

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### **A. Sejarah Berdirinya Bank Syariah Mandiri**

Pada saat masalah ekonomi sejak Juli 1997, dan dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan banyak hal negatif yang sangat besar kepada seluruh kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Yang kondisi yang seperti ini dilihat seperti, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank nasional konvensional, PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT. Bank Dagang Negara dan PT. Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* atau penggabungan dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Saat itu pemerintah telah melakukan *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Selanjutnya dari keputusan *merger*, Bank Mandiri telah melakukan konsolidasi serta telah membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah.

Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

## **B. Visi Dan Misi Bank Syariah Mandiri.**

Visi Bank Syariah Mandiri adalah Terdepan dan Modern

**Bank Syariah Terdepan:**Dapat Menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, SME, commercial, dan corporate.*

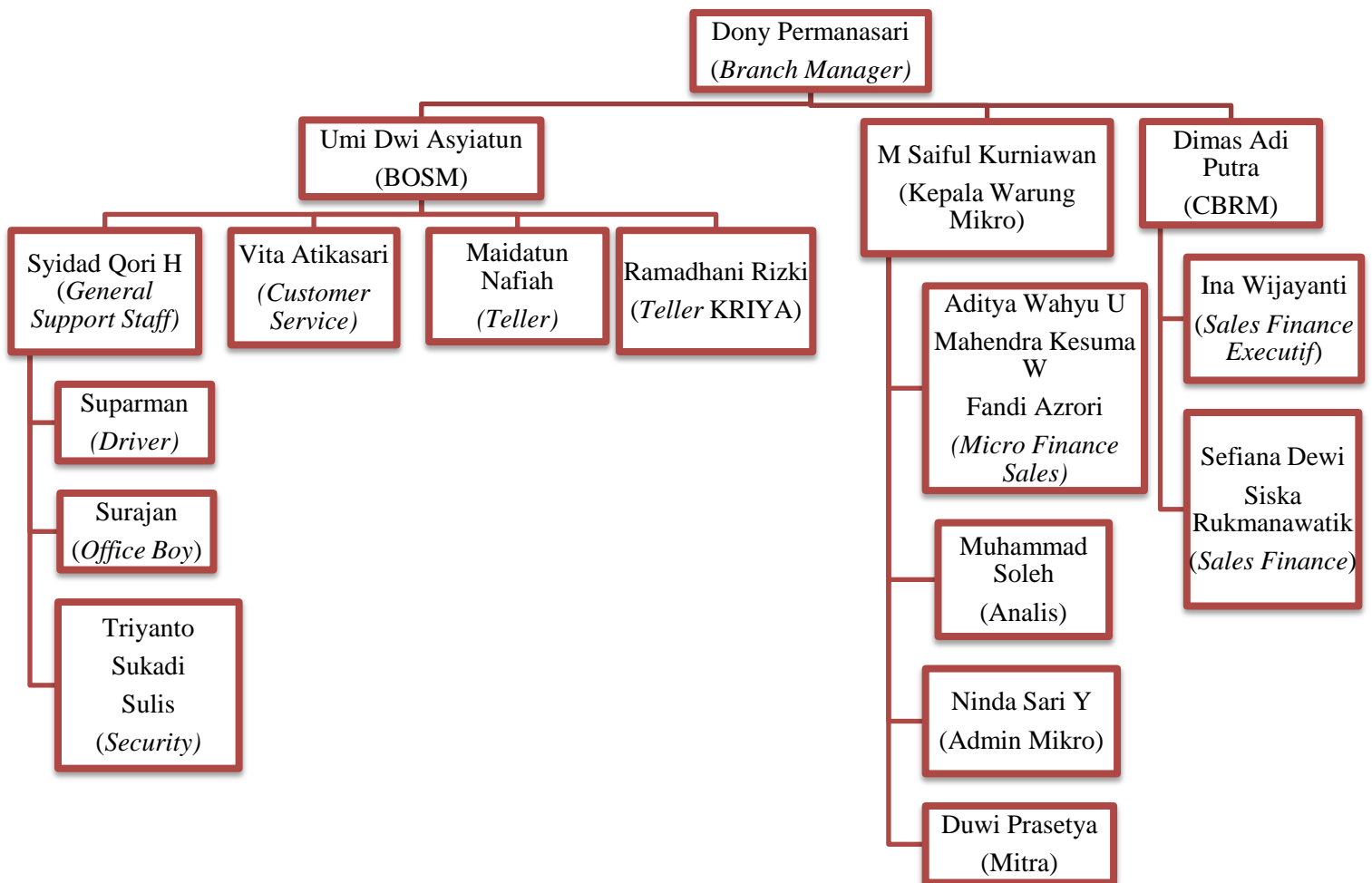
**Bank Syariah Modern:** Dapat menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah

**Adapun Misi Bank Syariah Mandiri adalah :**

1. Mewujudkan dalam pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. Meningkatkan produk dengan kualitas dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
3. Mengutamakan kepentingan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
4. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah yang universal.
5. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
6. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

### C. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Katamso

#### Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Yogyakarta Katamso



Gambar 3.1.

Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Yogyakarta KCP Katamso

## Tugas dan tanggung jawab struktur organisasi BSM KCP Katamso

### a. *Branch Manager*

- 1) Mengelola dan mengawasi seluruh aktivitas yang terjadi di bank berdasarkan syariah secara efektif dan efisien;
- 2) Mengkoordinasi dan mengawasi seluruh aktivitas operasional;
- 3) Menerima prosedur operasional dan lembar kerja pelaporan;
- 4) Melakukan observasi langsung atas kinerja bawahan;
- 5) Memberikan *feedback* baik positif maupun negatif untuk meningkatkan kinerja bawahan;
- 6) Melakukan penilaian kinerja secara efektif;

### b. BOSM (*Branch Office and Service Manager*)

- 1) Memonitor pencapaian Rencana Bisnis Bank oleh groupnya;
- 2) Memonitor pelaksanaan prosedur operasional manajemen resiko oleh bawahannya;
- 3) Mengevaluasi pelaksanaan prosedur operasional manajemen resiko.

### c. *Head of Micro Banking*

- 1) Bertanggung jawab terhadap pencapaian target pembiayaan outlet Warung Mikro;
- 2) Sebagai supervisi terhadap pegawai di outlet Warung Mikro;
- 3) Melakukan monitoring terhadap nasabah pembiayaan *existing*;
- 4) Melakukan pembinaan dan pengembangan kepada pegawai di outlet Warung Mikro;

- 5) Ikut membantu melakukan penyelesaian pembiayaan bermasalah di outlet Warung Mikro.

d. *CBRM (Consumer Banking Relation Manager)*

- 1) Mengetahui konsumen secara individu;
- 2) Menjaga relasi atau hubungan, baik itu intra-perusahaan ataupun inter-perusahaan;
- 3) Membedakan konsumen, dengan mengetahui bahwa konsumen tersebut berbeda secara SDM;
- 4) Berinteraksi dengan konsumen dan menyesuaikan perlakuan terhadap konsumen.

e. *General Support Staff*

- 1) Membantu segala kegiatan administrasi dan mendukung operasional untuk sebuah tim dalam divisi tertentu;
- 2) Membuat surat (memo masuk atau memo keluar) rekapitulasi data yang dibutuhkan oleh seluruh anggota tim dalam 1 divisi maupun data yang dibutuhkan oleh pimpinan divisi.

f. *Customer Service*

- 1) Memberikan pelayanan kepada nasabah berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, giro, pembukaan deposito, dan permohonan nasabah yang lainnya;
- 2) Memberikan informasi se jelas mungkin mengenai berbagai produk dan jasa yang ingin diketahui dan diminati kepada nasabah atau calon nasabah;

- 3) Menerima, melayani dan mengatasi permasalahan yang disampaikan oleh nasabah sehubungan dengan ketidakpuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan kepada pihak nasabah;

g. *Teller*

- 1) Pemeriksaan kas dan membayarkan penarikan uang nasabah setelah memverifikasi data, jumlah uang dan memastikan akun nasabah memiliki dana yang cukup untuk penarikan;
- 2) Menerima cek dan uang tunai untuk depresi, memverifikasi jumlah dan periksa keakuratan slip setoran.

h. *Teller KRIYA* membantu dan melayani nasabah terkait transaksi keuangan;

- 1) Mengidentifikasi kesalahan transaksi ketika debit dan kredit tidak seimbang;
- 2) Menyiapkan dan memverifikasi cek kasir.

