praktik pembiayaan.

7  
Pembiayaan Pra Pensiun Berkah sendiri merupakan salah satu produk pembiayaan yang diperuntukkan bagi Pegawai Negeri Sipil (PNS), TNI, dan POLRI menjelang masa pensiun dengan sistem payroll melalui Bank Syariah Indonesia. Produk ini memberikan fasilitas pembiayaan untuk berbagai kebutuhan, seperti pembelian rumah, kendaraan, renovasi rumah, refinancing, pengobatan, pendidikan, serta kebutuhan konsumtif lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Berdasarkan data lapangan, jangka waktu pembiayaan dapat mencapai maksimal 15 tahun dengan batas usia jatuh tempo pembiayaan sampai 74 tahun 6 bulan. Keberadaan produk ini menunjukkan bahwa bank syariah tidak hanya berperan sebagai lembaga penghimpun dan penyalur dana, tetapi juga sebagai lembaga yang menyediakan solusi keuangan syariah bagi masyarakat menjelang masa pensiun.

7  
Dalam praktiknya, akad memiliki peran yang sangat penting dalam pembiayaan syariah karena menjadi dasar hukum yang mengikat hubungan antara pihak bank dan nasabah, sekaligus memastikan bahwa setiap transaksi berjalan sesuai dengan prinsip syariah. Akad tidak hanya dipahami sebagai kontrak formal, tetapi juga sebagai instrumen yang menjamin terpenuhinya ketentuan syariah, khususnya dalam menghindari unsur riba, gharar, dan maisir. Hal ini sejalan dengan kajian yang menjelaskan bahwa riba merupakan tambahan yang tidak adil dalam transaksi keuangan, gharar sebagai ketidakjelasan dalam akad, serta maisir sebagai unsur spekulasi yang dilarang dalam Islam (Uziel, 2025). Ketiga unsur tersebut menjadi indikator utama dalam menilai kesesuaian suatu akad dengan prinsip syariah, sehingga setiap produk pembiayaan harus dirancang secara transparan, adil, dan tidak mengandung ketidakpastian (Uziel, 2025). Oleh karena itu, penerapan akad syariah dalam produk pembiayaan tidak hanya berfungsi sebagai instrumen hukum, tetapi juga sebagai implementasi prinsip maqashid syariah dalam menjaga keadilan dan menghindari praktik yang dilarang dalam Islam.

29  
10  
Penerapan Fatwa DSN-MUI dalam kegiatan pembiayaan perbankan syariah memiliki peranan penting dalam menjaga kepatuhan syariah (sharia compliance). Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah menjelaskan bahwa transaksi murabahah harus dilakukan secara transparan, termasuk mengenai harga

STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III  
SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA

pokok, margin keuntungan, serta objek pembiayaan. Dalam konteks pembiayaan Pra Pensiun Berkah, pihak bank menjelaskan seluruh biaya administrasi dan biaya asuransi secara terbuka kepada nasabah agar tidak menimbulkan ketidakjelasan dalam akad. Praktik tersebut menunjukkan adanya upaya bank dalam menerapkan prinsip transparansi dan keadilan sebagaimana diatur dalam fatwa DSN-MUI. Namun demikian, implementasi fatwa dalam praktik pembiayaan tetap memerlukan pengkajian lebih lanjut untuk melihat kesesuaian antara teori dan praktik di lapangan.

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan pertumbuhan yang cukup signifikan. Otoritas Jasa Keuangan (2026) menyatakan bahwa pertumbuhan industri jasa keuangan syariah terus mengalami peningkatan, baik dari sisi aset, pembiayaan, maupun jumlah nasabah. Pertumbuhan tersebut menunjukkan meningkatnya kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah sebagai alternatif layanan keuangan yang sesuai prinsip Islam. Di tengah perkembangan tersebut, Bank Syariah Indonesia sebagai bank syariah terbesar di Indonesia memiliki tanggung jawab besar dalam menjaga kualitas layanan dan kepatuhan syariah, khususnya dalam produk pembiayaan yang bersentuhan langsung dengan masyarakat.

