

Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Griya Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta

Yunita Putri ^[1], I Ketut Martana ^[2]

Program Studi Administrasi Bisnis, Universitas Bina Sarana Informatika ^[1]

Jl. Jatiwaringin Raya No 18

Program Studi Administrasi Bisnis, Universitas Bina Sarana Informatika ^[2]

Jl. Jatiwaringin Raya No 18

Email : yunitaputri275@gmail.com [1], ketut.martana@bsi.ac.id

ABSTRAKSI

PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) merupakan salah satu Bank BUMN terbesar di Indonesia. Lembaga perbankan keuangan yang berfungsi sebagai penyalur dana masyarakat melalui produk-produk yang ditawarkan, salah satu produknya yaitu Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Griya BSM. Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru ataupun bekas. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana proses pembiayaan KPR Griya BSM pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta. Penelitian menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan prosedur pembiayaan KPR Griya BSM terbagi menjadi 9 tahapan yaitu, permohonan pembiayaan, pengumpulan data, verifikasi data, penginputan data, survey dari pihak bank, persetujuan pembiayaan, pengikatan atau akad, pencairan dana dan monitoring, dengan pembiayaan menggunakan akad murabahah.

Kata Kunci: Kredit Perumahan Rakyat, Murabahah, Pembiayaan

ABSTRACT

PT. Bank Syariah Mandiri (BSM) is one of the largest state-owned banks in Indonesia. A financial banking institution that functions as a channel for public funds through the products offered, one of which is the Griya BSM Housing Credit (KPR). Griya BSM is a short, medium or long term financing to finance the purchase of residential houses, either new or used. This study aims to determine how the financing process of KPR Griya BSM at PT. Bank Syariah Mandiri Mayestik Jakarta Branch Office. This study used a descriptive qualitative method with data collection using interviews, observation and documentation. The results showed that the KPR Griya BSM financing procedure was divided into 9 stages; application for financing, data collection, data verification, data entry, bank surveys, financing approval, binding or contract, fund disbursement and monitoring, with financing using a murabahah contract.

Keywords: Public Housing Loan, Murabahah, Loan

1. PENDAHULUAN

Rumah merupakan kebutuhan primer manusia, sebagai kebutuhan primer manusia maka rumah menjadi banyak diminati orang terutama bagi mereka yang baru berumah tangga atau mereka yang memiliki tujuan untuk investasi. Dengan semakin sempitnya lahan perumahan dan semakin meningkatkan minat masyarakat memiliki rumah menyebabkan harga rumah kian hari semakin meningkat yang melambung tinggi. Para developer perumahan menyadari betul kebutuhan ini, sehingga berusaha untuk melakukan strategi penawaran rumah secara variasi baik dari luas tanah dan variasi bangunan serta harga.

Namun demikian tetap saja banyak masyarakat yang tidak mampu untuk membeli rumah yang diinginkan secara tunai. Untuk itu para developer perumahan mau tidak mau harus bekerjasama dengan lembaga keuangan atau Bank yang mau memfasilitasi masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui pemberian fasilitas kredit. Bank baik milik pemerintah maupun swasta nasional masing-masing memiliki penawaran produk-produk untuk menyediakan fasilitas kredit kepemilikan rumah bagi masyarakat. Pendekatan dari bank yang ada dalam menawarkan kredit perumahan tentu berbeda satu dengan yang lainnya, hal ini terjadi karena masyarakat juga memiliki penilaian dan cara pandang tersendiri terkait dengan pembiayaan secara kredit melalui Bank. Salah satu bentuk perbankan yang tumbuh dan berkembang di tanah air saat ini adalah dengan menggunakan sistem syariah. Bank Syariah dalam menjalankan kegiatan operasionalnya dapat dibedakan dengan kegiatan operasional bank umum komersial lainnya, Bank Syariah secara umum usaha pokoknya memberikan pelayanan jasa-jasa dan kredit di dalam pembayaran serta pagedaran uang yang penyelenggaraan operasinya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Adanya bank syariah di tengah masyarakat Indonesia yang mayoritas agama Islam memiliki potensi yang sangat besar berkembang dan tentunya menjadi pilihan bagi masyarakat dalam melaksanakan kegiatan transaksi keuangan.

Salah satu Bank umum yang menjalankan prinsip syariah milik pemerintah adalah Bank Syariah Mandiri (BSM). Sebagai Bank Syariah selain menawarkan jasa-jasa perbankan lainnya, BSM juga menawarkan kredit pemilikan perumahan. Bank syariah Mandiri menawarkan produk KPR (Kredit Pemilikan Rumah) bernama Griya BSM yaitu suatu fasilitas kredit dalam rangka nasabah membeli rumah dengan cara diangsur atau dicicil dalam jangka waktu tertentu. Kredit KPR Griya BSM melayani pemberian fasilitas pembelian rumah baru, rumah second, renovasi rumah dan takeover rumah. Pembiayaan

KPR di Bank Syariah Mandiri memberikan fasilitas yang sangat memadai dengan menggunakan akad Murabahah yang maksudnya pihak bank memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan asset yang dibutuhkan nasabah dan supplier kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan.

Proses pemberian kredit di Bank Syariah sangat menarik untuk dibahas mengingat potensi pasar yang sangat besar di Indonesia dan perlunya pemahaman yang lebih baik bagi masyarakat dalam operasional Bank Syariah. Selanjutnya dalam penelitian ini mengangkat masalah bagaimanakah prosedur yang digunakan dan perhitungan angsuran kredit dalam proses pembiayaan KPR Griya pada PT. Bank Syariah Mandiri dengan akad murabahah yang dilaksanakan di Kantor Cabang Mayestik Jakarta.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Bank Syariah

Secara umum pengertian bank adalah sebuah lembaga keuangan yang umumnya memiliki suatu kewenangan untuk menerima simpanan uang, meminjamkan uang, dan memberikan layanan jasa lainnya kepada masyarakat. Menurut undang-undang Perbankan Nomor 10 tahun 1998 Badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak. (Kristianto, 2011)

Usaha perbankan secara umum meliputi tiga kegiatan usaha yaitu menghimpun dana melalui kegiatan tabungan, deposito, menyalurkan dana melalui kegiatan kredit dan memberikan jasa bank lainnya. Syahatah dalam (Najib, 2017) mengemukakan "Bank Syariah adalah lembaga keuangan syariah yang membuka layanan produk perbankan dan keuangan, investasi dalam berbagai sektor sesuai dengan kaidah syariah dan bertujuan merealisasikan pertumbuhan sosial dan ekonomi umat Islam.

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip syariah Islam, dengan kata lain Bank yang sistem operasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan yang telah ditentukan oleh Al-Qur'an dan hadits rasul. Menurut Kamaen Purwata Atmaja, bahwa bank syariah itu adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa di dalam pembayaran serta pagedaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. (Wafa, 2017)

Dari definisi di atas dapat disimpulkan yang dimaksud dengan bank syariah adalah lembaga keuangan yang seluruh aturan dan transaksinya

mengikuti prinsip-prinsip syariah berdasarkan oleh Al-Quran dan hadits.

Perbedaan mendasar antara sistem syariah dan konvensional terletak pada pengembalian serta pembagian keuntungan yang diberikan dari nasabah ke bank atau sebaliknya dari bank kepada nasabah, dari hal inilah timbul istilah bunga maupun bagi hasil. Karakteristik utama bank syariah adalah tidak adanya bunga sebagai representasi dari riba yang diharamkan.

2.2 Pembiayaan Syariah

“Pembiayaan atau financing ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan” (Ilyas, 2015)

Adapun jenis-jenis pembiayaan pada bank syariah, terbagi beberapa jenis diantaranya (Ilyas, 2015):

1. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil
 - a. Mudharabah, yaitu akad kerja sama uaha antara dua pihak 1. di mana pihak pertama menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.
 - b. Musyarakah, yaitu akad kerja sama antara dua pihak atau 2. lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/expertise) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
 - c. Muzara'ah, yaitu akad kerja sama atau percampuran 3. pengolahan pertanian antara pemilik lahan dengan penggarap dengan sistem bagi hasil atas dasar hasil panen.
2. Pembiayaan Prinsip Jual-Beli
 - a. Murabahah yakni pembiayaan jual-beli dimana penyerahan barang dilakukan diawal akad. Bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati diawal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.
 - b. Muqayyadah, yaitu jual beli di mana pertukaran terjadi antara barang dengan barang (barter). Aplikasi jual beli semacam ini dapat dilakukan sebagai jalan keluar bagi transaksi ekspor yang tidak dapat menghasilkan valuta asing (devisa).

- c. Mutlaqah, yaitu pertukaran antara barang atau jasa dengan uang. Uang berperan sebagai alat tukar. Jual beli semacam ini menjiwai semua produk lembaga keuangan yang didasarkan atas prinsip jual beli
 - d. Salam yakni pembiayaan jual beli dimana barang yang dijual belikan belum ada. Pembayaran barang dilakukan didepan oleh bank namun penyerahan barang oleh nasabah dilakukan secara tangguh karena memerlukan waktu untuk proses pengadaan. Lazimnya, setelah barang tersebut diserahkan kepada bank maka bank akan menjual kepada pembeli yang telah memesan sebelumnya. Praktik ini disebut salam paralel karena melibatkan pemesan dan bank, serta bank dann pelaksana yang bertanggung jawab atas realisasi pesanan tersebut.
 - e. Istishna yakni pembiayaan jual beli yang polanya sama dengan pembiayaan salam, namun berbeda pada pola pembayarannya. Bila salam pembayaran dilakukan didepan akad, maka pembayaran dalam istishna dapat dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan.
2. Pembiayaan prinsip sewa menyewa
 1. Akad ijarah, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (ownership/milkiyah) atas barang itu sendiri.
 2. Akad 2. ijarah muntabiha bi at-tamlik, yaitu sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang menandakan dengan ija>rah biasa

2.3 Faktor-Faktor Penentu Pemberian Pembiayaan Syariah

Dalam menentukan pemeberian pembiayaan dipengaruhi oleh beberapa faktor berdasarkan prinsip 5C+1S diantaranya sebagai berikut ((Azmi, 2015) :

1. Character, yaitu penilaiannya terhadap kepribadian calon pemohon serta melihat langsung ke daerah tempat tinggal pemohon sehingga bank dapat memprediksi kemungkinan bahwa pemohon mampu membayar utangnya. Ada beberapa upaya yang dapat ditembus agar bank dapat mengetahui watak dari pemohon yaitu : bank memeriksa riwayat hidup calon nasabah, bank melihat bagaimana hubungan nasabah dengan tetangga dan teman kerjanya, memeriksa Sistem Informasi Debitur, mencari informasi calon nasabah suka brjudi atau tidak.
2. Capacity, yaitu melihat batas kesanggupan calon penerima pembiayaan untuk melakukan

- pelunasan pembiayaan tersebut. Kesanggupan calon nasabah diperhatikan dari laporan keuangan seperti laporan laba atau rugi nasabah. Ada beberapa strategi yang mampu mengukur kemampuan calon nasabah, yaitu : pendekatan historis, usaha yang dimiliki nasabah menampilkan perkembangan dari tahun ketahun atau tidak, pendekatan finansial yaitu dengan cara melihat asal usul pendidikan nasabah, pendekatan yuridis yaitu pendekatan dimana melihat nasabah memiliki kapasitas atau tidak untuk melakukan kerja sama, pendekatan manajerial yaitu dengan cara menilai kemampuan dan ketrampilan calon nasabah dalam mengerjakan usahanya, pendekatan teknis yaitu mengukur keahlian dan ketrampilan calon nasabah saat mengatur usahanya seperti strategi nasabah dalam memajukan usahanya serta karyawan yang dimiliki.
3. Capital, yaitu penyediaan terhadap prinsip permodalan debitur tidak hanya melihat besar kecilnya aset tersebut, tapi juga penyaluran modal itu ditempatkan oleh debitur. Cukupkah modal yang tersedia sehingga segala sumber mampu beroperasi secara sehat. Baik pengaturan modal itu sehingga perusahaan berjalan lancar. Berapa besar modal kerjanya semua ini dapat dilihat dari kondisi neraca perusahaan calon debitur.
 4. Collateral, yaitu penilaian terhadap jaminan nasabah sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima. Nilai jaminan tersebut diharapkan dapat merahasiakan apabila terjadi masalah sebelum masa pelunasan selesai. Setelah itu, manfaat dari jaminan tersebut adalah sebagai alat pengaman terhadap kemungkinan tidak mampunya nasabah melunasi pembiayaan yang ia terima.
 5. Condition, yaitu bank syariah harus melihat status ekonomi di masyarakat yang dapat mempengaruhi perkembangan usaha nasabah. Selain itu, bank juga melihat kemampuan nasabah dalam memajukan usahanya. Alasan bank melihat kondisi di lingkungan usaha nasabah adalah agar bank dapat menilai kemampuan nasabah dalam melunasi kewajibannya.
 6. Syariah, yaitu penilaian atas tujuan pembiayaan ini dilakukan agar tidak terjadi transaksi yang cacat dikarenakan objek pembiayaannya tidak sesuai syariat Islam seperti sebagai tempat untuk penjualan miras dan lain sebagainya.

2.4 Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah

Kasmir dalam (Satria, 2018) “KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan

rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat.”

Dalam sistem perbankan syariah dalam fasilitas pemilikan rumah melalui KPR salah satu bentuk pembiayaan dengan prinsip jual beli yang biasa dilakukan di kenal dengan istilah akad murabahah. Skema pembiayaan dengan Akad murabahah ini dapat di jelaskan sebagai berikut :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian barang kepada bank sesuai dengan kriteria yang dibutuhkan. Namun sebelumnya nasabah sudah terdaftar sebagai anggota dari bank tersebut sehingga bank telah memiliki indentitasnya
2. Bank membeli barang sesuai permintaan nasabah kepada penyedia barang (pihak ketiga) sesuai dengan kriteria yang diminta nasabah. Pembelian barang kepada penyedia barang dilakukan secara tunai. Sehingga, hak kepemilikan barang tersebut sudah berada pada tangan bank,
3. Setelah bank melakukan pembelian barang kepada penyedia barang (supllier) dan sebelum barang tersebut diserahkan kepada nasabah, pihak bank dan nasabah mengikat diri ke dalam suatu perjanjian (akad) murabahah. Didalam perjanjian inilah bank melaporkan harga pokok pembelian kepada nasabah, serta bank melaporkan keuntungan yang akan diambil kepada nasabah. Dua hal tersebut harus disepakati diawal perjanjian. Bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah saat menandatangani perjanjian jual beli. Apabila nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya perolehan barang yang telah dikeluarkan bank garus diganti oleh nasabah dengan membayar uang muka. Namun, apabila uang nasabah masih kurang dalam menutupi kerugian bank, bank berhak meminta kembali sisa kerugian yang masih belum dibayar oleh bank.
4. Setelah bank dan nasabah menyepakati perjanjian jual beli tersebut, bank akan mengirimkan barang kepada nasabah. Nasabah membayar barang tersebut sesuai dengan harga jual yang telah disepakati diawal perjanjian. Pembayaran dapat secara tunai maupun cicilan. . (Ajija, 2018) .

3. METODOLOGI

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif deskriptif. Sekaran dan Bougie menyatakan penelitian kualitatif adalah penelitian yang melibatkan analisis data atau informasi yang aslinya bersifat deskriptif dan tidak secara langsung dapat dikuantifikasikan (Indrawati, 2018). Metode ini di gunakan karena peneliti ingin

mengetahui tentang fenomena yang ada dalam kondisi alamiah bukan dalam kondisi yang terkendali atau eksperimen yaitu proses pemberian kredit perumahan rakyat Griya di PT Bank Syariah Mandiri, kantor cabang Mayestik Jakarta. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi. Berdasarkan data yang di peroleh peneliti memecahkan permasalahan penelitian dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan dan fenomena yang terjadi pada objek penelitian dalam hal ini prosedur pembiayaan KPR Griya BSM kantor cabang Mayestik Jakarta, berdasarkan fakta-fakta yang tampak dengan apa adanya.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 KPR Griya Bank Syariah Mandiri

Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, di lingkungan developer dengan sistem murabahah. Akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

Persyaratan umum yang ditetapkan dalam produk KPR Griya BSM ini adalah sebagai berikut :

1. WNI cakap hukum
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
3. Maksimum pembiayaan s.d 5 milyar
4. DP min 5% atau sesuai ketentuan BI
5. Penghasilan minimal Rp. 5 juta sudah termasuk gabungan suami dan istri

Sedangkan syarat-syarat dokumen yang di butuhkan dalam pengajuan fasilitas kredit adalah 1. Form aplikasi pembiayaan 2. Fotokopi KTP pemohn dan pasangan (bila sudah menikah) 3. Fotokopi kartu keluarga 4. Fotokopi akta atau buku nikah, 5. Fotokopi NPWP 6. Fotokopi Surat Keterangan Pegawai 7. Asli slip gaji 3 bulan terakhir 8. Copy rekening gaji 3 bulan terakhir 9. Fotokopi sertifikat rumah 10. Fotokopi Ijin Mendirikan Bangunan 11. Fotokopi PBB dan bukti bayar PBB terakhir 12. Surat Penawaran Rumah (untuk pembeliann rumah baru/second).

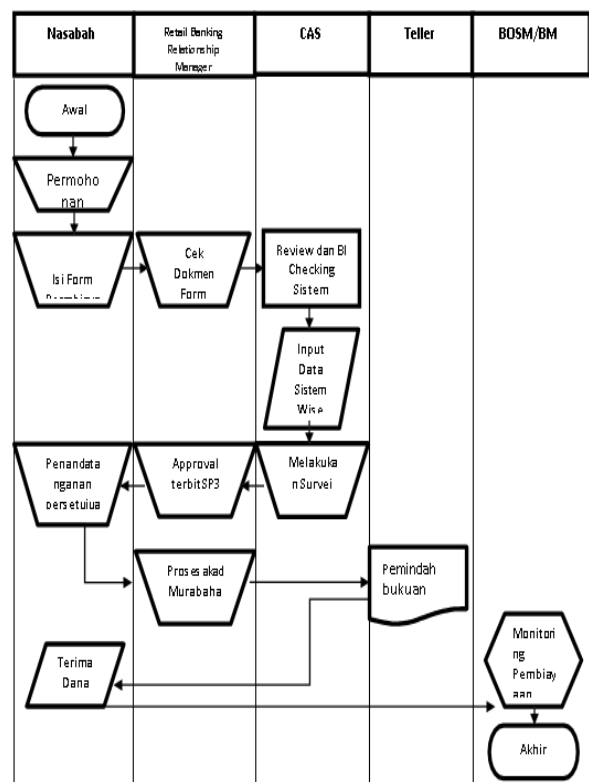
Sebagai upaya untuk menarik minat calon nasabah BSM melakukan beberapa ketentuan yang dapat di manfaatkan oleh nasabah yaitu :

1. Berhadiah porsi haji senilai Rp. 25jt untuk nasabah dengan pembyaran angsuran lancar selam dua tahun dengan minimal plafon pembiayaan Griya Rp. 300jt.
2. Angsuran tetap hingga akhir masa pembiayaan.
3. Terdapat margin khusus untuk pegawai ASN&BUMN.

4. Maksimum pembiayaan s.d Rp. 5 Milyar.
 5. Jangka waktu sampai dengan 20 tahun.
 6. Bebas pinalti dan biaya appraisal sampai dengan Rp.1,5 Milyar.
 7. Berkerjasama dengan lebih dari 300 developer.
- Dalam mengurangi resiko gagal bayar, KPR BSM menggunakan perhitungan Debit Burden Ratio (DBR) yaitu rasio antara angsuran KPR Mandiri Syariah dibagi gaji bulanan yang berbetuk presebtase sebagai berikut :
- a. Jika gaji < Rp. 4.5 juta maka max cicilan = 45% x gaji
 - b. Jika gaji Rp. 4.5 juta – Rp. 10 juta, maka max cicilan = 50% x gaji.
 - c. Jika gaji Rp. 10 juta- Rp. 20 juta maka max cicilan = 55% x gaji.
 - d. Jika gaji > Rp.20 juta maka max cicilan = 60% x gaji.

4.2. Prosedur Pembiayaan KPR Griya BSM.

Dalam pengajuan pembiayaan griya BSM terdapat tahapan-tahapan yang dilakukan. Dibawah ini akan dijelaskan flowchat bagaimana tahapan pada proses pembiayaan pemilikan rumah Griya BSM.



Sumber : Bank Syariah Mandiri th.2020
Gambar 1. Flowchart Pembiayaan Griya BSM

Berdasarkan Flowchart diatas dapat dijelaskan tahapan-tahapan pada proses pembiayaan sebagai berikut :

1. Permohonan pembiayaan merupakan tahap awal dalam proses pembiayaan Griya BSM. Pada tahap ini

nasabah mendatangi Bank Syariah Mandiri untuk mengajukan permohonan pembiayaan. Biasanya nasabah sudah memiliki target pembiayaan sebelum mengajukan permohonan. Bank menanyakan mengenai kebutuhan pembiayaan nasabah. Kemudian nasabah diminta mengisi form Pembiayaan Griya BSM oleh bank. Setelah penegisian form selesai formulir akan diserahkan kepada pihak bank untuk di proses.

2. Pengumpulan data dalam proses ini nasabah diminta melampirkan dokumen-dokumen persyaratan permohonan Pembiayaan Griya BSM.

3. Verifikasi data, setelah bank menerima permohonan pembiayaan nasabah serta persyaratan dan kelengkapan dokumen nasabah, maka selanjutnya dilakukan verifikasi atau pengecekan data nasabah yaitu memastikan kelengkapan dan kebenaran dokumen nasabah.

4. Penginputan data nasabah, dalam tahap ini data nasabah yang telah diterima RBRM (Retail Banking Relationship Manager) akan dsiseraikan ke CAS (Consumer Administration Staff) untuk pengecekan BI checking system setelah itu akan di input data tersebut pada sistem FOSH (untuk renovasi rumah/takeover) dan WISE (untuk rumah baru atau second).

5. Setelah penginputan data dilakukan pihak bank appraisal dari kantor pusat akan mensurvei rumah yang akan dibeli.

6. Persetujuan pembiayaan, proses penentuan apakah pembiayaan yang diajukan nasabah disetujui atau tidak. Jika permohonan pembiayaan tidak disetujui oleh bank maka pihak bank akan membuat rejection letter atau surat penolakan permohonan. Dan jika permohonan pembiayaan disetujui maka pihak bank akan mengeluarkan SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan) dan ditandatangani nasabah diatas materai.

7. Pengikatan atau proses akad, pada tahap ini dilakukan proses akad yaitu akad yang digunakan adalah akad murabahah yang dilakukan terhadap agunan. Pada saat proses akad berlangsung pihak yang terlibat adalah nasabah, pihak bank yang terdiri dari BOSM dan Retail Banking Relationship Manager, lalu adapula notaris.

8. Setelah persyaratan dipenuhi dan akad telah dilakukan Pencairan dana dapat dilakukan, dan bank akan memberikan dana pembelian rumah, selanjutnya nasabah akan menandatangani tanda bukti penerimaan uang, sebagai bukti telah diterimanya dana oleh nasabah dari bank. Bank akan membayarkan pembelian rumah yang dimaksud ke rekening penjual/pemasok melalui rekening nasabah yang ada pada bank. Dan nasabah menerima faktur/invoice, kwitansi/tanda pembayaran lainnya dari penjualan/pemasok sebagai bukti telah dilakukannya pembelian rumah untuk kemudian diserahkan kepada bank sebagai tanda terima barang oleh nasabah. Pencairan yang dilakukan melalui auto debit

9. Setelah proses pencairan dilakukan monitoring atas pembiayaan oleh pihak BOSM.

4.3 Perhitungan Pembiayaan Griya BSM

Pada Bank Mandiri Syariah Kantor cabang Mayestik perhitungan pembiayaan KPR Griya BSM dapat di simulasikan sebagai berikut, Contoh. Apabila seorang nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan harga rumah Rp. 500.000.000 dengan margin berlaku 6,75% dengan jangka waktu 15 tahun dan uang muka 10%, maka perhitungannya adalah sebagai berikut :

Uang Muka = Harga rumah x 10%

= Rp. 500.000.000 x 10%

= Rp. 50.000.000

Pembiayaan Bank = Harga Rumah – Uang muka

= Rp. 500.000.000 - 50.000.000

= Rp. 450.000.000

Margin = Pembiayaan oleh bank x margin

= Rp. 450.000.000 x 6,75%

= Rp. 30.375.000

Harga Jual = Harga rumah + Margin

= Rp. 500.000.000 + 30.375.000

= Rp. 530.375.000

Jangka waktu = 180 bulan

Angsuran perbulan = $\frac{\text{Total piutang-Uang muka}}{180}$

180

Angsuran per bulan = $\frac{\text{Rp.530.375.000} - 50.000.000}{180}$

180

= Rp. 480.375.000

180

= Rp. 2.668.750

Dalam perhitungan diatas, nasabah akan membayar uang muka sebesar Rp. 50.000.000 serta jangka waktu pembayaran 15 tahun atau 180 bulan dan pembayaran angsuran adalah sebesar Rp. 2.668.750 perbulan. Dalam simulasi perhitungan pembiayaan pemilikan rumah Bank Syariah Mandiri Cabang Jakarta Mayestik menggunakan margin anuitas, margin anuitas adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara anuitas. Perhitungan anuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas mengenai prosedur pembiayaan KPR Griya BSM dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Persyaratan umum dalam pengajuan pembiayaan KPR Griya BSM pada Bank Mandiri Syariah adalah WNI cakap hukum, usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun, maksimum pembiayaan s.d 5 Milyar, DP min 5% atau sesuai ketentuan BI dan penghasilan minimal Rp. 5 Juta sudah termasuk gabungan suami dan istri.
2. Akad KPR BSM menggunakan akad murabahah. Akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang

dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

3. Dalam proses pengajuan pembiayaan KPR Griya BSM pada Bank Mandiri Syariah terdapat 9 tahapan yang terdiri dari : a. Permohonan Pembiayaan Griya BSM b. Pengumpulan data atau dokumen nasabah. c. Verifikasi data atau dokumen nasabah. d. Penginputan data nasabah pada sistem. e. Survei yang dilakukan appraisal dari kantor pusat. f. Persetujuan pembiayaan. g. Pengikatan atau proses akad, akad yang digunakan adalah akad Murabahah. h. Pencairan pembiayaan yang dilakukan di teller bank. i. Monitoring.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti memberikan saran sebagai berikut :

1. Dalam memberikan kredit perlu di jaga ke hati-hatian dengan memegang prinsip 5C+1S dengan konsisten sehingga dapat di hindari resiko kredit bermasalah atau macet
2. Monitoring harus dilakukan secara konsisten setiap bulan melalui data laporan pembayaran nasabah untuk melakukan antisipasi kredit bermasalah.
3. Perlu dilakukan penelitian lanjutan dengan metode kuantitatif terkait efektivitas prosedur pembiayaan KPR Griya BSM di kantor cabang Mayestik Jakarta.

REFERENSI

- Ajija, S. R. (2018). *Koperasi BMT. Teori, aplikasi dan Inovasi*. Karanganyar, Jawa Tengah: CV. Inti Media Komunika.
- Azmi, F. (2015). Faktor Internal dan Eksternal yang Mempengaruhi Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *Garduasi*, 34(1), 53-70.
- Ilyas, R. (2015). Konsep Pembiayaan dalam Perbankan Syari'ah. *Jurnal Penelitian*, 9(1), 183-204.
- Indrawati. (2018). *Metode Penelitian Kualitatif, Manajemen dan Bisnis Konvergensi Teknologi Informasi dan Komunikasi*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Kristianto. (2011). *Psikologi Pemasaran*. Yogyakarta: Buku Seru .
- Najib, M. A. (2017). Penguatan Prinsip Syariah Pada Produk Bank Syariah. *Jurnal Jurisprudence*, 7(1), 15-28.
- Satria, M. R. (2018). Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan

Pembiayaan Mrabahah (KPR) Pada Bank Syariah. *Amwaluna : jurnal Ekonomi dan Keuangan syariah*, 2(1), 107-117.

- Wafa, M. (2017). Hukum Perbankan Dalam Sistem Operasional Bank Konvensional Dan Bank Syariah. *Koordinat*, XIV(2), 257-270.