i. *Micro Finance Sales*

- 1) Menawarkan pinjaman kepada nasabah atau pelanggan yang membutuhkan dana;
- 2) Memasarkan jasa pinjaman tunai dari suatu bank.

j. *Sales Finance Executive*

- 1) Bertanggung jawab terhadap promosi produk untuk mendukung tercapainya penjualan;
- 2) Menyusun rencana kerja (proyeksi pencapaian, perencanaan penjualan, rencana produktifitas);

- 3) Mengatur jadwal yang efektif demi tercapainya pertemuan dan negosiasi;
- 4) Membuat daftar *list* seluruh klien dalam sistem informasi yang dibutuhkan;
- 5) Kegiatan *prospecting* bersama kelompok atau individu;
- 6) Kemampuan menjual dengan *personal sale*.

k. *Analyst*

- 1) Memeriksa kelayakan dokumen persyaratan kredit calon debitur beserta kekuatan legalitas dokumen persyaratan kredit calon debitur;
- 2) Melakukan kunjungan langsung ke lapangan *survey* ke calon debitur terhadap aplikasi kredit baru (*new order*), pengulangan (*repeat order*) atau tambahan (*additional order*) jika meragukan kebenaran dan validitas data analisa;
- 3) Mewakili kepala cabang menandatangani *purchase order* apabila kepala cabang berhalangan.

l. *Sales Finance*

- 1) Memotivasi calon nasabah agar ia bertindak dengan suatu cara yang dikehendaki olehnya yaitu membeli;
- 2) Dapat mengarahkan sasaran mana dan kepada siapa produk akan ditawarkan dan dijual;



- 3) Dapat meyakinkan calon nasabah yang diketahui ragu-ragu dalam mengambil keputusan atau menentukan pilihan.

m. *Admin micro*

- 1) Mengadministrasikan semua berkas yang berkaitan dengan pembiayaan mikro, mulai dari berkas pengajuan, proses persetujuan, akad, sampai pelunasan.

n. *Mitra*

- 1) Melakukan penagihan ke lokasi mikro;
- 2) Menjalin hubungan baik antara bank dengan para nasabah mikro.

o. *Driver*

- 1) Menunjang kelancaran transportasi yang diperlukan kantor;
- 2) Mengurus dan merawat mobil agar tetap bersih dan siap pakai;
- 3) Melaporkan kerusakan kendaraan agar segera dilakukan perbaikan;
- 4) Bersama petugas kantor dan satpam membawa uang setoran dari kantor cabang utama ke kantor cabang pembantu, atau sebaliknya.

p. *Office Boy*

- 1) Menjaga kebersihan kantor secara keseluruhan;
- 2) Membantu penyiapan arsip dan dokumen nasabah;

- 3) Sewaktu-waktu bila dibutuhkan melakukan kegiatan pengiriman (kurir) dokumen ke kantor cabang pembantu atau kantor lainnya.

q. *Security*

- 1) Bertanggung jawab kepada kepala cabang dalam hal keamanan;
- 2) Mengawasi dan menjaga keamanan dari kegiatan operasional kantor;
- 3) Mengawal penyeteroran dan pengambilan uang dari kantor cabang pembantu;
- 4) Selalu waspada terhadap kemungkinan terjadinya kejahatan yang dapat mengganggu.
- 5) kegiatan operasional

## **D. Produk Dan Jasa Bank Syariah Mandiri**

### 1. Produk-produk Pendanaan

Bank Syariah Mandiri memiliki beberapa produk penghimpunan dana yang memberikan bagi hasil yang kompetitif bagi nasabah di antaranya:

a. BSM Tabungan Berencana

Sama dengan Tabungan BSM, BSM Tabungan Berencana ini juga menggunakan prinsip mudharabah muthlaqah. Hanya saja pada tabungan berencana ini Bank Syariah Mandiri memberikan nisbah bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan.

b. BSM Tabungan Simpatik

Tabungan simpatik ini menggunakan akad wadiah (titipan) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.

c. Tabungan BSM Dollar

Tabungan Dollar BSM adalah tabungan dalam mata uang dollar Amerika (USD) dimana penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM. Tabungan Dollar BSM ini menggunakan akad wadi'ah yad dhamanah (simpanan dijamin), artinya uang yang dititipkan kepada bank dapat dimanfaatkan oleh pihak bank. Apabila dari hasil pemanfaatan tersebut diperoleh keuntungan maka seluruhnya menjadi hak bank.

d. BSM Tabungan Pensiun

Tabungan Pensiun BSM ini merupakan tabungan hasil kerjasama pihak Bank Syariah Mandiri dengan PT Taspen. Tabungan ini dikhususkan untuk pensiunan pegawai negeri di Indonesia dengan menggunakan mata uang rupiah dan akad mudharabah mutlaqah.

e. BSM TabunganKu

TabunganKu atau TabunganKu iB adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Tabunganku di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad wadhi'ah yad dhamanah.

f. BSM Tabungan Mabruur

Tabungan Mabruur adalah tabungan dalam mata uang rupiah dengan akad mudharabah muthlaqah yang diperuntukan untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah.

g. BSM Tabungan Mabruur Junior

Sama dengan BSM Tabungan Mabruur, hanya saja tabungan ini dikhususkan bagi anak dibawah umur.

h. Giro

1) BSM Giro

Merupakan sarana penyimpanan dana dalam mata uang rupiah melalui akad wadiah yad dhamanah.

2) BSM Giro Valas

Sarana penyimpanan dana dalam mata uang dollar amerika (USD) berdasarkan akad wadiah yad dhamanah.

3) BSM Giro Singapore Dollar

Sebagai sarana penyimpanan dana dalam mata uang dollar singapore (SGD) berdasarkan prinsip akad wadiah yad dhamanah.

i. Deposito

1) BSM Deposito

Merupakan investasi berjangka waktu tertentu dalam bentuk mata uang rupiah yang dikelola sesuai dengan prinsip akad Mudharabah Mutlaqah.

## 2) BSM Deposito Valas

Adalah investasi berjangka waktu tertentu dalam bentuk mata uang dollar (USD) yang sesuai dengan akad Mudharabah Muthlaqah.

## 2. Produk-produk Pembiayaan

Selain produk penghimpun dana, Bank Syariah Mandiri juga memiliki produk pembiayaan, diantaranya sebagai berikut:

### a. BSM Implan

BSM Implan adalah pembiayaan konsumen dalam bentuk valuta rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap Perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok). BSM Implan dapat mengakomodir kebutuhan pembiayaan bagi para karyawan perusahaan. Akad BSM Implan menggunakan akad Wakalah wal Murabahah untuk pembelian barang, sedangkan akad Wakalah wal Ijarah digunakan untuk memperoleh manfaat atas jasa.

### b. Pembiayaan Kepada Pensiunan

Pembiayaan konsumen (termasuk untuk pembiayaan multiguna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan

melalui pemotongan uang pensiun langsung yang diterima oleh bank setiap bulan (pensiun bulanan) melalui akad murabahah atau ijarah.

c. Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi

Pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian rumah yang sehat dan sederhana (RS Sehat/RSH) dengan adanya dukungan fasilitas subsidi uang muka dari pemerintah. Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi ini telah menggunakan akad murabahah.

d. Pembiayaan Umrah

Pembiayaan Umrah adalah pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umrah dengan akad Ijarah.

e. Pembiayaan Talangan Haji

Pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/seat haji dan pada saat pelunasan BPIH.

f. BSM Gadai Emas

Pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat.

1) BSM Cicil Emas

Fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk membantu nasabah untuk membiayai pembelian/kepemilikan emas berupa lantakan (batangan).

### 3. Produk Jasa

#### a. Jasa Produk

##### 1) BSM SMS Banking

BSM SMS Banking merupakan produk layanan perbankan berbasis teknologi seluler yang memberikan kemudahan melakukan berbagai transaksi perbankan.

##### 2) BSM Mobile Banking

Layanan transaksi perbankan melalui *mobile banking* (*handphone*) dengan menggunakan koneksi jaringan data telko yang dapat digunakan oleh nasabah.

##### 3) BSM Net Banking

Layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet dengan alamat "<http://www.syariahamandiri.co.id>" yang dapat digunakan oleh nasabah.

##### 4) BSM Jual Beli Valas

Pertukaran mata uang rupiah dengan mata uang asing atau mata uang asing dengan mata uang asing lainnya yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri dengan nasabah.

