

**ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI
KANTOR CABANG PALEMBANG**

SKRIPSI



**Nama : Poppy Febrina
NIM : 22.2011.445**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2015**

**ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN
AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI
KANTOR CABANG PALEMBANG**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi**



**Nama : Poppy Febrina
NIM : 22.2011.445**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
2015**

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Poppy Febrina

NIM : 22 2011 445

Program Studi : Akuntansi

Menyatakan bahwa skripsi ini telah ditulis sendiri dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar, Maka saya sanggup menerima sanksi apapun sesuai peraturan yang berlaku.

Palembang ,

2015

Penulis,



Poppy Febrina

**Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah
Palembang**

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

**JUDUL : Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah
Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah
Mandiri Kantor Cabang Palembang**

**Nama : Poppy Febrina
NIM : 22 2011 445
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Akuntansi
Mata Kuliah Pokok : Teori Akuntansi**

**Diterima dan disahkan
Pada Tanggal**

Pembimbing,



**(Muhammad Fahmi, S.E., M.Si.)
NIDN : 0029097804**

**Mengetahui
a.n Dekan
U.b Ketua Program Studi**



**(Rosalina Ghazali, S.E., Ak., M.Si)
NIDN/NBM : 0228115802/1021961**

PERSEMBAHAN & MOTTO :

" Jika Dunia tak mampu mengubahmu, maka saat itulah kamu harus mampu Mengubah duniamu, karena meskipun garis tangan yang telah tertulis masih dapat kita ubah dengan bersungguh-sungguh dan berdoa kepada yang mahakuasa, karena hanya diri ini lah yang akan mengejar kesuksesan untuk kehidupan dunia dan akherat "

(Poppy Febrina)

" Ya ALLAH , sesungguhnya aku memohon kepadamu ilmu yang bermanfaat rizki yang baik dan amal yang diterima ,karena Ilmu Tanpa amal bagaikan pohon tanpa buahnya "

(Hadist Riwayat Bukhori)

Skripsi ini Ku Persembahkan Kepada :

- ***Ayahanda dan Ibunda ku yang paling tercinta .***
- ***Kakak dan adik ku yang paling tersayang .***
- ***Dosen Pembimbingku .***
- ***Sahabat-sahabat seperjuanganku .***
- ***Almamaterku .***

ABSTRAK

Poppy Febrina /222011445/ Analisis Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang sesuai dengan akad murabahah dan untuk mengetahui proses pemberian kredit kepemilikan rumah dengan akad murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang kepada calon penerima pembiayaan.

Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif yaitu dengan mengumpulkan data yang diperoleh kemudian menginterpretasikan dan menganalisa sehingga dapat memberikan informasi yang dapat digunakan untuk memecahkan masalah yang dihadapi.

Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Hasil penelitian ini menunjukkan kredit kepemilikan rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri telah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah dan analisis pada PSAK No 102 tentang Murabahah sebagai dasar pertimbangan Kesesuaian kredit kepemilikan rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang.

Kata kunci : Pembiayaan, Kredit kepemilikan rumah , Kredit Macet.

ABSTRACT

Poppy Febrina/222011445/Analysis of Mortgage Loans through Murabahah financing Agreement at branch office of Syariah Mandiri Bank of Palembang. 2015.

This research aimed for finding out how mortgage loans at branch Office of Syariah Mandiri Bank of Palembang in accordance with murabahah agreement and for finding out the credit granting process mortgage loans through Murabahah financing Agreement at branch Office of Syariah Mandiri Bank of Palembang to the candidate of receiving financing.

This research was conducted by using descriptive method, that was collecting the data and interpreting after that analyzing so that can inform was used to overcome the problem.

The data were primary and secondary. The result showed that Mortgage Loans through Murabahah financing Agreement at Syariah Mandiri Bank has been in accordance with the financing agreement and the analysis of PSAK No 102 about murabahah as a basis for consideration suitability of mortgage loans at branch Office of Syariah Mandiri Bank of Palembang.

Keyword : Financing, Mortgage Loans, Bad Credit.

KATA PENGANTAR



Puji syukur kehadiran Allah SWT dan tak lupa penulis panjatkan Shalawat dan salam kepada Nabi Besar Muhammad SAW dengan keluarga besar serta para sahabatnya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi berjudul : **“ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT.BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PALEMBANG”**.

Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Ekonomi pada fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini banyak kekurangan semua ini tidak lain karena penulis adalah sebagai manusia biasa yang tak luput dari kesalahan dan banyak kelemahan, akan tetapi berkat adanya bantuan dan bimbingan serta dorongan dari berbagai pihak, akhirnya kesulitan tersebut dapat dilampaui. Oleh sebab itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih.

Ucapan terimakasih yang tulus dan sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada kedua orang tuaku yaitu Ayah dan Ibu (Azom Dawam . BA dan Zahara) yang telah sangat berjasa dalam mendidik, mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis. Kepada kakak dan adikku (Silviana Azora dan Ellang Mulya Azora) terimakasih telah memberikan dorongan semangat dan doa yang tulus disetiap langkah dan perjuanganku.

Penulis juga mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada Bapak **Muhammad Fahmi, SE., M.Si.**, yang telah membimbing, mengarahkan dan memberikan saran-saran yang berguna dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan terimakasih Kepada pihak-pihak yang telah memberi izin dan membantu penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muhammadiyah Palembang, diantaranya :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Idris, SE., M.Si., sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Palembang
2. Bapak Drs. Fauzi Ridwan, MM., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang beserta stafnya;
3. Ibu Rosalina Ghazali, SE., M.Si., selaku ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.
4. Ibu Welly, SE., M.Si., Ak selaku Sekertaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.
5. Bapak Wakil Dekan I, II, III, IV Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang.
6. Bapak Muhammad Fahmi, SE., M.Si., selaku Pembimbing Skripsi dan Pembimbing Akademik saya .
7. Pimpinan dan Karyawan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor cabang Palembang.
8. Teman-teman yang banyak memberi dukungan dan semangat sehingga penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini pada waktunya.

Semoga Allah SWT akan membalas semua kemurahan dan ketulusan hati semua pihak yang telah memberikan bantuannya kepada penulis dalam penulisan skripsi ini.

Akhirnya tiada kata lain yang dapat penulis ucapkan selain dari terima kasih yang sebesar besarnya.

Palembang, 2015

Penulis,

Poppy Febrina

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	x

BAB 1 PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9

BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Sebelumnya	10
--------------------------------	----

B. Landasan Teori	11
1. Akad Murabahah	11
2. Riba	15
3. Penerapan Akuntansi Murabahah	16
a. Pengakuan dan Pengukuran Murabahah	16
b. Landasan syariah	16
c. Landasan hukum	17
d. Jenis-jenis Murabahah	17
e. Syarat dan rukun Murabahah	18
f. Ketentuan Akad Murabahah	19
4. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	24
5. Kredit	26
6. Pembiayaan Syariah	27
7. Pembiayaan Murabahah	29

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian	31
B. Lokasi Penelitian	32
C. Operasionalisasi Variabel	32
D. Data yang diperlukan	32
E. Metode Pengumpulan Data	33
F. Analisis Data dan Teknik Analisis	34

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Perusahaan 36
2. Proses Pebiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri 42
3. Penerapan KPR dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah Mandiri 46
4. Kredit 53
 - a. Analisis Kredit 53
 - b. Kredit Macet Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang 55
 - c. Penyelesaian Kredit Macet Pada Bank Syariah Mandiri 59

B. PEMBAHASAN

1. Analisis Pembiayaan Kredit 61
 - a. Perhitungan Margin 62
 - b. Perbandingan Perhitungan Margin Bank Syariah Mandiri dengan Bank Syariah lain 63
 - c. Akad Jual Beli 64
2. Analisis Proses Pembiayaan 65
 - a. Perhitungan Pembiayaan 65
 - b. Denda Keterlambatan 70

DAFTAR TABEL

Tabel I. 1	Perhitungan Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri Dengan margin anuitas	4
Tabel I. 2	Perhitungan Pembiayaan Murabahah Bank Central Asia Syariah...	5
Tabel I. 3	Perhitungan Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Bukopin	5
Tabel I. 4	Perhitungan Pembiayaan KPR Bank Central Asia	6
Tabel I. 5	Data Pencairan Dana Bank Syariah Mandiri	7
Tabel II. 1	Penelitian Sebelumnya	10
Tabel III.1	Operasionalisasi Variabel.....	35
Tabel IV. 1	Tipe dan presentase Griya KPR Bank Syariah mandiri	43

DAFTAR GAMBAR

Gambar I. 1	Perhitungan denda keterlambatan pembiayaan	6
Gambar II. 1	Skema akad murabahah	20
Gambar II.2	Skema pembiayaan murabahah Bank Syariah Mandiri.....	25
Gambar II. 3	Proses pembiayaan nasabah pada Bank	28
Gambar IV.1	Tipe dan presentase Griya KPR Bank Syariah mandiri	42
Gambar IV.2	Tipe dan presentase Griya KPR Bank Syariah mandiri	44
Gambar IV. 3	Proses analisis kredit	54

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Surat Selesai Penelitian
- Lampiran 2 Keterangan yang relevan dengan perusahaan
- Lampiran 3 Daftar Pertanyaan Wawancara
- Lampiran 4 Jadwal Kegiatan Mahasiswa
- Lampiran 5 Fotocopy Aktifitas Bimbingan
- Lampiran 6 Fotocopy Sertifikat TOEFEL
- Lampiran 7 Fotocopy Sertifikat KKN
- Lampiran 8 Fotocopy Sertifikat Hapalan
- Lampiran 9 Biodata Peneliti

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang Masalah

Salah satu bentuk perwujudan sistem ekonomi syariah adalah berdirinya lembaga-lembaga keuangan syariah. Peranan dan kedudukan lembaga keuangan syariah dianggap sangat penting dan khususnya dalam pengembangan sistem ekonomi kerakyatan. Pada awalnya, pembentukan bank islam semula memang banyak diragukan. *Pertama*, banyak orang beranggapan bahwa sistem perbankan bebas bunga (*interest free*) adalah sesuatu yang tidak mungkin dan tidak lazim. *Kedua*, adanya pertanyaan tentang bagaimana bank akan membiayai operasinya, tetapi dipihak lain, bank islam adalah satu alternatif sistem ekonomi islam.

Masalah ekonomi, islam memberikan konsep ekonomi yang bersumber dari *Al-Qur'an* dan *Al-hadist*, dimana konsep tersebut membawa umat manusia dalam kehidupan yang harmonis. Prinsip dasar yang telah ditetapkan islam mengenai ekonomi adalah tolak ukur dari kejujuran, kepercayaan, dan ketulusan. Konsep yang ditawarkan oleh islam dalam masalah ekonomi harus berada dalam posisi yang seimbang antara pihak-pihak yang memainkan perannya dalam kegiatan ekonomi dan ekonomi islam tidak memberlakukan kegiatan ekonomi yang tidak seimbang karena dapat merugikan salah satu pihak. Islam mendukung dan menekankan pada keseimbangan dalam setiap jenis hubungan komersil dan kegiatan ekonomi.

Mengacu pada islam serta hukum pemahaman tentang keharaman riba menjadi lembaga keuangan syariah sebagai solusi dalam memperlakukan pengelolaan keuangan masyarakat. Bank-bank islam mengambil *Murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya (nasabah) untuk membeli barang walaupun klien (nasabah) tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur, yaitu harga membeli, harga terkait dan kesepakatan berdasarkan *Mark-up* (keuntungan).

Telah diketahui, bahwa dalam perbankan syariah tidak ada istilah kredit dan bunga. Penyaluran dana dalam bank konvensional, kita kenal dengan istilah kredit atau pinjaman. Sedangkan dalam bank syariah untuk penyaluran dananya kita kenal dengan istilah pembiayaan. Jika dalam bank konvensional keuntungan bank diperoleh dari bunga yang dibebankan, maka dalam perbankan syariah tidak ada istilah bunga, akan tetapi bank syariah menerapkan bagi hasil. Bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya secara prinsip berbeda dengan bank konvensional meskipun dalam hal tertentu masih memiliki kesamaan. Pada bank syariah berlandaskan pada hukum positif dan hukum islam sedangkan bank konvensional hanya berpedoman pada hukum positif.

Prinsip bank syariah harus berpegang teguh pada landasan syariah. Khususnya dalam praktik jual beli yang menjadi salah satu produk bank syariah. Bank syariah dalam melakukan kegiatan jual beli tidak hanya sebatas

untuk mencari keuntungan pada margin yang telah disepakati bersama. Slogan syariah pada nama bank janganlah hanya sebagai indikator penggerak roda perekonomian untuk mendapat simpati umat islam, oleh karena itu bank syariah harus membuktikan kapasitasnya sebagai bank yang berlandaskan pada prinsip syariah.

Penggunaan istilah kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT.Bank Syariah Mandiri (persero) menimbulkan sebuah pertanyaan , apakah produk ini sesuai dengan prinsip syariah. Perusahaan yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang.

PT.Bank Syariah Mandiri memberikan pelayanan pembiayaan *Murabahah*, yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah Pembiayaan Kredit Pemilikan rumah dalam rangka pembelian rumah, ruko, rusun/*apartment* bagi nasabah perorangan selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.

Bank Syariah Mandiri ini adalah salah satu bank syariah yang menawarkan Kredit Pemilikan Rumah syariah. Produk Bank Syariah Mandiri ini diberi nama pembiayaan Griya yang merupakan kredit pemilikan rumah syariah untuk pembelian Rumah tinggal. Fasilitas pemilikan rumah syariah dari Bank Syariah Mandiri merupakan pembiayaan griya yang dapat digunakan baik untuk rumah baru maupun rumah bekas dilingkungan developer maupun non developer dengan dipersyaratkan adanya uang muka (nilai pembiayaan dari nilai transaksi).

Berikut adalah perhitungan pembiayaan dan perhitungan margin anuitas pada kredit pemilikan rumah PT.Bank Syariah Mandiri dan perbandingan dari beberapa bank syariah lain mengenai perhitungan margin:

Tabel I.1
Perhitungan Pembiayaan Murabahah
Dengan Margin Anuitas

No	Jumlah Pinjaman	Uang Muka	Pembiayaan Bank	Jangka Waktu	Margin Anuitas	Angsuran Perbulan	Total Pembiayaan
1	500.000.00	180.000.00	320.000.000	5th	12,50%	7.199.340	431.960.400
2	500.000.000	180.000.00	320.000.000	10th	13,50%	4.872.777	584.733.240
3	500.000.000	180.000.00	320.000.00	15th	14,50%	4.369.603	786.528.540

Sumber : PT.Bank Syariah Mandiri KC Palembang ,2014.