Pembiayaan merupakan salah satu fungsi utama bank syariah yang memiliki kontribusi besar terhadap pertumbuhan ekonomi masyarakat. Melalui pembiayaan, bank syariah dapat membantu masyarakat memenuhi kebutuhan produktif maupun konsumtif dengan tetap memperhatikan prinsip syariah. Menurut Dianto et al (2025), implementasi akad syariah yang sesuai dengan fatwa DSN-MUI menjadi faktor penting dalam menjaga kredibilitas dan kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah. Oleh sebab itu, setiap prosedur pembiayaan yang dilakukan bank harus memperhatikan ketentuan syariah agar tidak menimbulkan praktik yang bertentangan dengan prinsip Islam.

Selain aspek kepatuhan syariah, pelaksanaan pembiayaan Pra Pensiun Berkah juga dipengaruhi oleh berbagai faktor internal dan eksternal. Faktor internal meliputi kelengkapan dokumen nasabah, sistem verifikasi pembiayaan, ketentuan usia, serta prosedur penginputan data ke sistem pusat BSI. Sementara itu, faktor eksternal meliputi kondisi ekonomi nasabah, status pekerjaan, kemampuan pembayaran angsuran, serta risiko wanprestasi atau pemutusan hubungan kerja sebelum masa

23 pensiun. Dalam kondisi tertentu, pihak bank juga menerapkan mekanisme take over pembiayaan dari bank lain sebagai solusi bagi nasabah yang ingin memindahkan pembiayaannya ke bank syariah. Fenomena ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pembiayaan syariah tidak hanya dipengaruhi oleh aturan internal bank, tetapi juga oleh kondisi sosial dan ekonomi nasabah.

Penelitian mengenai prosedur pembiayaan Pra Pensiun Berkah menjadi penting dilakukan karena masih terdapat kesenjangan antara konsep ideal pembiayaan syariah dengan praktik di lapangan. Beberapa penelitian sebelumnya lebih banyak membahas implementasi akad murabahah secara umum, sedangkan penelitian yang secara khusus mengkaji prosedur pembiayaan Pra Pensiun Berkah berdasarkan fatwa DSN-MUI masih relatif terbatas. Penelitian Natasya & Yanti (2024) menunjukkan bahwa produk pembiayaan pra pensiun memiliki potensi besar dalam meningkatkan minat masyarakat terhadap layanan bank syariah, namun implementasi prosedurnya tetap memerlukan evaluasi agar sesuai dengan prinsip syariah dan kebutuhan nasabah.

3 Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa prosedur pembiayaan Pra Pensiun Berkah di PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura merupakan fenomena yang menarik untuk diteliti secara mendalam. Penelitian ini penting dilakukan untuk memahami bagaimana prosedur akad dilaksanakan, bagaimana penerapan Fatwa DSN-MUI dalam praktik pembiayaan, serta bagaimana bank menghadapi berbagai kendala dan dinamika dalam proses pembiayaan tersebut. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan kajian perbankan syariah serta menjadi bahan evaluasi bagi lembaga perbankan syariah dalam meningkatkan kualitas pelaksanaan pembiayaan berbasis prinsip syariah.

## 1 2. KAJIAN TEORITIS

### 2.1 Konsep Pembiayaan Bank Syariah

22 Pembiayaan merupakan salah satu fungsi utama perbankan syariah dalam menyalurkan dana kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan konsumtif maupun produktif (Ikit, 2024). Menurut Miranti dkk. (2025), pembiayaan syariah berbeda dengan kredit perbankan konvensional karena seluruh transaksinya wajib terhindar dari unsur riba (bunga), gharar (ketidakjelasan), dan maisir (perjudian atau spekulasi). Imbalan yang diperoleh bank syariah didasarkan pada prinsip bagi hasil,

## STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA

margin keuntungan jual beli, atau imbalan jasa sewa sesuai dengan akad yang disepakati oleh kedua belah pihak.