##### 5) BSM Elektronik Payroll

Pembayaran gaji karyawan institusi melalui teknologi terkini Bank Syariah Mandiri secara mudah, aman dan fleksibel.

##### 6) Transfer Uang Tunai

Layanan BSM Transfer Uang Tunai untuk mengirim uang tunai kepada sanak saudara atau rekan bisnis Anda di seluruh pelosok negeri tercinta dengan mudah dan aman. Uang tetap dapat dikirim meskipun di lokasi tersebut belum tersedia layanan perbankan.

7) BSM E-Money

**BSM *E-Money*** adalah kartu prabayar berbasis *smart card* yang diterbitkan oleh Bank Mandiri bekerjasama dengan BSM.

b. Jasa Operasional

1) BSM Kliring

Penagihan *warkat* bank lain di mana lokasi bank tertariknya berada dalam satu wilayah kliring.

2) BSM Inkaso

Penagihan *warkat* bank lain di mana bank tertariknya berbeda wilayah kliring atau berada di luar negeri, hasilnya penagihan akan dikredit ke rekening nasabah.

3) BSM Intercity Clearing

Jasa penagihan *warkat* (cek/bilyet giro valuta rupiah) bank di luar wilayah kliring dengan cepat sehingga nasabah dapat menerima dana hasil tagihan cek atau bilyet giro tersebut pada keesokan harinya.



4) BSM RTGS (Real Time Gross Settlement) Jasa transfer uang valuta rupiah antar bank baik dalam satu kota maupun dalam kota yang berbeda secara *real time*. Hasil transfer efektif dalam hitungan menit.

5) BSM Transfer Valas

BSM Transfer Valas adalah layanan transfer valuta asing (valas) antar rekening bank di Indonesia atau luar negeri dalam 130 mata uang. BSM Transfer Valas menggunakan *payment instruction* berbasis SWIFT yang sangat terjamin keamanannya

6) BSM Standing Order

Fasilitas kemudahan yang diberikan Bank Syariah Mandiri kepada nasabah yang dalam transaksi finansialnya harus memindahkan dari suatu rekening ke rekening lainnya secara berulang-ulang.

7) BSM Payment Point

Layanan transaksi *Payment Point* di Bank Syariah Mandiri dapat dilakukan oleh nasabah di setiap *outlet* Bank Syariah Mandiri atau di ATM. Pembayaran dapat dilakukan melalui debet rekening maupun tunai (*cash*).

8) Layanan BSM Pembayaran Institusi

Layanan BSM Pembayaran Institusi (BPI) adalah sistem layanan Pembayaran kepada nasabah institusi secara *Host to*

*Host* dimana pembayaran dapat dilakukan melalui *delivery* channel BSM, ATM Bersama dan ATM Prima.

- c. Jasa Investasi
  - 1) Reksadana
  - 2) Sukuk Negara Ritel

#### **E. Kantor Bank Syariah Mandiri**

PT. Bank Syariah Mandiri kini memiliki 669 outlet yang terdiri dari 125 Kantor Cabang, 406 Kantor Cabang Pembantu (KCP), 15 Konter Layanan Syariah 38 Kantor Kas, dan 85 Payment Point. BSM dilengkapi layanan berbasis e-channel seperti BSM Mobile Banking GPRS dan BSM Net Banking serta fasilitas ATM yang terkoneksi dengan bank induk. Kantor Pusat Bank Syariah Mandiri (BSM) berlokasi di Jalan M.H. Thamrin No. 5 Telp (021) 2300509, fax (021) 39832978 Jakarta 10340.

Adapun unit pelayanan nasabah Bank Syariah Mandiri di Provinsi D.I. Yogyakarta ditunjukkan pada tabel 3.1.

Tabel 3.1.

Unit Pelayanan Nasabah Bank Mandiri Syariah di Provinsi Yogyakarta.

Kota	Kantor	Alamat	Telp
Yogyakarta	KCP YOGYAKARTA	Jl. Cik Dik Tiro No. 1, Yogyakarta.	(0274) 555022, 555024
Yogyakarta	KCP YOGYAKARTA KALIURANG	Jl. Kaliurang Km. 6,4 No. B 6-A, Yogyakarta.	(0274) 887041, 887053

Kota	Kantor	Alamat	Telp
Wonosari	KCP WONOSARI	Jl. Sumarwi No. 30, Wonosari, Gunung Kidul, Yogyakarta.	(0274) 391854
Yogyakarta	KCP YOGYAKARTA A KATAMSO	Jl. Brigjen Katamso No. 160, Keparakan, Mergangsan, Yogyakarta.	(0274) 484202, 4533873
Sleman	KCP AMBARUKMO	Jl. Laksda Adi Sucipto No. 167, Kp. Ambarukmo Blok I, Caturtunggal, Depok, Sleman, Yogyakarta.	(0274) 626027, 617798
Sleman	KCP GODEAN	Ruko Gading Mas, Jl. Godean Km. 4,4 No. 8 A, Sleman, Yogyakarta.	(0274) 4438989, 4439102
Yogyakarta	KCP YOGYAKARTA KOTAGEDE	Jl. Gedong Kuning Selatan No. 5, Purbayan, Kotagede, Yogyakarta.	(0274) 5304007
Yogyakarta	KCP YOGYAKARTA WIROBRAJAN	Jl. HOS Cokroaminoto No. 33A, Yogyakarta.	(0274) 367970
Yogyakarta	KCP BANTUL	Jl. Bantul Km. 10 No. 29, Melikan Lor, Desa Bantul, Kec. Bantul, Kab. Bantul, Yogyakarta.	(0274) 864200
Yogyakarta	KCP SLEMAN	Jl. Raya Magelang Km. 10 No. 39, Bangunrejo, Kel. Tridadi, Kec. Sleman, Kab. Sleman, Yogyakarta.	(0274) 450215
Bantul	KCP BANTUL UMY	Kampus Terpadu UMY Yogyakarta, Gd AR Fachruddin Rektorat B, Jl. Lingkar Barat, Tamantirto Kasihani, Bantul, Yogyakarta.	(0274) 898412, 898549
Yogyakarta	KK YOGYAKARTA UII	Universitas Islam Indonesia, Ruang PPKF Lt. I, Fakultas Teknik Sipil, Yogyakarta.	(0274) 367861, 367871
Bantul	KK BANTUL	Jl. Jend. Sudirman No. B1- 2, Bantul, Yogyakarta.	

## **F. Hasil Temuan Data Lapangan Proses Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso.**

Menurut Bapak Dimas Adi Putra selaku *Costumer Banking Relation Manager* Bank Syariah Mandiri Katamso pembiayaan hunian syariah adalah pembiayaan dalam jangka yang pendek, dalam jangka yang menengah, atau panjang untuk pembiayaan pembelian hunian syariah, baik rumah yang baru maupun rumah yang bekas.

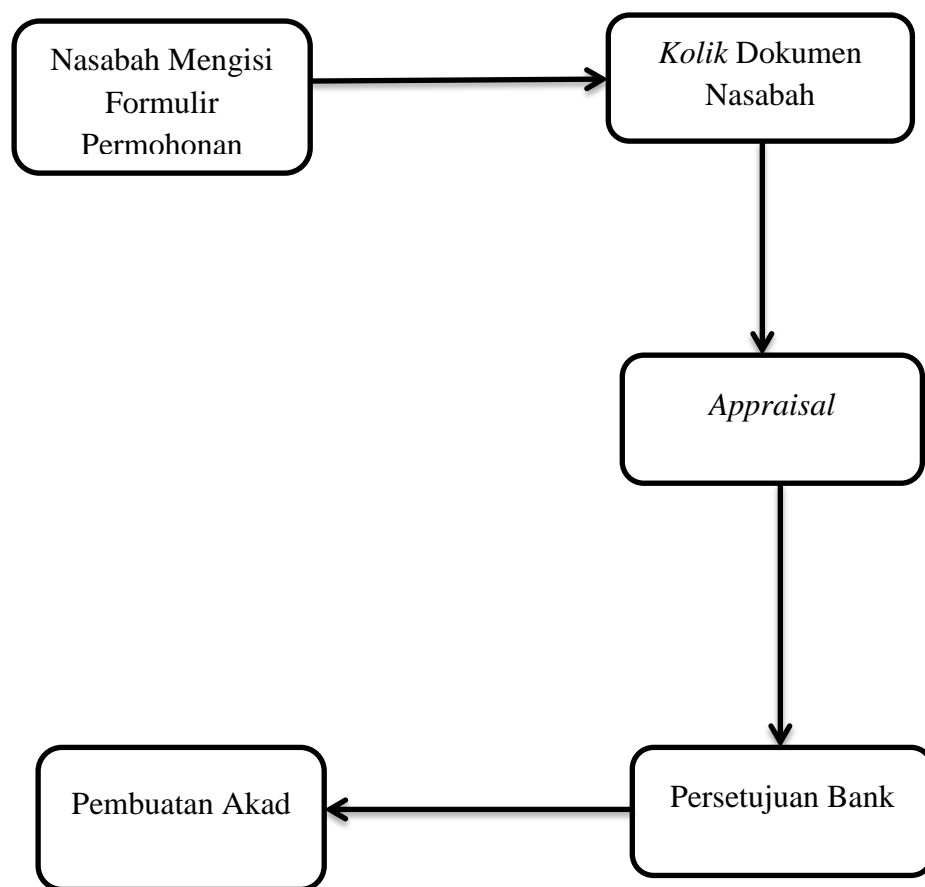
Salah satu keunggulan dari produk pembiayaan hunian syariah di bank syariah ini salah satunya adalah nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian. Kepastian tersebut dapat dipakai oleh nasabah yang memakai akad *murabahah* pada saat perjanjian untuk mengangsur pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri Katamso.

