

BAB IV

LAPORAN PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Penyajian Data

1. Gambaran Umum Bank Syariah Indonesia (BSI)

a. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI)

PT. Bank Syariah Indonesia Tbk merupakan bank hasil penggabungan antara PT Bank Syariah Mandiri (BSM), PT BNI Syariah (BNIS) ke dalam PT Bank BRI Syariah (BRIS) yang mana BRIS mengubah nama menjadi PT Bank Syariah Indonesia (BSI) yang telah resmi diberikan izin oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui surat yang dikeluarkan tentang izin merger tiga usaha bank syariah tersebut pada 27 Januari 2021 melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021. Yang selanjutnya juga telah diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada tanggal 1 Februari 2021. Penggabungan tersebut disetujui oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor 4/KDK.02/2021 tanggal 27 Januari 2021 tentang Pemberian Izin Penggabungan PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank BNI Syariah ke dalam PT Bank BRISyariah Tbk menjadi Izin Usaha atas nama PT Bank Syariah Indonesia Tbk sebagai Bank Hasil Penggabungan. Persetujuan Dewan Komisiner OJK tersebut mulai berlaku sejak tanggal persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia terhadap Perubahan Anggaran Dasar

PT Bank BRISyariah Tbk. Menteri Hukum dan Ham RI juga telah memberikan persetujuan melalui Surat Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-0006268.AH.01.02 perihal Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Syariah Indonesia Tbk tertanggal 01 Februari 2021.

Dari penggabungan tersebut terdapat komposisi pemegang saham BSI sebagai berikut: PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar 50,83%, PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk sebesar 24,85%, dan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar 17,25% dan sisanya adalah pihak lain yang memiliki saham masing-masing dibawah 5%. Dan dalam penggabungan ini juga dilakukan penyatuan kelebihan dari ketiga bank syariah tersebut, sehingga melahirkan layanan yang lebih efektif, lengkap dan juga jangkauannya yang luas serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih sehat. Didukung dengan komitmen pemerintah dan perusahaan yang saling bersinergi melalui kementerian BUMN agar tercapainya tujuan Bank Syariah Indonesia (BSI) yang dapat bersaing di tingkat global. BSI juga merupakan ikhtiar dari lahirnya bank syariah yang dibanggakan oleh umat dan diharapkan dapat menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta juga bisa berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia (BSI) juga dapat menjadi representasi dari perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan *Rahmatan Lil 'Alamin*.

BSI sebagai perusahaan publik dan merupakan hasil penggabungan terus berupaya menerapkan prinsip-prinsip tata kelola perusahaan yang baik dan menyesuaikan dengan ketentuan terkini. Penerapan tata kelola perusahaan berdasarkan prinsip-prinsip Transparansi (*Transparency*), Akuntabilitas (*Accountability*), Pertanggungjawaban (*Responsibility*), Profesional (*Professional*), Kewajaran (*Fairness*). BSI menilai bahwa prinsip-prinsip GCG tersebut telah sejalan dengan prinsip syariah sehingga penerapan prinsip GCG menjadi hal yang harus dilakukan sebagai wujud komitmen perseroan terhadap POJK No. 8/POJK.03/2014 dan Surat Edaran OJK No.10/SEOJK.03/2014 tentang Penilaian tingkat Kesehatan Bank Umum Syariah dan Unis Usaha Syariah. Dalam melakukan hal ini, BSI senantiasa mengacu pada ketentuan regulator yang berlaku.

Adapun keuntungan dari penerapan GCG yang konsisten dan baik bagi Bank ialah sebagai berikut:

- 1) Perseroan akan memiliki pondasi dan mekanisme pengelolaan perusahaan yang kuat dalam hal kecukupan struktur dan infrastruktur tata kelola perusahaan yang berkualitas agar menghasilkan proses tata kelola dan *outcome* yang memuaskan. Hal ini ditunjukkan melalui proses pengambilan keputusan yang sangat baik (transparan, obyektif dan mengikuti prosedur internal serta peraturan perundang-undangan), berkurangnya potensi benturan kepentingan, *fraud*, dan tindakan KKN (Korupsi, Kolusi

dan Nepotisme), kegiatan operasional yang berjalan efektif serta kinerja perusahaan yang secara umum meningkat. Juga penegakkan prinsip-prinsip GCG juga dalam rangka mewujudkan Bank yang sustainable.

- 2) Meningkatnya nilai perusahaan (*Corporate Value*) yang ditunjukkan dengan meningkatnya kinerja keuangan sehingga memberikan kepuasan kepada pemegang saham. Kepercayaan pemegang saham yang baik akan dapat menghasilkan keuntungan dan hubungan yang selalu bersinergi serta harmonis sehingga akan memberi pengaruh positif terhadap perkembangan perusahaan ke depan.
- 3) Membentuk citra positif bagi perusahaan sebagai salah satu Perbankan Syariah terkemuka di Indonesia. Dengan citra yang bagus tentunya akan berpengaruh terhadap meningkatnya kepercayaan nasabah, investor, mitra bisnis untuk membangun kerjasama yang baik untuk perusahaan. Secara tidak langsung perusahaan juga akan berkontribusi terhadap kemajuan Perbankan Syariah di Indonesia.
- 4) Sebagai arahan strategis bagi perusahaan untuk mendukung tercapainya visi dan misi perusahaan. Adapun visi misi Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah:

Visi BSI:

Menjadi Top 10 Bank Syariah Global berdasarkan kapitalisasi pasar dalam waktu 5 tahun.

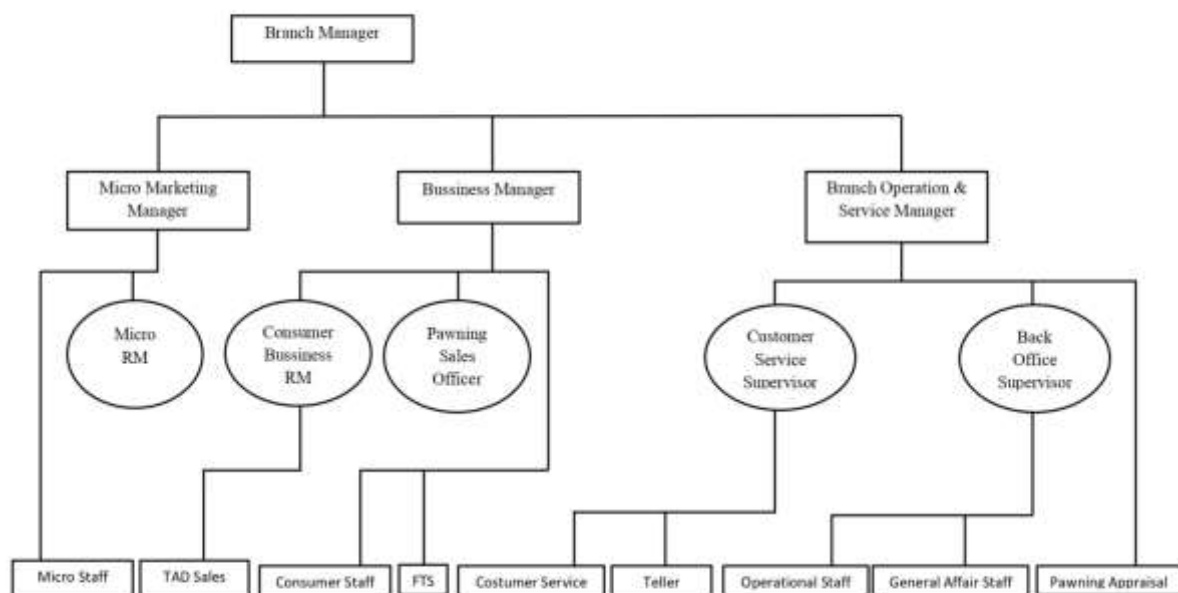
Misi BSI:

- a) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia
Melayani nasabah dengan produk dan layanan keuangan syariah yang lengkap dengan mengedepankan keunikan produk syariah yang berdaya saing tinggi.
- b) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
Menjadi Top 5 bank dengan tingkat profitabilitas, valuasi dan kapitalisasi pasar yang tinggi.
- c) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik di Indonesia
Perusahaan dengan nilai tinggi yang dapat memberdayakan masyarakat juga berkomitmen terhadap pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.

Dan nilai-nilai perusahaan (*Corporate Values*) BSI mencakup nilai dan budaya kerja yang menjadi landasan cara berfikir, berperilaku dan bertindak yang kemudian ditanamkan sebagai budaya kerja yang diterjemahkan dalam kalimat AKHLAK, yaitu: Amanah, Kompeten, Harmonis, Loyal, adaptif dan Kolaboratif. Dalam mencapai visi dan misi BSI menjadi bank syariah modern yang terbesar di Indonesia sekaligus

memberikan kontribusi baik terhadap perekonomian bangsa dalam peningkatan pertumbuhan ekonomi syariah tersebut, maka BSI wajib memiliki etos kerja yang baik dan menerapkan nilai serta budaya kerja seperti di atas. BSI juga berkomitmen menghadirkan solusi keuangan syariah yang lengkap kepada nasabah dan menjadi mitra finansial, sosial serta spiritual bagi masyarakat (*Beyond Banking*).

b. Struktur Organisasi BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2



Sumber: BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Keterangan :

1. Branch Manager (Harry Suryana)

Divisi Pertama: Operation

2. BOSM (Muhammad Hasbi)
3. Back Office (M. Isyro Rosiadi)
4. General Affair Staff (Sugi Ma'ruf Abdiannor)
5. CS Supervisor (Zaki Achmad)

6. CS (Dwi Hesty Indira & Gita Swastika Desty)
7. Teller (Zana Fauzia & Dessy Putri Windy)
8. Pawning Appraisal (M. Mulianto)

Divisi Kedua: Micro Marketing

9. Micro Marketing Manager (Yudhi Irawan)
10. Micro Marketing Staff (Jarkani, Rahmatullah & Ajeng Novika Sari)

Divisi Ketiga: Bussiness

11. Bussiness Manager (Yudi Noorfiandi)
12. Consumer Bussiness Relationship Manager (Ardian)
13. Funding & Transaction Staff (Rafika Apriyanti & Supiyan Sauri)
14. Consumer Bussiness Staff (Ryan Anggara Sofyan, Amin Bahrudin, Umi Mahdalena, Khairullah dan Sholihin Ramdhani)

c. Produk-Produk dan Layan Jasa Bank Syariah Indonesia (BSI) KC.

Banjarmasin A. Yani 2

Adapun produk-produk yang disediakan oleh BSI KC. Banjarmasin

A. Yani 2 ialah sebagai berikut:

1) Tabungan

Produk- produk yang dihadirkan BSI mulai dari tabungan umum hingga tabungan khusus untuk semua segmen masyarakat dengan fasilitas dan kemudahan masing-masing sesuai kebutuhan nasabah dengan pilihan akad Wadiah Yad Dhamanah ataupun Mudharabah

Muthlaqah untuk melahirkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat Indonesia dengan produk sebagai berikut:

- a) BSI Tabungan Easy Wadiah
- b) BSI Tabungan Easy Mudharabah
- c) BSI Tabungan Pendidikan
- d) BSI Tabungan Bisnis
- e) BSI Tabungan Valas
- f) BSI TabunganKu
- g) BSI Tabungan Pensiun
- h) BSI Tabungan Smart
- i) BSI Tabungan Prima
- j) BSI Tabungan Tapenas Kolektif
- k) BSI Tabungan Payroll
- l) BSI Tabungan Mahasiswa
- m) BSI Tabungan Junior
- n) BSI Tabungan Rencana
- o) Rekening Autosave dan Qurban

2) Pembiayaan

Sama halnya bank-bank lain, BSI juga mempunyai produk pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam dengan Skema Al-Bai' jual beli dalam rangka akad Murabahah ataupun Musyarakah Mutanaqishah dengan produk berikut:

- a) BSI Griya

- b) BSI Mitraguna Berkah
- c) BSI OTO
- d) BSI Pra Pensiun Berkah
- e) BSI Pensiun Berkah
- f) BSI Mitra Beragun Emas (Non Qardh)
- g) BSI Distributor Financing
- h) BSI KPR Sejahtera
- i) BSI Cash Collateral
- j) BSI KUR Kecil
- k) BSI KUR Mikro
- l) BSI KUR Super Mikro
- m) *Bilateral Financing*
- n) Mitraguna Online
- o) Hasanah Card

3) Kredit Kepemilikan Rumah

Produk pembiayaan rumah yang disediakan BSI untuk membantu nasabah mewujudkan rumah impiannya dengan biaya ringan serta kemudahan dan fasilitas yang lengkap yang sesuai dengan syariat agama Islam berlandaskan prinsip jual beli yang mudah disepakati kedua-dua pihak menggunakan akad Murabahah dengan produk sebagai berikut:

- a) BSI Griya Hasanah
- b) BSI Griya Simuda

- c) BSI Griya Reguler
- d) BSI Griya Mabror
- e) BSI Griya Take Over

4) Haji dan Umrah

Produk program haji yang disediakan oleh BSI bagi nasabah yang merencanakan perjalanan haji dan umrah berdasarkan prinsip syariah dengan akad Wadiah dan Mudharabah berlaku untuk seluruh usia dengan keunggulan tabungan yang tidak dikenakan biaya administrasi bulanan dan dilengkapi fasilitas kartu ATM dan fasilitas E-channel apabila nasabah telah terdaftar di SISKOHAT, dan produk haji yang disediakan BSI sebagai berikut:

- a) BSI Tabungan Haji Indonesia
- b) BSI Tabungan Haji Muda Indonesia
- c) BSI Umrah

