

BAB IV
WUJUD ASAS KEADILAN DALAM PENETAPAN MARGIN
KEUNTUNGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH

A. Asas Keadilan dalam Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat

Dalam pembiayaan murabahah, harga jual barang yang ditentukan berasal dari margin keuntungan yang telah disepakati antara bank dan nasabahnya. Oleh karena itu, perlu dipahami terlebih dahulu mengenai metode penentuan angka margin tersebut untuk menganalisa keberadaan asas keadilan di dalamnya. Berdasarkan hasil penelitian Nurul Qomariyah yang berjudul “*Penentuan Margin Akad Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang*”, diketahui bahwa rujukan awal angka margin yang digunakan Bank Muamalat adalah suku bunga Bank Indonesia atau yang biasa disebut dengan *BI Rate*. Dalam situs Bank Indonesia dijelaskan mengenai pengertian dan fungsi *BI Rate* tersebut yaitu:¹

BI Rate adalah suku bunga kebijakan yang mencerminkan sikap atau *stance* kebijakan moneter yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan diumumkan kepada publik.

BI Rate diumumkan oleh Dewan Gubernur Bank Indonesia setiap Rapat Dewan Gubernur bulanan dan diimplementasikan pada operasi moneter yang dilakukan Bank Indonesia melalui pengelolaan likuiditas (*liquidity management*) di pasar uang untuk mencapai sasaran operasional kebijakan moneter.

¹ *Penjelasan BI Rate sebagai Suku Bunga Acuan*, <http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-rate/penjelasan/Contents/Default.aspx>, diakses tanggal 3 Agustus 2017

Sasaran operasional kebijakan moneter dicerminkan pada perkembangan suku bunga Pasar Uang Antar Bank Overnight (PUAB O/N). Pergerakan di suku bunga PUAB ini diharapkan akan diikuti oleh perkembangan di suku bunga deposito, dan pada gilirannya suku bunga kredit perbankan.

Dengan mempertimbangkan pula faktor-faktor lain dalam perekonomian, Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan.

BI Rate ditentukan melalui Rapat Dewan Gubernur Bank Indonesia. Besaran *BI Rate* itu kemudian menjadi acuan bagi internal Bank Muamalat dalam rapat *Asset/Liability Management Committee* (ALCO) yang di dalamnya diputuskan angka margin keuntungan yang berlaku di Bank Muamalat di seluruh Indonesia. Peserta rapat ALCO tersebut adalah tim internal yang dibentuk oleh Bank Muamalat khusus untuk membahas *pricing* Bank Muamalat setiap bulannya.

Besaran margin yang ditetapkan oleh ALCO tersebut harus lebih tinggi dari *BI rate* yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia sebelumnya. Sebagai contoh jika berdasarkan Rapat Dewan Gubernur BI, dikeluarkan kebijakan bahwa suku bunga BI adalah sebesar 8% per tahun, maka margin yang ditetapkan oleh ALCO harus lebih tinggi daripada BI rate ini.

Namun, sejak tanggal 19 Agustus 2016 BI menetapkan suku bunga acuan dengan nama *BI 7-Day Repo Rate*, sebagai acuan baru yang memiliki hubungan yang lebih kuat ke suku bunga pasar uang, sifatnya transaksional

atau diperdagangkan di pasar, dan mendorong pendalaman pasar keuangan.² Saat ini, per 27 September 2018 besaran *BI 7-Day Repo Rate* adalah 5.75%.

Selain suku bunga acuan tersebut, komponen-komponen yang menjadi bahan pertimbangan tim ALCO dalam menentukan besaran margin keuntungan murabahah menurut hasil penelitian Nurul Qomariyah yaitu sebagai berikut:

1. *Cost of Fund (CoF)*

CoF (total biaya dana) adalah biaya bagi hasil yang harus diberikan bank untuk nasabah penyimpan dana, baik dalam bentuk giro, tabungan maupun deposito. Hal ini dikarenakan setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank bersumber dari dana pihak ketiga yaitu nasabah penabung/penyimpan dana, oleh karena itu nasabah penyimpan dana memiliki hak untuk mendapatkan bagi hasil sesuai dengan persen yang disepakati. Dengan demikian, total biaya dana ini sangat tergantung kepada seberapa besar bagi hasil yang ditetapkan untuk memperoleh dana yang diinginkan, khususnya pada produk deposito yang bagi hasilnya besar. Misalnya ada satu nasabah deposito yang meminta nisbah bagi hasil sebesar 11,5%, maka konsekuensi logisnya yaitu margin pada pembiayaan murabahah harus diatas 11,5%. Komponen ini sesuai dengan landasan teori yang telah disampaikan sebelumnya, namun dengan istilah yang

² BI 7-day (Reverse) Repo Rate, <http://www.bi.go.id/id/moneter/bi-7day-RR/penjelasan/Contents/Default.aspx>, diakses tanggal 3 Agustus 2017

berbeda yaitu *Acquiring Cost* dan *Expected Competitive Return For Investors (ECRI)*.

2. *Overhead Cost (OHC)*

Overhead Cost adalah biaya operasional berupa biaya sarana-prasarana yang harus ditanggung oleh bank dalam setiap kegiatannya. Biaya operasional tersebut dapat berupa biaya administrasi, biaya gaji pegawai, biaya pemeliharaan, pajak, dan biaya-biaya lainnya.

3. *Risk Allowance*

Risk Allowance adalah cadangan resiko pembiayaan macet yang harus disisihkan oleh bank untuk menghadapi resiko pembiayaan yang gagal bayar yang tidak diinginkan. Sebab, dalam setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah terdapat resiko pembiayaan macet dan tidak tebayar, baik karena kesengajaan maupun kelalaian nasabah yang bersangkutan. Oleh karena itu, bank dituntut untuk siap menghadapi resiko tersebut dengan cara membebankan sejumlah presentase tertentu pada setiap pembiayaannya.

4. *Spread Margin*

Spread Margin adalah target keuntungan atau laba umum yang diinginkan oleh bank sebagai sebuah lembaga keuangan. Dalam menentukan tingkat laba yang diinginkan tersebut pada umumnya bank memperhatikan

kepada bank lain sebagai kompetitor. Target laba tersebut kemudian disebar kepada berbagai pembiayaan. Sebaran margin pada setiap pembiayaan dapat berbeda tergantung kepada jenis sektor usaha yang dibiayai, proyek milik pemerintah misalnya akan berbeda marginnya dengan margin pembiayaan yang dibebankan kepada pengusaha kecil.

Dalam hal misalnya setelah memperhatikan berbagai komponen tersebut tim ALCO kemudian menyepakati bahwa tingkat margin minimal dalam pembiayaan murabahah adalah 12%, setiap kantor cabang Bank Muamalat bisa mendapatkan tambahan keuntungan dengan menaikkan tingkat margin tersebut menjadi 14%, dengan syarat harus ada kesepakatan antara kantor cabang tersebut dengan nasabahnya.

Secara hukum, tidak ada aturan tertentu yang mengatur mengenai tata cara penghitungan margin keuntungan tersebut, baik dalam PAPSI, PSAK 102, maupun fatwa DSN. Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) misalnya, hanya mengatur bahwa setelah harga jual disepakati, pembayaran akan dilakukan secara tangguh atau angsuran. Sedangkan pada fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan Murabahah, hanya terdapat pengaturan mengenai metode pengakuan keuntungan murabahah di lembaga keuangan syariah yang dapat berbentuk proporsional atau anuitas. Dengan demikian, jika mengacu kepada asas umum muamalah dimana segalanya diperbolehkan kecuali ada

dalil yang melarangnya, maka tata cara penghitungan margin keuntungan yang dipraktekkan Bank Muamalat tersebut sudah sesuai dengan syariah.

Sedangkan dari perspektif asas keadilan sebagaimana yang diatur dalam PAPSI 2013, bahwa setiap transaksi perbankan syariah harus bebas dari unsur riba, zalim, gharar, maysir, dan haram, maka dapat disimpulkan bahwa metode penetapan margin keuntungan pembiayaan murabahah yang dipraktekkan Bank Muamalat tersebut sudah sesuai dengan prinsip keadilan.