### **1. Konsep Produk Akad *Murabahah* Pada Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso.**

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Dimas Adi Putra selaku *Costumer Banking Relation Manager* Bank Syariah Mandiri Katamso pada dasarnya akad *murabahah* merupakan akad jual beli dimana bank membeli rumah kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan kesepakatan yang telah ditentukan oleh bank, dimana konsep produk *murabahah* sendiri telah diatur dalam peraturan perbankan syariah. Bahwa pihak bank tidak boleh memaksakan kehendak/membuat kesepakatan sebelah pihak

saja, tetapi harus disetujui oleh kedua belah pihak. Apabila antara bank dan nasabah telah sepakat maka pihak bank akan membuat akad perjanjian untuk menjual rumah tersebut kepada nasabah.

## 2. Skema Aplikasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso



**Gambar 4.1 Skema Pembiayaan *Murabahah***

### **Keterangan.**

1. Nasabah mengisi formulir permohonan adalah bukti untuk bahwa nasabah bersedia membeli rumah pada bank.

2. *Kolik* dokumen adalah bukti kelengkapan yang diminta bank kepada nasabah untuk melengkapi persyaratan pembelian rumah. Seperti, KK, KTP, NPWP.
3. *Appraisal* ini dilakukan oleh *Marketing* Bank melihat rumah lewat akses atau langsung turun kelapangan beriringan dengan verifikasi tempat tinggal nasabah, dan pendapatan nasabah.
4. Persetujuan bank ini dilakukan antara nasabah dan bank, dimana disinilah bank dapat menentukan nasabah tersebut jadi membeli rumah yang di jual oleh bank kepada nasabah. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang diberikan oleh bank maka bank akan menyetujui permintaan nasabah tersebut.
5. Pembuatan akad ini dibuat oleh bank atas kesepakatan jual beli yang sah antara bank dan nasabah, Dan jual beli sudah bisa dilaksanakan.

### **3. Persyaratan Dan Dokumen Yang Diperlukan Untuk Persyaratan Pembelian Rumah Di Bank Syariah Mandiri Katamso.**

Adapun persyaratan yang harus di penuhi oleh nasabah pada saat pembelian rumah menggunakan akad murabahah di bank syariah mandiri katamso adalah :

1. Warga negara yang mengerti hukum.
2. Usia pemohon minimal 21 tahun dan maksimal 55

3. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
4. Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.
5. Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progress pembangunan telah mencapai 50%, dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.
6. Untk pencairan unit yang belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan BSM Kantor Pusat.

Dokumen yang diperlukan Bank pada saat pembelian rumah pada bank syariah mandiri katamso :

1. Fotokopi KTP.
2. Fotokopi (kk) kartu keluarga.
3. Fotokopi surat nikah (bila sudah menikah).
4. slip gaji asli & surat keterangan sudah bekerja.
5. Fotokopi buku tabungan/rekening koran pada saat 3 bulan terakhir.
6. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp 50.000.000.
7. Fotokopi rekening telepon dan listrik.
8. Fotokopi SHM/SHGB.
9. Fotokopi IMB dan denah bangunan.

10. Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di bank (BSM) maupun pada bank lain.

#### **4. Cara Perhitungan Pembelian Rumah Dengan Menggunakan Akad *Murabahah* Pada Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso.**

Menurut hasil wawancara dengan Bapak Dimas Adi Putra selaku *Costumer Banking Relation Manager* Bank Syariah Mandiri Katamso. Perhitungan pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri Katamso menggunakan *Margin Anuitas*. *Margin Anuitas* adalah jumlah angsuran yang kita bayar tidak berubah selama waktu yang telah ditetapkan. Akan tetapi walaupun komposisi besarnya angsuran pokok dengan angsuran bunga akan berubah setiap bulannya, dimana angsuran pokok lebih besar sedangkan bunga akan semakin mengecil.

Rumus yang digunakan untuk mengetahui besarnya angsuran perbulan adalah :

$$\text{Angsuran Bulanan} = \text{Pinjaman} \times \frac{i}{12} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{1 + \frac{i}{12}}\right)^m}$$

#### **Keterangan :**

$i$  : Margin yang diberikan

$m$  : Jangka Waktu Angsuran



Rumus besarnya margin perbulan :

$$\text{Margin Perbulan} : \frac{i}{12} \times \text{Pokok Pinjaman}$$

**Cotoh Kasus 1 :**

Nasabah Bapak Amir Subakti berusia 45 tahun adalah salah satu nasabah Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta yang bertempat tinggal di Jln.Agus Salim Kel Bantul Kota Kecamatan Bantul. Nasabah Bapak Amir Subakti bekerja sebagai seorang karyawan swasta di Yogyakarta. Bapak Amir ingin mengajukan pembiayaan pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri Katamso .

Adapun skema pembiayaan pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri adalah :

Harga rumah	: Rp 400.000.000
DP yang diberikan bank	: Rp 100.000.000
Margin yang diberikan bank	: 12,25 % (ketentuan dari bank)
Plafon pembiayaan	: Rp 300.000.000
Jangka waktu	: 5 Tahun (60 Bulan)

**Penyelesaian :**

$$\begin{aligned} \text{Angsuran bulanan} &= \text{Rp } 300.000.000 \times \frac{12,25\%}{12} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{1 + \frac{12,25\%}{12}}\right)^{60}} \\ &= \text{Rp } \mathbf{6.711.296,11} \end{aligned}$$

Jadi angsuran perbulan yang harus di bayar Bapak Amir Subakti kepada Bank Syraiah Mandiri Katamso setiap bulannya adalah sebesar :

**Rp 6.711.296,11**

$$\text{Margin bulan pertama} = \frac{12,25\%}{12} \times \text{Rp } 300.000.000 = \text{Rp } \mathbf{3.062.500}$$

Jadi margin yang di dadapat bank dari penjualan rumah kepada Bapak Subakti bulan pertama adalah sebesar : **Rp 3.062.500**

Adapaun angsuran setiap bulannya yang harus di bayar nasabah Bapak Amir Subakti setiap bulan selama 5 tahun (60 bulan) setiap bulannya dapat dilihat pada tabel di bawah :

Tabel 4.1 Angsuran pembelian rumah Bapak Amir Subakti.

