

**STUDI KOMPARASI PRODUK PEMBIAYAAN KREDIT *FIX*
DENGAN KREDIT *FLOATING RATE* PADA BANK MAYBANK
SYARIAH PALEMBANG**



Oleh :

Yuli Antika Sari

NIM : 13180269

Tugas Akhir

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam Uin Raden

Fatah Palembang Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna

Memproleh Ahli Madya (D3) Perbankan Syariah (Amd)

PALEMBANG

2016

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Yuli Antika Sari

Nim : 13180269

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul Tugas Akhir : Studi Komparasi Produk Pembiayaan Kasus Kredit *Fix* Dengan Kredit *Floating Rate* Pada Bank Maybank Syariah Palembang

Menyatakan bahwa, Tugas Akhir ini merupakan karya saya sendiri (ASLI), dan isi dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan oleh orang lain atau kelompok lain untuk memperoleh gelar akademis disuatu istitusi pendidikan, dan sepanjang pengetahuan kami juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis dan atau diterbitkan oleh orang lain atau kelompok lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Palembang, Agustus 2016

Yuli Antika Sari

13180269

MOTO

*“Sesungguhnya sholatku, ibadahku, hidup dan matiku hanya karena
ALLAH SWT”*

Mustahil adalah bagi mereka yang tidak pernah mencoba

Apa yang kita tanam itulah yang akan kita tunai. Karena curahan hujan
tidak memilih-milih apakah pohon apel atau hanya semak belukar

Berusahalah untuk tidak menjadi manusia yang berhasil, tapi
berusahalah menjadi manusia yang berguna

Pendidikan merupakan perlengkapan paling baik untuk hari tua

Memaafkan tidak mengubah masa lalu, tapi bias memperbaiki masa
depan

PERSEMBAHAN

1. Papa dan mama, yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
2. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga ta ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
3. Teman-teman yang selalu memberikan semangat sehingga ta dapat terselesaikan sesuai harapan.
4. Almamaterku

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalammu'alaikum, Wr, Wb

Dengan mengucapkan alhamdulillah serta segala puji syukur kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia – nya, sehingga penulis mampu untuk menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir ini dan tidak lupa penulis ucapkan sholawat serta salam kepada nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan sahabat – sahabatnya

Penulis Tugas Akhir ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian program diploma 3 perbankan syariah. Dalam hal ini penulis memilih judul “Studi Komparasi Produk Pembiayaan Pada Bank Maybank Syariah (Studi Kasus Kredit *Fix* Dengan Kredit *Floating Rate*)”.

Dalam penulisan Tugas Akhir ini, penulis telah berusaha semaksimal mungkin yang sesuai dengan kemampuan yang ada agar berhasil bagaimana semestinya. Terwujudnya penulisan Tugas Akhir ini adalah atas bantuan, dorongan dan bimbingan serta do'a dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Kedua orang tua saya papa (Erdi Wansa, SH) dan mama (Endang Yusnida) tecinta yang telah memberikanku semangat, dukungan,

moral, maupun materil serta do'a yang selalu mengiringi setiap langkah kesuksesanku

2. Prof. Drs. H. Muhammad Sarozi, Ph.D., selaku rektor UIN Raden Fatah Palembang.
3. Dr. Qodariyah Barkah.M.H.I., selaku dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang.
4. Bapak Mufti Fiandi , M. Ag selaku ketua Program Studi D3 Perbankan Syari'ah.
5. Ibu Ritawati, SE.M.H.I selaku Sekretaris Program Studi D3 Perbankan Syari'ah.
6. Bapak Dinnul Alfian Akbar, SE, M.Si selaku pembimbing utama yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
7. Ibu Nur Aisyah Yuliza, B.Econ, M.Sc selaku pembimbing kedua yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga, pikiran, untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
8. Kepala kantor cabang Bank Maybank Syariah Palembang beserta seluruh karyawan yang telah memberikan kesempatan untuk magang dan meluangkan waktu, tenaga, serta pikiran untuk memberikan bimbingan maupun pengarahan dalam penulisan Tugas Akhir ini.

9. Adik-adikku Dodi Erwansyah & Aditya Putra Erwansyah, Saudara-saudara serta Keponakan ku yang telah memberikan do'a dan semangatnya.
10. Aditya Dino Steffano, Sahabat-sahabatku Msy Yeni Novita & Eriza Yolanda, serta seluruh DPS 8 yang telah memberikan semangat dan dukungannya, dan maaf telah merepotkan kalian.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun. Akhirnya penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Palembang, Agustus 2016

Penulis

Yuli Antika Sari

13180269

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Pembiayaan	7
B. Manfaat Pembiayaan	8
1. Manfaat Pembiayaan Bagi Bank	8
2. Manfaat Pembiayaan Bagi Debitur	9
3. Manfaat Pembiayaan Bagi Pemerintah	9
4. Manfaat Pembiayaan Bagi Masyarakat Luas	10
C. KPR (Kredit Pemilikan Rumah).....	12
D. Pembiayaan Musyarakah.....	13
E. Pembiayaan Murabahah	15
F. Pengertian BI Rate	15
G. Penelitian Terdahulu	16
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Lokasi Penelitian	23

B. Definisi Opraisional Variabel.....	23
1. Pengertian Kredit Fix Rate	23
2. Pengertian Kredit Floating Rate	24
C. Jenis dan Sumber Data	24
1. Sumber Data	24
2. Jenis Data	25
D. Teknik Pengumpulan Data	25
E. Teknik Analisis Data	25

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perbandingan Kredit Fix Dan Floating Rate (High, Low, Mix) 27	
B. Kredit Fix Rate	28
1. Contoh Kredit Fix Rate	28
2. Perhitungan Kredit Fix Rate	28
C. Kredit Floating Rate	31
1. Contoh Kredit Floating Rate (High).....	32
2. Contoh Kredit Floating Rate (Low)	36
3. Contoh Kredit Floating Rate (Mix)	40
D. Perbandingan Kredit Fix Rate Dengan Floating Rate	43

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan.....	45
B. Saran.....	46

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 KPR	19
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu	19
Tabel 4.1 Simulasi Angsuran Kredit <i>Fix Rate</i>	28
Tabel 4.2 Simulasi Angsuran Kredit <i>Floating Rate (High)</i>	32
Tabel 4.3 Simulasi Angsuran Kredit <i>Floating Rate (Low)</i>	36
Tabel 4.4 Simulasi Angsuran Kredit <i>Floating Rate (Mix)</i>	40
Tabel 4.5 Perbandingan Kredit <i>Fix Rate</i> Dengan Kredit <i>Floating Rate</i>	43

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lembar Konsultasi Pembimbing I
2. Lembar Konsultasi Pembimbing II
3. Formulir A
4. Formulir B.1
5. Formulir B.2
6. Formulir B.3
7. Lembar Foto

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bunga tetap atau *fixed rate* artinya suku bunga kredit ditentukan tetap sampai kredit tersebut lunas. Pinjaman dengan bunga tetap akan mengandung resiko suku bunga, apabila selama masa kredit tingkat bunga pasar naik, maka biaya bank pun akan ikut terangkat, dengan memberikan bunga secara tetap, maka otomatis pihak bank sudah mengambil alih perubahan resiko suku bunga pasar, inilah yang menyebabkan kenapa bunga secara *fixed rate* lebih tinggi dibandingkan dengan bunga kredit *floating rate*¹.

Kredit *floating rate* (bunga mengambang) artinya suku bunga yang dikenakan pada peminjam akan naik turun sesuai dengan pergerakan suku bunga di pasar, *floating rate* sifatnya transfaran dari awal BI Rate + 3,25 / BI Rate + 3,50 *Floating Rate* kalau bunga KPR mendadak naik sejak awal sampai jatuh tempo jadi tinggi saat masa *floating*. Kredit *fix* (bunga tetap) artinya bunga tetap walaupun suku bunga pasar akan naik turun, kredit *fix* tidak berubah sesuai jangka waktu yang diambil tetapi bunga kadang sedikit lebih tinggi dari pada *floating*.

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan dengan persetujuan atau

¹ Zulkifli Sunarto, Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2007) hal.50.

kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberia bunga. Berdasarkan pengertian di atas menunjukkan bahwa prestasi yang wajib dilakukan oleh debitur atas kredit yang di berikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi uangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati sebelumnya.²

Pemberian kredit, dalam pengertian sebagai cash loan, merupakan salah satu bentuk usaha yang dapat dilakukan oleh sebuah bank. Berdasarkan UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga³

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan 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.⁴ Dapat

² Ibid.

³ Budisantoso Totok, Bank dan Lembaga Keuangan Lain, (Jakarta : Salemba Empat 2011) hal.114

⁴ Kasmir, Dasar-dasar perbankan (Jakarta : RajaGrafindo, 2014) hal.113.

disimpulkan bahwa kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang.

Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut

1. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi

2. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut

1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan : (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atas mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

2) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.⁵

Bunga tetap atau *fixed rate* adalah suku bunga kredit ditentukan tetap sampai kredit tersebut lunas. Pinjaman dengan bunga tetap akan

⁵ Muhammad syafi'I Antonio, Bank syariah, (Jakarta: gema insani, 2005) hal.160.

mengandung resiko suku bunga, apabila selama masa kredit tingkat bunga pasar naik, maka biaya bank pun akan ikut terangkat, dengan memberikan bunga secara tetap, maka otomatis pihak bank sudah mengambil alih perubahan resiko suku bunga pasar. Inilah yang menyebabkan kenapa bunga secara *fixed rate* lebih tinggi dibandingkan dengan bunga kredit *bi rate*, mungkin hanya sebagian kecil saja yang mengetahui hitung-hitungan bunga saat megambil kredit, baik itu kredit rumah atau kendaraan.

Dengan melihat dasar itulah, penulis merasa tertarik untuk membahas dan memberikan gambaran bagaimana perbandingan kredit *fix* dan kredit *floating rate*, yang akan dituangkan dalam bentuk karya tulis ilmiah tugas akhir dengan judul sebagai berikut :

“Studi Komparasi Produk Pembiayaan Kredit *Fix* Dengan Kredit *Floating Rate* Pada Bank Maybank Syariah Palembang”.

B. Rumusan Masalah

Bagaimana perbandingan produk pembiayaan dengan system kredit *fix* dan kredit *floating rate* ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan pokok permasalahan di atas, penelitian ini bertujuan sebagai berikut :

Untuk mengetahui secara jelas perbandingan produk pembiayaan dengan system kredit *fix* dan kredit *floating rate*

Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Bagi Penulis

Dengan melakukan penelitian ini, penulis memperoleh pengalaman dan khasanah ilmu baru mengenai perbandingan produk pembiayaan dengan system kredit *fix* dan kredit *floating rate*

2. Bagi Pihak lain

Dapat menambah pengetahuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan sebagai bahan informasi dan referensi untuk, melakukan penelitian lebih lanjut

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil paling besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.⁶

Secara ekstrem dapat dicontohkan, kebijakan pembiayaan yang bebas akan meningkatkan penjualan, tetapi juga akan menimbulkan piutang yang besar dan biaya penagihan piutang yang besar pula. Oleh karena itu, di butuhkan pengelolaan piutang yang mampu menentukan kebijakan pembiayaan dengan melihat untung dan ruginya terhadap kebijakan penjualan secara pembiayaan tersebut.⁷

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana. Pembiayaan memiliki fungsi antara lain :

⁶ Ismail, Perbankan Syariah, (Jakarta : Kencana, 2014) hal.105.

⁷ Harmono, Manajemen Keuangan, (Jakarta : Bumi Aksara, 2014) hal.210.

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa
- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund* (dana menganggur)
- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga
- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada⁸

B. Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha antara lain: manfaat pembiayaan bagi bank, debitur pemerintahan, dan masyarakat luas.

1. Manfaat pembiayaan bagi bank

- Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bagi hasil, margin keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antar bank syariah dan mitra usaha (nasabah).
- Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.
- Pemberian pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya seperti produk dana dan jasa.

⁸ Ibid.hal.108.

2. Manfaat pembiayaan bagi debitur

- Meningkatkan usaha nasabah.
- Biaya yang diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari bank syariah relative murah, misalnya biaya provisi.
- Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan akad yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- Bank dapat memberikan fasilitas lainnya kepada nasabah, misalnya transfer dengan menggunakan wakalah, kafalah, hawalah, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah.
- Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.

3. Manfaat pembiayaan bagi pemerintah

- Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha.
- Pembiayaan bank dapat digunakan sebagai alat pengendalian moneter
- Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah dapat menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan masyarakat.

- Secara tidak langsung pembiayaan bank syariah dapat meningkatkan pendapatan Negara, yaitu pendapatan pajak antara lain: pajak pendapatan dari bank syariah, dan pajak pendapatan dari nasabah

4. Manfaat bagi masyarakat luas

- Mengurangi tingkat pengangguran
- Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaris, *appraisal independent*, asuransi.
- Penyimpan dana akan mendapatkan imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.
- Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan misalnya *letter of credit*, bank garansi, transfer, kliring, dan layanan jasa lainnya.⁹

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain :

- a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan
- b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya
- c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha
- d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan
- e. Pembiayaan dilihat dari jumlahnya.¹⁰

⁹ Ibid.hal.112.

¹⁰ Ibid.hal.113.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang tergolong sebagai pihak yang mengalami kekurangan dana (*deficit unit*)¹¹.

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, transaksi sewa-menyewa termasuk sewa menyewa jasa, transaksi jual beli, dan transaksi pinjam meminjam berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, *margin*, atau bagi hasil.¹²

Menurut Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan 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.¹³

Menurut M. Syafii Antonio, sifat penggunaannya pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

¹¹Gita Danurpranata, *Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal.103.

¹²Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014 Tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, hal.2.

¹³Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007) hal.92.

a) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

b) Pembiayaan konsumtif, yaitu kebutuhan individu yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.¹⁴

C. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

KPR merupakan kredit yang dipergunakan untuk pembiayaan

- Pembelian rumah baru (dari developer atau perorangan)
- Pembelian rumah bekas (second)
- Pembelian ruko/rukan
- Pembelian apartemen baru/bekas
- Renovasi rumah
- Konstruksi (pembangunan rumah, ruko, rukan)
- Renovasi (rumah, ruko, rukan, apartemen)¹⁵

Pembayaran kewajiban debitur kepada bank berupa angsuran pokok + bunga setiap bulan. Debitur pengusaha boleh memilih bentuk angsuran sistem Fix dan Floating.

- Angsuran (pokok+bunga) tetap→ Fix
- Pokok tetap – bunga menurun→ Floating

¹⁴Gita Danurpranata, Loc.cit., hal.103.

¹⁵ Maryanto supriyono, Buku Pintar Perbankan, (Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET, 2011)hal.124.

Tabel 2.1
KPR

KPR	<i>Fix</i>	<i>Floating</i>
Pengusaha	V	v
Karyawan	V	Tidak boleh

Sumber Maryanto supriyono, 2011

Menurut tabel di atas khusus untuk karyawan harus menggunakan angsuran *fix* dan karyawan tidak di perkenankan menggunakan angsuran *floating*. Alasannya karena karyawan mempunyai penghasilan yang tetap setiap bulannya. Apabila menggunakan angsuran *floating*, pada angsuran awal akan berat sekali dan tidak cocok dengan karakteristik karyawan.¹⁶

D. Pembiayaan Musyarakah

Al-Musyarakah merupakan akad kerja sama usaha antara dua pihak atau lebih dalam menjalankan usaha, dimana masing-masing pihak menyertakan modalnya sesuai dengan kesepakatan, dan bagi hasil atas usaha bersama diberikan sesuai dengan kontribusi dana atau sesuai kesepakatan bersama. Musyarakah disebut juga dengan syirkah, merupakan aktivitas berserikat dalam melaksanakan usaha bersama antara pihak-pihak yang terkait.¹⁷

¹⁶ Ibid.hal.127.

¹⁷ Ismail, Mengelola Bank Syariah, (Jakarta: Kencana, 2011).hal.176

1. Manfaat dan Risiko *Musyarakah*

Terdapat banyak manfaat dari pembiayaan *musyarakah* ini, diantaranya :

a. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.

b. Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/hasil usaha bank, sehingga bank tidak akan pernah mengalami *negative spread*.

c. Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah.

d. Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman, dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang dibagikan.

e. Prinsip bagi hasil dalam *mudharabah/musyarakah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapa pun keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.¹⁸

Risiko :

Risiko yang terdapat dalam *musyarakah*, terutama dalam penerapannya dalam pembiayaan, *relative* tinggi, yaitu sebagai berikut :

¹⁸ Nurul Ichsan Hasan, Pengantar Perbankan, (Jakarta : Referensi, 2014). hal.226

- a. *Slide streaming*, nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak.
- b. Lalai dan kesalahan yang disengaja.
- c. Penyembunyian keuntungan oleh nasabah, bila nasabahnya tidak jujur.¹⁹

E. Pembiayaan Murabahah

Pengertian murabahah merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjualan harus terlebih dulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya.²⁰

F. Pengertian BI Rate

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

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

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

¹⁹ Ibid, hal.228.

²⁰ Kasmir, Loc.cit.hal.250.

perkembangan di suku bunga deposito, dan pada gilirannya suku bunga kredit perbankan.

Dengan mempertimbangkan pula faktor-faktor lain dalam perekonomian, Bank Indonesia pada umumnya akan menaikkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan melampaui sasaran yang telah ditetapkan, sebaliknya Bank Indonesia akan menurunkan BI Rate apabila inflasi ke depan diperkirakan berada di bawah sasaran yang telah ditetapkan²¹

G. Penelitian Terdahulu

Eva Rosida (2011) melakukan penelitian Analisa Perbandingan Hunia Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat Surabaya. Hasil penelitian yang diperoleh bahwa dalam memberikan layanan produk pembiayaan hunian syariah, Bank Muamalat memberikan pilihan dua akad yaitu akad Murabahah dan akad Musyarakah. Dalam akad Murabahah, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad Musyarakah (Kerjasama Sewa) merupakan kerja sama kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh Bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. Pembiayaan dengan akad Murabahah lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin

²¹ www.bi.go.id

mengambil pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun dan pembiayaan dengan akad Musyarakah lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang atau lebih dari lima tahun. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif.

Aris Budi Setyawan (2010) Menganalisis Perbandingan Tingkat Kolektibilitas Kredit Pada Bank Pembangunan Daerah Di Pulau Jawa Dan Luar Pulau Jawa Desember 2002 Sampai Dengan Desember 2006. Hasil penelitian yang diperoleh adalah secara umum bpd di pulau jawa dan di luar pulau jawa mempunyai kualitas aktiva produktif diatas 82%, yang berarti bahwa bank dalam kondisi sehat, dan hanya beberapa bank seperti bpd sumatera selatan, bpd kalimantan tengah, bpd sumatera barat dan sulawesi tengah (luar jawa), serta bpd dki (jawa) yang masuk dalam kategori cukup sehat. Uji beda dengan menggunakan mann whitney u tidak menunjukkan adanya perbedaan nilai kolektibilitas kredit maupun kualitas aktiva produktif antara bpd di pulau jawa dengan bpd di luar pulau jawa. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif

Chandra Pramudya (2010) Menganalisa Perbandingan Pembiayaan Pengadaan Kendaraan Roda Empat Dengan Sistem Sewa Guna (Leasing) Dan Sistem Beli Pada Perusahaan Daerah Air Minum Kota Samarinda. Dari hasil perhitungan tersebut dapat diketahui bahwa hipotesis yang diajukan penulis diterima, karena pembiayaan Pengadaan kendaraan dinas roda empat dengan menggunakan difasilitasi kredit

Bank lebih menguntungkan secara financial dari pada dengan cara membeli yang pembiayaan dengan sewa guna usaha (*Leasing*).

Ardi Fajruka (2011) Menganalisa Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah Dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia Tahun 2011. Hasil dari penelitian menyimpulkan bahwa perbedaan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah dan murabahah ditentukan berdasarkan (1) hubungan hukum, (2) pengalihan objek pembiayaan, (3) karakteristik perjanjian, (4) margin bank, (5) angsuran

Muhammad Eris Haryanto (2013) dalam jurnalnya yang berjudul Analisis Perbandingan Kredit Macet antara Perbankan Syariah Perbankan Konvensional, yang hasilnya. Terdapat beda signifikan antara NPI, dengan NPF karena nilai dengan sinifikannya lebih kecil dari 0,05. Dimana tingkat rasio NPF dari tahun 2004 hingga 2011 memiliki rata-rata lebih baik bila dibandingkan dengan rasio NPI.

Tabel II.2
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti / Judul Peneliti	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1	Eva rosida (2011) / Analisa Perbandingan Hunia Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank	Hasil penelitian yang diperoleh bahwa dalam memberikan layanan produk pembiayaan hunian syariah, Bank Muamalat memberikan pilihan dua akad	Tempat penelitian, produk yang diteliti berbeda.	Sama-sama membahas perbandingan pada produk pembiayaan

No	Peneliti / Judul Peneliti	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
	Muamalat Surabaya	<p>yaitu akad Murabahah dan akad Musyarakah. Dalam akad Murabahah, Bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad Musyarakah (Kerjasama Sewa) merupakan kerja sama kongsi dimana nasabah harus membayar kepada bank sebesar porsi yang dimiliki oleh Bank. Rumah akan menjadi milik nasabah setelah porsi kepemilikan nasabah 100% dan bank 0%. Pembiayaan dengan akad Murabahah lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil</p>		

No	Peneliti / Judul Peneliti	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
		<p>pembiayaan dengan jangka waktu pendek atau kurang dari lima tahun dan pembiayaan dengan akad Musyarakah lebih banyak diminati oleh nasabah yang ingin mengambil pembiayaan dengan jangka waktu panjang atau lebih dari lima tahun</p>		
2	<p>Aris Budi Setyawan (2010) / Analisis Perbandingan Tingkat Kolektibilitas Kredit Pada Bank Pembangunan Daerah Di Pulau Jawa Dan Luar Pulau Jawa Desember 2002 Sampai Desember 2006</p>	<p>Hasil Penelitian Yang Diperoleh Adalah Secara Umum BPD Di Pulau Jawa Dan Di Luar Pulau Jawa Mempunyai Kualitas Aktiva Produktif Diatas 82%, Yang Berarti Bahwa Bank Dalam Kondisi Sehat, Dan Hanya Beberapa Bank Seperti BPD Sumatera Selatan, BPD Kalimantan Tengah, BPD Sumatera Barat Dan Sulawesi Tengah (Luar Jawa), Serta BPD</p>	<p>Tempat penelitian, produk yang diteliti berbeda, pengumpulan data.</p>	<p>Sama-sama membahas perbandingan pada produk pembiayaan.</p>

No	Peneliti / Judul Peneliti	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
		DKI (Jawa) Yang Masuk Dalam Kategori Cukup Sehat.		
3	Chandra Pramudya (2010) / Perbandingan Pembiayaan Pengadaan Kendaraan Roda Empat Dengan Sistem Sewa Guna (Leasing) Dan Sistem Beli Pada Perusahaan Daerah Air Minum Kota Samarinda	Dari hasil perhitungan tersebut dapat diketahui bahwa hipotesis yang diajukan penulis diterima, karena pembiayaan Pengadaan kendaraan dinas roda empat dengan menggunakan difasilitasi kredit Bank lebih menguntungkan secara financial dari pada dengan cara membeli yang pembiayaan dengan sewa guna usaha (<i>Leasing</i>).	Tempat penelitian, produk yang diteliti berbeda, variable yang digunakan	Sama-sama membahas perbandingan pada produk pembiayaan
4	Ardi Fajruka (2011) / Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah Dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah	Hasil dari penelitian menyimpulkan bahwa perbedaan akad pembiayaan musyarakah mutanaqisah dan murabahah ditentukan berdasarkan (1) hubungan hokum, (2) pengalihan objek pembiayaan,	Tempat penelitian, teknik pengumpulan data, metode analisis data.	Sama-sama membahas perbandingan pada produk pembiayaan

No	Peneliti / Judul Peneliti	Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
	Di Indonesia Tahun 2011.	(3) karakteristik perjanjian, (4) margin bank, (5) angsuran.		
5	Muhammad Eris Haryanto (2013) / Analisis Perbandingan Kredit Macet antara Perbankan Syariah Perbankan Konvensional	Hasil dari penelitian mendapatkan beda signifikan antara NPI, dengan NPF karena nilai dengan sinifikannya lebih kecil dari 0,05. Dimana tingkat rasio NPF dari tahun 2004 hingga 2011 memiliki rata-rata lebih baik bila dibandingkan dengan rasio NPI.	Tempat penelitian dan metode penelitian data	Sama- sama membandin gkan produk pembiayaan

Dikumpulkan dari berbagai sumber

BAB III

GAMBARAN OBJEK PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Penelitian ini, penulis mengambil lokasi penelitian di PT Bank MayBank Syariah Palembang.

B. Definisi Oprasional Variabel

1. Pengertian Kredit Fix

Pembebanan bunga setiap bulan tetap dari jumlah pinjamannya, demikian pula pokok pinjaman setiap bulan juga dibayar sama, sehingga angsuran setiap bulan juga sama sampai kredit tersebut lunas. Jenis *fix rate* ini diberikan kepada kredit yang bersifat konsumtif seperti pembelian rumah tinggal, pembelian mobil pribadi atau kredit konsumtif lainnya.²²

Produk *fix rate* adalah produk yang menawarkan suku bunga tetap atau *fix rate* pada awal kredit dan selanjutnya suku bunga *floating* yang transparan berdasarkan BI Rate + 5,50% hingga pinjaman lunas. Fasilitas ini dapat digunakan untuk kredit pembelian rumah / apartemen / ruko / tanah, maupun kebutuhan refinancing / kredit multiguna (KP Multiguna).²³

²² Kasmir, Loc.cit.,hal.161.

²³ Maybank.co.id

2. Pengertian Kredit *Floating Rate*

Floating rate menetapkan besar kecilnya bunga kredit dikaitkan dengan bunga yang berlaku di pasar uang, sehingga bunga yang dibayar setiap bulan sangat tergantung dari bunga pasar uang pada bulan tersebut. Jumlah bunga yang dibayarkan dapat lebih tinggi atau lebih rendah atau sama dari bulan yang bersangkutan. Pada akhirnya hal ini juga berpengaruh terhadap angsuran setiap bulan, yaitu bisa tetap, naik atau turun.²⁴

Produk *floating rate* adalah produk yang menawarkan suku bunga *floating* berdasarkan BI Rate + 3,25% atau BI Rate + 3,50% sejak awal kredit hingga jatuh tempo pinjaman dan bebas biaya pelunasan kapanpun.²⁵

C. Sumber Data dan Jenis Data

1. Sumber Data

Berdasarkan jenis datanya dan bentuknya maka data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data sekunder.

a) Data sekunder, yaitu suatu data yang diperoleh secara tidak langsung memberikan kepada peneliti, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen. Dokumen yang dimaksud dalam penelitian ini berupa daftar cicilan calon nasabah pembiayaan kredit *fix* dan kredit *floating rate*

²⁴ Kasmir, Loc.cit.,hal.161.

²⁵ Maybank.co.id

2. Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data internal. Data internal adalah data yang bersumber daftar cicilan nasabah dari pihak bank tersebut tanpa perantara pihak ke tiga.²⁶

D. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan data penelitian ini adalah sebagai berikut :

Teknik dokumentasi merupakan teknik pengambilan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen. Data-data ini berupa daftar cicilan yang di berikan oleh PT. Bank MayBank Syariah

D. Teknik Analisis Data

Setelah data terkumpul, kemudian dianalisis dan dilakukan pengujian atas laporan keuangan yang diperoleh, dengan tujuan agar diketahui apakah permohonan pembiayaan tersebut dapat diterima atau ditolak. Dalam melakukan pengujian tersebut penulis melakukan pengukuran data-data yang ada.

Adapun teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan metode deskriptif kuantitatif. Analisis deskriptif kuantitatif adalah suatu metode yang membahas tentang perhitungan berdasarkan kumpulan angka-angka hasil penelitian. Dalam pengukuran terhadap data-data yang dilakukan dengan membandingkan kondisi yang sebenarnya pada perusahaan yang diteliti, dengan kriteria-kriteria yang

²⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta:Bina Askara,2011) hal.10.

telah ditetapkan sebelumnya kemudian melalui data yang diperoleh dari daftar cicilan calon nasabah Bank MayBank Syariah

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Perbandingan Kredit Fix Dan Floating Rate (High, Low, Mix)

Bunga tetap atau *fixed rate* adalah suku bunga kredit ditentukan tetap sampai kredit tersebut lunas. Pinjaman dengan bunga tetap akan mengandung resiko suku bunga, apabila selama masa kredit tingkat bunga pasar naik, maka biaya bank pun akan ikut terangkat, dengan memberikan bunga secara tetap, maka otomatis pihak bank sudah mengambil alih perubahan resiko suku bunga pasar. Inilah yang menyebabkan kenapa bunga secara *fixed rate* lebih tinggi dibandingkan dengan bunga kredit *floating rate*, karena inilah sebagian kecil saja masyarakat yang mengetahui informasi tersebut, baik dalam pengambilan kredit rumah ataupun kendaraan.

Berikut, penulis akan memperhitungkan simulasi angsuran kredit nasabah untuk calon nasabah yang terdiri dari simulasi angsuran *kredit fix*, dan kredit *floating rate*, kredit *floating rate (floating high, floating low dan floating mix)*

B. Kredit *Fix Rate*

Kredit *fix rate* artinya suku bunga kredit di tentukan tetap sampai kredit tersebut lunas. Pinjaman dengan bunga tetap akan mengandung resiko suku bunga, apabila selama masa kredit tingkat bunga pasar naik, maka biaya bank pun akan ikut terangkat. Dengan memberikan bunga secara tetap, maka otomatis pihak bank sudah mengambil alih perubahan resiko suku bunga pasar. Inilah yang menyebabkan kenapa bunga secara *fixed rate* lebih tinggi dibandingkan dengan *floating rate*

1. Contoh kredit *fix rate*

Nasabah x membeli rumah seharga Rp.200.000.000 dengan Dp sebesar 20%, nasabah tersebut memilih untuk menggunakan pembiayaan dengan produk kredit *fix rate* selama 3 tahun. Bank menetapkan kredit *fix* dengan bunga 12,50%

2. Perhitungan Kredit *Fix rate*

Harga rumah	: Rp.200.000.000
Dengan Dp	: 20% (0,2)
<i>Plafond</i>	: Harga rumah - (harga rumah x dp)
	: 200.000.000 - (200.000.000 x 0,2)
	: 200.000.00 - 40.000.000
	: 180.000.000
Bunga	: 12,50% (0,125)

Jangka waktu : 3 tahun (36 bulan)

Cicilan bunga : $\frac{\text{plafond} + (\text{plafond} \times \text{bunga})}{\text{Jangka waktu}}$
: $\frac{180.000.000 + (180.000.000 \times 0,125)}{36}$
: $\frac{202.500.000}{36}$
: 5.625.000

Cicilan pokok : $\frac{\text{plafond}}{\text{Jangka waktu}}$
: $\frac{180.000.000}{36}$
: 5.000.000

Total cicilan : Cicilan bunga + cicilan pokok
: 5.625.000 + 5.000.000
: 10.625.000

Angsuran *Fix* 1 : 5.625.000

Total cicilan bunga : $\text{plafond} + (\text{plafond} \times 0,125)$
: 202.500.000

Total cicilan pokok : 180.000.000

Total angsuran : Total cicilan bunga + total cicilan pokok
: 202.500.000 + 180.000.000
: 382.500.000

TABEL. IV.1
NASABAH X
SIMULASI ANGSURAN KREDIT *FIX RATE*
PERIODE 31 JANUARI 2013 – 2016

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
0	31-Jan-13	382500000	0	0	0
1	28-Feb-13	371875000	5625000	5000000	10625000
2	31-Mar-13	361250000	5625000	5000000	10625000
3	30-Apr-13	350625000	5625000	5000000	10625000
4	31-May-13	340000000	5625000	5000000	10625000
5	30-Jun-13	329375000	5625000	5000000	10625000
6	31-Jul-13	318750000	5625000	5000000	10625000
7	31-Aug-13	308125000	5625000	5000000	10625000
8	30-Sep-13	297500000	5625000	5000000	10625000
9	31-Oct-13	286875000	5625000	5000000	10625000
10	30-Nov-13	276250000	5625000	5000000	10625000
11	31-Dec-13	265625000	5625000	5000000	10625000
12	31-Jan-14	255000000	5625000	5000000	10625000
13	28-Feb-14	244375000	5625000	5000000	10625000
14	31-Mar-14	233750000	5625000	5000000	10625000
15	30-Apr-14	223125000	5625000	5000000	10625000
16	31-May-14	212500000	5625000	5000000	10625000
17	30-Jun-14	201875000	5625000	5000000	10625000
18	31-Jul-14	191250000	5625000	5000000	10625000
19	31-Aug-14	180625000	5625000	5000000	10625000
20	30-Sep-14	170000000	5625000	5000000	10625000
21	31-Oct-14	159375000	5625000	5000000	10625000
22	30-Nov-14	148750000	5625000	5000000	10625000
23	31-Dec-14	138125000	5625000	5000000	10625000
24	31-Jan-15	127500000	5625000	5000000	10625000

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
25	28-Feb-15	116875000	5625000	5000000	10625000
26	31-Mar-15	106250000	5625000	5000000	10625000
27	30-Apr-15	95625000	5625000	5000000	10625000
28	31-May-15	85000000	5625000	5000000	10625000
29	30-Jun-15	74375000	5625000	5000000	10625000
30	31-Jul-15	63750000	5625000	5000000	10625000
31	31-Aug-15	53125000	5625000	5000000	10625000
32	30-Sep-15	42500000	5625000	5000000	10625000
33	31-Oct-15	31875000	5625000	5000000	10625000
34	30-Nov-15	21250000	5625000	5000000	10625000
35	31-Dec-15	10625000	5625000	5000000	10625000
36	31-Jan-16	0	5625000	5000000	10625000
	total angsuran				382500000

Sumber Bank MayBank Syariah

Menurut tabel di atas cicilan bunga perbulan sebesar Rp.5.625.000, cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000 total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya tetap sebesar Rp.10.625.000 dengan total angsuran sebesar Rp.382.500.000.

C. Kredit *Floating Rate*

Floating rate dibuat mengambang sesuai dengan fluktuasi biaya dana yang ada, misalnya besaran bunga kredit bergantung kepada besaran bunga deposito dan tabungan. Pinjaman dengan suku bunga *floating rate* secara otomatis akan mengalihkan resiko suku bunga dari bank kepada debitur, jika suku bunga naik (*floating high*) maka angsuran

nasabah akan ikut naik, namun jika suku bunga mengalami penurunan (*floating low*) maka angsuran nasabah akan ikut turun sesuai dengan BI rate. Inilah yang menyebabkan kenapa bunga secara *floating rate* lebih rendah di bandingkan dengan kredit *fix rate*

1. Contoh kredit *floating rate (high)*

nasabah x membeli rumah seharga Rp.200.000.000 dengan Dp sebesar 20%, nasabah tersebut memilih untuk menggunakan pembiayaan dengan produk kredit *fix* selama 3 tahun. Dengan bunga 13%

Perhitungan Kredit *floating rate (high)*

Harga rumah : Rp.200.000.000

Dengan Dp : 20% (0,2)

Plafond : Harga rumah - (harga rumah x dp)

: 200.000.000 - (200.000.000 x 0,2)

: 200.000.00 - 40.000.000

: 180.000.000

Bunga : 13% (0,13)

Jangka waktu : 3 tahun (36 bulan)

Cicilan bunga : $\frac{\text{plafond} + (\text{plafond} \times \text{bunga})}{\text{Jangka waktu}}$

: $\frac{180.000.000 + (180.000.000 \times 0,13)}{36}$

: $\frac{203.400.000}{36}$

: 5.650.000

$$\begin{aligned} \text{Cicilan pokok} & : \frac{\text{plafond}}{\text{Jangka waktu}} \\ & : \frac{180.000.000}{36} \\ & : 5.000.000 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Total cicilan} & : \text{Cicilan bunga} + \text{cicilan pokok} \\ & : 5.650.000 + 5.000.000 \\ & : 10.650.000 \end{aligned}$$

$$\text{Angsuran } Fix \ 1 : 5.650.000$$

$$\begin{aligned} \text{Total cicilan bunga} & : \text{plafond} + (\text{plafond} \times 0,13) \\ & : 203.400.000 \end{aligned}$$

$$\text{Total cicilan pokok} : 180.000.000$$

$$\begin{aligned} \text{Total angsuran} & : \text{Total cicilan bunga} + \text{total cicilan pokok} \\ & : 203.400.000 + 180.000.000 \\ & : 383.400.000 \end{aligned}$$

Setelah angsuran berjalan 1 tahun BI rate mengalami kenaikan sebesar 1% dengan sisa angsuran Rp.255.600.000

$$\text{Sisa kredit} : 255.600.000$$

$$\text{Bunga} : 13\% + 1\% = 14\% (0,14)$$

$$\text{Sisa waktu} : 3 \text{ tahun} - 1 \text{ tahun} = 2 \text{ tahun (24 bulan)}$$

$$\begin{aligned} \text{Cicilan bunga} & : \frac{\text{plafond} + (\text{plafond} \times \text{bunga})}{\text{Jangka waktu}} \\ & : \frac{180.000.000 + (180.000.000 \times 0,14)}{36} \end{aligned}$$

	: $\frac{205.200.000}{36}$
	: 5.700.000
Cicilan pokok	: $\frac{180.000.000}{36}$
	: 5.000.000
Total cicilan	: Cicilan bunga + cicilan pokok
	: 5.700.000 + 5.000.000
	: 10.700.000

Total Angsuran *floating high rate*

(cicilan bunga 1 x bulan 1) + (cicilan bunga 2 x bulan 2) + *plafond*

67.800.000 + 136.800.000 + 180.000.000

384.600.000

TABEL. IV.2
NASABAH X
SIMULASI ANGSURAN KREDIT *FLOATING RATE*
(HIGH)
PERIODE 31 JANUARI 2013 – 2016

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
0	31-Jan-13	384600000	0	0	0
1	28-Feb-13	373950000	5650000	5000000	10650000
2	31-Mar-13	363300000	5650000	5000000	10650000
3	30-Apr-13	352650000	5650000	5000000	10650000
4	31-May-13	342000000	5650000	5000000	10650000
5	30-Jun-13	331350000	5650000	5000000	10650000
6	31-Jul-13	320700000	5650000	5000000	10650000
7	31-Aug-13	310050000	5650000	5000000	10650000
10	30-Nov-13	278100000	5650000	5000000	10650000

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
12	31-Jan-14	256800000	5650000	5000000	10650000
13	28-Feb-14	246100000	5700000	5000000	10700000
14	31-Mar-14	235400000	5700000	5000000	10700000
15	30-Apr-14	224700000	5700000	5000000	10700000
16	31-May-14	214000000	5700000	5000000	10700000
17	30-Jun-14	203300000	5700000	5000000	10700000
18	31-Jul-14	192600000	5700000	5000000	10700000
19	31-Aug-14	181900000	5700000	5000000	10700000
20	30-Sep-14	171200000	5700000	5000000	10700000
21	31-Oct-14	160500000	5700000	5000000	10700000
22	30-Nov-14	149800000	5700000	5000000	10700000
23	31-Dec-14	139100000	5700000	5000000	10700000
24	31-Jan-15	128400000	5700000	5000000	10700000
25	28-Feb-15	117700000	5700000	5000000	10700000
26	31-Mar-15	107000000	5700000	5000000	10700000
27	30-Apr-15	96300000	5700000	5000000	10700000
28	31-May-15	85600000	5700000	5000000	10700000
29	30-Jun-15	74900000	5700000	5000000	10700000
30	31-Jul-15	64200000	5700000	5000000	10700000
31	31-Aug-15	53500000	5700000	5000000	10700000
32	30-Sep-15	42800000	5700000	5000000	10700000
33	31-Oct-15	32100000	5700000	5000000	10700000
34	30-Nov-15	21400000	5700000	5000000	10700000
35	31-Dec-15	10700000	5700000	5000000	10700000
36	31-Jan-16	0	5700000	5000000	10700000
	total angsuran				384600000

Sumber Bank MayBank Syariah

Menurut tabel di atas cicilan bunga perbulan sebesar Rp.5.650.000, cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000, total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya sebesar Rp. 10.650.000. Bi rate mengalami kenaikan pada tahun ke-2 sebesar 1% jadi cicilan bunga pada tahun ke-2 dan seterusnya sebesar Rp.5.700.000, cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000, total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya tetap sebesar Rp.10.700.000 dengan total angsuran sebesar Rp. 384.600.000. Jika di bandingkan dengan total angsuran kredit *fix*, kredit *floating (high)* mengalami kenaikan sebesar Rp.2.100.000

2. Contoh kredit *floating rate (low)*

Setelah angsuran berjalan 1 tahun BI rate mengalami penurunan sebesar 1% dengan sisa angsuran Rp.255.600.000

Sisa kredit	: 255.600.000
Bunga	: 13% - 1% = 12% (0,12)
Sisa waktu	: 3 tahun – 1 tahun = 2 tahun (24 bulan)
Cicilan bunga	: $\frac{\text{plafond} + (\text{plafond} \times \text{bunga})}{\text{Jangka waktu}}$
	: $\frac{180.000.000 + (180.000.000 \times 0,12)}{36}$
	: $\frac{201.600.000}{36}$
	: 5.600.000
Cicilan pokok	: $\frac{180.000.000}{36}$

: 5.000.000

Total cicilan : Cicilan bunga + cicilan pokok

: 5.600.000 + 5.000.000

: 10.600.000

Total Angsuran *floating low rate*

(cicilan bunga 1 x bulan 1) + (cicilan bunga 2 x bulan 2) + *plafond*

67.800.000 + 134.400.000 + 180.000.000

382.200.000

TABEL. IV.3
NASABAH X
SIMULASI ANGSURAN KREDIT *LOW*
PERIODE 31 JANUARI 2013 – 2017

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	Total cicilan
0	31-Jan-13	382200000	0	0	0
1	28-Feb-13	371550000	5650000	5000000	10650000
2	31-Mar-13	360900000	5650000	5000000	10650000
3	30-Apr-13	350250000	5650000	5000000	10650000
4	31-May-13	339600000	5650000	5000000	10650000
5	30-Jun-13	328950000	5650000	5000000	10650000
6	31-Jul-13	318300000	5650000	5000000	10650000
7	31-Aug-13	307650000	5650000	5000000	10650000
8	30-Sep-13	297000000	5650000	5000000	10650000
9	31-Oct-13	286350000	5650000	5000000	10650000
10	30-Nov-13	275700000	5650000	5000000	10650000
12	31-Jan-14	254400000	5650000	5000000	10650000
13	28-Feb-14	243800000	5600000	5000000	10600000
14	31-Mar-14	233200000	5600000	5000000	10600000
15	30-Apr-14	222600000	5600000	5000000	10600000

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
17	30-Jun-14	201400000	5600000	5000000	10600000
18	31-Jul-14	190800000	5600000	5000000	10600000
19	31-Aug-14	180200000	5600000	5000000	10600000
20	30-Sep-14	169600000	5600000	5000000	10600000
21	31-Oct-14	159000000	5600000	5000000	10600000
22	30-Nov-14	148400000	5600000	5000000	10600000
23	31-Dec-14	137800000	5600000	5000000	10600000
24	31-Jan-15	127200000	5600000	5000000	10600000
25	28-Feb-15	116600000	5600000	5000000	10600000
26	31-Mar-15	106000000	5600000	5000000	10600000
27	30-Apr-15	95400000	5600000	5000000	10600000
28	31-May-15	84800000	5600000	5000000	10600000
29	30-Jun-15	74200000	5600000	5000000	10600000
30	31-Jul-15	63600000	5600000	5000000	10600000
31	31-Aug-15	53000000	5600000	5000000	10600000
32	30-Sep-15	42400000	5600000	5000000	10600000
33	31-Oct-15	31800000	5600000	5000000	10600000
34	30-Nov-15	21200000	5600000	5000000	10600000
35	31-Dec-15	10600000	5600000	5000000	10600000
36	31-Jan-16	0	5600000	5000000	10600000
	Total angsuran				382200000

Sumber Bank MayBank Syariah

Menurut tabel di atas cicilan bunga perbulan sebesar Rp.5.650.000, cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000, total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya sebesar Rp.10.650.000. Pada tahun ke-2 Bi rate mengalami penurunan sebesar 1% jadi cicilan bunga pada tahun ke-2

sebesar Rp.5.600.000. cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000, total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya tetap sebesar Rp.10.600.000 dengan total angsuran sebesar Rp.382.200.000. Jika di bandingkan dengan total angsuran kredit *fix*, kredit *floating (low)* mengalami penurunan sebesar Rp.300.000

3. Contoh kredit *floating rate (mix)*

Setelah angsuran berjalan 1 tahun BI rate mengalami penurunan sebesar 2% dan tahun ke 3 mengalami kenaikan 1%

Sisa kredit	: 255.600.000
Bunga	: 13% - 2% = 11% (0,11)
Sisa waktu	: 3 tahun – 1 tahun = 2 tahun (24 bulan)
Cicilan bunga	: $\frac{\text{plafond} + (\text{plafond} \times \text{bunga})}{\text{Jangka waktu}}$
	: $\frac{180.000.000 + (180.000.000 \times 0,11)}{36}$
	: $\frac{199.800.000}{36}$
	: 5.550.000
Cicilan pokok	: $\frac{180.000.000}{36}$
	: 5.000.000
Total cicilan	: Cicilan bunga + cicilan pokok
	: 5.550.000 + 5.000.000
	: 10.45.000
Sisa kredit	: 129000000

$$\begin{aligned}
 \text{Bunga} & : 11\% + 1\% = 12\% (0,12) \\
 \text{Sisa waktu} & : 3 \text{ tahun} - 2 \text{ tahun} = 1 \text{ tahun} (12 \text{ bulan}) \\
 \text{Cicilan bunga} & : \frac{\text{plafond} + (\text{plafond} \times \text{bunga})}{\text{Jangka waktu}} \\
 & : \frac{180.000.000 + (180.000.000 \times 0,12)}{36} \\
 & : \frac{201.000.000}{36} \\
 & : 5.600.000 \\
 \text{Cicilan pokok} & : \frac{180.000.000}{36} \\
 & : 5.000.000 \\
 \text{Total cicilan} & : \text{Cicilan bunga} + \text{cicilan pokok} \\
 & : 5.600.000 + 5.000.000 \\
 & : 10.600.000
 \end{aligned}$$

Total Angsuran *floating mix*

(cicilan bunga 1 x bulan 1) + (cicilan bunga 2 x bulan 2) + (cicilan bunga 3 x bulan 3) + *plafond*

$$67.800.000 + 66.600.000 + 67.200.000 + 180.000.000 = 381.600.000$$

TABEL IV.4
NASABAH X
SIMULASI ANGSURAN KREDIT MIX
PERIODE 31 JANUARI 2013 – 2016

cicilan ke	Tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
0	31-Jan-13	381600000	0	0	0
1	28-Feb-13	370950000	5650000	5000000	10650000
2	31-Mar-13	360300000	5650000	5000000	10650000
3	30-Apr-13	349650000	5650000	5000000	10650000
4	31-May13	339000000	5650000	5000000	10650000
5	30-Jun-13	328350000	5650000	5000000	10650000
6	31-Jul-13	317700000	5650000	5000000	10650000
7	31-Aug13	307050000	5650000	5000000	10650000
8	30-Sep-13	296400000	5650000	5000000	10650000
9	31-Oct-13	285750000	5650000	5000000	10650000
10	30-Nov13	275100000	5650000	5000000	10650000
11	31-Dec-13	264450000	5650000	5000000	10650000
12	31-Jan-14	253800000	5650000	5000000	10650000
13	28-Feb-14	243250000	5550000	5000000	10550000
14	31-Mar-14	232700000	5550000	5000000	10550000
15	30-Apr-14	222150000	5550000	5000000	10550000
16	31-May14	211600000	5550000	5000000	10550000
17	30-Jun-14	201050000	5550000	5000000	10550000
18	31-Jul-14	190500000	5550000	5000000	10550000
19	31-Aug14	179950000	5550000	5000000	10550000
20	30-Sep-14	169400000	5550000	5000000	10550000
21	31-Oct-14	158850000	5550000	5000000	10550000
22	30-Nov14	148300000	5550000	5000000	10550000
23	31-Dec-14	137750000	5550000	5000000	10550000
24	31-Jan-15	127200000	5550000	5000000	10550000

cicilan ke	tanggal	O/S pinjaman	cicilan bunga	cicilan pokok	total cicilan
26	31-Mar-15	106000000	5600000	5000000	10600000
27	30-Apr-15	95400000	5600000	5000000	10600000
28	31-May15	84800000	5600000	5000000	10600000
29	30-Jun-15	74200000	5600000	5000000	10600000
30	31-Jul-15	63600000	5600000	5000000	10600000
31	31-Aug15	53000000	5600000	5000000	10600000
32	30-Sep-15	42400000	5600000	5000000	10600000
33	31-Oct-15	31800000	5600000	5000000	10600000
34	30-Nov15	21200000	5600000	5000000	10600000
35	31-Dec-15	10600000	5600000	5000000	10600000
36	31-Jan-16	0	5600000	5000000	10600000
	Total angsuran				381600000 0

Sumber Bank MayBank Syariah

Menurut tabel di atas cicilan bunga perbulan sebesar Rp.5.650.000, cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000, total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya sebesar Rp.10.650.000. Pada tahun ke-2 Bi rate mengalami penurunan sebesar 2% jadi cicilan bunga pada tahun ke-2 sebesar Rp.5.550.000. Cicilan pokok sebesar Rp.5.000.000, total cicilan yang harus di bayar setiap bulannya tetap sebesar Rp.10.550.000, pada tahun ke-3 Bi rate megalami kenaikan 1% jadi cicilan bunga pada tahun ke-3 sebesar Rp.5.600.000 dengan total angsuran sebesar Rp. 381.600.000. Jika di bandingkan dengan total angsuran kredit *fix*, kredit *floating (mix)* mengalami penurunan sebesar Rp.900.000

D. Perbandingan Kredit Fix Rate Dengan Floating Rate

Tabel IV.5
Perbandingan Total Angsuran
(*fix rate dan floating rate*)

Kredit <i>fix rate</i>	Kredit <i>floating rate (high)</i>	Kredit <i>floating rate (low)</i>	Kredit <i>floating rate (mix)</i>
Rp.382.500.000	Rp.384.600.000	Rp.382.200.000	Rp.381.600.000

Dari tabel di atas total angsuran pada kredit *fix rate* sebesar Rp.382.500.000 sedangkan angsuran pada kredit *floating rate (high)* sebesar Rp.384.600.000, *floating rate (low)* sebesar Rp.382.200.000 dan *floating rate (mix)* sebesar Rp.381.600.000

BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian pada PT. Bank MayBank Syariah dapat disimpulkan.

1. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan terhadap kredit *fix rate* dan *floating rate*, total angsuran kredit *fix rate* dengan bunga 12,50% sebesar Rp.382.500.000 sedangkan total angsuran pada *floating rate* dengan bunga 13% jika bunga mengalami kenaikan (*floating high*) dalam tahun ke-2 sebesar 1% maka total angsuran nasabah sebesar Rp. 384.600.000, namun jika bunga mengalami penurunan (*floating low*) dalam tahun ke-2 sebesar 1% maka total angsuran nasabah ikut mengalami penurunan menjadi Rp. 382.200.000, dan jika bunga mengalami naik turun (*floating mix*) pada tahun ke-2 mengalami penurunan 2% dan mengalami kenaikan 1% pada tahun ke-4 maka total angsuran sebesar Rp. 381.600.000. Berdasarkan perhitungan di atas diketahui bahwa penggunaan produk pembiayaan pada kredit *floating rate* lebih menguntungkan karena akan ada kemungkinan suku bunga turun dan bunga yang di berikan lebih kecil dari *fix rate*

B. Saran

Setelah mengadakan penelitian dan pembahasan, maka penulis menyarankan kepada PT. Bank MayBank Syariah Palembang:

1. Untuk Bank MayBank syariah hendaklah membuka kesempatan pada para pegawai untuk menggunakan produk *floating rate*

DAFTAR PUSTAKA

- Ardi Fajruka. 2011. Menganalisa Perbandingan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah Dan Murabahah Untuk Pembiayaan Perumahan Syariah Pada Bank Syariah Di Indonesia Tahun 2011
- Aris Budi Setyawan. 2010. Menganalisis Perbandingan Tingkat Kolektibilitas Kredit Pada Bank Pembangunan Daerah Di Pulau Jawa Dan Luar Pulau Jawa Desember 2002 Sampai Dengan Desember 2006
- Budisantoso Totok. 2011. Bank dan Lembaga Keuangan Lain Jakarta : Salemba Empat
- Chandra Pramudya (2010). Perbandingan Pembiayaan Pengadaan Kendaraan Roda Empat Dengan Sistem Sewa Guna (Leasing) Dan Sistem Beli Pada Perusahaan Daerah Air Minum Kota Samarinda
- Eva Rosida. 2011. Analisa Perbandingan Hunia Syariah Dengan Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Pada Bank Muamalat Surabaya
- Gita Danurpranata. 2013. Buku Ajar Manajemen Perbankan Syariah. Jakarta: Salemba Empat
- Harmono. 2014. Manajemen Keuangan. Jakarta : Bumi Aksara
- <http://www.maybank.co.id/syariah/products/financing/pages/maybank-rumah-syariah.aspx>
- Ismail. 2014. Perbankan Syariah. Jakarta : Kencana
- Ismail. 2011. Mengelola Bank Syariah. Jakarta: Kencana
- Kasmir.2007. Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Kasmir. 2014. Dasar-dasar perbankan. Jakarta : RajaGrafindo
- Maryanto Supriyono. 2011. Buku Pintar Perbankan. Yogyakarta: C.V ANDI OFFSET
- Maybank.co.id
- Muhammad Eris Haryanto. 2013. Perbandingan Kredit Macet antara Perbankan Syariah Perbankan Konvensional
- Muhammad Syafi'I Antonio. 2005. Bank syariah, Jakarta: gema insani

Salinan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 16/POJK.03/2014
Tentang Penilaian Kualitas

Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

Suharsimi Arikunto. 2011. Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan
Praktek. Jakarta : Bina Askara,2011

Zulkifli Sunarto. 2007. Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syari'ah.
Jakarta: Zikrul Hakim

www.bi.go.id

LEMBAR FOTO