Berdasarkan dari hasil observasi data pada tabel I.1 diatas dan wawancara yang dilakukan penulis kepada karyawan PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang bagian Staf Pemberian dan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, pada kenyataannya margin yang telah ditetapkan nilainya terlihat besar meskipun angsuran bulanan tidak berubah atau tetap dan tidak berpengaruh pada fluktuasi tingkat bunga, Untuk itu penulis melakukan nya perbandingan jumlah besarnya margin pada Bank Syariah Mandiri dengan bank syariah lain seperti Bank Central Asia Syariah dan Bank Syariah Bukopin berikut hasil perhitungan marginnya :

Tabel I.2
Perhitungan Pembiayaan Murabahah
Bank Central Asia Syariah

No	Jumlah Pinjaman	Uang Muka	Pembiayaan Bank	Jangka Waktu	Margin Anuitas	Angsuran Perbulan	Total Pembiayaan
1	500.000.00	180.000.00	320.000.000	5th	14,00%	7.445.840	446.750.400
2	500.000.000	180.000.00	320.000.000	10th	15,00%	5.162.718	619.526.160
3	500.000.000	180.000.00	320.000.00	15th	16,00%	4.699.842	845.971.560

Sumber : <http://www.bcasyariah.co.id/produk/pembiayaan/simulasi/#simulasi-Angsuran-murabahah>

Tabel I.3
Perhitungan Pembiayaan Murabahah
Bank Syariah Bukopin

No	Jumlah Pinjaman	Uang Muka	Pembiayaan Bank	Jangka Waktu	Margin Anuitas	Angsuran Perbulan	Total Pembiayaan
1	500.000.00	180.000.00	345.000.000	5th	12,00%	7.262.809	435.750.840
2	500.000.000	180.000.00	345.000.000	10th	15,00%	4.949.748	593.969.760
3	500.000.000	180.000.00	345.000.00	15th	15,00%	4.140.580	745.304.400

Sumber : <http://www.syariahbukopin.co.id/simulasi>

Berdasarkan hasil perbandingan diatas pada tabel I.1, I.2, dan I.3 mengenai perbandingan perhitungan margin dan pembiayaan antara Bank Syariah Mandiri dengan bank-bank syariah lain Bank Syariah Mandiri adalah bank syariah yang mempunyai jumlah margin yang lebih rendah dibandingkan bank syariah lain nya. Namun pada point tentang angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo, pembiayaan yang harus kita perhatikan adalah perbedaan jumlah total nominal dari masa sebelum sampai dengan selesainya masa kredit berakhir.

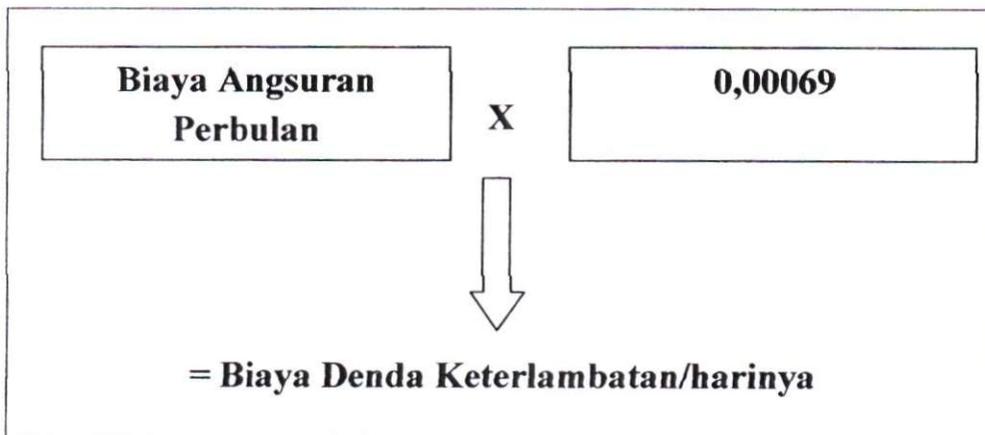
Meskipun dari angsuran bulanan margin syariah lebih tinggi dan tidak berubah atau tetap dan tidak berpengaruh pada fluktuasi tingkat bunga, namun pada kenyataannya margin yang ditetapkan terlihat lebih besar nilainya dibandingkan dengan konvensional. Berikut perhitungannya :

Tabel I.4
Perhitungan Pembiayaan KPR
Bank Central Asia

No	Jumlah Pinjaman	Uang Muka	Pembiayaan Bank	Jangka Waktu	Margin Efektif	Angsuran Perbulan	Total Pembiayaan
1	500.000.00	180.000.00	345.000.000	5th	10,00%	6.799.054	407.943.240
2	500.000.000	180.000.00	345.000.000	10th	12,00%	5.162.718	550.928.400
3	500.000.000	180.000.00	345.000.00	15th	12,00%	4.699.842	691.296.840

Sumber : PT. Bank Central Asia

Gambar I.1
Perhitungan Denda
keterlambatan Pembayaran



Sumber : PT. Bank Syariah Mandiri KC Palembang

Berdasarkan observasi selanjutnya dapat kita lihat pada Gambar I.1 diatas pada point tentang angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembiayaan yang harus kita perhatikan adalah pada kenyataannya ternyata

Bank Syariah Mandiri mengenakan biaya keterlambatan untuk pembiayaan *Murabahah* pada kredit pemilikan rumah.

Berikut ini merupakan data yang diperoleh mengenai jumlah pencairan dana pada tahun 2012–2014 yang mengalami peningkatan pertahunnya berikut jumlah pencairan dana pada PT. Bank Syariah Mandiri :

Tabel I.5
Data Pencairan Dana
PT Bank Syariah Mandiri

Tahun Pencairan	NOA	Nominal
2012	52	Rp. 14.866.720.000
2013	201	Rp. 60.439.439.00
2014	398	Rp. 87.695.177.000

Sumber : PT Bank Syariah Mandiri KC Palembang

Tabel diatas merupakan jumlah pencairan yang dilakukan Bank Syariah Mandiri selama tahun 2012-2014. Pada Bank Syariah Mandiri ternyata juga terdapat nasabah yang digolongkan macet atau dikategorikan pada kolektibilitas 5 (Non Performing Loan), Bank Syariah Mandiri menetapkan 3% maksimum kredit macet pada perusahaannya, yang dihitung bukan dari jumlah nasabah melainkan 3% dari jumlah plafon pembiayaan. Pada tahun 2014 adanya 1 -2 nasabah yang dikategorikan dalam kredit macet.

meskipun adanya agunan namun nasabah ini sedang dikategorikan macet disebabkan ketidak mampuan nasabah untuk membayar angsuran yang sudah melebihi jatuh tempo sampai dengan 272 hari untuk itu bank

melakukan tindak lanjut atas keterlambatan nasabah dalam membayar angsurannya.

Berdasarkan uraian diatas penulis bermaksud untuk melakukan kajian penelitian yang berjudul

“Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang”

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dibuatlah rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah di PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang sesuai dengan Akad Murabahah?
2. Bagaimanakah Proses Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah bank Syariah Mandiri dengan Akad Murabahah?
3. Bagaimanakah Perlakuan Bank Syariah Mandiri terhadap kredit Pemilikan Rumah Akad Murabahah pada kredit nasabah yang macet?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kesesuaian pembiayaan kredit pemilikan rumah pada Bank Syariah Mandiri Palembang dengan Akad Murabahah yang mengacu pada PSAK No 102 tentang Murabahah.

2. Untuk mengetahui proses pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah Mandiri Palembang.
3. Untuk mengetahui bagaimana perlakuan bank terhadap kredit nasabah yang macet.

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Dapat menambah wawasan atau pengetahuan mengenai akad-akad akuntansi syariah khususnya Akad Murabahah.

2. Bagi PT.Bank Syariah Mandiri

Sebagai sumbangan pemikiran dalam mengisi khasanah ilmu pengetahuan dalam bentuk karya tulis ilmiah khususnya disiplin ilmu pengetahuan perbankan syariah.

3. Bagi Almamater

Menambah khasanah ilmu pengetahuan dan referensi bagi mahasiswa, staf pengajar dan lain-lain.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Penelitian Sebelumnya

Tabel II.1
Penelitian Sebelumnya

No	Nama, Judul, Tahun	Hasil Penelitian	Perbedaan & Persamaan
1	Anita, Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah, 2011	Sistem operasional pada perbankan syariah yang dianggap bermasalah dengan ketentuan hukum syariah.	Persamaannya, membahas hubungan bank syariah dengan Akad Murabahah. Perbedaannya, penelitian ini lebih menekankan aspek normatifnya sajadengan mebahas sisi ketentuan syariah.
2	Heriyadi, Pembiayaan Murabahah pada FIF Syariah Cabang Martapura, 2011	Pembiayaan Murabahah pada FIF Syariah Martapura hampir sepenuhnya sesuai dengan ketetapan syariah.	Persamaanya, dengan penelitian terletak pada pembahasan pembiayaan Murabahah yang dijalankan. Perbedaannya pada sistem akad syariah yang dijalankan.
3	A.Ridwansyah Bahar Putra, Pembiayaan Jual Beli Kendaraan melalui Bank Syariah menggunakan Akad Murabahah	Pada beberapa Bank Sariah terjadi praktik yang berbeda dengan teori yang ada.	Persamaanya, membahas dan menganalisis kesesuaian Akad Murabahah yang dilakukan pada Bank Syariah. Perbedaannya, terdapat pada sudut pandang cara menganalisis.

Sumber : Penulis ,2015

B. Landasan Teori

1. Akad Murabahah

a. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa arab al-aqd jamaknya al-uqud berarti ikatan atau mengikat (Al-rabath). Menurut terminologi hukum islam, akad adalah pertalian antara penyerah (ijab) dan penerima (qabul) yang dibenarkan oleh syariah, yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad yang sudah terjadi atau disepakati harus dipenuhi dan tidak boleh diingkari.

b. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah bi tsaman ajil atau lebih dikenal dengan Murabahah kata ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) adalah transaksi jual beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank atau lembaga syariah bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan, kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu untuk pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berkelakuan akad. Dalam perbankan murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh (Pusat Komunikasi Ekonomi Syariah, 2005).

Setelah melalui pembahasan yang cukup panjang, pada 13 November 2013 yang lalu, maka Ikatan Akuntan Indonesia telah meluncurkan PSAK 102 (revisi 2013) tentang murabahah. PSAK ini merupakan penyempurna PSAK tentang murabahah yang diluncurkan 2008. Sosialisasi tentang PSAK ini dilakukan di IAI pada 20 Desember 2013. Sementara pembahasan *Exposure Draft* nya telah dilakukan pada tanggal 24 Oktober 2013. Apa yang menjadi perbedaan PSAK 102 tentang murabahah (2008) dengan PSAK 102 tentang murabahah (revisi 2013) yang baru.

PSAK 102, Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (Pembayaran tangguh).

Dalam akad murabahah, diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda. Misalnya, harga tunai, harga tangguh dengan periode 1 tahun atau 2 tahun berbeda. Namun penjual dan pembeli harus memiliki harga mana yang disepakati dalam akad tersebut dan begitu disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan dan harga ini tidak dapat berubah. Apabila pembelian melunasi lebih cepat dari jangka waktu kredit yang ditentukan atau pembeli menunda pembayarannya, harga tidak boleh berubah.

Penjual dapat meminta uang muka pembelian kepada pembeli sebagai bukti keseriusannya untuk membeli barang tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah jika akad murabahah disepakati. Namun apabila penjual membeli barang dan pembeli membatalkannya, uang muka ini dapat digunakan untuk menutupi kerugian si penjual akibat dibatalkannya pesanan tersebut. Bila jumlah uang muka lebih kecil dibandingkan jumlah kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat meminta uang kekurangan kepada pembeli. Sebaliknya, bila lebih besar pembeli berhak mengambil atau menerima kembali sebagian uang mukanya.

Apabila akad penjualan secara tangguh dan pembeli dapat melunasinya secara tepat waktu atau bahkan ia melakukan pelunasan lebih cepat dari periode yang telah ditetapkan, maka penjual boleh memberikan potongan. Namun demikian, besarnya potongan ini tidak boleh diperjanjikan diawal akad (untuk menghindari adanya unsur riba).

Apabila pembeli tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan waktu yang ditetapkan, penjual tidak diperbolehkan mengenakan denda atas keterlambatan pada pembeli karena kelebihan pembayaran atas suatu utang sama dengan riba. Pengecualian berlaku, apabila pembeli tersebut tidak membayar bukan karena kesulitan keuangan tetapi karena lalai. Dalam kasus ini pengenaan denda diperbolehkan.

Fatwa Dewan Syariah Nasional, yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pihak pembeli dan pembeli membayarnya dengan lebih tinggi sebagai laba. Sesuai dengan ketentuan yang ada didalam salah satu **Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Nomor 4/SDN-MUI/2000 tanggal 1 April 2000**, ketentuan umum yang ada pada murabahah adalah sebagai berikut :

- a) Akad Murabahah bebas riba.
- b) Barang yang diperdagangkan bukan barang yang diharamkan.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh pembelian barang.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan juga pembelian ini harus bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

b. Riba Fadhl

Riba Fadhl ini Merupakan tukar menukar barang yang sejenis dengan adda tambahan, misalnya tikar menukar uang dengan disertai adanya uang tambahan.