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
1	15-Okt-17	296,351,203.89	3,648,796.11	3,062,500.00	6,711,296.11
2	15-Nov-17	292,665,159.65	3,686,044.24	3,025,251.87	6,711,296.11
3	15-Des-17	288,941,487.04	3,723,672.61	2,987,623.50	6,711,296.11
4	15-Jan-18	285,179,801.94	3,761,685.10	2,949,611.01	6,711,296.11
5	15-Feb-18	281,379,716.30	3,800,085.64	2,911,210.48	6,711,296.11
6	15-Mar-18	277,540,838.13	3,838,878.18	2,872,417.94	6,711,296.11
7	15-Apr-18	273,662,771.40	3,878,066.72	2,833,229.39	6,711,296.11
8	15-Mei-18	269,745,116.08	3,917,655.32	2,793,640.79	6,711,296.11
9	15-Jun-18	265,787,468.03	3,957,648.05	2,753,648.06	6,711,296.11

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
10	15-Jul-18	261,789,418.98	3,998,049.04	2,713,247.07	6,711,296.11
11	15-Agu-18	257,750,556.52	4,038,862.46	2,672,433.65	6,711,296.11
12	15-Sep-18	253,670,464.01	4,080,092.52	2,631,203.60	6,711,296.11
13	15-Okt-18	249,548,720.55	4,121,743.46	2,589,552.65	6,711,296.11
14	15-Nov-18	245,384,900.96	4,163,819.59	2,547,476.52	6,711,296.11
15	15-Des-18	241,178,575.71	4,206,325.25	2,504,970.86	6,711,296.11
16	15-Jan-19	236,929,310.89	4,249,264.82	2,462,031.29	6,711,296.11
17	15-Feb-19	232,636,668.16	4,292,642.73	2,418,653.38	6,711,296.11
18	15-Mar-19	228,300,204.70	4,336,463.46	2,374,832.65	6,711,296.11
19	15-Apr-19	223,919,473.17	4,380,731.52	2,330,564.59	6,711,296.11
20	15-Mei-19	219,494,021.68	4,425,451.49	2,285,844.62	6,711,296.11
21	15-Jun-19	215,023,393.71	4,470,627.98	2,240,668.14	6,711,296.11
22	15-Jul-19	210,507,128.07	4,516,265.64	2,195,030.48	6,711,296.11
23	15-Agu-19	205,944,758.89	4,562,369.18	2,148,926.93	6,711,296.11
24	15-Sep-19	201,335,815.52	4,608,943.37	2,102,352.75	6,711,296.11
25	15-Okt-19	196,679,822.53	4,655,993.00	2,055,303.12	6,711,296.11
26	15-Nov-19	191,976,299.60	4,703,522.92	2,007,773.19	6,711,296.11
27	15-Des-19	187,224,761.55	4,751,538.05	1,959,758.06	6,711,296.11
28	15-Jan-20	182,424,718.21	4,800,043.34	1,911,252.77	6,711,296.11
29	15-Feb-20	177,575,674.43	4,849,043.78	1,862,252.33	6,711,296.11
30	15-Mar-20	172,677,129.99	4,898,544.44	1,812,751.68	6,711,296.11
31	15-Apr-20	167,728,579.58	4,948,550.41	1,762,745.70	6,711,296.11
32	15-Mei-20	162,729,512.71	4,999,066.86	1,712,229.25	6,711,296.11
33	15-Jun-20	157,679,413.71	5,050,099.00	1,661,197.11	6,711,296.11
34	15-Jul-20	152,577,761.61	5,101,652.10	1,609,644.01	6,711,296.11
35	15-Agu-20	147,424,030.15	5,153,731.46	1,557,564.65	6,711,296.11
36	15-Sep-20	142,217,687.68	5,206,342.47	1,504,953.64	6,711,296.11
37	15-Okt-20	136,958,197.12	5,259,490.55	1,451,805.56	6,711,296.11
38	15-Nov-20	131,645,015.94	5,313,181.18	1,398,114.93	6,711,296.11
39	15-Des-20	126,277,596.03	8,367,419.91	1,343,876.20	6,711,296.11
40	15-Jan-21	120,855,383.71	5,422,212.32	1,289,083.79	6,711,296.11
41	15-Feb-21	115,377,819.64	5,477,564.07	1,233,732.04	6,711,296.11
42	15-Mar-21	109,844,338.77	5,533,480.87	1,177,815.24	6,711,296.11
43	15-Apr-21	104,254,370.28	5,589,968.49	1,121,327.62	6,711,296.11
44	15-Mei-21	98,607,337.53	5,647,032.75	1,064,263.36	6,711,296.11
45	15-Jun-21	92,902,657.99	5,704,679.54	1,006,616.57	6,711,296.11
46	15-Jul-21	87,139,743.17	5,762,914.81	948,381.30	6,711,296.11
47	15-Agu-21	81,317,998.61	8,821,744.57	889,551.54	6,711,296.11
48	15-Sep-21	75,436,823.73	5,881,174.88	830,121.24	6,711,296.11

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
49	15-Okt-21	69,495,611.86	5,941,211.87	770,084.24	6,711,296.11
50	15-Nov-21	63,493,750.12	6,001,861.74	709,434.37	6,711,296.11
51	15-Des-21	57,430,619.37	6,063,130.75	648,165.37	6,711,296.11
52	15-Jan-22	51,305,594.16	6,125,025.21	586,270.91	6,711,296.11
53	15-Feb-22	45,118,042.65	6,187,551.51	523,744.61	6,711,296.11
54	15-Mar-22	38,867,326.56	6,520,716.09	460,580.02	6,711,296.11
55	15-Apr-22	32,552,801.07	6,314,525.49	396,770.63	6,711,296.11
56	15-Mei-22	26,173,814.80	6,378,986.27	332,309.84	6,711,296.11
57	15-Jun-22	19,729,709.72	6,444,105.09	267,191.03	6,711,296.11
58	15-Jul-22	13,219,821.06	6,509,888.66	201,407.45	6,711,296.11
59	15-Agu-22	6,643,477.28	6,576,343.77	134,952.34	6,711,296.11
60	15-Sep-22	0.00	6,643,477.28	67,818.83	6,711,296.11
	<b>TOTAL</b>		<b>300,000,000.00</b>	<b>102,677,766.80</b>	<b>402,677,766.80</b>

### **Cotah Kasus 2 :**

Nasabah Bapak Teguh berusia 35 tahun adalah salah satu nasabah Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta yang bertempat tinggal di Jln. Sugeng Jeroni No. 28 Yogyakarta. Nasabah Bapak Teguh bekerja di pertambangan di Yogyakarta. Bapak Teguh ingin mengajukan pembiayaan pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri Katamso .

Adapun skema pembiayaan pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri adalah :

Harga rumah	: Rp 620.000.000
DP yang diberikan nasabah	: Rp 220.000.000
Margin yang diberikan bank	: 14,25% (ketentuan dari bank)
Plafon pembiayaan	: Rp 400.000.000
Jangka Waktu	: 15 Tahun(180 Bulan)

**Penyelesaian :**

$$\text{Angsuran bulanan} = \text{Rp } 400.000.000 \times \frac{14,25\%}{12} \times \frac{1}{\left(1 - \frac{1}{1 + \frac{14,25\%}{12}}\right)^{180}}$$

$$= \text{Rp } \underline{\underline{5.394.319}}$$

Jadi angsuran perbulan yang harus di bayar Bapak Teguh kepada Bank Syraiah Mandiri Katamso setiap bulannya adalah sebesar :

**Rp 5,394,319**

$$\text{Margin bulan pertama} = \frac{14,25\%}{12} \times \text{Rp } 400.000.000 = \text{Rp } \underline{\underline{4.750.000}}$$

Jadi margin yang di dadapat bank dari penjualan rumah kepada Bapak Subakti di bulan pertama adalah sebesar : **Rp 4.750.000**

Adapaun angsuran setiap bulannya yang harus di bayar nasabah Bapak Teguh setiap bulan selama 15 tahun (180 bulan) setiap bulannya dapat dilihat pada tabel di bawah :

Tabel 4.2 Angsuran pembelian rumah Bapak Teguh.