B. Asas Keadilan dalam Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah di Bank Kalsel

Pada dasarnya, penentuan angka margin keuntungan pembiayaan murabahah di Bank Kalsel berada di tangan tim ALCO. Hal tersebut diketahui berdasarkan penuturan Bapak Ridwan Hanafiah selaku *Staff Support Group* (SSG) ALCO Bank Kalsel. Beliau menyebutkan bahwa tim ALCO mempertimbangkan beberapa hal berikut dalam menentukan angka margin murabahah tersebut:

1. *Cost of Fund (CoF)*

CoF (total biaya dana) adalah biaya bagi hasil yang harus diberikan bank untuk nasabah penyimpan dana, baik dalam bentuk giro, tabungan maupun deposito. Hal ini dikarenakan setiap pembiayaan yang diberikan oleh bank bersumber dari dana pihak ketiga yaitu nasabah

penabung/penyimpan dana, oleh karena itu nasabah penyimpan dana memiliki hak untuk mendapatkan bagi hasil sesuai dengan persen yang disepakati. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi besarnya tingkat pemberian bagi hasil kepada nasabah (shahibul maal) yaitu :

- *BI 7 Day Repo Rate* sebagai acuan.
- Benchmark bank pesaing
- Adanya permintaan nasabah secara khusus pada tingkat bagi hasil tertentu (Tingkat Equivalent Rate dan Nisbah tertentu)

Contoh Ilustrasi Cost Of Fund

Weighted Average Cost Of Fund							
(dalam milyar rupiah)							
NO.	Sources of Fund	Amount	Share (%)	Indikasi Equivalent Rate (%)	Reserve Requirement (RR)	Return Effective	Cost Of Contribution
1	Giro Wadiah	100.00	16.67%	1.00%	10%	1.11%	0.19%
2	Tabungan	200.00	33.33%	6.00%	8%	6.52%	2.17%
3	Dep. 1	150.00	25.00%	7.00%	6%	7.45%	1.86%
4	Dep. 3	25.00	4.17%	8.00%	6%	8.51%	0.35%
5	Dep. 6	75.00	12.50%	8.25%	6%	8.78%	1.10%
6	Dep. 12	50.00	8.33%	8.50%	6%	9.04%	0.75%
Jumlah		600.00	100.00%		Cost Of Loanable Funds		6.43%

Indikasi Equivalent Rate = *Cost Of Fund (CoF)*

2. *Cost of Loanable Fund (CoLF)*

adalah biaya atas dana yang yang diterima untuk memperoleh pendapatan atau biaya dana setelah dikurangi dengan cadangan likuiditas. Besarnya

cadangan likuiditas didasarkan pada kisaran Giro Wajib Minimum (GWM) dengan kisaran minimum 5% - 8% yang dikaitkan dengan Financing To Deposit Ratio (FDR) dan telah ditentukan regulator. Pada tabel di atas *CoLF* sebesar 6,43 %

3. *Overhead Cost (OHC)*

Overhead Cost adalah biaya operasional berupa biaya sarana-prasarana yang harus ditanggung oleh bank dalam setiap kegiatannya. Biaya operasional tersebut dapat berupa biaya administrasi, biaya gaji pegawai, biaya pemeliharaan, pajak, dan biaya-biaya lainnya. Umumnya, persentase OHC tersebut selalu ditetapkan pada kisaran 2%.

4. *Risk Allowance*

Risk Allowance adalah cadangan resiko pembiayaan (Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif – PPAP) yang harus disisihkan oleh bank untuk menghadapi resiko pembiayaan yang gagal bayar (*Non Performing Financing - NPF*) yang tidak diinginkan. Sebab, dalam setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah terdapat resiko pembiayaan macet dan tidak tebayar, baik karena kesengajaan maupun kelalaian nasabah yang bersangkutan. Oleh karena itu, bank dituntut untuk siap menghadapi resiko tersebut dengan cara membebankan sejumlah presentase tertentu pada setiap pembiayaannya. Ketentuan mengenai

pembentukan PPAP diatur oleh regulasi (Otoritas Jasa Keuangan) sebagai berikut :