3. Penerapan Akuntansi Murabahah

a. Pengakuan dan Pengukuran Murabahah

Bentuk-bentuk akad jual beli yang terdapat dalam fiqih muamalah sangat banyak. Salah satunya adalah murabahah. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.102 “Murabahah adalah jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Pada murabahah ini harga yang disepakati adalah harga jual, sedangkan untuk harga beli harus diberitahukan kepada nasabah yang akan melakukan pembelian. Jika bank memperoleh potongan dari pemasok tersebut terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Dalam melunasi piutang murabahah ini, nasabah dapat melakukan pembayaran dengan cara tunai dan secara cicilan.

b. Landasan Syariah

Kegiatan jual beli merupakan kegiatan ekonomi yang sangat dianjurkan oleh Allah SWT karena jual beli akan

meningkatkan produktifitas kita. Hal ini dijelaskan dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 (Departemen Agama 2005 : 48) yang isinya sebagai berikut :

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat). Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhan mereka. Lalu terus berhenti (dari mengambil riba). Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datangnya larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba). Maka orang itu adalah penghuni neraka mereka kekal didalamnya (QS Al-Baqarah (2) : 275).

c. Landasan Hukum

Landasan hukum murabahah terangkum dalam landasan hukum beroperasinya perbankan syariah yaitu UU No. 7 tahun 1992 yaitu pelaksanaan kegiatan perbankan dengan prinsip jual beli yang diatur lebih rinci didalam PP no.72 tahun 1992 tentang bank dengan prinsip bagi hasil. Undang-undang ini disempurnakan lagi dengan Undang-undang No.21 tahun 2008.

d. Jenis-jenis Murabahah

Harahap dkk (2004 : 93-94) kegiatan jual beli berlandaskan akad murabahah terdiri dari berikut ini :

- 1) Murabahah tanpa pesanan artinya ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang.
- 2) Murabahah berdasarkan pesan artinya bank syariah baru akan melakukan transaksi jual beli apabila ada barang yang dipesan oleh nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat dikategorikan dalam

- 1) Sifatnya mengikat artinya murabahah berdasarkan pesanan tersebut mengikat untuk dibeli nasabah sebagai pemesan.
- 2) Sifatnya tidak mengikat artinya walaupun nasabah telah melakukan pemesanan barang, namun nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut.

e. Syarat dan Rukun Murabahah

Rukun Murabahah

- 1) Ba'i (Penjual)
- 2) Mustari (pembeli)
- 3) Mabi' (barang yang diperjual belikan)
- 4) Tsaman (harga barang)
- 5) Ijab Qabul (pernyataan serah terima)

Syarat Murabahah

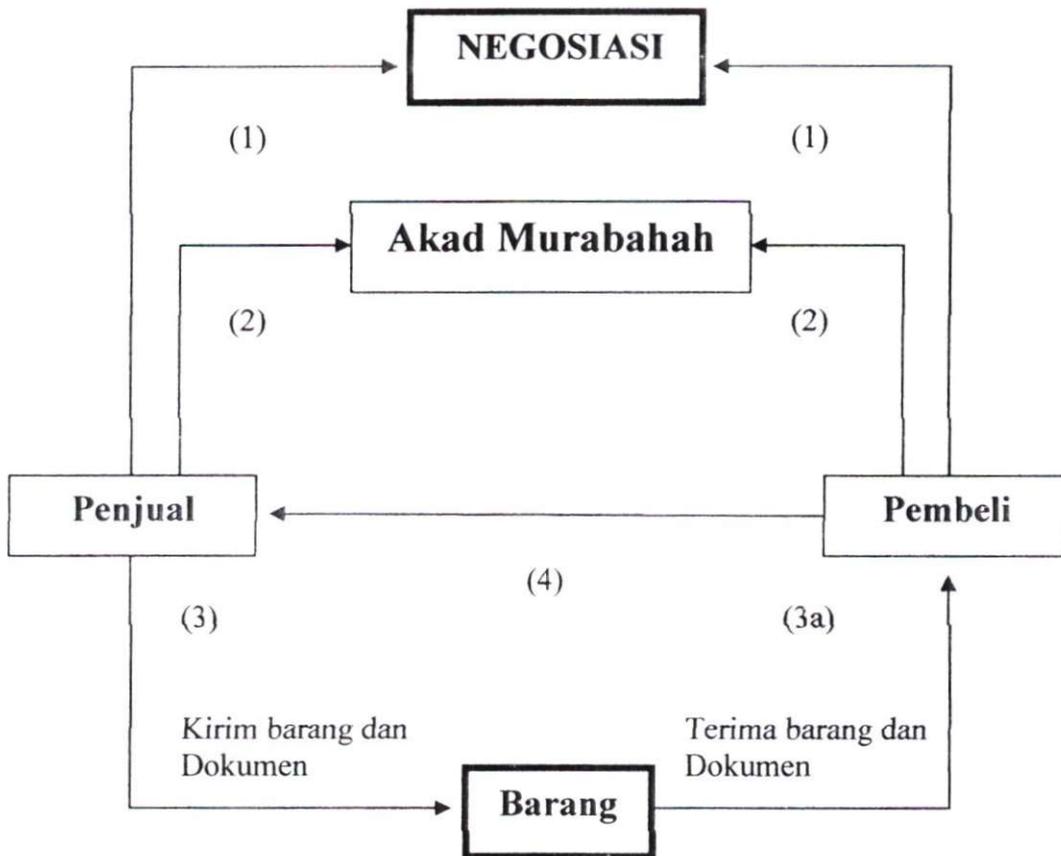
- 1) Pembeli hendaklah benar-benar mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli.
- 2) Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikitpun paksaan.

- 3) Barang yang diperjual belikan bukanlah barang ribawi.
- 4) Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut pandangan islam.

f. Ketentuan Akad Murabahah

- 1) Pelaku.
- 2) Objek jual beli harus memenuhi.
- 3) Barang yang diperjualbelikan halal.
- 4) Barang yang diperjual belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai.
- 5) Barang tersebut dimiliki penjual.
- 6) Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan.
- 7) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *Gharar* (ketidakpastian).
- 8) Barang tersebut diketahui kuantitasnya dengan jelas sehingga tidak ada *gharar*.
- 9) Harga barang tersebut jelas.
- 10) Barang yang diakad kan secara fisik ada ditangan penjual.

Gambar II.1
Skema Akad Murabahah



Sumber : H Veitzhel (2008 :147)

Dalam transaksi murabahah ini ada beberapa ketentuan yang harus diperhatikan agar transaksi ini dapat berjalan sesuai dengan syariah. Menurut Harahap dkk(2004 : 94-100) ketentuan ini dikeluarkan berdasarkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional 04/DS N-MUI/2009 yang dipaparkan sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah Dalam Bank Syariah

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara terhutang bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- f) Nasabah membayar harga yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati.
- g) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus kepada nasabah.
- h) 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.

Kedua : Ketentuan Murabahah Kepada nasabah

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembeli suatu barang atau asset kepada bank.

- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) harus dibayar dari uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

Ketiga : Jaminan dalam murabahah

- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesanan.
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang Dalam Murabahah

- a) Secara prinsip , penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pada pihak ketiga atas barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap melunasi hutangnya sesuai dengan kesepakatan awalia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran Dalam Murabahah

- a) Nasabah memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah dengan sengaja menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam murabahah

- a) Dalam akad pembiayaan murabahah Lembaga Keuangan Syariah dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.

- b) Besarnya jumlah uang muka ditentukan berdasarkan ketentuan.
- c) Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan gantirugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d) Jika uang muka lebih kecil dari pada kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e) Jika uang muka lebih besar dari pada kerugian, LKS dapat mengembalikan kelebihan kepada nasabah.

4. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

a. Pengertian Produk Kredit Pemilikan Rumah

Produk yang diberi nama Pembiayaan Griya Bank Syariah adalah Pemilikan Rumah Syariah untuk pembelian tempat tinggal. Fasilitas dari Bank Syariah ini bisa digunakan baik untuk rumah baru maupun rumah bekas. Fasilitas ini didasari dengan Akad Murabahah, atau akad jual beli antara bank dan nasabah. Dimana Bank Syariah membeli rumah yang diinginkan nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga pokok dengan ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama.

Ada beberapa ketentuan khusus untuk calon nasabah dan tentang perhitungan presentase uang muka yang dipersyaratkan kepada nasabah berdasarkan tipe rumah, Kemudian kondisi rumah yang jadi bahan pertimbangan, seperti rumahnya tidak berada dibawah

kabel sutet (saluran udara tegangan tinggi), lebar jalanan harus 3,5 meter atau dapat dilalui 2 mobil seta tidak rawan bencana alam seperti banjir, longsor dan lain-lain.

b. Persyaratan Griya Pemilikan Rumah Bank Syariah

Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah Griya Pemilikan Rumah Syariah, :

- 1) Berstatus karyawan dengan penghasilan tetap.
- 2) Warga negara Indonesia cakap hukum.
- 3) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- 4) Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
- 5) Fasilitas pembiayaan dapat diberikan apabila proses pembangunan telah mencapai 50% dengan total pencairan maksimal sebesar 50%.
- 6) Untuk pencairan unit yang belum selesai dibangun atau inden harus melalui perjanjian kerja sama antara developer dan Bank Syariah Mandiri kator pusat.

c. Akad yang digunakan pada Griya Pemilikan Rumah Syariah

Akad yang digunakan adalah Akad Murabahah, Akad Murabahah merupakan akad jual beli antara bank dan nasabah dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya

kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan atau disebut margin yang telah disepakati.

5. Kredit

1. Pengertian Kredit

Kredit merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu didasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu yang tertentu dengan pembatasan bunga. (UU perbankan No.10 tahun 1998)

2. Pengolongan Kolektibilitas

Kolektibilitas merupakan keadaan pembayaran pokok atau angsuran pokok dan bunga kredit oleh nasabah seta tingkat kemungkinan diterimanya kembali dana yang ditanamkan. Direksi Bank Indonesia No.31/147/kep/DIR tanggal 12 November 1998, tentang pembagian tingkat kolektibilitas:

a. Lancar / Kolektibilitas 1

Kredit yang perjalannya lancar atau memuaskan, artinya segala kewajiban diselesaikan oleh nasabah secara baik.

b. Dalam perhatian khusus / kolektibililitas 2

Kredit dalam perhatian khusus yaitu kredit yang selama 1-2 bulan mutasinya mulai tidak lancar,debitur mulai menunggak.

c. Tidak Lancar / Kolektibilitas 3

Kredit yang selama 3-6 bulan mutasinya kurang lancar, pembayaran bunga dan utang pokoknya tidak baik. Usaha-usaha *approach* telah dilakukan tapi hasilnya tetap kurang baik.

d. diragukan / Kolektibilitas 4

kepercayaan yang telah tidak lancar dan telah pada jatuh temponya belum juga diselesaikan oleh debitur yang bersangkutan.

e. Macet / Kolektibilitas 5

Kredit macet sebagai kelanjutan dari usaha penyelesaian atau pengaktifan kembali kredit tidak lancar dan usaha itu tidak berhasil, barulah kredit tersebut dikategorikan kedalam kredit macet.

6. Pembiayaan Syariah

Secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito. Kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya. Didalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan,

Menurut undang-undang perbankan No.10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Dengan hal demikian dapat disimpulkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah didefinisikan sebagai penyedia uang atau tagihan dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil. Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut *Al-Warran*, yang dikutip oleh Ascarya dalam bukunya Akad dan Produk bank syariah dapat dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu :

- a. *Bearing Financing* merupakan bentuk pembiayaan yang secara komersil menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return Free Financing* merupakan bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang telah ditunjukkan kepada orang yang lebih membutuhkan (poor) sehingga tidak ada keuntungan yang diberikan.

- c. *Charity Financing* merupakan bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin yang membutuhkan sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Secara formal permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepa officer bank. Namun demikian dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu untuk ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis jika menurut officer bank usaha yang dimaksud layak dibiayai. Seperti juga dalam bank konvensional, perbankan syariah menetapkan syarat-syarat umum sebuah pembiayaan, seperti hal berikut ini :

- 1) Surat permohonan tertulis, dengan dilampiri proposal yang memuat (antara lain) gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana dan jangka waktu penggunaan dana.
- 2) Legilitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat ijin umum perusahaan dan tanda daftar perusahaan.
- 3) Laporan keuangan seperti neraca dan laba rugi, data penelitian terakhir data penjualan dan fotocopy rekening bank.

7. Pembiayaan Murabahah

Pada dasarnya Murabahah adalah suatu istilah dalam fiqih islam yang menunjukkan suatu jenis jual beli yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan pembiayaan. Murabahah dalam pengertian aslinya menurut

islam adalah “ *is simply a sale*” atau jual beli. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai (*at spot*) atau nanti pada suatu tanggal yang telah disepakati (*a subsequent date*) kedua belah pihak. Secara sederhana murabahah berarti suatu penjualan barang seharga tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya misalkan 10% atau 20%.

Oleh karena itu murabahah sebenarnya bukan merupakan bagian pembiayaan melainkan salah satu kegiatan muamalah yakni jual beli tunai, maka menghindari terjadinya riba dalam transaksi keuangan islam. Selain itu, para cendekiawan uslim (*Islamic Scholars / Sharia Experts*) kontemporer mengizinkan menggunakan murabahah sebagai salah satu alternatif pembiayaan pada perbankan syariah. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian Sugiono (2009 : 2) adalah sebagai berikut:

1. Penelitian Deskriptif

Penelitian Deskriptif adalah penelitian yang digunakan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu atau lebih *independent* tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan variabel satu dengan yang lainnya.

2. Penelitian Komparatif

Penelitian komparatif adalah penelitian yang bersifat membandingkan, disini variabel masih sama dengan penelitian mandiri tetapi sampel lebih dari dalam waktu yang berbeda.

3. Penelitian Asosiatif

Penelitian asosiatif adalah penelitian yang bertujuan untuk mengetahui hubungan antara dua variabel atau lebih.

Jenis penelitian yang digunakan penulisan adalah penelitian deskriptif yaitu dimana untuk mengetahui bagaimana tingkat murabahah pada Bank Syariah Mandiri dengan kesesuaian murabahah dalam PSAK.

B. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini yang menjadi tempat penelitian penulisan adalah PT.Bank Syariah Mandiri kantor cabang Palembang yang beralamat di Jl. Jendral Sudirman No. 80 Kelurahan 20 ilir, Kecamatan ilir timur 1, Kota Palembang Sumatera Selatan.

C. Operasionalisasi Variabel

Oparasionalisasi variabel merupakan suatu definisi yang diberikan pada suatu variabel dengan cara memberikan arti atau mendefinisikan bagaimana variabel atau kegiatan tersebut diukur, variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah

Tabel III.1
Operasionalisasi Variabel

Variabel	Definisi	Indikator
Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah.	Merupakan suatu transaksi KPR yang menurut syariah menggunakan akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara pembeli dan penjual barang.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rukun Murabahah. 2. Proses Murabahah.

Sumber : Penulis, 2015

D. Data yang diperlukan

Nur Indrianto dan Bambang Supomo (2009:146) menyatakan data yang digunakan adalah:

1. Data Primer

Data primer merupakan sumber penelitian yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara).

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang diperoleh peneliti secara langsung melalui media perantara (Diperbolehkan dan dicatat oleh pihak lain).

Adapun data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder dimana dalam penelitian ini data yang diperoleh, didapatkan melalui wawancara terhadap karyawan bagian pemberian dan pembiayaan kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri.

E. Metode Pengumpul data

Sugiono (2009 : 402-405) dilihat dari segi cara atau tehnik pengumpulan data dapat dilakukan sebagai berikut :

1. Interview (wawancara)

Interview merupakan tehnik pengumpulan data dalam metode survei, yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada subyek penelitian.

2. Questioner (angket)

Quitioner merupakan tehnik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat atau pertanyaan tertulis kepada responden untuk menjawabnya.

3. Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan yang sistematis terhadap gejala-gejala yang diteliti.

4. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen berbentuk tulisan, gambar, atau karya monumental dari seseorang.

Dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah interview, observasi, dan dokumentasi dengan melakukan dialog langsung dengan responden yang akan memberikan keterangan mengenai permasalahan yang teliti.