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
1	08 Nov 2017	399.355.681,00	644.319,00	4.750.000,00	5.394.319,00
2	08 Des 2017	398.703.711,00	651.970,00	4.742.349,00	5.394.319,00
3	08 Jan 2018	398.043.999,00	659.712,00	4.734.607,00	5.394.319,00
4	08 Feb 2018	397.376.453,00	667.546,00	4.726.772,00	5.394.319,00
5	08 Mar 2018	396.700.980,00	675.473,00	4.718.845,00	5.394.319,00
6	08 Apr 2018	396.017.485,00	683.495,00	4.710.824,00	5.394.319,00
7	08 Mei 2018	395.325.874,00	691.611,00	4.702.708,00	5.394.319,00
8	08 Jun 2018	394.626.051,00	699.824,00	4.694.495,00	5.394.319,00
9	08 Jul 2018	393.917.916,00	708.134,00	4.686.184,00	5.394.319,00
10	08 Agt 2018	393.201.373,00	716.543,00	4.677.775,00	5.394.319,00
11	08 Sep 2018	392.476.321,00	725.052,00	4.669.266,00	5.394.319,00

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
12	08 Okt 2018	391.742.658,00	733.662,00	4.660.656,00	5.394.319,00
13	08 Nov 2018	391.000.284,00	742.375,00	4.651.944,00	5.394.319,00
14	08 Des 2018	390.249.093,00	751.190,00	4.643.128,00	5.394.319,00
15	08 Jan 2019	389.488.983,00	760.111,00	4.634.208,00	5.394.319,00
16	08 Feb 2019	388.719.846,00	769.137,00	4.625.182,00	5.394.319,00
17	08 Mar 2019	387.941.575,00	778.270,00	4.616.048,00	5.394.319,00
18	08 Apr 2019	387.154.063,00	787.512,00	4.606.806,00	5.394.319,00
19	08 Mei 2019	386.357.199,00	796.864,00	4.597.454,00	5.394.319,00
20	08 Jun 2019	385.550.872,00	806.327,00	4.587.992,00	5.394.319,00
21	08 Jul 2019	384.734.970,00	815.902,00	4.578.417,00	5.394.319,00
22	08 Agt 2019	383.909.379,00	825.591,00	4.568.728,00	5.394.319,00
23	08 Sep 2019	383.073.984,00	835.395,00	4.558.924,00	5.394.319,00
24	08 Okt 2019	382.228.669,00	845.315,00	4.549.004,00	5.394.319,00
25	08 Nov 2019	381.373.316,00	855.353,00	4.538.965,00	5.394.319,00
26	08 Des 2019	380.507.805,00	865.511,00	4.528.808,00	5.394.319,00
27	08 Jan 2020	379.632.017,00	875.788,00	4.518.530,00	5.394.319,00
28	08 Feb 2020	378.745.828,00	886.188,00	4.508.130,00	5.394.319,00
29	08 Mar 2020	377.849.116,00	896.712,00	4.497.607,00	5.394.319,00
30	08 Apr 2020	376.941.756,00	907.360,00	4.486.958,00	5.394.319,00
31	08 Mei 2020	376.023.621,00	918.135,00	4.476.183,00	5.394.319,00
32	08 Jun 2020	375.094.583,00	929.038,00	4.465.280,00	5.394.319,00
33	08 Jul 2020	374.154.512,00	940.070,00	4.454.248,00	5.394.319,00
34	08 Agt 2020	373.203.278,00	951.234,00	4.443.085,00	5.394.319,00
35	08 Sep 2020	372.240.748,00	962.530,00	4.431.789,00	5.394.319,00
36	08 Okt 2020	371.266.789,00	973.960,00	4.420.359,00	5.394.319,00
37	08 Nov 2020	370.281.263,00	985.526,00	4.408.793,00	5.394.319,00
38	08 Des 2020	369.284.035,00	997.229,00	4.397.090,00	5.394.319,00
39	08 Jan 2021	368.274.964,00	1.009.071,00	4.385.248,00	5.394.319,00
40	08 Feb 2021	367.253.910,00	1.021.053,00	4.373.265,00	5.394.319,00
41	08 Mar 2021	366.220.732,00	1.033.178,00	4.361.140,00	5.394.319,00
42	08 Apr 2021	365.175.284,00	1.045.447,00	4.348.871,00	5.394.319,00
43	08 Mei 2021	364.117.422,00	1.057.862,00	4.336.457,00	5.394.319,00
44	08 Jun 2021	363.046.998,00	1.070.424,00	4.323.894,00	5.394.319,00
45	08 Jul 2021	361.963.863,00	1.083.136,00	4.311.183,00	5.394.319,00
46	08 Agt 2021	360.867.865,00	1.095.998,00	4.298.321,00	5.394.319,00
47	08 Sep 2021	359.758.852,00	1.109.013,00	4.285.306,00	5.394.319,00
48	08 Okt 2021	358.636.670,00	1.122.182,00	4.272.136,00	5.394.319,00
49	08 Nov 2021	357.501.162,00	1.135.508,00	4.258.810,00	5.394.319,00
50	08 Des 2021	356.352.169,00	1.148.992,00	4.245.326,00	5.394.319,00

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
51	08 Jan 2022	355.189.533,00	1.162.637,00	4.231.682,00	5.394.319,00
52	08 Feb 2022	354.013.090,00	1.176.443,00	4.217.876,00	5,394,319.00
53	08 Mar 2022	352.822.676,00	1.190.413,00	4.203.905,00	5.394.319,00
54	08 Apr 2022	351.618.127,00	1.204.549,00	4.189.769,00	5.394.319,00
55	08 Mei 2022	350.399.274,00	1.218.853,00	4.175.465,00	5.394.319,00
56	08 Jun 2022	349.165.946,00	1.233.327,00	4.160.991,00	5.394.319,00
57	08 Jul 2022	347.917.973,00	1.247.973,00	4.146.346,00	5.394.319,00
58	08 Agt 2022	346.655.181,00	1.262.793,00	4.131.526,00	5.394.319,00
59	08 Sep 2022	345.377.392,00	1.277.788,00	4.116.530,00	5.394.319,00
60	08 Okt 2022	344.084.430,00	1.292.962,00	4.101.357,00	5.394.319,00
61	08 Nov 2022	342.776.114,00	1.308.316,00	4.086.003,00	5.394.319,00
62	08 Des 2022	341.452.262,00	1.323.852,00	4.070.466,00	5.394.319,00
63	08 Jan 2023	340.112.689,00	1.339.573,00	4.054.746,00	5.394.319,00
64	08 Feb 2023	338.757.208,00	1.355.480,00	4.038.838,00	5,394,319.00
65	08 Mar 2023	337.385.631,00	1.371.577,00	4.022.742,00	5.394.319,00
66	08 Apr 2023	335.997.767,00	1.387.864,00	4.006.454,00	5.394.319,00
67	08 Mei 2023	334.593.422,00	1.404.345,00	3.989.973,00	5.394.319,00
68	08 Jun 2023	333.172.400,00	1.421.022,00	3.973.297,00	5.394.319,00
69	08 Jul 2023	331.734.504,00	1.437.896,00	3.956.422,00	5.394.319,00
70	08 Agt 2023	330.279.532,00	1.454.971,00	3.939.347,00	5.394.319,00
71	08 Sep 2023	328.807.283,00	1.472.249,00	3.922.069,00	5.394.319,00
72	08 Okt 2023	327.317.551,00	1.489.732,00	3.904.586,00	5.394.319,00
73	08 Nov 2023	325.810.128,00	1.507.423,00	3.886.896,00	5.394.319,00
74	08 Des 2023	324.284.805,00	1.525.323,00	3.868.995,00	5.394.319,00
75	08 Jan 2024	322.741.368,00	1.543.437,00	3.850.882,00	5.394.319,00
76	08 Feb 2024	321.179.604,00	1.561.765,00	3.832.554,00	5,394,319.00
77	08 Mar 2024	319.599.293,00	1.580.311,00	3.814.008,00	5.394.319,00
78	08 Apr 2024	318.000.216,00	1.599.077,00	3.795.242,00	5.394.319,00
79	08 Mei 2024	316.382.150,00	1.618.066,00	3.776.253,00	5.394.319,00
80	08 Jun 2024	314.744.869,00	1.637.281,00	3.757.038,00	5.394.319,00
81	08 Jul 2024	313.088.146,00	1.656.723,00	3.737.595,00	5.394.319,00
82	08 Agt 2024	311.411.749,00	1.676.397,00	3.717.922,00	5.394.319,00
83	08 Sep 2024	309.715.445,00	1.696.304,00	3.698.015,00	5.394.319,00
84	08 Okt 2024	307.998.997,00	1.716.448,00	3.677.871,00	5.394.319,00
85	08 Nov 2024	306.262.166,00	1.736.831,00	3.657.488,00	5.394.319,00
86	08 Des 2024	304.504.711,00	1.757.455,00	3.636.863,00	5.394.319,00
87	08 Jan 2025	302.726.386,00	1.778.325,00	3.615.993,00	5.394.319,00
88	08 Feb 2025	300.926.943,00	1.799.443,00	3.594.876,00	5,394,319.00
89	08 Mar 2025	299.106.132,00	1.820.811,00	3.573.507,00	5.394.319,00