Kolektibilitas 1 (Lancar) sebesar 1 %

Kolektibilitas 2 (Dalam perhatian Khusus) sebesar 5 %

Kolektibilitas 3 (Kurang Lancar) sebesar 15 %

Kolektibilitas 4 (Diragukan) sebesar 50 %

Kolektibilitas 5 (Macet) sebesar 100 %

Namun dalam hal ini untuk pembiayaan murabahah barang yang menjadi agunan dengan kriteria tertentu dapat dijadikan dasar sebagai pengurang pembentukan PPAP (Cadangan Risiko Pembiayaan) tersebut sehingga Dalam hal ini umumnya Bank Syariah termasuk Bank Kalsel mengasumsikan Faktor Risiko sebesar 1% .

3 (tiga) komponen yang dijumlahkan yaitu : $CoLF + OHC + Risk Allowance$ disebut dengan istilah *base lending rate* (Penulis menyebutnya dengan istilah *Cost Recovery*) , yaitu biaya dasar/harga pokok dana yang digunakan untuk mendanai sebuah pembiayaan yang jika ditetapkan sedemikian bank tidak mendapatkan untung. Sebab ketiga unsur tersebut adalah biaya pasti yang harus dikeluarkan bank setiap tahunnya. Oleh karena itu, ada satu komponen yang harus ditambahkan yaitu *Ekspektasi Margin*.

Contoh Ilustrasi dari perhitungan Base Lending Rate :

Weighted Average Cost Of Fund							
(dalam milyar rupiah)							
NO.	Sources of Fund	Amount	Share (%)	Indikasi Equivalent Rate (%)	Reserve Requirement (RR)	Return Effective	Cost Of Contribution
1	Giro Wadiah	100.00	16.67%	1.00%	10%	1.11%	0.19%
2	Tabungan	200.00	33.33%	6.00%	8%	6.52%	2.17%
3	Dep. 1	150.00	25.00%	7.00%	6%	7.45%	1.86%
4	Dep. 3	25.00	4.17%	8.00%	6%	8.51%	0.35%
5	Dep. 6	75.00	12.50%	8.25%	6%	8.78%	1.10%
6	Dep. 12	50.00	8.33%	8.50%	6%	9.04%	0.75%
Jumlah		600.00	100.00%	Cost Of Loanable Funds		6.43%	
GWM							
Cash Ratio		CoLF	6.43%				
		Spread	0.00%				
			6.43%				
		Biaya Overhead	6%				
		Risk Allowance	1.00%				
		BLR	13.43%				

Dimana 13,43% didapat dengan menggunakan metode perhitungan efektif jika digunakan dengan metode flat di dapat sebagai berikut :

Berbeda dengan Bank Muamalat yang dapat menaikkan angka margin di atas ketentuan ALCO sebagai tambahan keuntungan, Bank Kalsel Syariah dan cabang-cabangnya selalu menetapkan margin pembiayaan murabahah sesuai dengan ketentuan rapat ALCO tersebut. Namun, beberapa pejabat tertentu memiliki hak untuk memberikan diskon margin. Pejabat tersebut yaitu Pemimpin cabang yang dapat memberikan diskon sebesar 5% dari margin yang ditetapkan oleh ALCO, Divisi Unit Usaha Syariah sebesar 10% dari margin yang ditetapkan oleh ALCO, Direktur Bisnis Syariah sebesar 25% dari margin yang ditetapkan ALCO, dan Direktur Utama dapat memberikan diskon

diatas 25% dari margin yang ditetapkan oleh ALCO. Pemberian diskon tersebut merupakan kelebihan Bank Kalsel dibandingkan bank lainnya untuk memberikan harga yang lebih terjangkau kepada nasabahnya.

Adapun tinjauan dari sisi hukum maupun sisi keadilan, berdasar kepada tidak adanya aturan tertentu yang mengatur mengenai tata cara penghitungan margin keuntungan tersebut dan terbebasnya transaksi murabahah Bank Kalsel dari unsur riba, zalim, gharar, maysir, dan haram, maka dapat disimpulkan tata cara penghitungan margin keuntungan yang dipraktekkan Bank Kalsel tersebut sudah sesuai dengan syariah dan prinsip keadilan.