F. Analisis Data dan Teknik Analisis

Sugiono (2009 : 13-14) analisis data dalam penelitian dapat dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

1. Analisis Data dan Teknik Analisis

a. Analisis Kualitatif

Merupakan analisis yang tidak dapat dinyatakan dalam angka dan dapat merupakan jawaban dari suatu peristiwa yang sulit.

b. Analisis Kuantitatif

Merupakan analisis yang dapat dinyatakan dalam angka-angka dan dapat dihitung dengan rumus statistic.

Dalam Penelitian ini analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode kualitatif , metode kualitatif murabahah yaitu

menganalisis pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah dengan Akad Murabahah mulai dari awal akad (menyepakati perjanjian yang telah ditentukan) sampai berakhirnya akad (lunas atau gagal bayar). Melakukan akad diawali transaksi adalah mutlak agar transaksi tersebut berlandaskan syariah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Perusahaan

a. Sejarah Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri adalah lembaga perbankan di Indonesia. Bank ini berdiri pada 1955 dengan nama Bank Industri Nasional. Bank ini beberapa kali berganti nama dan terakhir kali berganti nama menjadi Bank Syariah Mandiri pada tahun 1999 setelah sebelumnya bernama Bank Susila Bakti yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi. Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 merupakan hari pertama beroperasinya PT Bank Syariah Mandiri. PT Bank Syariah Mandiri hadir sebagai bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani yang melandasi operasinya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani.

Bank Syariah Mandiri didirikan dengan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain. Kedekatan nasabah akan diimbangi dengan keterbukaan dalam layanan produk Bank Syariah Mandiri sesuai dengan syariah, modern, dan universal.

Meski sudah menjadi bank syariah terbesar dengan jaringan terluas di Tanah Air, Bank Syariah Mandiri masih terus berupaya mewujudkan visi untuk menjadi bank syariah terpercaya pilihan mitra usaha. Layanan perbankan yang real time dan online di 91 kantor cabang yang tersebar di 19 provinsi di Indonesia cuma menjadi salah satu upaya buat meraih predikat sebagai bank syariah terpercaya.

Bank Syariah Mandiri memiliki sembilan produk berteknologi. Di antara adalah SMS *Banking*, Sistem Komputerisasi Haji Terpadu (Siskohat) yang online dengan Departemen Agama RI, dan intercity clearing atau kliring lokal, serta *Real-Time Gross Settlement (RTGS)*. Direktur Bank Syariah Mandiri Muhammad Haryoko menambahkan, Bank Syariah Mandiri juga memiliki training master plan yang selalu menempatkan sumber daya manusia dengan latihan-latihan intensif agar siap sedia. "Kalau memang ada produk-produk di bank konvensional, Insya Allah kami di Bank Syariah Mandiri juga akan selalu mem-provide sehingga kita tidak akan ketinggalan dengan bank-bank konvensional," kata M. Haryoko.

Prestasi pernah diraih bank yang menganut prinsip keadilan, kesederajatan, dan ketentraman ini. Di antaranya pernah mendapat predikat Bank Sehat dari Bank Indonesia, Bank Sangat Bagus selama tiga tahun berturut-turut versi Infobank Award, Sepuluh Bank Terbaik kategori aset 1 hingga Rp 10 triliun versi Majalah Investor. Selain itu Bank Syariah Mandiri pernah ditetapkan sebagai bank syariah dengan

pertumbuhan paling cepat serta The Best Customer Satisfaction Karim Business Consulting, hasil survei Majalah Modal dan Karim Business Consulting. (www.BankSyariahMandiri.co.id)

b. Sejarah Bank Syariah Mandiri Kantor Consumer Financing Business Center Cabang Palembang

Berdirinya Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang CFBC yaitu pada bulan awal agustus tahun 2012, awalnya untuk pembiayaan khususnya pembiayaan konsumtif Pada Bank Syariah Mandiri nasabah dapat mengakses disetiap kantor Bank Syariah Mandiri cabang wilayah Palembang, namun sejak awal agustus tahun 2012.

Bank Syariah Mandiri memberi layanan tersendiri dan dikhususkan untuk melayani pembiayaan konsumtif yang berlandaskan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri yang berlokasi di Jl. Jendral Sudirman No.80 Kelurahan 20 ilir, Kecamatan ilir timur 1, Kota Palembang Sumatera Selatan. Sejak awal berdirinya Kantor Consumer Financing Business Center cabang Palembang ini yang dipimpin oleh Ibu Meirina Aminus Selaku Kepala Consumer Financing Business Center diPalembang, disini Bank Syariah Mandiri melayani sepenuhnya tentang pembiayaan Konsumtif terutama Pembiayaan Rumah tinggal dan kendaraan roda empat.

c. Visi dan Misi Perusahaan

1) Visi Bank Syariah Mandiri

Memimpin pengembangan peradaban ekonomi yang mulia.

2) Misi Bank Syariah Mandiri

a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan.

b) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM.

c) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.

d) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

e) Mengembangkan nilai-nilai syariah universal.

3) Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang sebagai bank syariah yang mempunyai landasan yang harus diperhaikan, yaitu :

a) Menghindari riba, karena mengandung ketidakadilan dan dapat merusak prinsip kemitraan.

b) Memperlakukan uang hanya sebagai alat tukar dan bukan sebagai komoditi yang diperdagangkan.

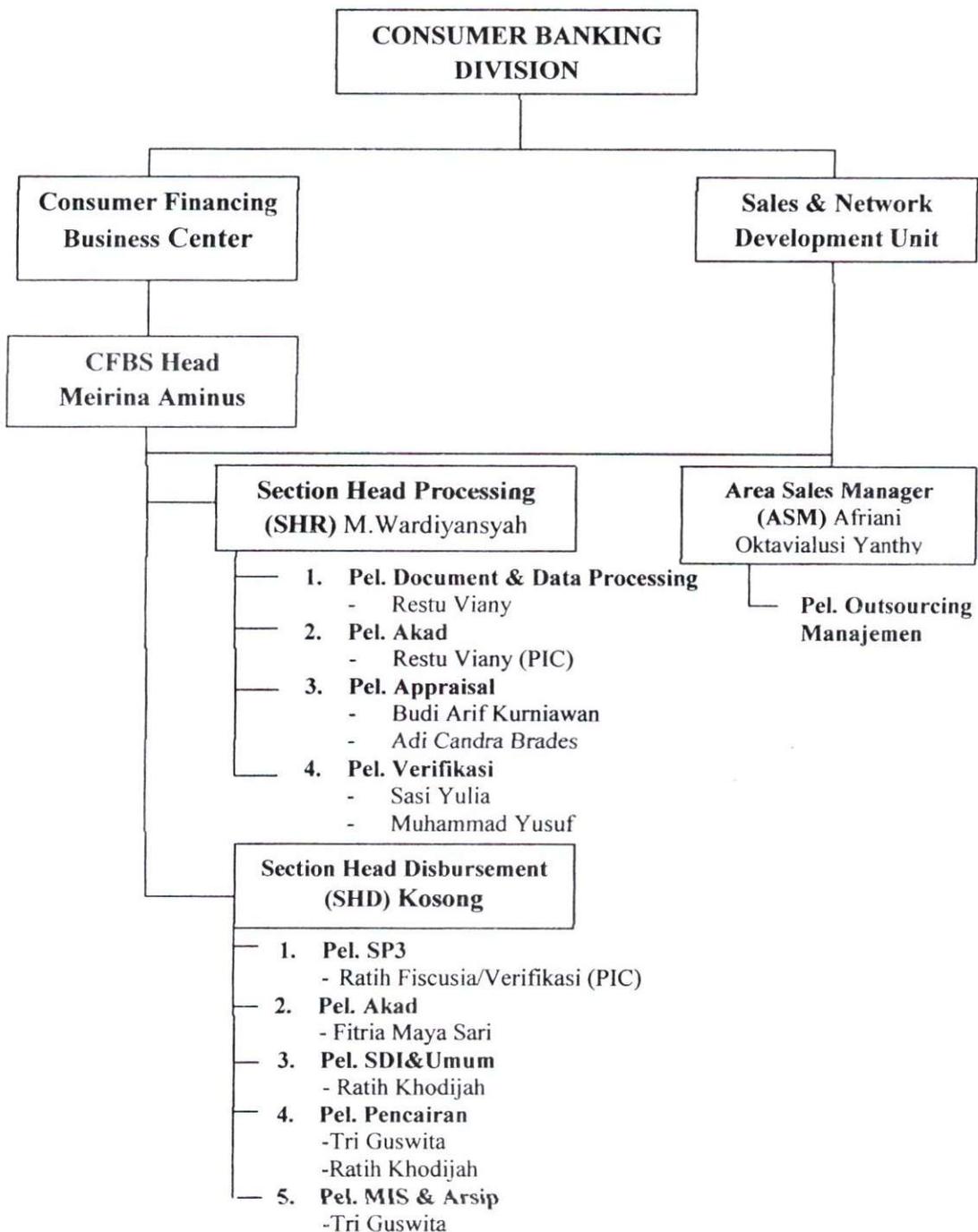
c) Dalam syariah ada hal-hal yang dilarang, yaitu ;

(1) Gharar yaitu transaksi mengandung unsur tipuan dari salah satu pihak sehingga yang lain dirugikan.

- (2) Maysir yaitu transaksi yang mengandung unsur perjudian, untung-untungan atau spekulatif yang tinggi.
- (3) Riba yaitu transaksi dengan pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara batil atau bertentangan dengan ajaran islam.
- (4) Risywah yaitu tindakan suap dalam bentuk uang, fasilitas atau bentuk lainnya yang melanggar hukum sebagai upaya mendapatkan kemudahan dalam suatu transaksi.

d. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang

Berikut adalah struktur organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Consumer Financing Business Center Palembang :



2. Proses Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri

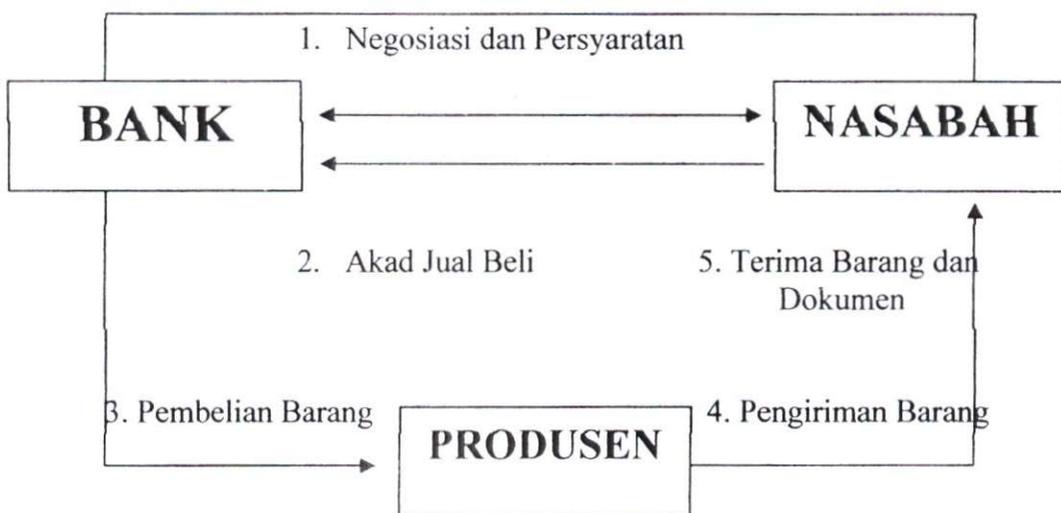
a. Produk pembiayaan

Pembiayaan dengan Akad Murabahah

Pembiayaan Murabahah adalah akad jual beli antara bank dengan nasabah dimana bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati antara nasabah dan pihak bank. Yang pembayarannya bisa dilakukan secara tunai atau nanti pada suatu tanggal yang telah disepakati.

Berdasarkan hasil dari wawancara Bank Syariah Mandiri memakai Akad Murabahah hanya untuk produk konsumtifnya untuk rumah tinggal baik rumah baru maupun rumah bekas, ruko dan kendaraan roda empat.

Gambar IV. 1
Skema Pembiayaan Murabahah
Bank Syariah Mandiri



Sumber : Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang

Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri ini sudah ada dan masih berlangsung. Tapi ada beberapa ketentuan khusus untuk calon nasabah tentang perhitungan presentase uang muka yang dipersyaratkan kepada nasabah berdasarkan tipe rumah adalah sebagai berikut ini :

Tabel IV.1
Tipe dan Presentase
Griya Bank Syariah Mandiri

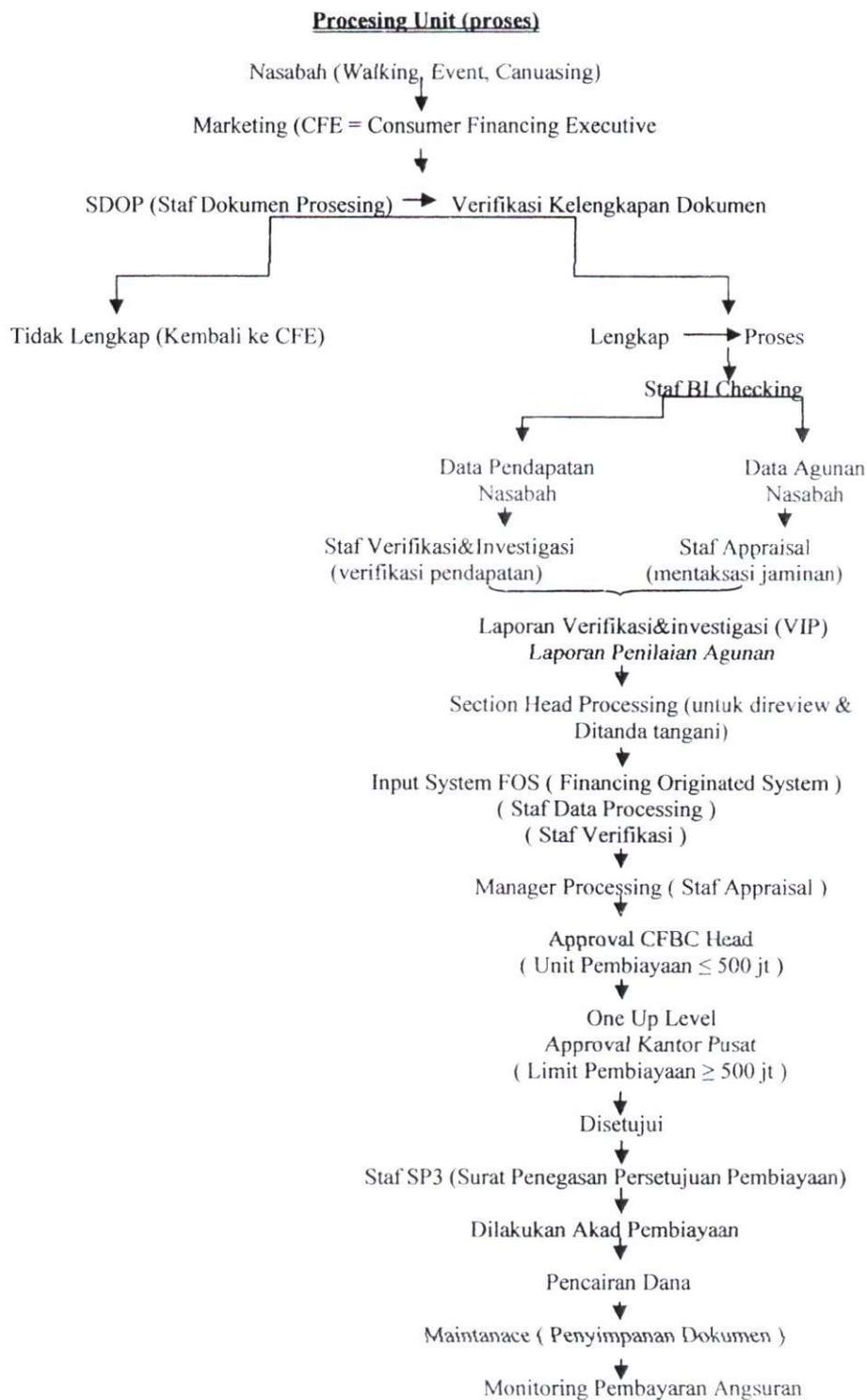
Tipe Rumah	Uang Muka Rumah Pertama	Uang Muka Rumah Kedua	Uang Muka Rumah Ketiga
< 70 meter persegi	10 %	30 %	40 %
= 70 meter persegi	20 %	30 %	40 %
>70 meter persegi	30 %	40 %	50 %

