

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR GRIYA SEJAHTERA IB DI BANK SUMSEL BABEL SYARIAH CABANG PEMBANTU KAMPUS UIN RADEN FATAH PALEMBANG**

### **A. GAMBARAN UMUM BANK SUMSEL BABEL SYARIAH CABANG PEMBANTU KAMPUS UIN RADEN FATAH PALEMBANG**

#### **1. Profil Bank Sumsel Babel Syariah**

PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan dan Bangka Belitung Unit Usaha Syariah didirikan dan mulai operasional pada tanggal 2 Januari 2006 berdasarkan: Surat Bank Indonesia No.7/110/DPIP/PRz/Pg tanggal 8 Agustus 2005 tentang Persetujuan Prinsip Pembukaan Kantor Cabang Syariah Bank Saudara, yang menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- a. Persetujuan prinsip pembukaan Kantor Cabang Syariah Palembang
- b. Pengangkatan :
  - Anggota Dewan Pengawas Syariah atas nama Sdr. Drs. H. Abd Muhaimin, LC, Sdr. Dr. H. Cholildi Zainuddin MA dan Sdr. Drs. H. Romli SA, M.Ag

- Pemimpin Unit Usaha Syariah atas nama Sdr. Oktandi;
- Pemimpin Cabang Syariah Palembang atas nama Sdr. H. Saekan Noer, SH, MM.

#### Sekilas Perubahan Nama Bank Sumsel Babel

Berdasarkan Pernyataan Keputusan Pemegang Saham di Luar Rapat PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Selatan Nomor 2 tanggal 3 November 2009 dan Pengesahan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-56914.AH.01.02. Tahun 2009 tanggal 20 November 2009, maka Bank Sumsel berubah menjadi Bank Sumsel Babel dan penyebutan Bank Sumsel Syariah menjadi Bank Sumsel Babel Syariah.

Pada tanggal 10 Desember 2014 sesuai dengan updating Buku Pedoman Organisasi Kantor Pusat dengan Nomor Instruksi : 452/DIR/INS/2014 tanggal 10 Desember 2014 indeks 3.017 Bab Pendahuluan Hal. Vii menyatakan bahwa terdapat pengembangan struktur organisasi Bank Sumsel Babel, semula Satuan yang disebut Unit Usaha Syariah berubah menjadi Divisi Usaha Syariah yang merupakan kesungguhan komitmen Direksi untuk mengembangkan operasional bisnis berbasis syariah agar dapat tumbuh dan berkembang secara terencana, fokus dan sesuai

roadmap pengembangan bisnis syariah yang disarankan oleh pemegang saham dan regulator yang diharapkan dalam memberikan kontribusi optimal bagi pertumbuhan dan perkembangan pembangunan perekonomian daerah dan nasional dengan pencapaian (achievement) optimalisasi yang akan memberikan kontribusi positif bagi kemajuan dan perkembangan Bank Sumsel Babel Syariah.

Sejalan dengan pengembangan organisasi tersebut dan berdasarkan surat penegasan OJK No.S-233/KO.5311/2014 tanggal 31 Desember 2014 tentang Rencana Pindahan Alamat Kantor Induk UUS, dilakukan pemindahan alamat Kantor Induk UUS yang semula beralamatkan Jl. Letkol Iskandar No.537 Palembang 30129 menjadi Jl. Gubernur H. Ahmad Bastari No.7 Jakabaring Palembang<sup>1</sup>

## 2. Visi dan Misi Bank Sumsel Babel Syariah

### a. Visi

“Menjadi Bank Terkemuka dan Terpercaya dengan Kinerja Unggul”

---

<sup>1</sup> Profil Bank Sumsel Babel Syariah dalam [www.banksumselbabel.com](http://www.banksumselbabel.com). Diakses pada tanggal 17 april 2020



#### 4. Produk Bank Sumsel Babel Syariah

##### a. Dana Pihak ketiga

##### 1) Giro Rofiqoh

Giro Rofiqoh merupakan simpanan nasabah berbentuk giro dengan prinsip titipan sesuai syariah dan penuh keberkahan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan media cek atau bilyet giro. Dengan prinsip ini, giro Anda diperlakukan sebagai titipan yang kami jaga keamanan dan ketersediaannya setiap saat guna membantu kelancaran transaksi anda.

##### 2) Deposito Kaffah

Deposito Kaffah merupakan simpanan nasabah berbentuk Deposito atas nama perorangan/pribadi, perusahaan, dan yayasan berdasarkan prinsip mudharabah mutlaqah, diperuntukkan bagi Anda yang menginginkan dananya diinvestasikan secara syariah. Dana Anda akan dimanfaatkan dan diinvestasikan secara produktif dalam bentuk pembiayaan berbagai jenis usaha secara professional tanpa melupakan prinsip Syariah.

### 3) Deposito Rofiqoh

Deposito Rofiqoh merupakan produk simpanan nasabah berbentuk Deposito atas nama perorangan/pribadi berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai syariah dengan penuh keberkahan. Diperuntukkan bagi Anda yang menginginkan dananya diinvestasikan secara syariah. Dana Anda akan dimanfaatkan dan diinvestasikan secara produktif dalam bentuk pembiayaan berbagai jenis usaha secara professional tanpa melupakan prinsip syariah.

### 4) Tabungan Tasbih

Niat ibadah haji anda akan lebih terencana dengan sarana pendayaan terpercaya dari Bank Sumsel Babel Syariah. Tabungan Tasbih merupakan simpanan berupa tabungan yang diperuntukkan bagi jemaah calon haji secara perorangan yang akan dikelola berdasarkan prinsip mudharabah mutlaqah dan al-wadiah.

### 5) Tabungan Rofiqoh

Merupakan Simpanan Nasabah berbentuk Tabungan dengan prinsip al-wadi'ah yad ad dhamanah yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat. Tabungan ini

dapat membantu pengelolaan keuangan Anda lebih baik. Al-Wadiah adalah titipan murni yang dilakukan nasabah sebagai Penitip(Muwaddi') kepada Bank sebagai pihak yang menerima titipan dana (Mustawda'), dimana Bank harus menjaga keutuhan dana tersebut tanpa berkewajiban memberikan imbalan/bagi hasil kepada Nasabah. Wadiah Yad ad Dhamanah adalah titipan dana nasabah pada bank yang dapat digunakan oleh Bank dan bank menjamin akan mengembalikan titipan tersebut sebesar pokok yang dititipkan. Keuntungan/ kerugian atas pemanfaatan dana tersebut sepenuhnya menjadi hak dan tanggung jawab dari bank, sedangkan pemilik dana ( shahibul maal ) tidak memperoleh imbalan dan tidak bertanggung jawab jika terjadi kerugian. Namun kepada pemilik dana dapat diberikan bonus yang tidak diperjanjikan di depan melainkan tergantung dari kebijakan bank yang dikaitkan dengan pendapatan Bank.

#### 1) Tabungan Kaffah

Tabungan Kaffah merupakan simpanan dengan prinsip Mudharabah Mutloqoh dan diperuntukan bagi perorangan,

dengan menghadirkan berbagai keunggulan dan kemudahan dalam bertransaksi.

b. Pembiayaan konsumtif

1) Multijasa iB

Pembiayaan Multijasa iB merupakan fasilitas pembiayaan untuk membiayai keperluan jasa anda seperti pengobatan, pembayaran uang sekolah, pernikahan, dll.

2) Griya Sejahtera iB

Peruntukan :

a. Masyarakat berpenghasilan tetap (tidak termasuk pensiun) baik gajinya dibayarkan melalui Bank Sumsel Babel maupun tidak

b. masyarakat berpenghasilan tidak tetap

Syarat Developer :

a. PGS siap huni

1. Nasabah Giro atau Nasabah Pinjaman
2. Anggota REI
3. Memiliki izin-izin usaha yang masih berlaku
4. Lokasi perumahan memiliki : izin pemakaian lokasi tanah dan gambar/site plan dari instansi yang berwenang, bukti penguasaan tanah minimal sertifikat tanah induk, IMB rumah

b. PGS siap bangun



1. Tidak tercantum dalam daftar hitam BI dan nasabah macet
2. memiliki pengalaman minimal 1 (satu) lokasi perumahan menengah keatas atau ruko atau rukan
3. Proposal rumah atau ruko/rukan yang akan dibiayai dengan fasilitas PGS siap bangun
4. Daftar bidang/kavling tanah + nomor sertifikat per bidang per kavling (apabila sudah terpecah)
5. Fotokopi persyaratan yang harus dipenuhi (Cfr. Syarat Developer untuk PGS siap bangun)
6. Sebelum pelaksanaan penandatanganan PKS dengan Developer, pemberi pembiayaan terlebih dahulu melaksanakan verifikasi terhadap kebenaran data dan persyaratan yang disampaikan Developer

Persyaratan :

a. PGS Siap Huni

1. Fotokopi KTP suami/isteri yang masih berlaku
2. Fotokopi Kartu Keluarga dan Surat Nikah
3. Fotokopi NPWP dan SPT Pajak tahun terakhir (untuk permohonan pembiayaan diatas Rp. 50 jt

4. Khusus untuk PNS : melampirkan fotokopi SK Capeg, SK PNS, SK Terakhir, Surat Berkala Terakhir, Kartu Pegawai dan Kartu Taspen
5. Khusus Non PNS : melampirkan fotokopi SK Pengangkatan pertama dan SK terakhir
6. Khusus untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap : melampirkan fotokopi izin-izin usaha

b. PGS Siap Bangun

1. Perjanjian jual beli (indent) yang telah ditandatangani antara pemohon dengan Developer
2. Fotokopi KTP Suami/isteri yang masih berlaku
3. Fotokopi NPWP dan SPT Pajak tahun terakhir (untuk pemohon pembiayaan diatas Rp. 50 jt
4. Khusus PNS : melampirkan fotokopi SK Capeg, SK PNS, SK Terakhir, Surat Berkala Terakhir, Kartu Pegawai dan Kartu Taspen
5. Khusus Non PNS : melampirkan Fotokopi SK Pengangkatan Pertama dan SK Terakhir
6. Khusus untuk masyarakat berpenghasilan tidak tetap : melampirkan fotokopi izin-izin usaha

c. Pembiayaan produktif

1. Investasi iB

Peruntukan :

- a. Perorangan
- b. Perusahaan/Badan usaha

Keunggulan Produk :

- a. Bebas dari transaksi ribawi
- b. Proses relatif mudah dan cepat
- c. Margin/sewa ringan dan bersaing

Persyaratan :

- a. Melampirkan fotokopi izin-izin usaha sesuai dengan bidang usaha
- b. Surat penawaran barang dari penjual (dealer/agen)
- c. Laporan keuangan usaha minimal 2 (dua) tahun terakhir
- d. Fotokopi NPWP dan SPT Pajak (sesuai ketentuan yang berlaku)

## 2. Modal Kerja iB

Peruntukan :

- a. Nasabah Perorangan
- b. Perusahaan/Badan Hukum

Keunggulan :

- a. Menimbulkan rasa tentram, terhindar dari transaksi yang ribawi
- b. Terbebas dari biaya yang ditetapkan diawal

- c. Menimbulkan rasa aman dengan memberikan pembiayaan yang lebih adil

Persyaratan :

- a. Nasabah perorangan

1. Fotokopi Identitas Diri (KTP Suami/isteri)
2. Fotokopi Kartu keluarga
3. Fotokopi Surat Nikah (bagi yang sudah menikah)
4. Fotokopi izin-izin usaha seperti SITU, SIUP, TDP atau keterangan usaha dari kelurahan/kecamatan
5. Fotokopi bukti kepemilikan jaminan
6. Fotokopi NPWP dan SPT Pajak (sesuai ketentuan yang berlaku)

- b. Perusahaan/Badan Hukum

1. Fotokopi izin-izin usaha seperti Akta Pendirian, SITU, SIUP, TDP, dll
2. Fotokopi bukti kepemilikan jaminan
3. Fotokopi NPWP dan SPT Pajak (sesuai ketentuan yang berlaku)
4. Laporan keuangan 2 (dua) tahun terakhir

- d. Jasa lainnya

1. Qard Haji iB

Pembiayaan Qard Haji Bank Sumsel Babel Syariah merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada calon Haji untuk menutupi kekurangan setoran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji (BPIH) melalui Tabungan Tasbih untuk memenuhi ketentuan booking seat atau untuk pelunasan BPIH. Adapun manfaat dari dari Qard Haji ini adalah memenuhi kebutuhan dana untuk menutupi kekurangan dana sebagai persyaratan dalam memperoleh booking seat atau pelunasan BPIH yang diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan tetap dan tidak tetap.

Keunggulan:

- a. Bebas ribawi
  - b. Proses relatif mudah dan cepat.
2. Gadai Emas iB

Gadai Emas iB adalah fasilitas pinjaman kepada nasabah dengan jaminan berupa emas dengan menggunakan prinsip gadai. Emas tersebut ditempatkan dalam pengadaan dan pemeliharaan Bank. Bank akan mengenakan biaya sewa dengan prinsip ijarah.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Produk dan Layanan Bank Sumsel Babel Syariah dalam [www.banksumselbabel.com](http://www.banksumselbabel.com). Diakses pada tanggal 17 april 2020

## **B. GAMBARAN UMUM PRODUK PEMBIAYAAN KPR GRIYA SEJAHTERA IB DI BANK SUMSEL BABEL SYARIAH**

### **1. Produk KPR di Bank Sumsel Babel Syariah**

Terdapat banyak produk di bank sumsel babel syariah. Salah satunya kpr griya sejahtera ib, merupakan produk pembiayaan konsumtif yang bergerak di bidang perumahan rakyat dan properti.

Produk KPR griya sejahtera iB yang ada di Bank sumsel babel syariah menawarkan dua jenis pilihan model transaksi yang bisa dipilih oleh nasabah, yaitu skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Pembelian yang dilaksanakan dengan akad *murabahah*, dan bisa juga dengan skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsi dengan menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah*. Kedua alternatif yang ditawarkan tersebut, baik pembelian maupun secara kongsi, keduanya bisa diterapkan untuk kepemilikan properti baru maupun bekas, siap huni dan renovasi maupun take over dari bank lain.

Dengan skim pembayaran murabahah apabila nasabah ingin membeli suatu asset maka nasabah bisa langsung datang ke bank sumsel babel syariah dan melakukan akad murabahah dengan bank. Kemudian bank akan membeli aset yang diminta oleh nasabah,

untuk selanjutnya bank akan menjual aset tersebut kepada nasabah dengan ditambah margin keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank.

Berbeda dengan akad murabahah, dalam KPR griya sejahtera iB Kongsi dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah ini nasabah dan bank berkontribusi dana untuk membeli sebuah aset. Karena dana yang digunakan untuk membeli sebuah aset tersebut merupakan dana gabungan dari nasabah dan bank, maka mengenai kepemilikan dari aset tersebut juga dimiliki oleh kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank. Kemudian nasabah akan mengangsur porsi kepemilikan bank sampai pada akhirnya aset tersebut menjadi milik nasabah sepenuhnya. Selama proses tersebut berjalan, bank dapat menyewakan aset yang menjadi porsi bank kepada nasabah.

Semakin lama pembiayaan KPR semakin berkembang, secara otomatis dari waktu ke waktu nasabah dalam pembiayaan KPR juga semakin bertambah. Untuk di Bank sumsel babel syariah yang menggunakan dua skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB semakin lama semakin bertambah jumlah nasabah dalam pembiayaan tersebut. Untuk saat ini jumlah nasabah dalam

pembiayaan KPR griya sejahtera iB Pembelian dengan akad murabahah lebih besar dari pada jumlah nasabah yang memilih skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsy dengan akad musyarakah mutanaqisah, karena memang untuk saat ini Bank sumsel babel syariah sedang melakukan promo untuk pembiayaan KPR griya sejahtera iB Pembelian, sehingga minat nasabah cenderung memilih skim pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB Pembelian.

Berikut beberapa alasan yang bisa dijadikan pertimbangan nasabah untuk memilih skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsy dengan menggunakan akad musyarakah mutanaqisah:

- a. Akad musyarakah mutanaqisah merupakan akad yang mempunyai banyak keunggulan. Salah satu keunggulan dari akad musyarakah mutanaqisah adalah harga yang bersaing, mengingat ujah yang bisa ditinjau setiap saat. Peninjauan tersebut berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Review ujah dalam skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsy yang ada di Bank sumsel babel syariah tersebut bisa dilakukan setiap 2 atau 3 tahun sekali, tergantung pada kesepakatan antara bank dan nasabah. Alasan dilakukannya



review ujah tersebut adalah karena apabila tidak dilakukan review maka dikhawatirkan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak, maka dari itu sangat diperlukan adanya review ujah dalam pembiayaan KPR Muamalat iB. Selama besarnya sewa yang harus dibayar dalam pembiayaan KPR Muamalat iB Kongsi belum ada review maka besarnya sewa tersebut akan tetap sama. Dari adanya review ujah dalam pembiayaan KPR Griya sejahtera iB Kongsi ini maka akan ada tiga kemungkinan yang akan terjadi. Pertama, setelah dilakukan review maka bisa jadi besarnya sewa lebih tinggi dari sewa pada tahun sebelumnya. Kedua, setelah dilakukan review maka besarnya sewa kemungkinan turun juga bisa. Dan kemungkinan yang ketiga, besarnya sewa akan tetap sama sekalipun telah dilakukan review. Apabila terjadi kenaikan atau penurunan pada sewa, maka bank akan memberitahukan kepada nasabah melalui surat pemberitahuan. Akan tetapi apabila setelah di review besar sewa yang harus dibayar nasabah itu tetap maka tidak ada surat pemberitahuan dari bank.

- b. Selain harga yang bisa bersaing, uang muka dalam akad ini juga lebih rendah yaitu sebesar 10%. Sementara jika menggunakan akad murabahah uang muka nya bisa mencapai 20%. Besarnya uang muka tersebut baik dalam pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsi maupun pembiayaan KPR griya sejahtera iB Pembelian berubah-ubah sesuai dengan program yang dibuat oleh pihak Bank sumsel babel syariah.
- c. Penggunaan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsi akan membuat harga KPR bisa lebih murah jika dibandingkan dengan menggunakan akad murabahah, karena skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsi lebih elastisitas dan dinamis dalam menghadapi fluktuasi harga di pasar. Berbicara masalah harga dalam pembiayaan KPR griya sejahtera iB, sebenarnya berdasarkan harga normal dalam pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsi lebih murah jika dibanding dengan harga normal dalam pembiayaan KPR griya sejahtera iB Pembelian. Akan tetapi apabila ada program promo pada pembiayaan KPR griya sejahtera iB Pembelian, maka besar kemungkinan harga dalam pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB Pembelian dengan akad

murabahah lebih murah dari pada harga dalam skim pembiayaan KPR griya sejahtera iB Kongsi dengan akad musyarakah mutanaqisah.<sup>5</sup>

## **2. Ketentuan Pembiayaan KPR Griya Sejahtera IB di Bank**

### **Sumsel Babel Syariah**

Pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB merupakan produk pembiayaan bersifat konsumtif di Bank Sumsel Babel Syariah yang metode pembayaran menggunakan dua akad berbeda yaitu akad murabahah (pembelian) dan akad musyarakah mutanaqisah (kongsi). Ketentuan awal pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB yaitu untuk pembelian properti siap huni (no indent) baik rumah baru, rumah bekas, pembelian material, renovasi, maupun take over dari bank lain. Berikut ketentuan proyeksi angsuran pembiayaan KPR Muamalat iB baik menggunakan akad murabahah maupun menggunakan akad musyarakah mutanaqisah:

---

<sup>5</sup> Data dari hasil wawancara dengan ibu bella dita, staff bidang pembiayaan bank sumsel babel syariah cabang pembantu jalan letkol iskandar Palembang tanggal 16 maret 2020

TAHUN BULAN	JANGKA WAKTU													
	5 60	6 72	7 84	8 96	9 108	10 120	11 132	12 144	13 156	14 168	15 180			
PLAFOND	A N G S U R A N / P E R B U L A N													
50.000.000	1.156.250	1.017.361	918.155	843.750	775.880	739.583	732.955	701.389	674.679	651.786	631.944			
75.000.000	1.734.375	1.526.042	1.377.232	1.265.625	1.179.819	1.109.375	1.099.432	1.052.083	1.012.019	977.679	947.917			
100.000.000	2.312.500	2.034.722	1.836.310	1.687.500	1.571.759	1.479.167	1.465.909	1.402.778	1.349.359	1.303.571	1.263.889			
125.000.000	2.890.625	2.543.403	2.295.387	2.109.375	1.974.699	1.848.958	1.832.386	1.753.472	1.686.699	1.629.464	1.579.851			
150.000.000	3.468.750	3.052.083	2.754.464	2.531.250	2.377.639	2.218.750	2.198.864	2.104.167	2.024.038	1.955.357	1.895.833			
175.000.000	4.046.875	3.560.764	3.213.542	2.953.125	2.771.579	2.566.542	2.565.341	2.454.861	2.361.378	2.281.250	2.211.806			
200.000.000	4.625.000	4.069.444	3.672.619	3.375.000	3.173.519	2.958.333	2.931.818	2.805.556	2.698.718	2.607.143	2.527.778			
210.000.000	4.856.250	4.272.917	3.856.250	3.543.750	3.340.694	3.166.250	3.078.409	2.945.833	2.833.654	2.737.500	2.654.167			
220.000.000	5.087.500	4.476.389	4.039.881	3.712.500	3.477.870	3.254.167	3.225.000	3.086.111	2.968.590	2.867.857	2.780.556			
230.000.000	5.318.750	4.679.861	4.223.512	3.881.250	3.655.046	3.402.083	3.371.591	3.226.389	3.103.526	2.998.214	2.906.944			
240.000.000	5.550.000	4.883.333	4.407.143	4.050.000	3.833.222	3.550.000	3.518.182	3.366.667	3.238.462	3.128.571	3.033.333			
250.000.000	5.781.250	5.086.806	4.590.774	4.218.750	3.993.398	3.697.917	3.664.773	3.506.944	3.373.397	3.258.929	3.159.722			
260.000.000	6.012.500	5.290.278	4.774.405	4.387.500	4.093.574	3.845.833	3.811.364	3.647.222	3.508.333	3.389.286	3.286.111			
270.000.000	6.243.750	5.493.750	4.958.036	4.556.250	4.237.750	3.993.750	3.957.955	3.787.500	3.643.269	3.519.643	3.412.500			
500.000.000	11.562.500	10.173.611	9.181.548	8.437.500	7.803.796	7.395.833	7.329.545	7.013.889	6.746.795	6.517.857	6.319.444			
600.000.000	13.875.000	12.208.333	11.017.857	10.125.000	9.400.556	8.875.000	8.795.455	8.416.667	8.096.154	7.821.429	7.583.333			
700.000.000	16.187.500	14.243.056	12.854.167	11.812.500	11.002.315	10.354.167	10.261.364	9.819.444	9.445.513	9.125.000	8.847.222			
800.000.000	18.500.000	16.277.778	14.690.476	13.500.000	12.544.074	11.833.333	11.727.273	11.222.222	10.794.872	10.428.571	10.111.111			
900.000.000	20.812.500	18.312.500	16.526.786	15.187.500	14.155.833	13.312.500	13.193.182	12.625.000	12.144.231	11.732.143	11.375.000			
1.000.000.000	23.125.000	20.347.222	18.363.095	16.875.000	15.777.593	14.791.667	14.659.091	14.027.778	13.493.590	13.035.714	12.638.889			
1.100.000.000	25.437.500	22.381.944	20.195.405	18.562.500	17.209.352	16.270.833	16.125.000	15.430.556	14.842.949	14.339.286	13.902.778			
1.200.000.000	27.750.000	24.416.667	22.035.714	20.250.000	18.811.111	17.750.000	17.590.909	16.833.333	16.192.308	15.642.857	15.166.667			
1.300.000.000	30.062.500	26.451.335	23.872.024	21.937.500	20.422.870	19.229.167	19.056.818	18.236.111	17.541.667	16.946.429	16.430.556			
1.400.000.000	32.375.000	28.495.111	25.708.333	23.625.000	22.051.630	20.708.333	20.522.727	19.638.889	18.891.026	18.250.000	17.694.444			
1.500.000.000	34.687.500	30.520.833	27.544.643	25.312.500	23.533.389	22.187.500	21.988.636	21.041.667	20.240.385	19.553.571	18.958.333			

Gambar 1.1<sup>6</sup>.

Dari data diatas, bank sumsel babel syariah menyamakan metode angsuran pembayaran melalui akad pembelian/murabahah dan akad kongsi/musyarakah mutanaqisah dengan besaran angsuran dan jangka waktu tertentu yang telah disepakati. tabel diatas juga memperlihatkan besarnya sewa setiap bulan yang harus di bayar oleh nasabah setiap bulannya sesuai dengan besarnya plafond yang diambil. Jumlah sewa yang dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya tersebut sudah termasuk biaya sewa atas porsi kepemilikan bank. Sewa yang dibayarkan oleh nasabah dalam

<sup>6</sup> Gambar diambil dari Data pembiayaan griya sejahtera iB Bank Sumsel Babel Syariah cabang pembantu jl. Letkol Iskandar No. 537 palembang

pembiayaan KPR Griya Sejahtera iB Kongsini ini merupakan beban sewa yang ditimbulkan dari akad ijarah. Dan dari sewa ini akan dibagi hasilnya antara bank dan nasabah sesuai dengan nisbah yang telah disepakati di awal akad. Penentuan besarnya angsuran pada akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah ini dilihat dari besarnya harga rumah, nilai jaminan, serta besarnya gaji nasabah.

Adapun beberapa syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi nasabah dalam melakukan transaksi pembiayaan dengan akad murabahah maupun akad musyarakah mutanaqisah sebagai berikut.

1. Syarat dan ketentuan
  - a. Mengisi formulir aplikasi permohonan PGS(perumahan griya sejahtera)
  - b. Fotokopi KTP pemohon suami/istri yang masih berlaku
  - c. Fotokopi KK, surat/akta nikah, surat/akta cerai
  - d. Fotokopi NPWP untuk plafond >50juta
2. Khusus masyarakat berpenghasilan tetap
  - a. Fotokopi SK CPNS atau SK PNS atau SK pengangkatan pegawai/ anggota Lesilatif dan kartu pegawai anggota
  - b. Fotokopi slip gaji terakhir yang telah di legalisir bendahara instansi /perusahaan

- c. Fotokopi rekening tabungan penampungan gaji 3 bulan terakhir
3. Khusus masyarakat berpenghasilan tidak tetap
  - a. Surat keterangan penghasilan dan izin kegiatan profesi dari instansi terkait bagi professional
  - b. Fotokopi izin-izin usaha (d disesuaikan dengan jenis/bidang usaha), neraca dan laba rugi(L/R) 2 tahun terakhir bagi wiraswasta
  - c. Fotokopi tabungan/ giro 3 bulan terakhir
4. Khusus pembelian properti baru melalui developer melampirkan
  - a. Formulir keterangan Developer mengenai rumah yang akan dibeli dan rincian harga jual
  - b. Fotokopi kwitansi uang muka(down payment) atau pelunasan
5. Khusus pembiayaan pembelian properti bekas melampirkan
  - a. Surat penawaran dari penjual properti
  - b. Fotokopi kwitansi uang muka(down payment) atau pelunasan
  - c. Fotokopi sertifikat bukti kepemilikan dan IMB properti serta bukti lunas PBB 1 tahun terakhir
6. Khusus pembiayaan renovasi properti melampirkan
  - a. Rencana anggaran biaya(RAB) dan rencana gambar. Khusus >rp 1 miliar rencana gambar dari arsitek/konsultan
  - b. Fotokopi sertifikat bukti kepemilikan dan IMB properti serta bukti lunas PBB 1 tahun terakhir

7. Khusus pembiayaan kembali(refinancing) properti milik pemohon melampirkan
  - a. Fotokopi sertifikat bukti kepemilikan dan IMB properti serta bukti lunas PBB 1 tahun terakhir
8. Khusus take over pembiayaan properti nasabah di bank lain melampirkan
  - a. Fotokopi sertifikat bukti kepemilikan dan IMB properti serta bukti lunas PBB 1 tahun terakhir
  - b. Fotokopi perjanjian pembiayaan/kredit dan jadwal angsur di bank lain
  - c. Fotokopi rekening koran pinjaman di bank lain

Ketentuan lain:

1. Biaya administrasi, biaya asuransi properti, biaya notaris, biaya appraisal dan biaya lainnya dibebankan ke nasabah
2. Jangka waktu maksimal 20 tahun<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Data pembiayaan griya sejahtera iB Bank Sumsel Babel Syariah cabang pembantu jl. Letkol Iskandar No. 537 Palembang