C. Model Penetapan Margin Keuntungan Pembiayaan Murabahah yang Lebih Murah dan Berkeadilan

Tidak ada dalil dalam hukum Islam yang membatasi keuntungan dalam jual beli. Ketetapan harga jual sepenuhnya diserahkan kepada mekanisme pasar. Bahkan dalam keadaan tertentu, mengambil keuntungan dua kali lipat atau lebih dari harga beli (modal) dapat dilakukan.

Diriwayatkan oleh Ahmad dari Urwah bahwa Nabi pernah meminta Urwah untuk membelikan seekor kambing, beliau pun lantas memberi uang satu dinar untuk keperluan tersebut. Ternyata dengan satu dinar itu Urwah dapat membeli dua ekor kambing. Salah satu kambing ia jual kembali seharga satu dinar, yang kemudian dikembalikan kepada Nabi. Nabi pun mendoakan agar perniagaan tersebut diberkahi oleh Allah.

Hadis diatas secara tidak langsung mengindikasikan bolehnya mengambil keuntungan dua kali lipat dalam jual beli. Walaupun demikian, perlu dicermati bahwa kejadian dalam hadis tersebut tidak mengandung penipuan, manipulasi, monopoli, memanfaatkan keluguan pembeli, ketidaktahuannya, atau kondisinya yang sedang membutuhkan sehingga harga ditinggikan. Peristiwa itu juga tidak dapat dijadikan standar dalam menentukan keuntungan. Sebab di sisi lain, sikap santun dan puas dengan keuntungan yang sedikit tentu lebih sesuai dengan ruh syariah dan lebih berkah.³ Dalam hal ini Ali bin Abi Thalib sering berkeliling pasar Kufah dengan membawa tongkat sambil berkata; *“Hai para pedagang, ambillah hak kalian, kalian akan selamat. Jangan kalian tolak keuntungan yang sedikit, karena kalian bisa dihalangi dari mendapatkan keuntungan besar.”*⁴

Jika dihubungkan dengan praktek pembiayaan murabahah di Bank Kalsel dan Bank Muamalat, memang secara hukum dapat dibenarkan. Sebab tidak ada ketentuan khusus yang mengatur rumus penentuan angka margin keuntungan murabahah. Misalnya dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah ketentuan pertama angka enam hanya disebutkan secara umum bahwa harga jual adalah harga beli ditambah keuntungan:

³ Muhammad, Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hal 185.

⁴ Abdullah al-Mushlih dan Shalah as-Shawi, *Ma La Yasa'ut Tajiru Jahluhu*, (Riyad: Dar al-Muslim, 2001), hal 80.

Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan inilah yang kemudian dilanjutkan oleh Fatwa DSN No 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Murabahah menyebutkan:

Ketentuan Umum

1. Harga (tsaman) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (qîmah) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (per-setujuan) yang dimuat dalam akad.

5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Kedua fatwa tersebut selanjutnya dijadikan acuan oleh perbankan syariah, bahwa harga jual adalah harga beli ditambah margin, dimana margin tersebut terdiri dari *base lending rate/Cost Recovery (CoLF+OHC+Risk Allowance)* ditambah Ekspektasi Margin. Namun margin tersebut kemudian dikalikan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan, karena biaya-biaya dalam *base lending rate* berjalan mengikuti waktu, sehingga biaya tersebut harus ditanggung nasabah setiap tahunnya selama jangka waktu pembiayaan. Hal ini dapat dilihat pada contoh pembiayaan murabahah yang dipraktekkan Bank Kalsel, dimana harga jual didapat dari porsi bank dikali persentasi margin dikali jangka waktu. Cara penghitungan tersebut membuat margin pembiayaan menjadi mahal bagi nasabah.