5) Transaksi

Produk titipan dana pihak ketiga yang disediakan BSI menggunakan akad Wadiah Yad Dhamanah maupun Mudharabah Muthlaqah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat menggunakan Debit, Cek, Bilyet Giro ataupun sarana perintah lainnya dengan pemindah bukuan untuk menunjang kemudahan transaksi nasabah perorangan atau non perorangan menggunakan mata uang Rupiah dan mata uang Valas dengan produk sebagai berikut:

- a) BSI Giro Valas

- b) BSI Giro Rupiah

6) Investasi

BSI menyediakan beberapa produk investasi berlandaskan syariah untuk memfasilitasi para investor untuk berinvestasi sesuai syariah dengan menyediakan beberapa produk yang kebanyakan menggunakan akad berprinsip kerjasama Mudharabah dengan produk berikut:

- a) BSI Deposito Valas
- b) BSI Reksa Dana Syariah
- c) Deposito Rupiah
- d) *Bancassurance*
- e) SBSN Ritel
- f) *Cash Waqf Linked Sukuk Ritel* (Sukuk Wakaf Ritel)
- g) *Referral Retail Brokerage*
- h) Sukuk Negara Ritel Seri SR016

7) Emas

Produk emas di BSI merupakan produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat, dan produknya ialah:

- a) BSI Gadai Emas
- b) BSI Cicil Emas

8) Bisnis / Wirausaha

Layanan dan jasa yang disediakan BSI untuk nasabah bersegmentasi pelaku usaha kecil dan mikro yang menawarkan fasilitas pembiayaan dengan berbagai macam produk, yaitu:

- a) BSI Giro Optima
- b) BSI *Cash Management*
- c) BSI Pembiayaan Investasi
- d) BSI Bank Garansi
- e) BSI Giro Pemerintah
- f) BSI Giro Ekspor SDA
- g) BSI Deposito Ekspor SDA
- h) Bank *Guarantee Under Counter Guarantee*
- i) Giro Vostro
- j) Jasa Penagihan Transaksi *Trade Finance* Antar Bank
- k) Pembiayaan yang Diterima (PYD)
- l) SIF (*SupplyInfrastructure Financing*) BPJS Kesehatan
- m) Talenta Wirausaha BSI

9) Prioritas

Merupakan layanan eksklusif dengan fasilitas istimewa dari Bank Syariah Indonesia untuk nasabah perorangan terpilih dan memenuhi syarat nasabah prioritas dengan produk yang disediakan sebagai berikut:

- a) BSI Prioritas

- b) *BSI Private*
- c) *Safe Deposit Box (SDB)*

2. Skema dan Akad yang Digunakan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 pada Pembiayaan KPR Griya Hasanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Sugi Ma'ruf Abdianoor selaku General Affairs Staff di BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2, bahwa BSI Griya Hasanah adalah produk pembiayaan dengan skema jual beli rumah menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah* yang disediakan oleh BSI untuk nasabah yang ingin membeli rumah dengan membayar cicilan sesuai dengan syariat Islam. Akad *Murabahah* sendiri merupakan akad jual beli yang harga jualnya sudah termasuk perolehan keuntungan dari margin yang telah disepakati kedua belah pihak di awal perjanjian yang bersifat tetap sampai akhir periode. Dan *Wakalah* ialah akad pemberian kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak yang lain untuk melakukan sesuatu yang bersyarat hukum.

Jadi, secara tidak langsung akad *Murabahah bil Wakalah* adalah modifikasi dari dua akad yang disatukan untuk memudahkan proses transaksi. Singkatnya, konsep akad *Murabahah bil Wakalah* ialah akad jual beli yang mana nasabah mengajukan pembiayaan untuk membeli rumah impiannya lalu disetujui oleh bank dengan menetapkan besaran harga pokok ditambah besaran margin. Setelah kedua belah pihak setuju, maka bank akan melakukan pencairan dan mewakili pembelian rumah tersebut langsung ke nasabah tersebut.

Karena pembiayaan *Murabahah bil Wakalah* merupakan prinsip jual beli, maka jelas tujuan utama pembiayaan KPR Griya Hasanah tersebut untuk mencari keuntungan dengan mendapatkan margin sebagai pendapatan bank. Dalam menetapkan margin Murabahah, BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 akan mengikuti rekomendasi margin yang diperbolehkan tim ALCO agar terciptanya keadilan antar kedua belah pihak. Setelah mengetahui skema dan akad yang digunakan, maka pihak bank akan melakukan beberapa hal berikut:

a. Penetapan Margin pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Sama halnya perbankan syariah lain, menurut Bapak Ardian selaku Consumer Bussiness Relationship Manager, BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 menetapkan besaran margin keuntungan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran yang ditetapkan oleh tim ALCO (*Asset and Liabillity Comite*) bank syariah, margin keuntungan yang dimaksud ialah harga keuntungan yang boleh ditetapkan berlandaskan hasil kesepakatan dalam rapat khusus tim ALCO bank syariah tersebut dengan mempertimbangkan beberapa faktor:

1) *Direct Competitor's Market Rate* (DCMR)

DCMR merupakan tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah yang ditetapkan tim ALCO sebagai bagian kempetitor langsung.

2) *Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)*

ICMR adalah tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan konvensional yang ditetapkan oleh tim ALCO sebagai bagian kompetitor secara tidak langsung.

3) *Expected Competitive Return for Investors (ECRI)*

ECRI merupakan target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat dibagikan kepada dana pihak ketiga.

4) *Acquiring Cost*

Merupakan biaya yang telah dikeluarkan bank yang langsung terkait dalam upaya memperoleh dana ketiga.

5) *Overhead Cost*

Merupakan biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak secara langsung terkait dengan upaya memperoleh dana ketiga.

Selain beberapa hal diatas, BSI juga mempertimbangkan tingkat suku bunga acuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia atau sering disebut BI Rate pada periode tertentu agar margin BSI KC. Banjarmasin A. yani 2 bisa bersaing dengan bank syariah dan bank konvensional yang lain dalam hal persentase margin.