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
90	08 Apr 2025	297.263.698,00	1.842.433,00	3.551.885,00	5.394.319,00
91	08 Mei 2025	295.399.386,00	1.864.312,00	3.530.006,00	5.394.319,00
92	08 Jun 2025	293.512.935,00	1.886.451,00	3.507.868,00	5.394.319,00
93	08 Jul 2025	291.604.083,00	1.908.853,00	3.485.466,00	5.394.319,00
94	08 Agt 2025	289.672.562,00	1.931.520,00	3.462.798,00	5.394.319,00
95	08 Sep 2025	287.718.105,00	1.954.457,00	3.439.862,00	5.394.319,00
96	08 Okt 2025	285.740.439,00	1.977.666,00	3.416.653,00	5.394.319,00
97	08 Nov 2025	283.739.288,00	2.001.151,00	3.393.168,00	5.394.319,00
98	08 Des 2025	281.714.374,00	2.024.915,00	3.369.404,00	5.394.319,00
99	08 Jan 2026	279.665.413,00	2.048.960,00	3.345.358,00	5.394.319,00
100	08 Feb 2026	277.592.121,00	2.073.292,00	3.321.027,00	5,394,319,00
101	08 Mar 2026	275.494.209,00	2.097.912,00	3.296.406,00	5.394.319,00
102	08 Apr 2026	273.371.384,00	2.122.825,00	3.271.494,00	5.394.319,00
103	08 Mei 2026	271.223.351,00	2.148.033,00	3.246.285,00	5.394.319,00
104	08 Jun 2026	269.049.810,00	2.173.541,00	3.220.777,00	5.394.319,00
105	08 Jul 2026	266.850.457,00	2.199.352,00	3.194.966,00	5.394.319,00
106	08 Agt 2026	264.624.988,00	2.225.469,00	3.168.849,00	5.394.319,00
107	08 Sep 2026	262.373.091,00	2.251.897,00	3.142.422,00	5.394.319,00
108	08 Okt 2026	260.094.453,00	2.278.638,00	3.115.680,00	5.394.319,00
109	08 Nov 2026	257.788.756,00	2.305.697,00	3.088.622,00	5.394.319,00
110	08 Des 2026	255.455.679,00	2.333.077,00	3.061.241,00	5.394.319,00
111	08 Jan 2027	253.094.896,00	2.360.782,00	3.033.536,00	5.394.319,00
112	08 Feb 2027	250.706.079,00	2.388.817,00	3.005.502,00	5,394,319,00
113	08 Mar 2027	248.288.895,00	2.417.184,00	2.977.135,00	5.394.319,00
114	08 Apr 2027	245.843.007,00	2.445.888,00	2.948.431,00	5.394.319,00
115	08 Mei 2027	243.368.075,00	2.474.933,00	2.919.386,00	5.394.319,00
116	08 Jun 2027	240.863.752,00	2.504.323,00	2.889.996,00	5.394.319,00
117	08 Jul 2027	238.329.690,00	2.534.062,00	2.860.257,00	5.394.319,00
118	08 Agt 2027	235.765.537,00	2.564.154,00	2.830.165,00	5.394.319,00
119	08 Sep 2027	233.170.934,00	2.594.603,00	2.799.716,00	5.394.319,00
120	08 Okt 2027	230.545.520,00	2.625.414,00	2.768.905,00	5.394.319,00
121	08 Nov 2027	227.888.929,00	2.656.591,00	2.737.728,00	5.394.319,00
122	08 Des 2027	225.200.792,00	2.688.138,00	2.706.181,00	5.394.319,00
123	08 Jan 2028	222.480.732,00	2.720.059,00	2.674.259,00	5.394.319,00
124	08 Feb 2028	219.728.373,00	2.752.360,00	2.641.959,00	5,394,319,00
125	08 Mar 2028	216.943.328,00	2.785.044,00	2.609.274,00	5.394.319,00
126	08 Apr 2028	214.125.212,00	2.818.117,00	2.576.202,00	5.394.319,00
127	08 Mei 2028	211.273.630,00	2.851.582,00	2.542.737,00	5.394.319,00
128	08 Jun 2028	208.388.186,00	2.885.444,00	2.508.874,00	5.394.319,00



No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
129	08 Jul 2028	205.468.477,00	2.919.709,00	2.474.610,00	5.394.319,00
130	08 Agt 2028	202.514.096,00	2.954.380,00	2.439.938,00	5.394.319,00
131	08 Sep 2028	199.524.632,00	2.989.464,00	2.404.855,00	5.394.319,00
132	08 Okt 2028	196.499.669,00	3.024.964,00	2.369.355,00	5.394.319,00
133	08 Nov 2028	193.438.784,00	3.060.885,00	2.333.434,00	5.394.319,00
134	08 Des 2028	190.341.551,00	3.097.233,00	2.297.086,00	5.394.319,00
135	08 Jan 2029	187.207.538,00	3.134.013,00	2.260.306,00	5.394.319,00
136	08 Feb 2029	184.036.309,00	3.171.229,00	2.223.090,00	5,394,319.00
137	08 Mar 2029	180.827.421,00	3.208.887,00	2.185.431,00	5.394.319,00
138	08 Apr 2029	177.580.428,00	3.246.993,00	2.147.326,00	5.394.319,00
139	08 Mei 2029	174.294.877,00	3.285.551,00	2.108.768,00	5.394.319,00
140	08 Jun 2029	170.970.310,00	3.324.567,00	2.069.752,00	5.394.319,00
141	08 Jul 2029	167.606.264,00	3.364.046,00	2.030.272,00	5.394.319,00
142	08 Agt 2029	164.202.270,00	3.403.994,00	1.990.324,00	5.394.319,00
143	08 Sep 2029	160.757.853,00	3.444.417,00	1.949.902,00	5.394.319,00
144	08 Okt 2029	157.272.534,00	3.485.319,00	1.909.000,00	5.394.319,00
145	08 Nov 2029	153.745.827,00	3.526.707,00	1.867.611,00	5.394.319,00
146	08 Des 2029	150.177.240,00	3.568.587,00	1.825.732,00	5.394.319,00
147	08 Jan 2030	146.566.276,00	3.610.964,00	1.783.355,00	5.394.319,00
148	08 Feb 2030	142.912.432,00	3.653.844,00	1.740.475,00	5,394,319.00
149	08 Mar 2030	139.215.198,00	3.697.234,00	1.697.085,00	5.394.319,00
150	08 Apr 2030	135.474.060,00	3.741.138,00	1.653.180,00	5.394.319,00
151	08 Mei 2030	131.688.496,00	3.785.564,00	1.608.754,00	5.394.319,00
152	08 Jun 2030	127.857.978,00	3.830.518,00	1.563.801,00	5.394.319,00
153	08 Jul 2030	123.981.973,00	3.876.005,00	1.518.313,00	5.394.319,00
154	08 Agt 2030	120.059.940,00	3.922.033,00	1.472.286,00	5.394.319,00
155	08 Sep 2030	116.091.333,00	3.968.607,00	1.425.712,00	5.394.319,00
156	08 Okt 2030	112.075.599,00	4.015.734,00	1.378.585,00	5.394.319,00
157	08 Nov 2030	108.012.178,00	4.063.421,00	1.330.898,00	5.394.319,00
158	08 Des 2030	103.900.504,00	4.111.674,00	1.282.645,00	5.394.319,00
159	08 Jan 2031	199.740.004,00	4.160.500,00	1.233.818,00	5.394.319,00
160	08 Feb 2031	95.530.098,00	4.209.906,00	1.184.413,00	5,394,319.00
161	08 Mar 2031	91.270.199,00	4.259.899,00	1.134.420,00	5.394.319,00
162	08 Apr 2031	86.959.714,00	4.310.485,00	1.083.834,00	5.394.319,00
163	08 Mei 2031	82.598.042,00	4.361.672,00	1.032.647,00	5.394.319,00
164	08 Jun 2031	78.184.575,00	4.413.467,00	980.852,00	5.394.319,00
165	08 Jul 2031	73.718.699,00	4.465.877,00	928.442,00	5.394.319,00
166	08 Agt 2031	69.199.789,00	4.518.909,00	875.410,00	5.394.319,00
167	08 Sep 2031	64.627.218,00	4.572.571,00	821.747,00	5.394.319,00