Menurut hemat penulis, seharusnya presentase pengambilan keuntungan hanya terjadi satu kali dalam setiap transaksi dan tidak berjalan mengikuti jangka waktu, sedangkan biaya-biaya dalam *Cost Recovery* dapat mengikuti jangka waktu. Apabila pembiayaan murabahah dilakukan dengan prinsip ini, tentunya nasabah akan mendapatkan harga yang lebih murah, dan bank tetap mendapatkan keuntungan, sehingga lebih berkeadilan bagi kedua belah pihak. Secara ringkas, konsep ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

Total Margin Keuntungan Bank	= (Porsi Bank x <i>Cost Recovery (BLR)</i> x Jangka Waktu (tahun)) + (Porsi Bank x Ekspektasi Margin)
Harga Jual Bank	= Porsi Bank + <i>Cost recovery</i> + Ekspektasi Margin
Porsi Bank	= Harga Beli - Uang Muka
Cost Recovery/Base Lending Rate (BLR)	= <i>Cost of Loanable Fund + Overhead Cost + Risk Allowance</i>

Rumusan tersebut, apabila diaplikasikan dengan contoh yang sama pada pembiayaan Murabahah di Bank Kalsel akan menjadi sebagai berikut:

Harga pokok rumah: Rp 120.000.000

Tingkat (*Base Lending Rate*: 7% dari porsi bank

Margin Keuntungan : 2% dari porsi bank

Jangka waktu pembayaran: 10 tahun (120 bulan)

Perhitungan bank:

Harga pokok mobil = Rp 150.000.000

Uang muka Bapak Achmad = Rp 45.000.000

Porsi bank = harga beli mobil – uang muka nasabah
 = Rp 150.000.000 – Rp 45.000.000
 = Rp 105.000.000

Total Margin keuntungan bank = (porsi bank x *base lending rate* x
 jangka waktu (tahun)) + (porsi bank x
 laba)
 = (Rp 105.000.000 x 7% x 10) +
 (Rp 105.000.000 x 2%)
 = Rp 73.500.000 + Rp 2.100.000
 = Rp 75.600.000

Harga jual	= porsi bank + total margin = Rp 105.000.000 + 75.600.000 = Rp 180.600.000
Angsuran per bulan	= harga jual : jangka waktu (bulan) = Rp 180.600.000: 120 = Rp 1.505.000
Angsuran pokok per bulan	= porsi bank : jangka waktu (bulan) = Rp 105.000.000: 120 = Rp 875.000
Angsuran margin per bulan	= margin: jangka waktu (bulan) = Rp 75.600.000: 120 = Rp 630.000

Berdasarkan perhitungan di atas, dapat disimpulkan bahwa jumlah angsuran yang harus dibayar nasabah per bulan adalah Rp 1.505.000. Berdasarkan metode proporsional, maka rincian angka pembayaran pokok dan marginnya pada tahun pertama adalah sebagai berikut:

Angsuran Bulan ke	Sisa Angsuran	Angsuran Pokok	Angsuran Margin	Total Angsuran per bulan
0.	180.600.000,00	-	--	-
1.	179.095.000,00	875.000	630.000	1.505.000
2.	177.590.000,00	875.000	630.000	1.505.000
3.	176.085.000,00	875.000	630.000	1.505.000

4.	174.580.000,00	875.000	630.000	1.505.000
5.	173.075.000,00	875.000	630.000	1.505.000
6.	171.570.000,00	875.000	630.000	1.505.000
7.	170.065.000,00	875.000	630.000	1.505.000
8.	168.560.000,00	875.000	630.000	1.505.000
9.	167.055.000,00	875.000	630.000	1.505.000
10.	165.550.000,00	875.000	630.000	1.505.000
11.	164.045.000,00	875.000	630.000	1.505.000
12.	162.540.000,00	875.000	630.000	1.505.000

Dapat terlihat pada penghitungan diatas bahwa biaya yang ditanggung nasabah setiap bulannya lebih murah, yaitu hanya Rp 1.505.000,- per bulan. Sedangkan pada penghitungan sebelumnya dimana Ekspektasi Margin juga dikalikan jangka waktu, nasabah harus membayar angsuran sebesar Rp 1.662.500,- per bulannya. Bahkan seandainya Ekspektasi Margin dinaikan menjadi 10% dari porsi bank, setelah melalui penghitungan dengan rumus yang penulis tawarkan, angsuran tetap lebih murah, yaitu hanya Rp 1.575.000,-. Biaya yang lebih murah tersebut tentunya lebih berkeadilan bagi nasabah dan tetap memberikan keuntungan bagi pihak bank