Juga berdasarkan wawancara bersama Bapak Ardian selaku Consumer Business Relationship Manager Pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 bahwa nasabah dapat memilih metode angsuran yang disediakan BSI, yaitu metode angsuran tetap maupun berjenjang. Dan besesaran prosentase margin mulai dari 11% sampai dengan 16% tergantung dengan

jenjang waktu dan metode angsuran yang telah di ajukan oleh nasabah dengan rincian dalam tabel berikut:

Tabel III. Persentase Margin

	Jangka Waktu	Besaran Persentase
Angsuran Tetap	60 Bulan	11,5%
	120 Bulan	12.5%
	180 Bulan	13,5%
Angsuran berjenjang	120 Bulan	1 s/d 2 thn (8,75%)
		3 s/d 5 thn (12%)
6 s/d 10 thn (14%)		
180 Bulan	1 s/d thn (8,75%)	
	3 s/d 5 thn (11%)	
	6 s/d 15 thn (16%)	

Sumber: Ilustrasi Pembagian Margin KPR BSI

Dan dari hasil wawancara tersebut, terdapat rumus sederhana dalam menetapkan margin pada pembiayaan KPR pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 sebagai berikut:

$$\text{Margin} = \text{Plafon} \times \text{persentase margin}$$

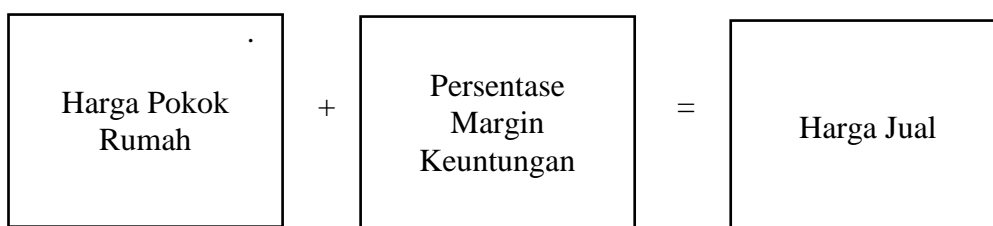
Ketderangan :

Plafon : adalah jumlah nominal kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah.

Persentase Margin : merupakan besaran margin yang ditetapkan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 dengan kisaran 1,38% s/d 1,92% per angsuran setiap bulannya.

b. Penetapan Harga Jual Rumah pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Setelah memperoleh referensi margin keuntungan yang telah ditetapkan dan disepakati tim ALCO, maka bank akan menentukan harga jual. Dalam menentukan harga jual pada pembiayaan KPR Griya Hasanah, BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 menggunakan metode *Mark-up Pricing* yang mana pihak bank menambahkan harga pokok dengan persentase margin yang telah disepakati.



Sumber: Hasil Wawancara

Dan rumus sederhana dalam menghitung harga angsuran perbulan ialah:

$$\text{Harga Angsuran Per Bulan} = \frac{\text{Harga Pokok} + \text{Margin}}{\text{Lama Angsuran}}$$

Dalam menentukan harga jual, margin yang dihitung tidak lagi berbentuk persentase melainkan nominal rupiah menggunakan rumus plafon dikalikan persentase margin. Dan dalam perhitungan margin di BSI KC Banjarmasin A. Yani 2, ada beberapa komponen yang dijadikan persyaratan dalam menghitung besaran margin, yaitu:

1) Jenis perhitungan margin

Dalam pembiayaan KPR yang notabene cicilan rumah jangka panjang umumnya menggunakan metode anuitas dalam pembayaran angsurannya.

2) Jumlah nominal (plafon)

Plafon adalah komponen penting dalam pembiayaan dikarenakan plafon total tertinggi yang dipinjamkan oleh bank.

3) Tingkat persentase margin

Persentase margin penting dikarenakan lewat persentase pihak bank bisa menjelaskan besaran nominal margin yang diterima.

4) Jangka waktu

Dalam pembiayaan, jangka waktu sangat berpengaruh terhadap perhitungan angsuran yang harus dibayarkan nasabah. Semakin lama jangka waktu, semakin besar margin yang dikenakan.

5) Waktu jatuh tempo

Waktu jatuh tempo tentu bagian penting dalam pembiayaan dikarenakan waktu jatuh tempo adalah batas waktu pembayaran angsuran.

c. Perhitungan Angsuran Pokok dan Margin Keuntungan

Pada prakteknya, pembiayaan KPR Griya Hasanah BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 menggunakan 2 metode, yaitu metode anuitas dan metode efektif dalam perhitungan angsuran pokok dan marginnya. Metode anuitas terbilang sulit apabila dihitung secara manual dikarenakan porsi

margin dari anuitas lebih besar dibanding porsi angsuran pokok diawal kredit namun mendekati periode akhir kredit maka angsuran pokok yang akan menjadi lebih besar dibanding margin anuitas. Metode anuitas diaplikasikan guna mempermudah nasabah dalam membayar angsuran dikarenakan nominal angsurannya tetap sama sampai akhir kredit, dan metode anuitas sangat cocok digunakan dalam kredit jangka panjang seperti KPR.

Sedangkan metode efektif sangat mudah dihitung secara manual namun total angsuran yang harus dibayar nasabah tiap bulannya berubah-ubah dikarenakan metode efektif bergantung pada sisa pokok pinjaman nasabah itu sendiri. Dalam metode efektif porsi margin akan semakin kecil apabila sisa pokok pinjamannya juga kecil. (Sugi Ma'ruf Abdianoor: 2022)

Contoh kasus perhitungan anuitas:

Bank memberikan pembiayaan rumah dengan plafon sebesar Rp.15.000.000 dengan margin keuntungan sebesar 10% dan diberikan jangka waktu selama 12 bulan. Asumsi bahwa suku bunga (tetap) tidak berubah dan menggunakan metode perhitungan anuitas, maka perhitungannya seperti dalam tabel ilustrasi berikut:

Tabel IV. Tabel Angsuran Anuitas

Angsuran Ke	Angsuran		Besar Angsuran	Sisa Pokok
	Pokok	Bunga		
0				Rp. 15.000.000,00
1	Rp. 1.193.738,31	Rp. 125.000,00	Rp. 1.318.738,31	Rp. 13.806.261,89
2	Rp. 1.203.686,13	Rp. 115.052,18	Rp. 1.318.738,31	Rp. 12.602.575,56
3	Rp. 1.213.716,85	Rp. 105.021,46	Rp. 1.318.738,31	Rp. 11.388.858,72
4	Rp. 1.223.831,15	Rp.94.907,16	Rp. 1.318.738,31	Rp. 10.165.027,57
5	Rp. 1.234.029,75	Rp. 84.708,56	Rp. 1.318.738,31	Rp. 8.930.997,82
6	Rp. 1.244.313,33	Rp. 74.424,98	Rp. 1.318.738,31	Rp.7.686.684,49
7	Rp. 1.254.682,60	Rp. 64.055,70	Rp. 1.318.738,31	Rp. 6.432.001,89
8	Rp. 1.265.138,29	Rp. 53.600,02	Rp. 1.318.738,31	Rp. 5.166.863,60
9	Rp. 1.275.681,11	Rp. 43.057,20	Rp. 1.318.738,31	Rp. 3.891.182,49
10	Rp. 1.286.311,79	Rp. 32.426,52	Rp. 1.318.738,31	Rp. 2.604.870,70
11	Rp. 1.297.031,05	Rp. 21.707,26	Rp. 1.318.738,31	Rp. 1.307.839,64
12	Rp. 1.307.830,64	Rp. 10.898,66	Rp. 1.318.738,31	Rp. 0
Total	Rp. 15.000.000,00	Rp. 824.859,70	Rp. 15.824,859,70	

Sumber: Tabel Ilustrasi Perhitungan Anuitas KPR Griya Hasanah

- 1) Menghitung angsuran margin perbulan

$$\begin{aligned}
 \text{Margin perbulan} &= P \times i \times (30/360) \\
 &= \text{Rp.15.000.000} \times 10\% \times (30/360) \\
 &= \text{Rp.125.000}
 \end{aligned}$$