Sumber : Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang, 2014.

b. Proses dan alur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Dari hasil wawancara penulis kepada ibu Restu Vianny selaku staf Pel. Dokumen dan Data Processing di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang bahwa proses dan alur dari Pembiayaan Kredit Peilikan Rumah diawali dari tahapan-tahapan berikut ini :

Gambar IV. 2
Proses / Alur pembiayaan nasabah pada Bank Syariah Mandiri KC
Palembang



Sumber : Bank Syariah Mandiri KC Palembang

- 1) Didapatkan nasabah dari Walkin, Event dan Canuasing.
- 2) Nasabah mengajukan proposal ke Perusahaan bagian Marketing (Consumer Financing Executive).
- 3) Proposal diVerifikasi di bagian Staf Document Processing untuk kelengkapan dokumen.
- 4) Bila dokumen sudah lengkap maka akan diproses, bila dokumen belum lengkap dokumen akan dikembalikan ke bagian Marketing.
- 5) Setelah kelengkapan dokumen disetujui maka akan diproses dan kirimkan ke BI checking.
- 6) BI Checking akan melakukan verifikasi, tentang verifikasi pendapatan pada bagian Staf Verifikasi & Investigasi dan mentaksasi jaminan pada bagian Staf Appraisal.
- 7) Staf Verifikasi & Investigasi dan Staf Appraisal akan memberikan laporan verifikasi & Investigasi (VIP) yang berupa laporan penilaian agunan.
- 8) Laporan penilaian agunan diberikan kepada Section Head Processing untuk direview dan ditanda tangani.
- 9) Staf Input System FOS akan memproses data.
- 10) Kemudian dokumen akan dikirimkan ke Manager Processing (Staf Appraisal).
- 11) Untuk unit pembiayaan kurang dari 500.000.000 ditangani oleh Approval CFBC Head.

- 12) Untuk limit pembiayaan lebih dari 500.000.000 ditangani oleh Approval kantor pusat.
- 13) Setelah disetujui bagian Staf SP3 mengeluarkan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan.
- 14) Selanjutnya diadakan nya Akad kredit pembiayaan.
- 15) Setelah akad kredit pembiayaan pemilikan rumah maka akan dilakukan Pencairan dana.
- 16) Kemudian pada Staf Maintanace akan melakukan penyimpanan data dokumen tentang nasabah yang sudah sah dibiayai oleh Bank Syariah Mandiri.
- 17) Setelah semua proses telah dilakukan, maka perusahaan akan tetap melakukan monitoring setiap bulannya untuk pembayaran tiap angsuran.

3. Penerapan Kredit Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah pada Bank Syariah Mandiri

a. Gambaran Kredit Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang

Bank Syariah Mandiri ini adalah satu bank syariah yang merupakan anak perusahaan Bank Mandiri. Bank Syariah Mandiri Menawarkan Kredit Pemilikan Rumah yang diberi nama Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri untuk pembelian rumah tinggal. Kredit

kepemilikan rumah merupakan pembiayaan murabahah yang bersifat konsumtif.

Dimana bank menyediakan pinjaman dana Bank Syariah Mandiri memberikan pelayanan pembiayaan Murabahah, yang berupa investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan untuk membeli rumah, ruko, rusun, tanah kavling atau untuk merenovasi rumah yang diperlukan calon penerima kredit untuk dibayar kembali saat jatuh tempo dengan cara cicilan dan batas maksimal cicilan selama 15 tahun.

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah ini dilandasi dengan Akad Murabahah atau Akad jual beli antara bank dan nasabah. Dimana Bank Syariah Mandiri membeli rumah yang diinginkan nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga pokok dengan ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nsabah nya.

Pelaksanaan pelayanan operasional Bank Syariah Mandiri didasarkan atas prinsip-prinsip syariah diantaranya :

- 1) Berdasarkan prinsip syariah Mudharabah Muthlaqah.

Mudharabah Muthlaqah merupakan akad antara pihak pemilik modal dengan pengelola untuk memperoleh keuntungan yang kemudian akan dibagikan sesuai nisbah yang disepakati.

- 2) Berdasarkan prinsip syariah Akad Wadiah.

Pada saat akad, pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah diakui. pada saat pencairannya sebesar pokok pembiayaan yang diberikan dan keuntungan yang disepakati. Keuntungan ini disebut margin yang merupakan pendapatan bank.

Dimana dari berdasarkan nya hasil wawancara kepada ibu Ratih Khodijah selaku staf Pel. SDI dan Umum bahwa besarnya margin ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang berikut adalah jumlah besarnya margin yang disepakati Bank Syariah Mandiri :

- 1) Margin 1 - 5 tahun sebesar 12,50 % .
- 2) Margin 6 - 10 tahun sebesar 13,50 %.
- 3) Dan Margin 11 - 15 tahun sebesar 14,50 %.

Dalam pembiayaan ini biasanya pihak bank sudah bekerja sama dengan pihak developer sebagai supplier (penyedia rumah) sehingga nasabah membayar uang muka (urbun) langsung ke pihak developer untuk mengenai rumah baru maupun rumah bekas. Dalam hal permohonan pembiayaan dan pemenuhan syarat-syarat Kredit Pemilikan Rumah nasabah dibantu oleh pihak developer, namun jika nasabah juga dapat mengurus sendiri permohonan pembiayaannya. Untuk lebih jelasnya penulis menerangkan dan merincikan bagaimana pengakuan dan pengukuran transaksi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang, yang dapat dilihat dari contoh perhitungan berikut ini :

Pada tanggal 1 Agustus 2014, Sulaiman mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah baru tipe >70m² dengan harga Rp. 500.000.000,- dimana Sulaiman membayar uang muka sebesar 30% (Rp. 180.000.000,-) kepada pihak bank, setelah bank melakukan penilaian terhadap permohonan tersebut Sulaiman memiliki kesanggupan mengangsur selama 10 tahun (120 bulan). Bank melakukan kesepakatan dengan mengambil margin keuntungan 13,50% / tahun. Maka penjabaran perhitungan pembiayaannya sebagai berikut :

Harga rumah	: Rp. 500.000.000,-
Uang muka	: <u>Rp. 180.000.000,-</u>
Nilai pembiayaan	: Rp. 320.000.000,-
Margin	= 13,50% x 10 x Rp. 320.000.000,- = Rp. 432.000.000,-
Margin Perbulan	= <u>Rp. 432.000.000,-</u> 120 = Rp. 3.600.000,-

Pemberian pembiayaan di Bank Syariah Mandiri ini mengenakan biaya yang langsung dibayar oleh nasabah ketika akad berlangsung. Adapun biaya-biaya itu adalah

1. Biaya administrasi sebesar 1 % dari pembiayaan

2. Biaya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang besarnya tergantung usia nasabah.
3. Bea Balik Nama (BBN)
4. Biaya pengikatan yang akan meminta jaminan berupa Surat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibeli.

b. Persyaratan Griya Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang.

Fitur persyaratannya untuk nasabah pekerjaan pegawai/karyawan antara lain sebagai berikut :

- 1) Berstatus karyawan dengan penghasilan tetap.
- 2) Warga negara Indonesia cakap hukum.
- 3) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- 4) Maksimal pembiayaan 100% dari harga taksasi rumah Kredit Pemilikan Rumah yang dibiayai.
- 5) Mempunyai tabungan Bank Syariah Mandiri.
- 6) Nasabah discover oleh asuransi jiwa pembiayaan plus PHK.

Fitur Persyaratan umum :

- 1) WNI cakap hukum.
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- 3) Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah.

- 4) Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

Fitur Pembayaran :

- 1) Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembayaran.
- 2) Proses permohonan yang mudah dan cepat.
- 3) Fleksibel untuk membeli rumah baru maupun bekas.
- 4) Maksimum plafon pembiayaan sampai dengan 5 milyar.
- 5) Jangka waktu pembiayaan yang panjang.
- 6) Fasilitas autodebet dari tabungan Bank Syariah Mandiri.

Dokumen yang diperlukan :

- 1) Fotocopy Kartu Tanda Penduduk pemohon.
- 2) Fotocopy Kartu keluarga.
- 3) Fotocopy surat menikah (bila sudah menikah).
- 4) Asli slip gaji dan keterangan kerja.
- 5) Fotocopy tabungan/ rekening koran 3 bulan terakhir.
- 6) Fotocopy NPWP untuk pembiayaan diatas Rp.50.000.000
- 7) Fotocopy rekening telpon dan listrik.

c. Akad Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri

Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri menggunakan Akad Murabahah pada pembiayaannya, yang berpedoman pada PSAK No. 102 tentang Murabahah, dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya, pada saat bank bertindak

sebagai penjual sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Setelah semua proposal kredit disetujui perusahaan, maka tahap terakhir adalah dilakukannya Akad, berikut adalah proses Akad kredit pada Bank Syariah Mandiri :

- 1) Hadirnya Nasabah, Pihak Bank Syariah Mandiri dan Penjual sebagai saksi.
- 2) Hadirnya Suami dan Isteri (bila sudah menikah).
- 3) Pihak Bank akan membacakan Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang berisi segala hal yang bersangkutan dengan kredit dari nominal dan lain-lainnya sebagai berikut :
 - a) Defenisi Akad Murabahah.
 - b) Harga Barang.
 - c) Bentuk pembiayaan.
 - d) Denda dan ganti rugi.
 - e) Jangka waktu pembiayaan.
 - f) Realisasi murabahah.
 - g) Tempo pelunasan pembelian.
 - h) Jaminanan pembiayaan.
 - i) Asuransi barang jaminan.
 - j) Asuransi jiwa.
 - k) Biaya dan pajak.
 - l) Penyelenggaraan rekening.
 - m) Kuasa bank atas rekening penerima pembiayaan.

- n) Hak bank untuk mengakhiri jangka waktu pembiayaan.
 - o) Pembatasan terhadap tindakan penerima pembiayaan.
 - p) Wanprestasi.
 - q) Domisili hukum.
- 4) Bila Nasabah setuju dengan SP3 yang telah dibacakan oleh Staf Pel. Akad maka , nasabah diharapkan menandatangani dokumen-dokumen yang ada.
- 5) Setelah dilakukannya Akad Pembiayaan, maka pihak bank akan melakukan pencairan dana.

4. Kredit

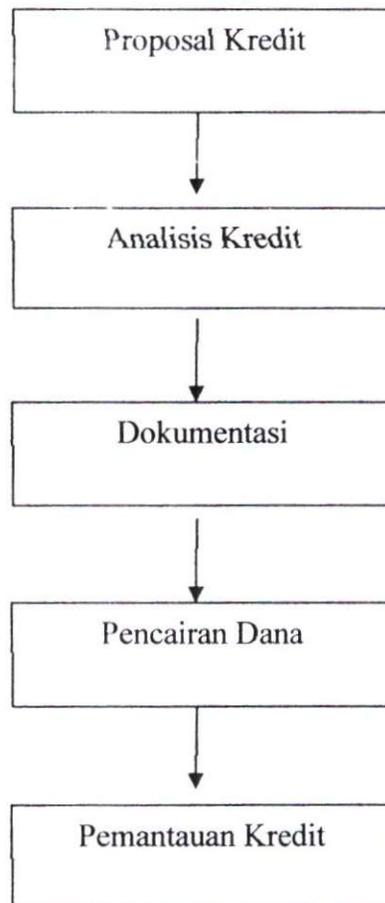
a. Analisis Kredit

Kredit adalah bisnis yang beresiko, dimana ada kemungkinan kredit yang diberikan tidak dapat tertagih (kredit macet). Debitur dapat mengemukakan sejuta alasan untuk itu. Disisi lain bank harus tetap membayar setiap rupiah dana masyarakat yang ditempatkan padanya. Apapun yang terjadi pada kredit, bank tidak boleh tidak membayar dana masyarakat.

Sehubungan dengan hal tersebut, sudah seharusnya bank hanya memberikan kredit (pinjaman) kepada debitur yang layak. Bank harus dapat mengendalikan risiko kredit yang diberikannya. Untuk itu bank mengembangkan suatu proses seleksi untuk menyaring setiap prosposal kredit yang masuk. Melalui proses penyaringan tersebut

diharapkan kredit yang diberikan adalah dengan kualitas bagus berdasarkan hasil analisis penulis mengenai tentang tahapan kredit yang baik dan benar, penulis memberikan gambaran yang berasal dari buku Jopie Jusuf pada tahun 2008 sebagai referensi untuk tahapan kredit yang baik dan benar ,Proses tersebut secara umum adalah sebagai berikut :

Gambar IV.3 Proses Analisis Kredit



Sumber : Jopie Jusuf (2008 : xvi)

Setiap proposal kredit akan dianalisis dengan teliti. Bila memenuhi syarat, baru diadakan dokumentasi (pengikatan kredit dan jaminan). Walaupun adalah analisa kredit suatu proposal dinyatakan layak, tetapi bila dalam pengikat kredit / jaminan ternyata terdapat masalah yang tidak dapat diselesaikan dan / membahayakan bank, kredit tersebut harus dihentikan.

b. Kredit Macet pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bp. M. Wardiyansyah selaku Section Head Processing bahwa Bank Syariah Mandiri menetapkan maksimal presentase untuk ukuran batas kredit macet pada perusahaan, Bank Syariah Mandiri menetapkan 3% untuk kategori *Non Performing Loan* yang dihitung bukan dari jumlah nasabah melainkan dari jumlah plafon pembiayaan dana pemilikan rumah.

c. Penggolongan Kolektibilitas pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang.