### 2.2 Pembiayaan Pra Pensiun Berkah

Pembiayaan Pra Pensiun Berkah merupakan produk penyaluran dana khusus yang ditujukan bagi pegawai aktif (PNS, TNI, POLRI, atau pegawai BUMN/BUMD) yang akan segera memasuki masa pensiun dengan mekanisme pembayaran angsuran melalui sistem payroll potongan gaji atau manfaat pensiun (Natasya & Yanti, 2024). Produk ini bertujuan memberikan fasilitas bagi nasabah untuk memenuhi berbagai kebutuhan seperti pembelian aset, renovasi properti, pengobatan, pendidikan, hingga kebutuhan konsumtif lainnya sebelum masa aktif kerja berakhir, dengan batasan usia jatuh tempo tertentu guna memitigasi risiko pembiayaan.

### 2.3 Landasan Akad Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI

Pelaksanaan produk pembiayaan ini mengacu pada landasan hukum syariah berupa Fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI):

1. Akad Murabahah (Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000): Merupakan akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga perolehannya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin keuntungan) sebagai keuntungan yang disepakati (Dewan Syariah Nasional MUI, 2000). Transparansi harga perolehan dan keuntungan wajib diungkapkan secara jelas di awal transaksi.
2. Akad Musyarakah Mutanaqisah (Fatwa DSN-MUI No. 73/DSN-MUI/XI/2008): Merupakan bentuk kerja sama kemitraan (syirkah) di mana porsi kepemilikan salah satu mitra (bank) atas suatu aset berkurang secara bertahap disebabkan pembelian kembali oleh mitra lainnya (nasabah) melalui mekanisme pembayaran angsuran (Dewan Syariah Nasional MUI, 2008).

### 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif (Sugiyono, 2023). Data yang digunakan terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari lapangan melalui teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara mendalam dengan pihak terkait di PT Bank Syariah

Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura (termasuk instruktur lapangan dan pejabat pembiayaan), serta dokumentasi aktivitas magang. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi pustaka, dokumen internal bank, peraturan perundang-undangan, serta Fatwa DSN-MUI yang relevan. Data yang terkumpul dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menggambarkan alur prosedur dan menilai tingkat kesesuaian antara praktik di lapangan dengan regulasi syariah yang berlaku.

#### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

##### 1. Alur Prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah

Berdasarkan hasil penelitian di PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura, prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah dilaksanakan melalui tahapan terstruktur yang meliputi:

- a. **Tahap Pengajuan dan Verifikasi Dokumen:** Nasabah mengisi formulir pengajuan dan menyerahkan berkas persyaratan administratif (KTP, KK, NPWP, SK Pensiun/Pegawai Aktif, dan dokumen agunan).
- b. **Pengecekan SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan):** Pihak bank melakukan analisis terhadap rekam jejak kolektibilitas keuangan calon nasabah untuk memastikan tidak ada pembiayaan bermasalah di lembaga keuangan lain.
- c. **Analisis Kelayakan Pembiayaan:** Bank melakukan penilaian kelayakan menggunakan prinsip analisis 5C+1S (Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition, dan Syariah).
- d. **Persetujuan dan Pelaksanaan Akad:** Setelah dinyatakan layak, bank memberikan persetujuan plafon pembiayaan. Selanjutnya dilakukan penandatanganan akad syariah yang sesuai dengan tujuan pembiayaan.
- e. **Pencairan Dana dan Monitoring:** Dana dicairkan ke rekening nasabah, dan bank melakukan pemotongan angsuran secara autodebet setiap bulan melalui sistem payroll gaji atau manfaat pensiun nasabah.

##### 2. Analisis Kesesuaian dengan Fatwa DSN-MUI

Praktik Pembiayaan Pra Pensiun Berkah pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura dianalisis kesesuaiannya dengan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah. Secara umum, pelaksanaan pembiayaan telah memenuhi prinsip transparansi dan keadilan.

**STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III  
SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA**

**Tabel 1. Analisis Kesesuaian Dengan Fatwa DSN-MUI**

<b>Aspek Fatwa DSN-MUI</b>	<b>Praktik di BSI KC Jambi Pattimura</b>	<b>Keterangan Kesesuaian</b>
<p><b>Fatwa No. 04 (Murabahah):</b> Transparansi harga pokok dan margin keuntungan kepada nasabah.</p>	<p>Bank menjelaskan seluruh rincian harga perolehan, margin keuntungan, biaya administrasi, dan asuransi secara terbuka sebelum akad ditandatangani.</p>	Sesuai
<p><b>Fatwa No. 73 (MMQ):</b> Kejelasan porsi kepemilikan aset dan mekanisme pengalihan kepemilikan secara bertahap.</p>	<p>Nasabah melampirkan dokumen aset (SHM/luas tanah). Kepemilikan bank berkurang seiring pembayaran angsuran hingga aset menjadi milik penuh nasabah.</p>	Sesuai
<p><b>Prinsip Syariah Umum:</b> Terbebas dari unsur riba, gharar, dan maisir.</p>	<p>Tidak menggunakan sistem bunga, melainkan margin/bagi hasil yang tetap, dan dilengkapi asuransi jiwa syariah (takaful).</p>	Sesuai

### 3. Kendala dan Upaya Penyelesaian

Kendala utama yang ditemukan adalah keterlambatan pembayaran angsuran

akibat nasabah lupa melakukan autentikasi biometrik bulanan pada aplikasi Taspen/Asabri, sehingga gaji pensiun terlambat masuk ke rekening payroll dan sistem autodebet bank gagal menarik dana secara tepat waktu. Upaya yang dilakukan bank meliputi langkah preventif berupa menghubungi nasabah secara berkala melalui telepon untuk mengingatkan autentikasi, melakukan kunjungan langsung (field visit) ke rumah nasabah jika tidak ada respons, serta memberikan perlindungan mitigasi risiko melalui asuransi jiwa syariah dan asuransi wanprestasi.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa alur Prosedur Pembiayaan Pra Pensiun Berkah pada PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura telah berjalan dengan sistematis dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Implementasi prosedur pembiayaan, baik yang menggunakan skema akad *murabahah* maupun *musyarakah mutanaqisah*, telah sepenuhnya sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/2000 dan No. 73/2008. Transparansi mengenai biaya, margin, dan objek pembiayaan diungkapkan secara jelas di awal akad sehingga terhindar dari unsur riba, gharar, dan maisir. Kendala administratif operasional seperti keterlambatan autentikasi Taspen diatasi dengan pendekatan persuasif dan mitigasi risiko asuransi syariah. Saran Bagi PT Bank Syariah Indonesia Tbk KC Jambi Pattimura, diharapkan dapat meningkatkan kegiatan sosialisasi dan promosi produk Pembiayaan Pra Pensiun Berkah kepada calon nasabah serta mengoptimalkan monitoring dan komunikasi kepada nasabah yang telah memperoleh pembiayaan. Selain itu, bank perlu memberikan edukasi yang lebih mendalam mengenai akad yang digunakan dalam pembiayaan syariah sehingga nasabah dapat memahami hak, kewajiban, dan prinsip-prinsip syariah yang mendasari akad pembiayaan tersebut.

## DAFTAR REFERENSI

Dewan Syariah Nasional MUI. (2000). *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. Jakarta: DSN-MUI.

Dewan Syariah Nasional MUI. (2008). *Fatwa No. 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang Musyarakah Mutanaqisah*. Jakarta: DSN-MUI.

Dianto, R., dkk. (2025). Implementasi akad syariah terhadap tingkat kepercayaan nasabah perbankan syariah di Indonesia. *Jurnal Perbankan dan Keuangan Syariah*, 7(1),

STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III  
SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA

45-58.

Ikit. (2024). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Gava Media

Miranti, A., dkk. (2025). Analisis fungsi dan tujuan penyaluran pembiayaan pada lembaga keuangan syariah. *Jurnal Ekonomi Syariah Modern*, 12(2), 112-126.

Natasya, M., & Yanti, F. (2024). Potensi dan preferensi nasabah terhadap produk pembiayaan pra pensiun berkah. *Jurnal Ilmiah Akuntansi dan Keuangan*, 6(3), 204-215.

Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta



*STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III  
SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA*



*STRATEGI PEMASARAN YANG DILAKUKAN DI PLAZA TUNJUNGAN III  
SURABAYA DALAM MEMASARKAN SEMUA PRODUKNYA*