- 2) Menghitung total angsuran perbulan

$$\text{Total angsuran} = P \times \frac{i/12}{1-(1+i/12)^{-n}}$$

$$\text{Total angsuran} = \text{Rp.15.000.000} \times \frac{10\%/12}{1-(1+10\%/12)^{-12}}$$

$$\text{Total angsuran} = \text{Rp.1.318.738,30}$$

3) Menghitung piutang bersih

$$\begin{aligned} \text{Piutang bersih} &= (\text{Total angsuran} \times \text{jangka waktu}) - P \\ &= (\text{Rp.1.318.738,30} \times 12 \text{ bulan}) - P \\ &= \text{Rp.15.824.859,70} - \text{Rp.15.000.000} \\ &= \text{Rp.824.859,70} \end{aligned}$$

4) Menghitung angsuran pokok bulan pertama

$$\begin{aligned} \text{Angsuran pokok} &= \text{Total angsuran} - \text{margin perbulan} \\ &= \text{Rp.1.318.738,30} - \text{Rp.125.000.} \\ &= \text{Rp.1.193.738,31} \end{aligned}$$

5) Menghitung sisa pokok setelah pembayaran angsuran pertama

$$\begin{aligned} \text{Sisa pokok} &= P - \text{Angsuran pokok bulan pertama} \\ &= \text{Rp.15.000.000} - \text{Rp.1.193.738,31} \\ &= \text{Rp.13.806.261,70} \end{aligned}$$

6) Menghitung margin bulan ke-2

$$\begin{aligned} \text{Margin bulan ke-2} &= \text{sisa pokok} \times i / 12 \\ &= \text{Rp.13.806.261,79} \times 10\% / 12 \\ &= \text{Rp. 115.052,18} \end{aligned}$$

7) Menghitung angsuran pokok bulan kedua

$$\begin{aligned} \text{Ang. Pokok ke-2} &= \text{Total angsuran} - \text{margin ke-2} \\ &= \text{Rp.1.318.738,31} - \text{Rp.115.052,18} \\ &= \text{Rp.1.203.686,13} \end{aligned}$$

8) Menghitung sisa pokok setelah pembayaran angsuran ke-2

$$\begin{aligned} \text{Sisa pokok terbaru} &= \text{Sisa pokok} - \text{angsuran pokok bulan ke-2} \\ &= \text{Rp.13.806.261,70} - \text{Rp. 1.203.686,13} \\ &= \text{Rp.12.602.575,60} \end{aligned}$$

9) Untuk perhitungan angsuran pokok dan margin serta sisa pokok selanjutnya, maka kita bisa menggunakan rumus nomor 6, 7 dan 8 hingga masa akhir kredit.

Menurut wawancara dengan Bapak Ardian, pada pembiayaan KPR Griya Hasanah. Selain metode anuitas, BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 juga menggunakan metode perhitungan efektif sama halnya pada produk-produk BSI yang lain dikarenakan metode perhitungan efektif sangat mudah dihitung dan terbilang adil untuk nasabah. Seperti dalam ilustrasi berikut:

Contoh kasus perhitungan efektif:

Bank memberikan pembiayaan rumah dengan plafon sebesar Rp.15.000.000 dengan margin keuntungan sebesar 10% dan diberikan jangka waktu selama 12 bulan. Asumsi bahwa suku bunga (tetap) tidak berubah dan menggunakan metode perhitungan efektif, maka perhitungannya seperti dalam tabel ilustrasi berikut:

Tabel V. Tabel Angsuran Efektif

Angsuran Ke	Angsuran		Besarnya Angsuran	Sisa Pokok
	Pokok	Bunga		
0				Rp. 15.000.000,00
1	Rp. 1.250.000,00	Rp. 125.000,00	Rp. 1.375.000,00	Rp. 13.750.000,00
2	Rp. 1.250.000,00	Rp. 112.500,00	Rp. 1.362.500,00	Rp. 12.500.000,00
3	Rp. 1.250.000,00	Rp. 104.166,66	Rp. 1.354.166,66	Rp. 11.250.000,00
4	Rp. 1.250.000,00	Rp. 93.750,00	Rp. 1.343.750,00	Rp. 10.000.000,00
5	Rp. 1.250.000,00	Rp. 83.333,33	Rp. 1.333.333,33	Rp. 8.750.000,00
6	Rp. 1.250.000,00	Rp. 72.916,66	Rp. 1.322.916,66	Rp. 7.500.000,00
7	Rp. 1.250.000,00	Rp. 62.500,00	Rp. 1.312.500,00	Rp. 6.250.000,00
8	Rp. 1.250.000,00	Rp. 52.083,33	Rp. 1.302.083,33	Rp. 5.000.000,00
9	Rp. 1.250.000,00	Rp. 41.666,66	Rp. 1.291.666,66	Rp. 3.750.000,00
10	Rp. 1.250.000,00	Rp. 31.250,00	Rp. 1.281.250,00	Rp. 2.500.000,00
11	Rp. 1.250.000,00	Rp. 20.833,33	Rp. 1.270.833,33	Rp. 1.250.000,00
12	Rp. 1.250.000,00	Rp. 10.416,66	Rp. 1.260.416,66	Rp. 0
Total	Rp. 15.000.000,00	Rp. 810.416,63	Rp. 15.810.416,63	

Sumber: Tabel Ilustrasi Perhitungan Efektif KPR Griya Hasanah

Dapat dilihat pada tabel ilustrasi di atas, angsuran pokok tiap bulan nominalnya tetap sama, namun angsuran margin dan total angsuran perbulannya berkurang dikarenakan mengikuti sisa pokok terbaru yang selalu berkurang setelah dibayar, cara menghitung rumusnya sangat mudah, yaitu:

- 1) Menghitung angsuran pokok bulan pertama

$$\text{Angsuran pokok} = P / n$$

$$= \text{Rp.}15.000.000 / 12$$

$$= \text{Rp.}1.250.000$$

Angsuran pokok pada tiap bulan nominalnya sama, hanya saja marginnya yang berbeda. Angsuran pokok inilah yang digunakan untuk mengurangi sisa pokok pinjaman tiap bulannya. (Ardian, 2022)

2) Menghitung margin bulan pertama

$$\text{Margin} = P \times i \times (30/360)$$

$$= \text{Rp.}15.000.000 \times 10\% \times (30/360)$$

$$= \text{Rp.}125.000$$

Rumus menghitung margin efektif yang digunakan sama saja dengan rumus dalam perhitungan margin anuitas.