Kemudian dari hasil wawancara penulis kepada Bp. M. Wardiyansyah selaku Section Head Processing, Bank Syariah Mandiri menetapkan pengukuran kolektibilitas sebagai berikut ini :

1) Kolektibilitas 1

Kolektibilitas 1 atau lancar merupakan kredit yang perjalanan pembiayaannya lancar artinya kewajiban diselesaikan oleh nasabah secara baik.

2) Kolektibilitas 2

Kolektibilitas 2 atau Sedang Dalam Perhatian Khusus / Pastdue merupakan kredit yang kriterianya antara lain terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang belum melampaui sembilan puluh hari, kadang-kadang terjadi cerukan, mutasi rekening relatif aktif jarang terjadi pelanggaran kontrak.

Dikatakan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria berikut :

- a) perjalanan pembiayaannya selama 1-30 hari mutasinya mulai tidak lancar.
- b) Belum terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.

3) Kolektibilitas 3

Kolektibilitas 3 atau Kurang Lancar / *Non Performing Finance* merupakan kredit yang mempunyai kriteria yang antara lain terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui sembilan puluh hari, sering terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang telah diperjanjikan lebih dari sembilan puluh hari dan dokumen pinjaman lemah.

Dikatakan kurang lancar apabila memenuhi kriteria berikut :

- a) perjalanan pembiayaannya yang sudah dalam penjagaan dikarenakan sudah terdapat tunggakan selama 31-119 hari.
- b) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- c) Terdapat indikasi masalah keuangan yang dihadapi debitur.

4) Kolektibilitas 4

Kolektibilitas 4 atau Diragukan merupakan kredit yang kriterianya terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 180 hari, terjadi cerukan yang permanen, terjadi kapitalisasi bunga dan dokumen hukum yang lemah baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

Dikatakan diragukan apabila memenuhi kriteria berikut :

- a) perjalanan pembiayaannya sudah terdapat tunggakan selama 180 hari.
- b) Terjadi cerukan yang permanen.
- c) Terjadi kapitalisasi bunga.
- d) Dokumen hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.

5) Kolektibilitas 5

Kolektibilitas 5 atau Macet merupakan kredit yang kriterianya terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang melampaui 272 hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, dari segi hukum maupun kondisi pasar jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.

Dikatakan macet apabila memnuhi kriteria berikut :

- a) perjalanan pembiayaannya sudah menunggak melebihi 272 hari.
- b) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.

d. Peraturan Bank Syariah Mandiri mengenai surat peringatan Kredit Macet

Terdapat 3 kali surat peringatan yang diberikan untuk nasabah yang

Terlambat maupun sudah menunggak dalam pembayaran angsuran :

1. Surat Peringatan Pertama (SP 1)

Merupakan surat yang hendak diberikan kepada nasabah yang sudah terlambat membayar angsuran sampai dengan jatuh tempo lewat dari 1 bulan.

2. Surat Peringatan Kedua (SP 2)

Merupakan surat yang hendak diberikan kepada nasabah yang sudah terlambat membayar angsuran dengan jatuh tempo lewat dari 3 bulan.

3. Surat Peringatan Ketiga (SP 3)

Merupakan surat yang hendak diberikan kepada nasabah yang sudah terlambat membayar angsuran dengan jatuh tempo lewat dari 5 bulan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis kepada Ibu Guswita / MIS dan Arsip selaku staf Pel. Pencairan bahwa apabila pihak bank telah memberikan Surat Peringatan kepada nasabah / debitur sampai dengan SP3 (surat peringatan ke 3), tetapi pihak nasabah / debitur tetap tidak juga membayar angsurannya maka pihak bank akan mengeluarkan kebijakan dan melakukan penegasan kepada nasabah / debitur untuk kelanjutan pembayaran.

e. Penyelesaian Kredit Macet pada Bank Syariah Mandiri.

Apabila surat penegasan yang telah dikirimkan kepada nasabah sudah mencapai surat peringatan ketiga namun nasabah belum juga Melakukan tindakan untuk membayar angsuran yang macet dari hasil wawancara penulis kepada Bp. M. Wardiyansyah selaku Section Head Processing di Bank Syariah Mandiri maka Bank Syariah Mandiri akan melakukan beberapa tahapan berikut ini :

1) Restrukturisasi

Restrukturisasi merupakan hal-hal yang mencakup perubahan struktur organisasi, manajemen, operasional, sistem, dan perosedur, keuangan, aset, utang, dan sebagainya. Dilakukan untuk penyelamatan kredit sekaligus menyelamatkan usaha debitur agar kembali sehat (Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia, revisi 2001) Restrukturisasi yang dilakukan antara lain :

a) Penurunan suku bunga.

- b) Perpanjangan jangka waktu kredit.
- c) Pengurangan tunggakan pokok bunga.
- d) Pengurangan tunggakan pokok kredit.
- e) Penambahan fasilitas kredit.
- f) Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara.

2) Novasi

Novasi merupakan usaha yang dilakukan pihak bank dalam pembaharuan utang nasabah yang macet, dengan cara memberikan keringanan kepada nasabah untuk jumlah angsuran perbulannya agar nasabah dapat memulai kembali mencicil angsurannya pada perusahaan.

3) Lelang

Lelang merupakan cara penyelesaian terakhir pada kredit macet dalam Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri, apabila nasabah tidak juga dapat menyelesaikan masalah kredit macet nya meskipun bank telah melakukan Restrukturisasi atau pun Novasi maka dengan jalan lelang ini pihak Bank Akan Melelang Rumah Nasabah melalui pihak ketiga, sesuai dengan harga dan jumlah sisa kredit rumah tersebut.

B. Pembahasan

1. Analisis Pembiayaan Kredit

Analisis pembiayaan kredit merupakan faktor yang sangat menentukan tinggi rendahnya untuk mengetahui jumlah bunga atau margin yang akan digunakan untuk persepsi nasabah / debitur dalam memilih bank yang akan menjadi tujuannya, untuk menghindari Kerugian dikarenakan ketidakmampuan nasabah untuk mengembalikan pinjaman sekaligus beban bunganya atau gagal bayar atau kredit macet, nasabah juga akan terkena dampak dari beban yang harus dibayar yang justru dapat mengancam kelangsungan hidup perusahaan lebih lanjut, oleh karena itu pentingnya menganalisis pembiayaan yang akan dilakukan oleh nasabah.

Tujuan dari analisis pembiayaan kredit syariah ini adalah untuk mengidentifikasi kesesuaian pembiayaan kredit syariah dengan Peraturan Standar Akuntansi Keuangan yang dilaksanakan di perusahaan. Untuk menjalankan pembiayaan kredit yang baik. Maka kesesuaian perusahaan harus terkandung menurut PSAK / Peraturan Standar Akuntansi Keuangan No. 102 tentang Murabahah.

a. Perhitungan Margin

Murabahah merupakan akad dalam jual beli pembiayaan pemilik rumah pada Bank Syariah Mandiri, dalam murabahah ini pembayarannya ada dua macam yaitu secara tunai atau bahasa arabnya *Taqsith*, dan secara angsur atau bahasa arabnya *bai' bi*

tsamanin 'aajil. Berdasarkan hasil analisis penulis Bank Syariah Mandiri mengambil keuntungan didasarkan Murabahah pada hasil ALCO (Asset Liability Comitee) jadi presentasinya sudah ditetapkan dan begitu juga batas penawarannya. Tapi hal ini pun bisa berubah jika dikaitkan dengan APR (Account Profitability Ratio).

Dalam Murabahah ini menggunakan perhitungan keuntungan dengan metode perhitungan efektif atau setara dengan 1,79 kalinya perhitungan margin flat. Jika dikatakan margin flatnya 10% maka itu setara dengan margin efektif 17,9%.

Perhitungan margin efektif dalah perhitungan pengambilan margin yang didasarkan pada *outstanding* atau disebut juga sisa pokok yang harus dibayar, sedangkan perhitungan margin flat adalah perhitungan margin yang diambil dari plafond yang diberikan. Permisalan dari margin efektif adalah sebagai berikut :

Pokok hutang =Rp. 1.000.000

Margin efektif perbulan = 1%

Angsuran Pokok perbulan = 100.000

Maka pada bulan 1 margin yang harus dibayar nasabah sebesar
 $Rp.1.000.000 \times 1\% = Rp. 10.000.$

Pada bulan ke dua margin yang harus dibayarkan nasabah sebesar
 $RP.900.000 \times 1\% = Rp.9.000$

Adapun pada perhitungan Margin flat :

pada bulan 1 nasabah membayar Rp. 100.000

pada bulan lainnya nasabah tetap membayar Rp. 100.000 dikarenakan perhitungannya dari plafond yang diberikan $1.000.000 \times 1\%$.

Sepintas perhitungan sama seperti bunga namun sangatlah berbeda antara bunga dan margin karena perhitungan tersebut hanyalah alat yang digunakan untuk mengukur seberapa besar keuntungan yang ingin didapatkan Bank Syariah namun akadnya tetaplah akad jual beli dan bukan pinjam meminjam serta setelah akad tidak akan ada lagi perubahan harga karena itu adalah akad jual beli, oleh sebab itu agsuran pada Bank Syariah akan tetap dari awal sampai selesainya kredit.

b. Perbandingan Perhitungan Margin Bank Syariah Mandiri dengan Bank Syariah Lain

Dalam hal ini penulis melakukan perbandingan antara Pembiayaan yang ada di Bank Syariah Mandiri adalah bermaksud untuk memberikan pandangan dan penjelasan luas kepada para nasabah tentang perhitungan jumlah margin yang digunakan pada Bank Syariah Mandiri. Meskipun margin terlihat besar dibandingkan konvensional, namun diantara beberapa bank-bank syariah yang telah di teliti diantaranya yaitu Bank Central Asia Syariah, dan Bank Syariah Bukopin.

Bank Syariah Mandiri merupakan Bank Syariah yang memiliki margin paling rendah, dan bank syariah mandiri mengambil

keuntungan berdasarkan murabahah yang presentasinya sudah ditetapkan dan tidak akan berubah sampai masa berakhirnya kredit. Dan perhitungan margin pada Bank Syariah Mandiri ini tidak berubah dan tidak berpengaruh pada fluktuasi pada tingkat bunga yang ada.

c. Akad Jual beli

Dalam fiqih muamalah dikenal dengan istilah Murabahah yang dimaksud murabahah adalah penjual memberitahukan harga barang pada si pembeli dan dia mengambil untung dari penjualan barang tersebut. Akad Murabahah merupakan Akad yang dipakai Bank Syariah Mandiri dalam pembiayaan, untuk lebih jelasnya mengenai murabahah, penulis memberikan dan menggambarkan tentang Murabahah yang dilakukan contohnya adalah sebagai berikut:

Muhammad menjual rumah kepada Ahmad. Dan ia memberitahukan harga belinya pada Ahmad Rp. 100.000.000. karena jasa Muhammad untuk membeli terlebih dahulu dan berani memberikan pada Ahmad secara cicilan, maka ia menjual rumah tersebut sebesar Rp. 120.000.000, artinya muhammad mendapat untung sebesar Rp. 20.000.000 dan Ahmad mengetahui hal ini.

Adapun mengenai hukum jual beli Murabahah, asalnya diperbolehkan. Dalil akan hal ini adalah keumuman firman Allah Ta'ala yang menjelaskan halalnya jual beli. Firman Allah sebagai

berikut : “ Padahal Allah telah menghalalkan jual beli’ (QS. Al Baqarah : 275). “Kecuali dengan jalan perniagaan yang saling ridho diantara kamu” (QS. An Nisa’:29). Murabahah termasuk jual beli saling ridho diantara penjual dan pembeli, sehigga termasuk jual beli yang dibolehkan.

Seandainya transaksi dengan pihak bank adalah jual beli, maka sertifikat rumah tersebut harus ada dikantor bank. Karena syarat jual beli, sipenjual harus memegang barang tersebut secara sempurna sebelum dijual pada pihak lain. Simak hadits berikut :

Dari Ibnu ‘Abbas, Rasulullah Shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda, “ Barang siapa yang membeli bahan makanan, maka janganlah ia menjualnya kembali hingga ia selesai menerimanya. “ Ibnu ‘Abbas mengatakan, “Aku berpendapat bahwa segala sesuatu hukumnya sama dengan bahan makanan.” (HR.Bukhari no.2136 dan Muslim No. 1525).

2. Analisis Proses Pembiayaan

a. Perhitungan Pembiayaan

Hasil Analisis penulis Pada PT. Bank Syariah Mandiri untuk tahap persiapan pemberian pembiayaan staf bagian officer perusahaan sudah melakukan survey dengan baik, namun pada tahun 2014 terdapat pembiayaan macet. Tahap persiapan pemberian pembiayaan adalah tahap permulaan dengan maksud untuk saling

mengetahui informasi dasar antara calon nasabah dengan perusahaan, terutama pada calon nasabah yang baru pertama kali aka mengajukan kredit biasanya akan dilakukannya wawancara awal.

Dalam hal ini, bagian Staf Verifikasi & Investasi akan memverifikasi pendapatan nasabah kemudiann Staf Appraisal akan mentaksasi jaminan, untuk itu pada proses ini harus dilakukannya survey langsung sehingga aplikasi yang didapatkan benar-benar akurat dan sesuai dengan kenyataan sehingga aplikasinya layak atau tidak untuk disetujui agar dapat menghindari terjadinya kredit yang bermasalah pada perusahaan.