No	Tanggal	Sisa	Angsuran		Angsuran
	Angsuran	Hutang Pokok	Pokok	Margin	Perbulan
168	08 Okt 2031	60.000.348,00	4.626.870,00	767.448,00	5.394.319,00
169	08 Nov 2031	55.318.533,00	4.681.815,00	712.504,00	5.394.319,00
170	08 Des 2031	50.581.122,00	4.737.411,00	656.908,00	5.394.319,00
171	08 Jan 2032	45.787.454,00	4.793.668,00	600.651,00	5.394.319,00
172	08 Feb 2032	40.936.862,00	4.850.593,00	543.726,00	5,394,319,00
173	08 Mar 2032	36.028.668,00	4.908.193,00	486.125,00	5.394.319,00
174	08 Apr 2032	31.062.190,00	4.966.478,00	427.840,00	5.394.319,00
175	08 Mei 2032	26.036.735,00	5.025.455,00	368.864,00	5.394.319,00
176	08 Jun 2032	20.951.603,00	5.085.132,00	309.186,00	5.394.319,00
177	08 Jul 2032	15.806.084,00	5.145.518,00	248.800,00	5.394.319,00
178	08 Agt 2032	10.599.463,00	5.206.621,00	187.697,00	5.394.319,00
179	08 Sep 2032	5.331.013,00	5.268.450,00	125.869,00	5.394.319,00
180	08 Okt 2032	0	5.331.013,00	63.306,00	5.394.319,00
	<b>TOTAL</b>		<b>400.000.000,00</b>	<b>570.977.356,00</b>	<b>970.977.356,00</b>

**Rumus :**

1. Rumus mencari *margin*.

$$Margin = \frac{i}{12} \times Pokok$$

Contoh :

$$\text{Kasus 1 : } Margin = \frac{12,25\%}{12} \times 300.000.000,00 = 3.062.500,00.$$

$$\text{Kasus 2 : } Margin = \frac{14,25\%}{12} \times 400.000.000,00 = 4.750.000,00.$$

Untuk mencari *margin* di bulan berikutnya :  $\frac{i}{12}$  x pokok sebelumnya.

## 2. Rumus mencari pokok angsuran.

$$\text{Pokok} = \text{Angsuran Perbulan} - \text{Margin}$$

Contoh :

$$\begin{aligned} \text{Kasus 1 : Pokok} &= 6.711.296,11 - 3.062.500,00 \\ &= 3.648.796,11. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kasus 2 : Pokok} &= 5.394.319,00 - 4.750.000,00 \\ &= 644.319,00. \end{aligned}$$

Untuk mencari pokok angsuran bulan berikutnya dilakukan dengan cara yang sama yaitu angsuran perbulan dikurangi *margin*.

## 3. Rumus mencari sisa hutang pokok.

$$\text{Sisa Pokok} = \text{Pokok Pinjaman Sebelumnya} - \text{Pokok Angsuran}$$

Contoh :

$$\begin{aligned} \text{Kasus 1 : Sisa Pokok} &= 300.000.000,00 - 3.062.500,00 \\ &= 296.351.203,89. \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kasus 2 : Sisa Pokok} &= 400.000.000 - 644.319,00 \\ &= 399.355.681,00. \end{aligned}$$

Untuk mencari sisa pokok bulan berikutnya dilakukan dengan cara yang sama yaitu pokok pinjaman sebelumnya dikurangi pokok angsuran.

## 5. Perbedaan Pembiayaan Hunian Syariah di Bank Syariah Dengan Bank Konvensional.

Adapun perbedaan pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah dengan Bank Konvensional adalah :

### 1. Hunian Syariah di Bank Syariah.

- Menggunakan prinsip akad *murabahah* ( jual-beli).
- Tidak menggunakan sistem bunga sehingga cicilan tetap selama masa angsuran.
- Jika nasabah terlambat atau menunggak pembayaran tidak akan di denda, hanya saja Bank Syariah harus memberikan waktu tambahan lagi kepada nasabah untuk mengangsur cicilan selama masa angsuran, atau berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan.
- Masa angsuran berkisar 5 – 15 tahun.

### 2. Hunian Syariah di Bank Konvensional

- Syarat dan ketentuan ditetapkan bank pemberi kredit.
- Suku bunga disesuaikan dengan naik turunnya BI *rate* atau kebijakan bank.
- Apabila konsumen terlambat atau menunggak pembayaran akan dikenakan sanksi berupa denda.
- Masa angsuran berkisar 5 – 25 tahun.

## **G. Analisis Aplikasi Produk *Murabahah* Pada Hunian Syariah Bank Syariah Mandiri Katamso**

Produk *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Syariah Mandiri Katamso adalah salah satu produk yang dimiliki Bank Syariah Mandiri dimana nasabah dapat membeli rumah di Bank Syariah Mandiri dengan cara mengangsur sesuai dengan ketentuan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh bank.

Adapun tahapan prosedur pembiayaan pembelian rumah di Bank Syariah Mandiri Katamso adalah dimulai Nasabah mengisi formulir permohonan adalah bukti untuk bahwa nasabah bersedia membeli rumah pada bank, kemudian *kolik* dokumen adalah bukti kelengkapan yang diminta bank kepada nasabah untuk melengkapi persyaratan pembelian rumah. Seperti, KK, KTP, NPWP, selanjutnya *appraisal* ini dilakukan oleh *Marketing* Bank dengan melihat rumah lewat akses atau langsung turun kelapangan beriringan dengan verifikasi tempat tinggal nasabah, dan pendapatan nasabah, kemudian adanya persetujuan bank ini dilakukan antara nasabah dan bank, dimana disinilah bank dapat menentukan nasabah tersebut jadi membeli rumah yang di jual oleh bank kepada nasabah. Apabila nasabah menyetujui persyaratan yang diberikan oleh bank maka bank akan menyetujui permintaan nasabah tersebut, dan terakhir pembuatan akad ini dibuat oleh bank atas kesepakatan jual beli yang sah antara bank dan nasabah, Dan jual beli sudah bisa dilaksanakan.

Pembiayaan pembelian hunian syariah di Bank Syariah Mandiri Katamso menggunakan *margin* annuitas, karena menurut hasil wawancara dengan Bapak Dimas Adi Putra selaku *Costumer Banking Relation Manager* Bank Syariah Mandiri Katamso dengan menggunakan perhitungan pembiayaan menggunakan *margin* anuitas tidak terlalu memberatkan nasabah karena, perhitungan dengan menggunakan *margin* anuitas ini perhitungan dengan pola angsuran harga pokok yang semakin besar dan *margin* keuntungan yang semakin menurun.

Analisis pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Katamso Yogyakarta menurut Bapak Dimas Adi Putra selaku *Costumer Banking Relation Manager* ada 3 point :

1. *Character* (Karakter)

Karater nasabah dilihat dari wawancara nasabah dengan pihak bank ketika saat ingin membeli rumah, pada saat wawancara pihak bank dapat melihat cara kesungguhan nasabah dalam melakukan pembiayaan tersebut.

- Nasabah kalau memiliki karakter baik, memiliki uang, objek tidak baik maka nasabah tersebut tidak bisa melakukan pembiayaan.
- Nasabah kalau memiliki karakter jelek, memiliki uang, objek tidak baik maka nasabah tersebut tidak bisa melakukan pembiayaan.

- Nasabah mempunyai karakter baik, memiliki uang, kemampuan tidak ada maka nasabah tersebut juga tidak bisa melakukan pembiayaan.

Ketentuan-ketentuan tersebut telah di atur di Bank Indonesia, karena untuk dunia perbankan terkait dengan aturan-aturan yang dibuat sangatlah ketat dan tidak dapat diubah-ubah. Misalnya dari segi karakter nasabah dilihat dari BI *Checking*, karena dengan melihat BI *Checking* pihak bank dapat melihat apa saja yang pernah di pinjam atau pembiayaan apa saja yang pernah dilakukan oleh nasabah kepada bank.

## 2. *Capacity* (Kapasitas)

Analisis nasabah dilakukan dengan cara dilihat dari penghasilan nasabah setiap bulannya, slip penerimaan gaji seperti apa dan rekening nasabah seperti apa.

## 3. *Collateral* (Jaminan)

Analisis nasabah dilakukan dengan cara melihat jaminan apa saja yang ada pada nasabah tersebut. Jaminan tersebut haruslah jelas dan halal. Seperti nasabah mempunyai toko atau bangunan apa aja yang bisa dijadikan sebagai jaminan, asalkan jelas dan halal.