3) Menghitung total angsuran bulan pertama

$$\text{Total ang. Bln ke-1} = \text{angsuran pokok pertama} + \text{margin pertama}$$

$$= \text{Rp.}1.250.000 + \text{Rp.}125.000$$

$$= \text{Rp.}1.375.000$$

4) Menghitung margin bulan ke-2

$$\text{Margin ke-2} = \text{Sisa pokok} \times i \times (30/360)$$

$$= \text{Rp.}13.750.000 \times 10\% \times (30/360)$$

$$= \text{Rp.}112.500$$

5) Menghitung total angsuran bulan ke-2

$$\text{Total ang. bln ke-2} = \text{Rp.}1.250.000 + \text{Rp.}112.500$$

$$= \text{Rp.}1.362.500$$

Setelah dihitung dengan rumus tersebut, maka didapat total angsuran bulan ke-2 yang harus dibayarkan oleh nasabah. Untuk mencari angsuran dan margin yang harus dibayarkan dibulan berikutnya, maka bisa mengulang dengan rumus d dan e sampai akhir masa kredit. Dapat dilihat juga total angsuran perbulannya berkurang dikarenakan margin pendapatan yang diterima bank pada bulan ke-2 berkurang. Hal ini disebabkan dari berkurangnya sisa pokok setelah dibayarkan oleh nasabah pada bulan pertama sebelumnya. (Ardian, 2022).

d. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin di BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Menurut wawancara dengan Bapak Sugi Ma'ruf Abdianoor, faktor umum yang mempengaruhi penetapan margin pada pembiayaan KPR Griya Hasanah BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 ialah:

1) Standarisasi Margin dari Tim Alco

Standarisasi margin yang dimaksud ialah kisaran persentase harga yang sudah ditetapkan oleh tim ALCO dan boleh digunakan untuk produk pembiayaan KPR Griya Hasanah yang menggunakan akad Murabahah bil Wakalah seperti yang sudah dijelaskan diatas.

2) Biaya Overhead

Biaya *overhead* atau biaya operasional tentu mempengaruhi pihak bank dalam menentukan penetapan margin, dikarenakan

biaya *overhead* adalah biaya-biaya yang dikeluarkan pada masa operasional. Semakin besar biaya operasional maka semakin besar margin yang ditetapkan.

3) Volume Pembiayaan Murabahah

Yaitu jangka waktu dan besaran piutang dari plafon yang diberikan oleh pihak bank kepada nasabah pada masa pembiayaan tersebut. Semakin lama dan besar plafon yang dipinjamkan maka semakin besar margin yang juga ditetapkan oleh pihak bank.

4) Kriteria Rumah

kriteria rumah akan memiliki daya tarik tersendiri untuk para calon pembeli rumah KPR tersebut.

Berikut hal-hal yang dapat mempengaruhi pihak bank dalam menetapkan margin keuntungan pada produk pembiayaan KPR Griya Hasanah dengan akad Murabahah. Hasil wawancara tersebut diperkuat dengan beberapa penelitian terdahulu yang menjelaskan bahwa poin-poin diatas memang dapat mempengaruhi penetapan margin keuntungan Murabahah. Menurut Indah Kurnia Putri (2017:77) menjelaskan bahwa Overhead Cost dan Volume Pembiayaan berpengaruh positif dan signifikan terhadap penetapan margin keuntungan pembiayaan Murabahah, sedangkan menurut hasil penelitian M. Agus Izzi Faizin (2017:66) menjelaskan Kriteria Rumah juga dapat mempengaruhi

penetapan margin dikarenakan semakin strategis letak rumah maka semakin mahal harga yang dikenakan.

3. Dampak pada Pendapatan Bank BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Menurut hasil wawancara dengan bapak Ardian, untuk mengetahui dampak yang ditimbulkan dari penetapan margin pada pendapatan bank. Maka bank akan mengukur menggunakan rasio profitabilitas dengan cara menghitung *Net Interest Margin* (NIM) lalu setelahnya dilakukan lagi perhitungan *Return on Assets* (ROA) dan *Return on Equity* (ROE) hal ini tentu bertujuan untuk mengukur sejauh mana efektivitas bank dalam mengelola dana agar mendapatkan bunga bersih dalam produk pembiayaannya

a. Perhitungan *Net Interest Margin* (NIM) pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2.

Tabel VI. Rekapitulasi data laporan keuangan untuk perhitungan NIM

Nama Akun	2020	2021
Aktiva Produktif:		
Piutang dan Pembiayaan	67.972.492	85.749.598
Investasi Penyertaan	49.105.637	67.579.070
Total:	117.078.129	153.328.668
Pendapatan:		
Pendapatan Bagi Hasil	16.626.557	17.492.142
Pendapatan Margin	394.311	493.885
Pendapatan Jasa dan Usaha	2.776.701	3.012.246
Total:	19.797.569	20.998.273
Beban:		
Beban Bagi Hasil Pembiayaan	54.036	56.298

Beban Usaha	3.060.777	3.981.525
Beban Bagi Hasil DPK	4.378.807	5.004.254
Total:	7.493.620	9.042.077

Sumber: Laporan Keuangan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 2020-2021

Maka didapat rumus berikut untuk menghitung *Net Interest Margin* :

$$\text{NIM} = \frac{\text{Total Pendapatan} - \text{Total Beban}}{\text{Total Aktiva Produktif}} \times 100\%$$

$$\text{NIM Tahun 2020} = \frac{19.797.569 - 7.493.620}{117.078.129} \times 100\%$$

$$= \frac{12.303.949}{117.078.129} \times 100\%$$

$$= 10,5\%$$

$$\text{NIM Tahun 2021} = \frac{20.998.273 - 9.042.077}{153.328.668} \times 100\%$$

$$= \frac{11.956.196}{153.328.668} \times 100\%$$

$$= 7,79\%$$

Berdasarkan perhitungan NIM diatas, maka disajikan tabel sebagai berikut:

Tabel VII. Hasil Perhitungan NIM

Tahun	Tingkat NIM
2020	10,5%
2021	7,79%

Sumber: Data Olahan Tahun 2022

Dan selanjutnya, perhitungan kontribusi margin terhadap *Net Interest Margin* BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 adalah dengan cara membagikan Pendapatan Margin dengan Total Pendapatan, contohnya:

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi Margin 2020} &= \frac{394.311}{19.797.569} \\ &= 1,99\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi Margin 2021} &= \frac{493.885}{20.998.273} \\ &= 2,35\% \end{aligned}$$

Dari penjelasan diatas, maka didapat tabel rekapitulasi perhitungan *Net Interest Margin* serta persentase kontribusi margin terhadap total pendapatan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 untuk tahun 2020 dan 2021 sebagai berikut:

Tabel VIII. Persentase Kontribusi Margin Pendapatan

Tahun	Tingkat NIM	Persentase Kontribusi Margin Terhadap Pendapatan
2020	10,5%	1,99%
2021	7,79%	2,35%

Sumber: Data Olahan Tahun 2022

Penjelasan:

Dari tabel diatas, didapat penjelasan bahwa *Net Interest Margin* pembiayaan KPR Griya Hasanah BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

pada tahun 2020 sebesar 10,5% yang artinya setiap satu 1 Rupiah piutang pembiayaan dapat menghasilkan Rp. 0,1050. Sedangkan *Net Interest Margin* pembiayaan KPR pada tahun 2021 sebesar 7,79%, artinya setiap 1 Rupiah dari piutang pembiayaan KPR dapat menghasilkan Rp. 0,0779. Nilai *Net Interest Margin* yang didapatkan dalam masa satu tahun tersebut terlihat menurun, namun jika dilihat nilai persentase kontribusi margin terhadap pendapatan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 pada pembiayaan KPR Griya Hasanah meningkat dibanding satu tahun sebelumnya.