Dalam transaksi proses pembiayaan murabahah ini bank bertindak layaknya penjual maka bank tidak memiliki persediaan yang merupakan aktiva perusahaan. Untuk itu bank membedakan antara aktiva dengan tujuan dijual dan bukan untuk dijual, aktiva dengan tujuan untuk dijual kembali dalam bentuk murabahah diakui sebagai aktiva murabahah, maka pengakuan aktiva murabahahnya adalah sebagai berikut :

a) Murabahah dengan pesanan mengikat:

1) Dinilai sebagai biaya perolehan dan dicatat dengan jurnal sebagai berikut :

Persediaan / Aktiva murabahah	xxx
Uang muka kepada pemasok	xxx
Kas/rekening/kliring	xxx

- 2) Jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak, atau kondisi lainnya, maka diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva dan dicatat dengan jurnal sebagai berikut :

Kerugian penurunan persediaan murabahah	xxx
Persediaan murabahah	xxx

- b) Murabahah tanpa pesanan atau murabahah berdasarkan pesanan tidak mengikat :

- 1) Dinilai mana yang lebih rendah antara biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi .
- 2) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

Sementara itu pada saat akad, piutang murabahah diakui lebih rendah dari biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan pada akhir periode, piutangmurabahah dinilai sebesar nilai yang dapat direalisasi yaitu jumlah piutang murabahah dikurangi penyisihan piutang ragu-ragu. Keuntungan yang diperoleh dari pembiayaan murabahah ini dapat diakui :

- 1) Pada perolehan terjadinya, jika akad pada laporan keuangan yang sama.
- 2) Selama periode akad proporsional, jika melampaui batas satu periode laporan.

Pada saat pembelian aktiva untuk dijual, bank bisa saja memperoleh potongan harga dari pemasok. Oleh karena itu, potongan

pembelian dari pemasok diakui sebagai pengurang biaya perolehan, sedangkan untuk potongan pada saat pelunasan dapat diakui dengan mempergunakan salah satu metode berikut :

- a) Jika potongan diberikan saat penyelesaian, maka bank mengurangi piutang murabahah dan keuntungan, jurnalnya :

Kas	xxx
Margin murabahah ditangguhkan	xxx
Piutang margin murabahah	xxx
Piutang murabahah	xxx

- b) Jika potongan diberikan setelah penyelesaian, maka bank penerima pelunasan piutang, kemudian bank membayar potongan (mengurangi keuntungan), dengan jurnal yang dibuat ada dua yaitu :

(1) Kas	xxx
Margin murabahah ditangguhkan	xxx
Pendapatan margin murabahah	xxx
Piutang murabahah	xxx
(2) Beban potongan	xxx
Kas	xxx

Bagi nasabah yang tidak mematuhi dan memenuhi kewajibannya sesuai akad yang telah disepakati, bank dapat mengenakan denda kepada nasabah. Pada saat diterima, denda diakui sebagai bagian dana sosial, jurnalnya yaitu :

Kas / rekening	xxx
----------------	-----

Rekening dana kebajikan	xxx
-------------------------	-----

Dalam jual beli, bank memperbolehkan meminta nasabah membayar uang muka atau tanda jadi saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka atau tanda jadi adalah jumlah dibayar oleh pemesan yang menunjukkan ia bersungguh-sungguh atas pesanan tersebut. Di bank syariah uang muka disebut juga dengan istilah *Urbun*. pengakuan dan pengukuran urbun adalah :

- a) Urbun diakui sebagai uang muka sebesar jumlah yang diterima bank pada saat diterima, jurnalnya adalah :

Kas / rekening	xxx
----------------	-----

Titipan uang muka pembeli (urbun)	xxx
-----------------------------------	-----

- b) Pada saat barang jadi dibeli oleh nasabah, maka urbun diakui sebagai pembayaran piutang, jurnalnya adalah :

Titipan uang muka	xxx
-------------------	-----

Piutang murabahah	xxx
-------------------	-----

- c) Jika barang batal dibeli oleh nasabah, maka urbun dikembalikan kepada nasabah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan bank jurnalnya adalah :

Titipan uang muka pembeli (urbun)	xxx
-----------------------------------	-----

Biaya	xxx
-------	-----

Kas / rekening	xxx
----------------	-----

b. Denda Keterlambatan

Pada PSAK No. 102 revisi 2013 pada paragraf ke 5 mengatakan bahwa apabila pembeli atau nasabah tidak dapat membayar hutangnya sesuai dengan waktu yang ditetapkan, penjual atau pihak bank tidak boleh mengenakan denda atas keterlambatan pada pembeli karena kelebihan pembayaran atas suatu utang sama dengan riba.

Berdasarkan hasil wawancara penulis terhadap Ibu Guswita/MIS dan Arsip Selaku staf Pel. Pencairan menyatakan bahwa Bank Syariah Mandiri mengenakan biaya keterlambatan kepada nasabah yang terlambat membayar angsuran yang sudah jatuh tempo dengan jumlah Biaya Angsuran Perbulan $\times 0,00069\%$ = jumlah biaya keterlambatan perharinya.

Setelah penulis melakukan analisis tentang masalah biaya denda keterlambatan angsuran tersebut ternyata Bank Syariah Mandiri mengenakan biaya denda keterlambatan itu diperuntukan sumbangan dana sosial, namun berdasarkan hasil analisis penulis dengan mengacu kepada PSAK No.102 Murabahah itu tidak diperkenankannya mengenakan biaya denda keterlambatan, meskipun diperuntukan Dana Sosial maupun untuk keuntungan Bank Syariah Mandiri itu sendiri dalam Murabahah Bank selaku penjual tidak diperkenankan mengenakan biaya denda keterlambatan kepada nasabah/ pembeli.

Apalagi bila pembeli tersebut tidak dapat membayar angsuran dikarenakan kesulitan keuangan Murabahah melarang dilakukannya pengenaan denda dikarenakan akan terjadinya riba pada pembiayaan tersebut kecuali dalam kasus nasabah tersebut berkecukupan tetapi lalai dalam melakukan pembiayaan angsuran sampai dengan jatuh tempo maka pengenaan denda diperbolehkan.

3. Analisis Kredit Macet

a. Profesi nasabah Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah

Pada pembiayaan ini Bank Syariah Mandiri tidak mengkhususkan nasabah yang berprofesi sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) dan Bank Syariah Mandiri tidak mengkhususkan nasabah yang gaji memakai payroll Bank Syariah Mandiri untuk menjadi nasabahnya dalam produk Kredit Pemilikan Rumah. Untuk itu berikut beberapa jenis profesi yang menjadi nasabah Kredit Pembiayaan Bank Syariah Mandiri :

- 1) Pegawai Negeri Sipil (PNS)
- 2) Pegawai Swasta
 - a) Pengusaha perusahaan kontraktor
 - b) Pengusaha hasil bumi
 - c) Pengusaha Restourant
 - d) Pengusaha Perusahaan Jasa
 - e) Pegawai kesehatan

pembiayaan berprofesi sebagai Wiraswasta dengan pendapatan yang tidak dapat ditetapkan sehingga terjadinya kredit macet pada tahun ke-2 (dua) dan pihak bank tidak dapat memprediksi apakah tahun selanjutnya akan terjadi keterlambatan bayar atau tidak,

Maka dari itu nasabah ini sudah dikategorikan dalam kategori kolektibilitas 5 dan Bank Syariah Mandiri sedang melakukan beberapa tahapan agar dapat diselesaikannya masalah pada nasabah tersebut agar riwayat angsuran nasabah bisa kembali pulih dan dapat mencicil seperti semula, namun meskipun telah adanya agunan yang menjadi jaminan namun nasabah ini akan tetap dilakukannya tahapan-tahapan yang telah dijelaskan sebelumnya untuk keterkaitan nasabah yang sudah mencapai Kolektibilitas 5.

Akan tetap dilakukannya lelang untuk rumah nasabah tersebut apabila setelah bank melakukan restrukturisasi dan novasi kepada nasabah kemudian Bank sudah melakukan dan telah memberikan keringanan kepada nasabah namun tidak adanya penyelesaian untuk masalah ini bank akan tetap melakukan pelelangan.

Setelah penulis melakukan analisis pada kredit macet yang terjadi pada tahun 2014 ini, bahwasanya tidak ada kesalahan prosedur atau kesalahan pemantauan yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Mandiri namun dikarenakan nasabah tersebut berprofesi sebagai Wiraswasta yang bermasalah pada pembiayaan pada tahun keduanya

dikarenakan tidak stabilnya penghasilan yang didapatkan mengakibatkan penunggakan angsuran Kredit Pemilikan Rumah yang sudah lebih jangka waktu dan sudah lebih dari 272 hari yang telah dikategorikan sebagai kolektibilitas 5 atau Kredit macet yang perusahaan mengalami kerugian operasional.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Setelah membahas teori dan penulis telah menganalisis hasil penelitian pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang, maka pada bab ini penulis akan membuat kesimpulan dan saran yang dapat bermanfaat bagi Bank Syariah Mandiri Palembang untuk masa yang akan datang.

A. Kesimpulan

1. Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang merupakan salah satu usaha yang bergerak dalam penyaluran dana Konsumtif yang belum semuanya sesuai dengan Akad Murabahah pada PSAK No. 102, terutama pada Denda Keterlambatan Pembiayaan.
2. Proses Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang telah sepenuhnya Menggunakan skim atau proses Murabahah.
3. Perlakuan Bank Syariah Mandiri terhadap Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang macet di Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang sudah sangat baik dan mengikuti sesuai ketentuan Bank Indonesia tentang kredit macet.

B. Saran

1. Dalam proses pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lebih ditingkatkan kembali agar sepenuhnya sesuai dengan Akad Murabahah.
2. Agar Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang lebih dapat diminati masyarakat, baik masyarakat Muslim maupun Non Muslim, sebaiknya Bank Syariah Mandiri Cabang Palembang lebih luas lagi memperkenalkan kepada masyarakat luas tentang produk Kredit Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah Saeed . 2009. **Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan riba dan Interpretasi Kontemporer.**
- Afzarur Rahman. 2006. **Doktrin Ekonomi Islam.**
- Akhmad Hasan Ridwan. 2009. BMT dan Bank Islam **Instrumen Lembaga Keuangan Syariah**, Bandung.
- Andrea Pemata Veithzal, H. Veithzal Rivai. 2008 . **Islamic Financial Management : Teori Konsep, dan Aplikasi : Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa**, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta Utara.
- Anita . 2011. **Analisis Sistem Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah.**
- A.Ridwansyah Bahar. 2013 . **Pembiayaan Jual Beli kendaraan melalui Bank Syariah menggunakan Akad Murabahah.** Medan.
- Ascarya . 2007 . **Akad dan produk Bank Syariah.**
- Fatwa Dewan syariah Nasional. 2000. **Nomor 04/SDN-MUI/IV/2000.IAI.2007. PSAK NO. 102 Tentang akuntansi Murabahah** . Jakarta.
- Harahap, Sofyan Syafri, Wiroso dan M.yusuf. 2004 . **Akuntansi Perbankan Syariah**, penerbit LPFE USAKTI. Jakarta.
- Heriyadi. 2011. **Pembiayaan Murabahah pada FIF Syariah Cabang Martapura.** Martapura.
- Ikatan Akuntan Indonesia . 2009 . **Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan.** Edisi Revisi . Jakarta; Salemba Empat.
- Jopie Jusuf, 2008, **Analisis Kredit untuk Account Officer**, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Muhammad,2005, **Pengantar Akutansi Syariah**, Edisi Revisi, Jilid Dua, PT. Salemba Empat, Jakarta.
- Nur Indianto dan Bambang Supomo .2009 . **Metode Penelitian bisnis** . BPFE Yogyakarta.
- Sugiyono. 2009 . **Metode Penelitian Bisnis.** Cetakan ke-13 Alfabeta, Bandung.

Universitas Muhammadiyah Palembang .2012. **Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Skripsi** . Lembaga Penerbit fakultas Ekonomi Palembang.

Warkum sumitro. **Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga-Lembaga Terkait** (BAMUI,takaul Dan Pasar).

PT Raja Grafido persada. 2004. **Modal syariah di Indonesia.**

Yusuf Qardhawi. **Norma dan etika Ekonomi islam.** Pent . Zainal Arifin dan Dahlia Husin Jakarta : Gema Insai,t.th.

<http://www.bcasyariah.co.id/produk/pembiayaan/simulasi/#simulasi-angsuran-murabahah>.

<http://www.syariahbukopin.co.id/simulasi>

www.BankSyariahMandiri.co.id

23 Desember 2014
No. 16/457-3/975

Kepada Sdri. Poppy Febrina
di tempat

Perihal: PERSETUJUAN PENELITIAN (RISET)

PT Bank Syariah Mandiri
Consumer Financing Business Center - Palembang
Gedung Bank Syariah Mandiri Lt. 2 - 3
Jl. Jenderal Sudirman No. 80
Palembang - 30126
Telp. (0711) 352221-372816
Fax. (0711) 377025
www.syariahamandiri.co.id

Assalamu'alaikum wr.wb.

Semoga Saudari senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat serta mendapat taufik dan hidayah Allah SWT, Amin.

Menunjuk perihal tersebut di atas, dengan ini kami sampaikan persetujuan pelaksanaan riset dalam rangka penulisan skripsi Saudari, dengan keterangan sebagai berikut:

No.	Nama	NIM	Jurusan/Univ.	Judul Skripsi
1	Poppy Febrina	222011445	Akuntansi/ Univ. Muhammadiyah Palembang	Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri CFBC Palembang

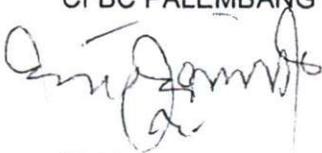
Perlu kami tegaskan bahwa dalam pelaksanaan penelitian tersebut agar selalu memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

1. Saudari harus mematuhi UU Perbankan No. 10 tahun 1998 serta ketentuan intern Bank Syariah Mandiri yang menyangkut prinsip-prinsip kerahasiaan bank.
2. Saudari harus mematuhi SE No. 5/007/DSI tanggal 5 Agustus 2003 perihal Riset, Survey, Penelitian Ilmiah, Pengisian Kuisisioner bagi mahasiswa dalam rangka penyusunan skripsi.
3. Saudari hanya dapat memperoleh data untuk kepentingan ilmiah dan tidak diperkenankan menyebarluaskan kepada pihak lain.
4. Saudari tidak diperkenankan menyalin (fotocopy) data dan membuat salinan dokumen nasabah untuk kepentingan pribadi.
5. Saudari harus menyerahkan 1 (satu) buah copy riset yang telah diperiksa atau disetujui oleh pembimbing dan pejabat Bank Syariah Mandiri.
6. Saudari wajib menandatangani surat pernyataan bermaterai (terlampir).