Berpatokan dengan standar *Net Interest Margin* yang ditetapkan oleh Bank Indonesia (BI) sebesar $> 6\%$. Maka dapat disimpulkan bahwa nilai *Net Interest Margin* BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 dari tahun 2020 dan 2021 melebihi batas minimal yang telah ditetapkan Bank Indonesia, yang artinya BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 memiliki predikat yang bagus dalam menghasilkan margin. Hanya saja selama satu tahun nilai tersebut menurun dikarenakan bank memiliki NPF sebesar 2,93% dan mengalami kenaikan sebesar 0,05% dari tahun sebelumnya dan data tersebut diperkuat dengan hasil wawancara bersama Bapak Sugi yang menjelaskan adanya kredit macet pada pembiayaan KPR Griya Hasanah. Maka diharapkan nilai *Net Interest Margin* akan meningkat kembali pada tahun-tahun selanjutnya, meningkat kontribusi margin terhadap pendapat mengalami kenaikan pada periode satu tahun.

b. Perhitungan *Retrun On Asset* (ROA) pada BSI KC. Banjarmasin

A. Yani 2

Untuk menunjang perhitungan *return on asset*, maka dibutuhkan tabel data yang telah diolah berdasarkan laporan keuangan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 sebagai berikut:

Tabel IX. Rekapitulasi Laporan Keuangan Untuk Perhitungan ROA dan ROE

Nama Akun	2020	2021
Aktiva Produktif:		
Piutang dan Pembiayaan	67.972.492	85.749.598
Investasi Penyertaan	49.105.637	67.579.070
Total:	117.078.129	153.328.668
Total Aset	239.581.524	265.289.081
Modal Sendiri	20.420.394	23.173.019
Laba Sebelum Pajak	3.079.399	4.062.208
Laba Bersih	2.187.649	3.028.205

Sumber: Laporan keuangan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Untuk mendapatkan hasil *return on asset* maka diperlukan rumus khusus dalam perhitungannya. Menurut hasil wawancara dengan Bapak Ardian. *Return on asset* sendiri merupakan indikator dalam menilai seberapa efisien bank dalam mengelola aset untuk menghasilkan pendapatan dengan cara membagikan laba bersih dengan total aset. Sejalan dengan pendapat Tommy Kurniasih & Maria M. Ratna Sari (2013,58) yang menjelaskan bahwa *Return on Asset* (ROA) merupakan satu indikator yang menggambarkan

performa keuangan perusahaan, semakin tinggi nilai ROA, maka semakin bagus juga performa perusahaan tersebut. Dan rumus yang digunakan ialah:

$$ROA = \frac{EBT}{Total\ Aset} \times 100\%$$

Keterangan :

EBT : *Earning Before Tax* adalah laba yang diperoleh bank sebelum dikurangi beban pajak dan zakat.

$$1) \text{ ROA Tahun 2020} = \frac{3.079.399}{239.581.524} \times 100\%$$

$$\text{ROA Tahun 2020} = 1,28\%$$

$$2) \text{ ROA Tahun 2021} = \frac{4.062.208}{265.289.081} \times 100\%$$

$$\text{ROA Tahun 2021} = 1,53\%$$

Dari perhitungan *Return on Asset* (ROA) diatas, maka didapatkan hasil berupa tabel sebagai berikut:

Tabel X
Hasil Perhitungan ROA Tahun 2020-2021

Tahun	Tingkat ROA
2020	1,28%
2021	1,53%

Sumber: Data Olahan Tahun 2022

Dalam tabel diatas, terlihat *Return on Asset* BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 mengalami kenaikan sebesar 0,25% dalam kurun waktu satu tahun. Berdasarkan rasio yang telah ditetapkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam lampiran SEOJK.03/2019 terdapat kriteria penilaian dalam peringkat dengan rincian:

- 1) Peringkat 1 = $ROA > 1,45\%$
- 2) Peringkat 2 = $ROA \leq 1,45\% - 1,21\%$
- 3) Peringkat 3 = $ROA \leq 1,21\% - 0,99\%$
- 4) Peringkat 4 = $ROA \leq 0,99\% - 0,76\%$
- 5) Peringkat 5 = $ROA \leq 0,76\%$

Melihat standar rasio yang telah ditetapkan OJK, maka ROA tahun 2020 mendapat peringkat 2, sedangkan tahun 2021 ROA pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 mendapat peringkat 1. Perhitungan *Return on Asset* tentu bertujuan untuk mengukur tingkat profitabilitas bank syariah atas aset dimiliki, yang artinya dalam Rp. 1 dari aset BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 pada tahun 2020 mampu menghasilkan laba keuntungan sebesar Rp. 0,0128, sedangkan pada tahun selanjutnya BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 mampu menghasilkan Rp. 0,0153 dari Rp. 1 asetnya.

c. Perhitungan *Return on Equity* (ROE) pada BSI KC. Banjarmasin

A. Yani 2

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Ardian, *Return on Equity* sendiri ialah pengukuran kemampuan bank dalam memperoleh laba keuntungan menggunakan modal sendiri juga menjadi tolak ukur kinerja keuangan bank. Menurut Prof. Mark & Dr. Schoeman (2008) *Return on Asset* adalah ukuran pengembalian pemegang saham dan pertumbuhan pada investasi mereka. Dan rumus yang digunakan ialah:

$$\text{ROE} = \frac{\text{EAT}}{\text{Total Aset}} \times 100\%$$

Keterangan :

EAT : *Earning After Tax* adalah laba yang diperoleh bank setelah potongan beban pajak dan zakat.

$$1) \text{ ROE Tahun 2020} = \frac{2.187.649}{20.420.349} \times 100\%$$

$$\text{ROE Tahun 2020} = 10,71\%$$

$$2) \text{ ROE Tahun 2021} = \frac{3.028.205}{23.173.019} \times 100\%$$

$$\text{ROE Tahun 2021} = 13,06\%$$

Dari hasil perhitungan diatas, didapat hasil yang disajikan dalam tabel sebagai berikut:

Tabel XI.
Hasil Perhitungan ROE Tahun 2020-2021

Tahun	Tingkat ROA
2020	10,71%
2021	13,06%

Sumber: Data Olahan Tahun 2022

Return on Equity yang didapat BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 pada tahun 2020 sebesar 10,71%, sedangkan pada tahun 2021 ROE tersebut naik menjadi 13,06. Dan dalam lampiran SEOJK.03/2019 juga terdapat kriteria penilaian *Return on Equity* yang telah dirincikan sebagai berikut:

- 1) Peringkat 1 = $ROE > 23\%$
- 2) Peringkat 2 = $ROE \leq 23\% - 18\%$
- 3) Peringkat 3 = $ROE \leq 18\% - 13\%$
- 4) Peringkat 4 = $ROE \leq 13\% - 8\%$
- 5) Peringkat 5 = $ROE \leq 8\%$

Berdasarkan standar rasio yang ditetapkan OJK, maka nilai *Return on Equity* BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 pada tahun 2020 ada pada peringkat 4, sedangkan tahun 2021 ada di peringkat 3. Yang artinya Rp. 1 dari modal yang disetor pemilik saham, mampu menghasilkan Rp. 0,1071 laba keuntungan, sedangkan pada tahun 2021, Rp. 1 yang disetorkan pemilik saham pada modal BSI mampu menghasilkan laba sebesar Rp. 0,1306. Walaupun ROE mengalami

kenaikan dalam kurun satu tahun namun diukur berdasarkan peringkat Otoritas Jasa Keuangan (OJK), ROE pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 belum terlalu efektif dan diharapkan akan selalu meningkat setiap tahunnya mengingat ini baru tahun kedua Bank Syariah Indonesia (BSI) beroperasi sebagai bank syariah terbesar di Indonesia.

B. Analisis Data

1. Analisis Skema Penetapan Margin Produk KPR Griya Hasanah pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Pada penyajian data diatas, dapat dianalisa bahwa skema yang digunakan pihak bank BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 sudah sesuai dengan prosedur yang ada. Dalam skema yang digunakan pada produk KPR Griya Hasanah yaitu jual beli yang mana pihak bank menggunakan metode *mark-up pricing* dengan cara menjumlahkan harga pokok ditambah biaya-biaya serta persentase margin dengan akad jual beli *Murabahah*. Dalam proses tersebut, ada beberapa hal yang harus dilakukan pihak bank BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2, yaitu:

- a. Menetapkan margin secara cermat
- b. Menetapkan harga jual rumah
- c. Menetapkan angsuran serta margin keuntungan

Dalam pembiayaan KPR Griya Hasanah, pihak bank mengadopsi dua pendekatan, yaitu: pendekatan *lending rate* bank konvensional untuk perhitungan keuntungan pembiayaan murabahah dan pendekatan tukang

sayur dalam menawarkan produk KPR-nya dengan menyediakan beberapa pilihan plafon pinjaman dengan jangka waktu yang berbeda sesuai keinginan nasabah dan kesepakatan kedua belah pihak. (Ardian, 2022). Pihak bank juga akan secara cermat menetapkan besaran margin serta memilah nasabah yang layak untuk pengajuan KPR untuk meminimalisir kredit macet yang dapat berpengaruh terhadap keuntungan bank. (Sugi, 2022). Berdasarkan pernyataan tersebut, pihak bank bertujuan untuk menciptakan keadilan antar dua belah pihak yang mana BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 mencari keuntungan dari produk jual belinya sedangkan nasabah tidak merasa terdzolimi dikarenakan penetapan margin asal-asalan yang terasa membebani nasabah, dan juga hal ini diperjelas pada ayat Al-Qur'an surah An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

مِّنْكُمْ ۖ

Yang artinya: *"Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang tidak benar, kecuali dalam perdagangan yang dilakukan atas dasar suka sama suka di antara kamu..."*(QS. An-Nisa':29).

Ayat di atas menganjurkan untuk mencari harta yang halal secara adil, jujur dan amanah. Anjuran dalam surah tersebut sudah diamalkan dengan baik secara teori dan prakteknya pada produk pembiayaan KPR Griya

Hasanah oleh pihak BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2. Pada ayat lainnya, Al-Qur'an sangat melarang praktik transaksi riba, yaitu :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Yang artinya: “*Wahai orang-orang beriman! Janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kalian kepada Allah agar kamu beruntung*”(QS. Ali Imran:130).

Sepaham dengan anjuran Al-qur'an yang mengharamkan riba, pada produk KPR Griya Hasanah BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2 menggunakan akad jual beli *Murabahah* dengan sistem pembiayaan yang bisa dicicil melalui angsuran tiap bulannya yang telah disepakati kedua belah pihak.

2. Analisis Dampak dari Penetapan Margin Produk KPR Griya Hasanah pada BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2

Mengutip ayat Al-Qur'an surah Al-Isra' ayat 7 yang berbunyi:

إِنْ أَحْسَنْتُمْ أَحْسَنْتُمْ لِأَنْفُسِكُمْ ۖ وَإِنْ أَسَأْتُمْ فَلَهَا

Yang artinya: “*Jika kamu berbuat baik (berarti) kamu berbuat baik untuk diri sendiri. Dan jika kamu berbuat kejahatan, maka (kerugian kejahatan) itu untuk dirimu sendiri...*”(QS. Al-Isra':7).

Makna dari kutipan ayat di atas, menjelaskan apapun yang dilakukan akan memberi dampak kepada diri sendiri. Dan dari penyajian data diatas, maka didapat hasil bahwa penetapan margin pada produk KPR Griya Hasanah memberikan dampak pada pendapatan BSI KC. Banjarmasin A.

Yani 2 dikarenakan pendapatan yang diperoleh melalui margin digunakan sebagai suatu komponen dalam menilai efisiensi kinerja dalam profitabilitas dari pengelolaan dana kredit pembiayaan KPR yang disediakan bank menggunakan perhitungan rasio profitabilitas dengan cara mencari nilai persentase dari perhitungan *Net Interest Margin*, *Return on Asset* dan *Return on Equity*, dan akan dimasukkan kedalam laporan rugi laba keuangan BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2. Untuk perhitungan rasio profitabilitas perusahaan, dalam praktiknya perhitungan tersebut telah dilaksanakan sesuai prosedur BSI KC. Banjarmasin A. Yani 2. Yaitu pihak bank akan merilis laporan keuangan tahunan dan akan digunakan untuk menghitung nilai *Net Interest Margin*, *Return on Assets* dan *Return on Equity* untuk mengukur kemampuan bank menghasilkan keuntungan. Nilai yang didapat juga positif dikarenakan melebihi batas minimal yang ditetapkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

Dapat dilihat bahwa penetapan margin yang sesuai akan berdampak baik terhadap pendapatan bank karena dalam laporan keuangan terkhusus laporan rugi laba terdapat komponen-komponen yang digunakan untuk menghitung NIM, ROA dan ROE tersebut. Ardian (2022) juga menambahkan bahwa penetapan margin yang sesuai prosedur akan meningkatkan kepercayaan nasabah, dengan meningkatnya kepercayaan nasabah kepada pihak bank maka meningkat pula keuntungan yang akan didapatkan serta dapat meningkatkan penjualan KPR dikarenakan harga yang ditawarkan juga terasa kompetitif.