Demikian kami sampaikan. Atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

PT BANK SYARIAH MANDIRI
CONSUMER BANKING DIVISION
CFBC PALEMBANG



Meirina Aminus
CFBC Head

**PENCAIRAN PT BANK SYARIAH MANDIRI CONSUMER FINANCING BUSSINES CENTER PALEMBANG
SAMPAI DENGAN 17 DES 2014**

PENCAIRAN 2012		
BULAN	NOA	NOMINAL
AGUSTUS	3	Rp 576,000,000
SEPTEMBER	11	Rp 3,275,500,000
OKTOBER	9	Rp 2,614,000,000
NOVEMBER	11	Rp 1,808,000,000
DESEMBER	18	Rp 6.593,220,000
TOTAL	52	Rp 14,866,720,000

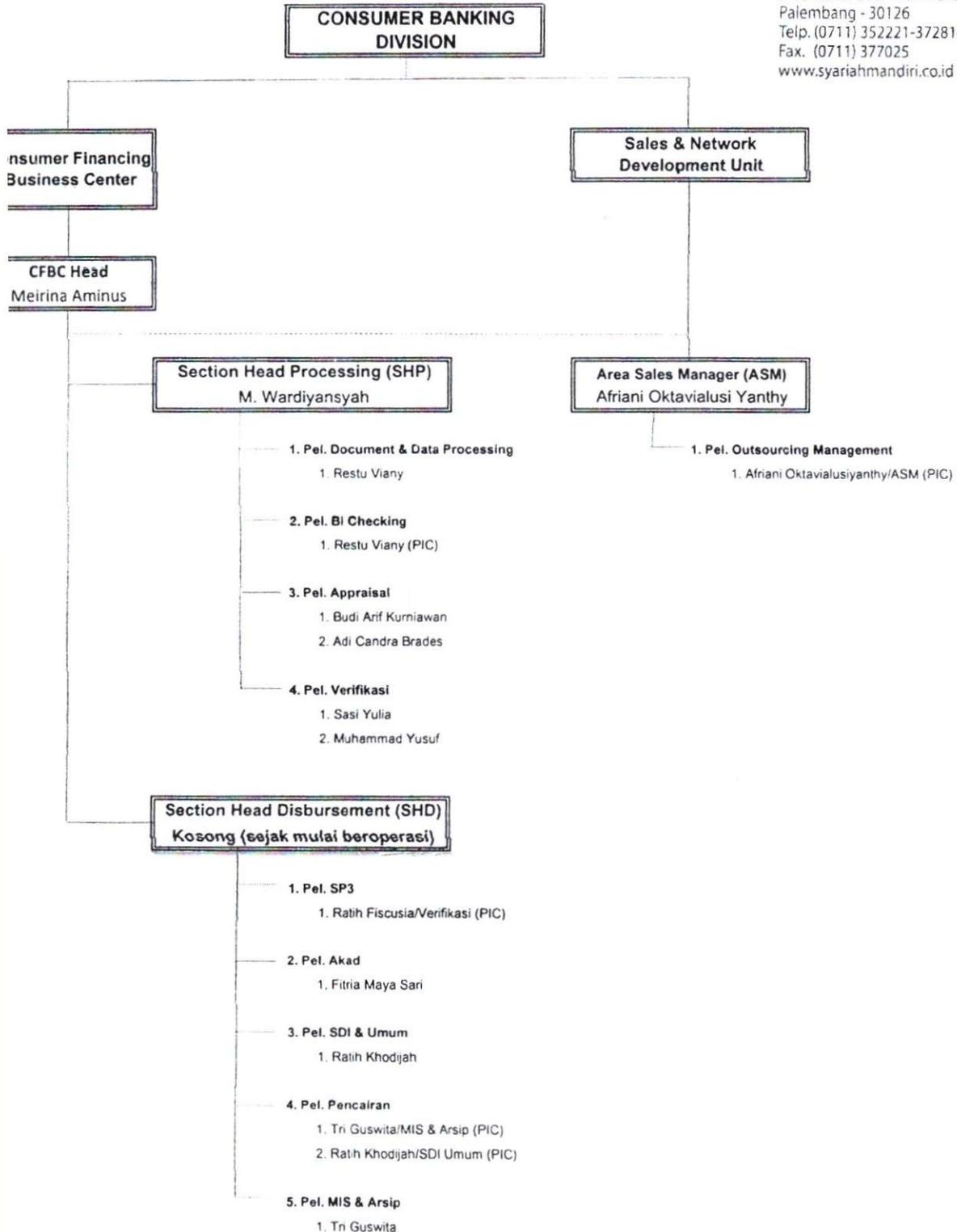
PENCAIRAN 2013		
BULAN	NOA	NOMINAL
JAN	7	Rp 3,550,000,000
FEB	15	Rp 4,574,000,000
MARET	13	Rp 2,592,000,000
APRIL	27	Rp 9,317,800,000
MEI	24	Rp 10,511,879,000
JUNI	20	Rp 4,061,000,000
JULI	19	Rp 7,644,000,000
AGUSTUS	22	Rp 5,079,800,000
SEPTEMBER	21	Rp 5,198,900,000
OKTOBER	9	Rp 1,709,000,000
NOVEMBER	10	Rp 2,256,000,000
DESEMBER	14	Rp 3,945,060,000
TOTAL	201	Rp 60,439,439,000

PENCAIRAN 2014		
BULAN	NOA	NOMINAL
JAN	8	Rp 2,779,000,000
FEB	14	Rp 2,006,800,000
MARET	28	Rp 6,025,700,000
APRIL	31	Rp 8,804,000,000
MEI	23	Rp 4,681,500,000
JUNI	34	Rp 7,343,297,000
JULI	41	Rp 9,263,400,000
AGUSTUS	32	Rp 7,648,558,000
SEPTEMBER	44	Rp 13,961,605,000
OKTOBER	61	Rp 10,431,360,000
NOVEMBER	49	Rp 9,339,000,000
DESEMBER	33	Rp 5,410,957,000
TOTAL	398	Rp 87,695,177,000

TOTAL 651 Rp 163,001,336,000



Struktur Organisasi CFBC Palembang per 18 September 2014



Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang

Daftar pertanyaan mengenai Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang.

1. Berapakah jumlah nasabah yang dibiayai pada Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang pada tahun 2012-2014?
(Restu Viany selaku Pelaksana Dokument dan Data Processing)
2. Berapakah Jumlah Pembiayaan yang dicairkan untuk Produk Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang pada tahun 2012-2014 ? (Tri Guswita / MIS dan Arsip selaku Staf Pelaksana Pencairan).
3. Bagaimanakah Proses Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri ? (Restu Viany selaku Pelaksana Dokument dan Data Processing)
4. Berapakah Margin yang ditentukan Pada Pembiayaan Murabahah dan apakah benar margin yang ditentukan akan tetap dari awalsampai jatuh tempo pelunasan kredit? (Ratih Khodijah selaku Staf Pelaksana. SDI dan Umum).
5. Bagaimanakah Proses Akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri? (Fitria Maya Sari selaku Staf Pelaksana Akad).
6. Berapakah presentase kebijakan perusahaan dalam menetapkan jumlah maksimal kredit macet ? (M. Wardiyansyah selaku Section Head Processing (SHP)).

7. Berapakah jumlah nasabah Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah yang dikategorikan macet dalam waktu berjalan 2012-2014 ? (M. Wardiyansyah selaku Section Head Processing (SHP)).
8. Bagaimanakah perlakuan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah Pembiayaan Kredit Macet ? (M. Wardiyansyah selaku Section Head Processing (SHP)).
9. Apakah yang menjadi penyebab kredit Macet pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah ? (Ratih fiscusia selaku Staf Verifikasi (PIC) dan Pelaksana SP3).
10. Berapakah jumlah denda yang dikeluarkan nasabah pada keterlambatan pembiayaan yang sudah jatuh tempo? (Tri Guswita / MIS dan Arsip selaku Staf Pelaksana Pencairan).



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

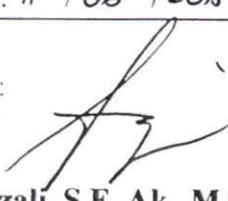
KARTU AKTIVITAS BIMBINGAN SKRIPSI

MA MAHASISWA : Poppy Febrina	PEMBIMBING
M : 22 2011 445	KETUA : Muhammad Fahmi, S.E., M.Si
PROGRAM STUDI : Akuntansi	ANGGOTA :
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PALEMBANG	

TGL/BL/TH KONSULTASI	MATERI YANG DIBAHAS	PARAF PEMBIMBING		KETERANGAN
		KETUA	ANGGOTA	
18/1/2015	Bab 1, 2, 3.	<i>[Signature]</i>		parab.!
10/2/2015	Gambar umum	<i>[Signature]</i>		parab.!
2/3/2015	Analisis data.	<i>[Signature]</i>		parab.!
28/4/2015	kitab referensi.	<i>[Signature]</i>		parab.!
8/5/2015	kesimpulan.	<i>[Signature]</i>		parab.!
1/6/2015	Abstrak.	<i>[Signature]</i>		parab.!
11/6/2015	ALL	<i>[Signature]</i>		Acc & uzkan.

KATATAN :

Mahasiswa diberikan waktu menyelesaikan skripsi, 6 bulan terhitung sejak tanggal ditetapkan

Dikeluarkan di : Palembang
 Pada tanggal : 11 / 06 / 2015
 Program Studi :

Rosalina Ghazali, S.E, Ak., M.Si





UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

AKREDITASI

INSTITUSI PERGURUAN TINGGI
 PROGRAM STUDI MANAJEMEN (S1)
 PROGRAM STUDI AKUNTANSI (S1)
 PROGRAM STUDI MANAJEMEN PEMASARAN (D3)

Nomor : 027/SK/BAN-PT/Akred/PT/I/2014 (B)
 Nomor : 044/SK/BAN-PT/Akred/S/I/2014 (B)
 Nomor : 044/SK/BAN-PT/Ak-XIII/S1/II/2011 (B)
 Nomor : 005/BAN-PT/Ak-X/Dpl-III/VI/2010 (B)

www.umpalembang.ac.id

Email : febumpplg@umpalembang.ac.id

alamat : Jalan Jenderal Ahmad Yani 13 Ulu Palembang 30263 Telp. (0711) 511433 Faximile (0711) 518018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PERBAIKAN SKRIPSI

Hari / Tanggal : Rabu, 05 Agustus 2015
 Waktu : 13.00 s/d 17.00 WIB
 Nama : Poppy Febrina
 NIM : 22 2011 445
 Program Studi : Akuntansi
 Mata Kuliah Pokok : Teori Akuntansi
 Judul Skripsi : ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PALEMBANG

TELAH DIPERBAIKI DAN DISETUJUI OLEH TIM PENGUJI DAN PEMBIMBING SKRIPSI DAN DIPERKENANKAN UNTUK MENGIKUTI WISUDA

NO	NAMA DOSEN	JABATAN	TGL PERSETUJUAN	TANDA TANGAN
1	Muhammad Fahmi, S.E, M.Si	Pembimbing	20/8/2015	
2	Drs. Sunardi, S.E, M.Si	Ketua Penguji	20/8/2015	
3	Muhammad Fahmi, S.E, M.Si	Penguji I	20/8/2015	
4	Mizan, S.E, M.Si, Ak., CA	Penguji II	19/8/2015	

Palembang, Agustus 2015

Dekan
 u.b Ketua Program Studi Akuntansi



Rosalina Chozah, SE, Ak, M.Si
 NIDN/NEM : 0228115802/1021960



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
FAKULTAS KEGURUAN DAN ILMU PENDIDIKAN
LABORATORIUM BAHASA

Jl. Jendral Ahmad Yani 13 Ulu Palembang Telp. (0711) 512637

TEST OF ENGLISH ABILITY SCORE RECORD

Name : Poppy Febrina
Place/Date of Birth : Bukit kemuning, February 10th, 1992
Test Times Taken : +1
Test Date : February 17th, 2015

Scaled Score

Listening Comprehension : 49
Structure Grammar : 38
Reading Comprehension : 48
OVERALL SCORE : 450

Palembang, March 5th, 2015

Head of Language Laboratory

Rini Susanti, S.Pd.,M.A

NBM?NIDN. 1164932/0210098402



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG
STATUS TERAKREDITASI



PIAGAM

No.259/H-4/PPKKN/UMP/IX/2014

Lembaga Penelitian dan Pengabdian Kepada Masyarakat Universitas Muhammadiyah Palembang menerangkan bahwa :

Nama : Poppy Febrina
Nomor Pokok Mahasiswa : 22 2011 445
Fakultas : Ekonomi
Tempat Tgl. Lahir : Bukit Kemuning, 10-02-1992

Telah mengikuti Kuliah Kerja Nyata Tematik Posdaya Angkatan ke-7 yang dilaksanakan dari tanggal 16 Juli sampai dengan 2 September 2014 bertempat di:

Kelurahan/Desa : Terentang
Kecamatan : Banyuasin III
Kota/Kabupaten : Banyuasin
Dinyatakan : LULUS



Dr. H. M. Idris, S.E., M.Si.



Palembang, 15 September 2014
Ketua 1 PPKN,

H. Athanannasir, M.Si.



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PALEMBANG**

Unggul dan Islami

Sertifikat

363/J-10/FEB-UMP/SHAVII/2015

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DIBERIKAN KEPADA :

NAMA : POPPY FEBRINA
NIM : 222011445
PROGRAM STUDI : Akuntansi

Yang dinyatakan HAFAL / TAHFIDZ (22) Surat Juz Amma
di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Palembang

Palembang, 22 Juli 2015
an. Dekan

Wakil Dekan IV



PALEMBANG
Dr. Antoni, M.H.I.



DAFTAR NILAI

NAMA : POPPY FEBRINA

NIM : 222011445

NO	NAMA SURAT	TAHFIDZ	FASIKH	TAJWID	JUMLAH
1	AD-DHUHA	50	10	10	70
2	AL-INSYIRAH	50	15	10	75
3	AL-TIIN	50	10	10	70
4	AL-QADAR	50	10	10	70
5	AL-LAIL	60	10	10	80
6	AL-ASHR	60	10	10	80
7	AL-HUMAZAH	60	10	10	80
8	AL-FIL	60	10	10	80
9	QURAI SY	60	20	10	90
10	AL-MA'UN	60	10	20	90
11	AL-KAUTSAR	60	15	10	85
12	AL-KAFIRUN	60	20	15	95
13	AN-NASHR	60	20	20	100
14	AL-LAHAB	60	20	20	100
15	AL-IKHLAS	60	20	20	100
16	AL-FALAQ	60	20	20	100
17	AN-NAS	60	20	20	100
18	AL-BAIYINAH	55	20	20	95
19	AL-ZALZALAH	55	20	20	95
20	AL-ADIYAT	55	20	20	95
21	AL-QARI'AH	55	20	20	95
22	AT-TAKATSUR	55	20	20	95

BIODATA PENELITI



1. Nama : Poppy Febrina
2. N.I.M : 22 2011 445
3. Tempat / Tanggal Lahir : Bukit Kemuning , 10-02-1992
4. Program Studi : Akuntansi
5. Konsentrasi : Teori Akuntansi
6. Alamat Rumah : Perum Town House POP 1 Blok B.09
jakabaring, Palembang kota.
7. No. Telpon : 0812 22 955 490
8. Pekerjaan : Mahasiswi
9. Nama Ayah : Azom Dawam. BA
Ibu : Zahara
10. Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
Ibu : Wiraswasta
11. Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah
Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank
Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang.