

**MEKANISME PEMBIAYAAN GRIYA BSM DENGAN AKAD  
*MURABAHAH*  
PADA BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG YOGYAKARTA**

**Laporan Magang**



**Disusun oleh:**

**Puspita Alfi Putriani**

**17213064**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan  
Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika  
Universitas Islam Indonesia  
2020**

**MEKANISME PEMBIAYAAN GRIYA BSM DENGAN AKAD  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG  
YOGYAKARTA**

**LAPORAN MAGANG**

**Laporan magang ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat  
menyelesaikan jenjang Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**Universitas Islam**

**Indonesia**

**Disusun Oleh :**

**Puspita Alfi Putriani**

**17213064**

**Program Studi Perbankan dan Keuangan**

**Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika**

**Universitas Islam Indonesia**

**2020**

**HALAMAN PENGESAHAN  
LAPORAN MAGANG**

**MEKANISME PEMBIAYAAN GRIYA BSM DENGAN AKAD  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG  
YOGYAKARTA**



Disusun Oleh :

Nama : Puspita Alfi Putriani

No Mahasiswa : 17213064

Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal: 27 Juli 2020

Dosen Pembimbing  
  
(Annisa Kiqi Hidayat, S.IP., M.M.)  


### **PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN**

“Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa laporan magang ini ditulis dengan sungguh-sungguh dan tidak ada bagian yang merupakan penjiplakan karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa pernyataan ini tidak benar maka saya sanggup menerima hukuman/sanksi apapun sesuai dengan peraturan yang berlaku”.

Yogyakarta, 24 Juli 2020

Penulis



Puspita Alfi Putriani

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb

Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT yang senantiasa telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta sholawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir dengan judul “Mekanisme Pembiayaan Griya BSM dengan akad *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta”. Tujuan penyusunan tugas akhir ini untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan studi untuk jenjang Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.

Penulisan tugas akhir ini dapat terlaksana atas doa, bimbingan, pengarahan, dan dukungan dari beberapa pihak. Pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Allah Subhanallahu Wa Ta’ala atas limpahan rahmat dan karunia-Nya.
2. Orang Tua saya yang selalu memberikan motivasi, dukungan, dan doa tiada henti.
3. Ibu Diana Wijayanti, SE., M.Si selaku Ketua Program Studi Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia .
4. Bapak Ahmad Rifqi Hidayat, S.IP., M.M selaku dosen pembimbing yang selalu sabar memberikan masukan dan saran sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan.

5. Seluruh Dosen Diploma III Perbankan dan Keuangan Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia yang sudah berbagi ilmu memotivasi selama perkuliahan berlangsung.
6. Keluarga besar Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta yang telah menerima kami dengan baik, memberikan pelajaran, dan bimbingan selama program magang berlangsung.
7. Teman-teman Perbankan angkatan 2017 khususnya kelas B yang selalu membantu dan memberikan semangat.
8. Dan seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga bantuan dan bimbingan yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam Tugas Akhir ini, oleh karena itu saya berharap kritik dan saran yang bersifat membangun dari pihak manapun demi mencapai kesempurnaan Tugas Akhir ini. Semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 24 Juli 2020

Penulis



(Puspita Alfi Putriani)

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Pernyataan Bebas Penjiplakan .....	iii
Kata Pengantar .....	iv
Daftar Isi.....	vi
Daftar Tabel .....	viii
Daftar Gambar.....	ix
Daftar Lampiran.....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1    Dasar Pemikiran Magang.....	1
1.2    Tujuan Magang .....	3
1.3    Target Magang .....	3
1.4    Bidang Magang.....	4
1.5    Lokasi Magang.....	4
1.6    Jadwal Magang .....	4
1.7    Sistematika Penulisan Laporan Magang .....	5
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>7</b>
2.1    Bank .....	7
2.1.1    Pengertian Bank .....	7
2.1.2    Pengertian Bank Syariah .....	7
2.1.3    Tujuan Bank Syariah .....	8
2.1.4    Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional .....	10
2.2    Pembiayaan .....	11

2.2.1	Pengertian Pembiayaan .....	11
2.2.2	Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	14
2.2.3	Rukun dan Syarat Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	16
2.2.4	Bentuk Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	18
2.2.5	Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	19
2.3	Kredit Perumahan Rakyat .....	20
2.3.1	Pengertian Kredit Perumahan Rakyat (KPR) .....	20
2.3.2	Pengertian KPRS (Kepemilikan Pembiayaan Rumah Syariah) .....	20
2.3.3	Jenis KPR .....	20
BAB III ANALISA DESKRIPTIF .....		22
3.1	Data Umum .....	22
3.1.1	Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri .....	22
3.1.2	Profil Bank Syariah Mandiri .....	23
3.1.3	Visi & Misi Bank Syariah Mandiri .....	24
3.1.4	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri .....	25
3.1.5	Tugas dan Wewenang ( <i>Job Description</i> ) .....	25
3.1.6	Aplikasi Akad dan Produk .....	30
3.2	Data Khusus .....	34
3.2.1	Gambaran Umum Tentang Sistem Produk Pembiayaan Griya BSM .....	35
3.2.2	Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Griya BSM akad <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta .....	37
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....		43
4.1	Kesimpulan .....	43
4.2	Saran .....	44
DAFTAR PUSTAKA .....		45



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1.....	4
Tabel 2.1.....	10

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri .....	25
Gambar 3.2 Skema Pembiayaan Griya Akad Murabahah .....	36
Gambar 3.3 Fungsi Kerja Pembiayaan Griya Pada Bank Syariah Mandiri .....	42

## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Brosur Pembiayaan Griya BSM.....	46
Lampiran 2 Formulir Pembiayaan Griya BSM .....	47
Lampiran 3 Formulir Pembiayaan Griya BSM .....	48
Lampiran 4 Formulir Pembiayaan Griya BSM .....	49

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Dasar Pemikiran Magang**

Pengertian lembaga keuangan secara umum yaitu sebuah badan usaha yang bertugas dalam mengumpulkan asset berwujud dana yang berasal dari masyarakat secara langsung serta disalurkan dalam proyek pembangunan untuk kegiatan ekonomi dengan memperoleh hasil bunga sebesar presentase tertentu dari besarnya dana yang disalurkan. Fungsi dari lembaga keuangan yaitu menciptakan dan memberikan likuiditas yang artinya lembaga keuangan mampu memberikan kepercayaan pada pihak nasabah mengenai dana yang disimpan akan dapat dikembalikan ketika sedang dibutuhkan atau pada waktu jatuh tempo yang telah ditentukan. Lembaga keuangan dikelompokkan menjadi 2 macam, yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan bukan bank. Adapun perbedaan diantara keduanya yaitu kemampuan dalam menciptakan kredit dan uang.

Menurut UU No 10 Tahun 1998 tanggal 10 November 1998 Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Perbankan mempunyai 2 jenis bank yaitu bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan antara bank konvensional dengan bank syariah yaitu bank konvensional tidak menggunakan akad dalam bertransaksi sedangkan bank syariah menggunakan akad saat bertransaksi.

Landasan utama adanya transaksi *murabahah* adalah berasal dari Q.S. Al-Baqarah[2] : 275, yang artinya “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Juga pada Q.S. An-Nisa[4] : 29 yang artinya, “*hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu*“. Dan berdasarkan Fatwa DSN (Dewan Pengawas Syariah Nasional), Majelis Ulama Indonesia (MUI), Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000, akad *murabahah* adalah “Menjual suatu barang kepada pembeli, dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai laba.” *Murabahah* adalah akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan yang disepakati bersama. Rukun dan syarat *murabahah* adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fiqih. Sedangkan syarat-syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayarannya adalah sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

Rumah mempunyai fungsi sangat penting bagi kehidupan manusia dan termasuk dalam kebutuhan pokok yang sangat mendasar setelah sandang dan pangan, selain itu rumah bukan hanya sebuah bangunan (struktural), melainkan juga tempat kediaman yang memenuhi syarat-syarat kehidupan yang layak. Rumah dapat diartikan sebagai tempat perlindungan, untuk menikmati kehidupan, beristirahat dan bersuka ria bersama keluarga. Rumah harus menjamin

memberikan ketenangan, kesenangan, kebahagiaan, dan kenyamanan pada segala peristiwa hidupnya (Budihardjo, 1998 : 148)

Untuk itu BSM (Bank Syariah Mandiri) hadir sebagai solusi masyarakat muslim yang menginginkan sistem perbankan syariah yang bebas bunga dan riba sebagaimana dilarang dalam Al-Qur'an. Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumers), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun *non developer* dengan sistem *murabahah*. Untuk itu tugas akhir ini mengangkat judul **“Mekanisme Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta”**.

## **1.2 Tujuan Magang**

Tujuan dari pelaksanaan magang yang dilakukan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta adalah:

1. Untuk mengetahui tentang produk pembiayaan griya BSM dengan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui mekanisme pengajuan pembiayaan griya BSM dengan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta.

## **1.3 Target Magang**

Target yang ingin dicapai dalam pelaksanaan magang di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta adalah :

1. Mampu menjelaskan tentang pembiayaan griya BSM yang menggunakan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta.



	<i>Term of Reference</i>																
2	Pelaksanaan kegiatan magang																
3	Perkenalan tentang bank																
4	Pengumpulan data-data laporan magang																
5	Bimbingan Laporan magang																
6	Penyusunan laporan magang																
7	Ujian tugas akhir																

### 1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Dalam laporan magang ini penulisan berpedoman pada sistematika yang sesuai dengan Buku Pedoman Magang dan Penulisan Laporan Magang.

Sistematika laporan magang adalah sebagai berikut :

#### BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini menjelaskan tentang dasar pemikiran magang, tujuan magang, target magang, bidang magang, lokasi magang, dan jadwal magang serta sistematika penulisan laporan magang.

#### BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini merupakan bab yang didalamnya berisi tentang dasar-dasar teori yang melandasi permasalahan dalam penelitian mengenai mekanisme pembiayaan griya BSM dengan akad *murabahah* dan menjadi acuan dalam penyusunan tugas akhir.



### BAB III ANALISIS DESKRIPTIF

Pada bab III ini memberikan gambaran umum dan penjelasan mengenai profil lengkap dari tempat magang dan substansinya bab ini akan memaparkan mengenai akhir penulis selama kegiatan magang. Hasil akhir ini merupakan penyelesaian dari tujuan magang terkait topik yaitu mekanisme pembiayaan griya BSM dengan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta.

### BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Ada bab ini merupakan bagian penutup mengenai beberapa kesimpulan dan saran dari semua bab yang telah dipaparkan dalam tugas akhir ini.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Bank**

##### **2.1.1 Pengertian Bank**

Pengertian bank menurut Dr. Kasmir dalam bukunya yang berjudul “Dasar – Dasar Perbankan” (Dr.Kasmir 2012:3) mengemukakan bahwa : Bank sebagai lembaga keuangan yang kegiatan usahanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa – jasa bank lainnya. Menurut Abdullah (2005), mendefinisikan bahwa bank merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai lembaga intermediasi yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat.

##### **2.1.2 Pengertian Bank Syariah**

Bank Syariah merupakan lembaga perbankan yang dijalankan dengan prinsip syariah. Dalam setiap aktivitas usahanya, bank syariah selalu menggunakan hukum-hukum islam yang tercantum di dalam Al-Qur’an dan Hadist. Berbeda dengan bank konvensional yang mengandalkan sistem bunga, bank syariah lebih mengutamakan sistem bagi hasil, sistem sewa, dan sistem jual beli yang tidak menggunakan sistem riba sama sekali.

Menurut UU No.21 Tahun 2008, perbankan syariah yaitu segala sesuatu yang berkaitan bank syariah dan unit syariah yang mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, hingga proses pelaksanaan kegiatan usahanya. Bank syariah

merupakan bank yang menjalankan aktivitas usahanya dengan menggunakan landasan prinsip-prinsip syariah yang terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), dan UUS (Unit Usaha Syariah). Bank syariah adalah lembaga keuangan negara yang dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang, termasuk dalam memberikan pembiayaan dan jasa-jasa wajib menggunakan prinsip-prinsip islam atau syariah. (Sudarsono, Heri, 2013)

### 2.1.3 Tujuan Bank Syariah

Menurut Sudarsono (2012), tujuan bank syariah sebagai berikut :

- a. Mengarahkan Kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islam, khususnya Muamalah yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktik-praktik riba atau jenis usaha lainnya yang mengandung unsur *Gharar* (tipuan).
- b. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.
- c. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang berusaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif menuju terciptanya kemandirian usaha.
- d. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang.
- e. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi diakibatkan adanya inflasi.

- f. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank Non Syariah.

#### 2.1.4 Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

Berikut adalah perbedaan antara bank syariah dan bank konvensional secara operasional seperti yang tercantum pada tabel 2.1

Tabel 2.1  
Perbedaan Bank Syariah dan Bank Konvensional

<b>Aspek Perbedaan</b>	<b>Bank Syariah</b>	<b>Bank Konvensional</b>
Dasar Hukum	Berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist dan telah difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI	Hukum positif yang berlaku
Investasi	Usaha yang tidak melanggar syariah Islam.	Semua usaha yang menguntungkan
Orientasi	Mendapatkan keuntungan, kemakmuran, kebahagiaan dunia akhirat	Mendapatkan keuntungan ( <i>Profit Oriented</i> ) semata.
Keuntungan	Margin dan Bagi Hasil	Bunga.
Hubungan nasabah dan bank	Kemitraan.	Kreditur dan Debitur.
Keberadaan Dewan Pengawas	Menghimpun dana harus sesuai dengan Fatwa Dewan Pengawas	Tidak ada Dewan Pengawas Syariah

	Syariah (DPS).	(DPS)
--	----------------	-------

Sumber : Syafi'i Antonio (2001)

## 2.2 Pembiayaan

### 2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Menurut UU RI No 21 Tahun 2008 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Dalam perbankan pembiayaan syariah menurut ketentuan Bank Indonesia (BI) adalah bank syariah yang menanamkan dananya baik dalam rupiah maupun valuta asing untuk keperluan pembiayaan konsumtif maupun produktif, *qardh*, piutang, penempatan, dan surat berharga syariah.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan sebagai penyediaan dana dari lembaga kepada pihak lain yang membutuhkan dana yang mempunyai jangka waktu tertentu dalam pengembaliannya disertai pembayaran

sejumlah imbalan atau bagi hasil. Menurut Muhammad (2002), produk pembiayaan di bank syariah terbagi menjadi empat kategori yang berdasarkan pada tujuan penggunaannya yaitu:

#### 1. Prinsip Bagi Hasil Bagi hasil

Adalah kerja sama antara pihak bank dengan nasabah, yang mana satu sebagai pemberi dana dan yang lain sebagai pengelola dana dalam bentuk usaha, dimana hasil keuntungan usaha dibagi sesuai nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal.

Produk pembiayaan syariah yang didasarkan pada prinsip bagi hasil adalah sebagai berikut :

a. Pembiayaan *Mudharabah*

b. Pembiayaan *Musyarakah*

#### 2. Pembiayaan dengan Prinsip Sewa (*Ijarah*)

Akad *Ijarah* adalah akad pemindahan manfaat dari penggunaan jasa atau barang dalam waktu tertentu dengan kewajiban bagi penerima manfaat untuk membayar suatu imbalan kepada pemberi manfaat tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan jasa atau barang itu sendiri.

Akad *ijarah* ini mewajibkan si pemberi sewa untuk dapat menyediakan barang yang bisa dipakai atau dapat diambil manfaat darinya selama periode akad. Dan memberikan hak kepada pemberi sewa untuk menerima pembayaran sewa terhadap barang yang disewakan. Jika setelah dilakukan akad terdapat kerusakan sebelum barang digunakan, maka akad bisa dibilang batal atau pemberi sewa harus mengganti barang yang disewakan dengan barang baru yang sejenis.

### 3. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli (*Ba'i*)

Prinsip jual beli dalam memberikan pembiayaan memiliki jenis-jenis sebagai berikut :

- a. Pembiayaan dengan akad *Salam*
  - b. Pembiayaan dengan akad *Istishna*
  - c. Pembiayaan dengan akad *Murabahah*
- ### 4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Akad pelengkap memiliki tujuan untuk mempermudah pelaksanaan pembiayaan, meskipun tidak memiliki tujuan mendapatkan profit, tetapi di dalam akad pelengkap diperbolehkan untuk meminta pengganti biaya-biaya atau dana yang dikeluarkan untuk melaksanakan akad ini. Pembiayaan prinsip akad pelengkap memiliki jenis-jenis sebagai berikut :

- a. *Rahn* (Gadai)
- b. *Qardh*
- c. *Hiwalah* (Alih Hutang-Piutang)

Menurut Antonio (2001:160) menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi :

#### 1. Pembiayaan Produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan ataupun investasi.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dibagi menjadi dua hal berikut :



a. Pembiayaan Modal Kerja

Yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:

- 1) Meningkatkan produksi, baik secara *kuantitatif* yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara *kualitatif*.
- 2) Meningkatkan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdaganga atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

b. Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi merupakan suatu pembiayaan jangka menengah dan jangka panjang yang diberikan untuk pembelian barang modal/aktiva tetap, pembiayaan proyek baru ataupun proyek perluasan suatu perusahaan, misalnya bangunan, mesin, alat berat, dan kendaraan.

2. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif syariah merupakan pembiayaan yang diperuntukkan bagi nasabah dengan tujuan di luar usaha dan bersifat perorangan. Berbeda dengan pembiayaan syariah untuk modal kerja yang bersifat produktif, pembiayaan konsumtif diperlukan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhan sekunder. Jenis akad yang sering digunakan dalam produk pembiayaan konsumtif syariah ada dua yaitu akad *murabahah* dan akad *ijarah*.

2.2.2 Pembiayaan *Murabahah*

Menurut Habib Nazir dan Hassanuddin (2004;403), Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah. *Murabahah* adalah akad jual beli antara bank sebagai penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati

bersama. Atau *Murabahah* adalah jasa pembiayaan oleh bank melalui transaksi jual beli dengan nasabah dengan cara cicilan. Dalam hal ini bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (Cost-Plus Profit) dan ini dilakukan melalui perundingan terlebih dahulu antara bank dengan nasabah yang bersangkutan.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan pembiayaan *murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, dengan penentuan harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin), sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan pembiayaan ini bertujuan untuk membantu kebutuhan konsumtif nasabah.

Adapun mekanismenya sebagai berikut:

1. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
2. Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.
3. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

4. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
5. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

### 2.2.3 Rukun dan Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Menurut jumhur ulama “rukun dan syarat yang terdapat dalam bai’ *murabahah* sama dengan rukun dan syarat yang terdapat dalam jual beli, dan hal itu identik dengan rukun dan syarat yang harus ada dalam akad”.

Menurut Hanafiyah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu, yaitu *sighat* (ijab qobul), adapun rukun-rukun lainnya merupakan derivasi dari *sighat*. Dalam artian, *sighat* tidak akan ada jika tidak terdapat dua pihak yang bertransaksi, misalnya penjual dan pembeli, dalam melakukan akad tentunya ada sesuatu yang harus ditransaksikan. Yakni objek transaksi rukun *murabahah* antara lain:

#### 1. Penjual (Bai’)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

#### 2. Pembeli (*Musyitari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digun akan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

#### 3. Objek jual beli (*Mabi*)

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi :

a. Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

b. Ijab qobul

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qobul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.

Dalam transaksi pembiayaan harus ada syarat-syarat *murabahah* diantaranya adalah :

1. Mengetahui harga pokok (harga pokok pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual-beli. Syarat ini merupakan transaksi yang berkaitan dengan akad *murabahah*, seperti melimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyra'*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasarkan pada harga pertama yang telah disepakati antara kedua belah pihak, jika tidak mengetahuinya maka jual-beli tersebut tidak sah.

2. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui atas jumlah keuntungan yang akan didapat setelah dilakukan transaksi merupakan keharusan, karena mengetahui harga adalah syarat sahnya dalam jual-beli.

3. Menjelaskan kepada pembeli atas cacat dari barang yang akan ditransaksikan.
4. Bebas dari riba

Seperti membeli barang yang dicampur dengan barang sejenis yang kualitasnya buruk demi mendapatkan keuntungan semata, maka hal semacam ini tidak diperbolehkan menjualnya dengan sistem *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual-beli dengan kesepakatan harga pertama dengan adanya tambahan.

5. Secara rukun transaksi haruslah sah sesuai yang telah ditetapkan

Tidak boleh melakukan transaksi jual-beli secara *murabahah*, jika transaksi pertama tidak sah karena dalam pembiayaan *murabahah* jualbeli harus dengan harga pertama ditambah margin keuntungan untuk pihak bank.

#### 2.2.4 Bentuk Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* dibedakan menjadi 2 macam yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan.

##### 1. *Murabahah* Tanpa Pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan adalah adanya nasabah yang memesan barang atau tidak barang tetap disediakan pihak bank. Tersedianya barang *murabahah* model ini tidak berpengaruh langsung dengan ada tidaknya pembeli atau pemesan. Dalam transaksi *murabahah* pada prinsipnya pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank sebagai penjual.

##### 2. *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

*Murabahah* berdasarkan pesanan yaitu melakukan kesepakatan bersama, atas pesanan nasabah kepada bank untuk membeli aset yang diminta kemudian

memberikan secara sah oleh pihak bank yang telah dijanjikan kepada nasabah untuk membeli aset yang diminta nasabah.

#### 2.2.5 Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

##### Implementasi Pembiayaan *Murabahah*

Dalam praktik pembiayaan *murabahah* pada umumnya bank syariah yang ada di Indonesia, memiliki beberapa contoh ketika dalam memberikan pembiayaan *murabahah* pada nasabah yang dilaksanakan oleh bank syariah, antara lain:

1. Contoh pembiayaan *murabahah* dalam pembiayaan rumah yaitu nasabah yang mengajukan pembiayaan, terlebih dahulu akan menganalisis berkas nasabah yang masuk, setelah disetujui maka pihak bank akan membeli rumah yang dibutuhkan nasabah untuk kemudian dijual kembali kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut ditambah dengan sejumlah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
2. Contoh pembiayaan *murabahah* untuk renovasi rumah, yaitu nasabah datang ke bank syariah untuk mengajukan pembiayaan renovasi rumah dan bila permohonan nasabah sudah disetujui, nasabah akan diberi amanah untuk membeli bahan bangunan yang dibutuhkan dalam jangka waktu selama 30 (tiga puluh) hari dan melampirkan bukti pembelian atau nota, jika dalam waktu tersebut belum ada tindakan pembelian bahan bangunan maka dianggap melanggar kesepakatan.
3. Contoh *murabahah* untuk pembiayaan modal kerja yaitu pengadaan barang pada umumnya dengan menggunakan akad *murabahah*, yaitu pihak bank akan

membelikan barang yang dibutuhkan nasabah dari supplier kemudian pihak bank akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah tersebut dengan harga pokok ditambah keuntungan sesuai kesepakatan.

4. Contoh pembiayaan *murabahah* untuk membeli kendaraan, yaitu dalam pembelian sebuah kendaraan yang obyeknya sudah jelas, maka pihak bank akan segera menghadirkan pemilik kendaraan dan setelah itu akan dilaksanakan akad jual-beli dengan akad *murabahah* antara pihak bank dan nasabah.

### **2.3 Kredit Perumahan Rakyat**

#### **2.3.1 Pengertian Kredit Perumahan Rakyat (KPR)**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Prinsip KPR ialah membiayai terlebih dahulu biaya pembelian atau pembangunan rumah, dan dana untuk membayar baik dilakukan dengan cicilan.

#### **2.3.2 Pengertian KPRS (Kepemilikan Pembiayaan Rumah Syariah)**

KPR Syariah biasa disebut Kepemilikan Pembiayaan Rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna untuk membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya.

#### **2.3.3 Jenis KPR**

Seperti produk perbankan lain yang memiliki keanekaragaman jenis, KPR pun secara umum dibagi menjadi 2 jenis, antara lain :

1. KPR Subsidi, yaitu suatu pembiayaan yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: Subsidi meringankan pembiayaan dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Pembiayaan subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan pembiayaan dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum pembiayaan yang diberikan.
2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya pembiayaan maupun *margin* dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.



## **BAB III**

### **ANALISIS DESKRIPTIF**

#### **3.1 Data Umum**

##### **3.1.1 Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri**

Kehadiran Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak tahun 1999 merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB. Sebagai bentuk merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai atas berlakunya UU No.10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (dual banking system).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Kemudian Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai islam, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai keislaman inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

### 3.1.2 Profil Bank Syariah Mandiri

Nama Induk Lembaga : PT Bank Syariah Mandiri  
Alamat Lembaga : Wisma Mandiri I, Jl. MH. Thamrin No. 5  
Jakarta 10340 -Indonesia.

Telepon	: (62-21) 2300 509, 3983 9000
Faksimili	: (62-21) 3983 2989
Situs Resmi	: <a href="http://www.mandirisyariah.co.id">www.mandirisyariah.co.id</a>
Tanggal Berdiri	: 25 Oktober 1999
Tanggal Beroperasi	: 01 November 1999
Kantor Tempat Penelitian	: Jl. Jendral Sudirman No.42 Gondokusuman Yogyakarta
Telepon	: (0274) 555022-26

### 3.1.3 Visi & Misi Bank Syariah Mandiri

#### 1. Visi Bank Syariah Mandiri

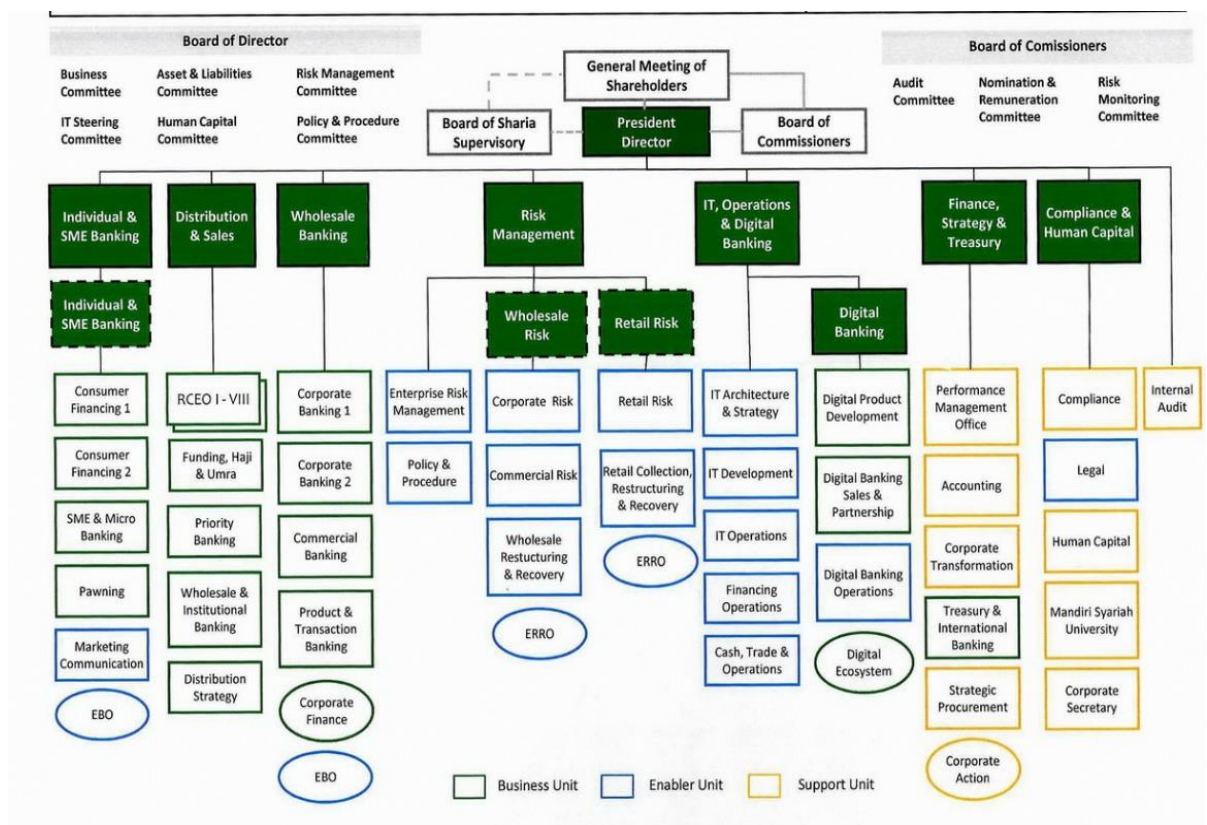
- a. Untuk Nasabah : BSM merupakan bank pilihan yang memberikan manfaat, menenteramkan dan memakmurkan.
- b. Untuk Pegawai : BSM merupakan bank yang menyediakan kesempatan untuk beramanah sekaligus berkarir.
- c. Untuk Investor : Institusi keuangan syariah Indonesia yang terpercaya yang terus memberikan value berkesinambungan.

#### 2. Misi Bank Syariah Mandiri

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- b. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.

- d. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- f. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan

### 3.1.4 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri



Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri

Sumber : [www.mandirisyahiah.com](http://www.mandirisyahiah.com)

### 3.1.5 Tugas dan Wewenang (Job Description)

#### 1. Branch Manager

- a. *Branch Manager* bertanggung jawab untuk menjamin berlangsungnya operasional bank.
- b. Memimpin kegiatan pemasaran dalam perbankan.

- c. Memonitor kegiatan operasional perusahaan.
  - d. Memantau prosedur operasional manajemen resiko.
  - e. Observasi atas kinerja karyawan.
  - f. Memberikan solusi terhadap semua masalah.
  - g. Memberi penilaian terhadap kinerja karyawan
2. *Junior Consumer Banking Relationship Manager (JCBRM)*

Bertugas untuk memasarkan produk pembiayaan serta melakukan analisa pembiayaan dan bertanggung jawab atas pembiayaan tersebut.

3. *Branch Operation and Service Manager (BOSM)*

Bertugas memverifikasi seluruh data kegiatan operasional pada *banking hall* dan *mengapprove administrasi* pada setiap transaksi yang ada di *banking hall* sebelum di laporkan kepada kepala cabang. Dibawah BOSM terdapat beberapa unit kerja, yaitu:

- a. *General Support Staff* bertugas mendukung kegiatan operasional bank dan mengatur keuangan perusahaan dan mengeluarkan biaya-biaya yang diperlukan. Dibawah *General Support Staff* terdapat beberapa unit kerja, yaitu  
:
  1. OB
  2. *Driver*
  3. Satpam

b. *Teller*

1. Melaksanakan segala bentuk transaksi perbankan dalam penerimaan dan pengeluaran kas bank seperti pembayaran KPR, tabungan, *giro*, *deposito*, dan lainnya.
2. Melaksanakan segala bentuk transaksi yang bukan melalui kas melainkan dari berhadapan langsung dengan pihak nasabah seperti pembayaran tabungan, kiriman uang dan sebagainya.

c. *Customer Service*

Bertugas *me-maintenance* nasabah baru maupun nasabah lama, memberi pelayanan terbaik bagi nasabah dalam hal melayani, pembukaan tabungan, *giro* dan *deposito*.

1. Nasabah yang datang langsung atau melalui via telepon harus dilayani dengan prima dengan tujuan mendapatkan kepuasan pelanggan.
2. Melaksanakan administrasi awal untuk nasabah yang baru pertama kali membuka tabungan, *giro*, dll.
3. Melaksanakan transaksi atas permintaann nasabah dengan tepat, seperti menjelaskan persyaratan, pengisian formulir, prosedur, melakukan konfirmasi saldo.
4. Menerima segala komplain dan kritikan dari nasabah serta memberikan solusi untuk menyelesaikan segala bentuk permasalahan nasabah.

4. *Commercial Funding Unit (CFU)*

Bertugas untuk menghimpun dana pihak ketiga baik tabungan, *giro*, ataupun *deposit* yang bersifat komersial.

5. *Mortgage Commercial Lending Unit Head (MCLU)*

Bertugas mencari dan merealisasi pembiayaan komersial/lembaga yang berkualitas sehingga dapat memenuhi target kebutuhan kantor cabang.

6. *Deputy Branch Support*

- a. Menyusun kebijakan dan strategi dalam pengelolaan sumber SDM dan operasional bank.
- b. Mengevaluasi penempatan sumber SDM sehingga menghasilkan SDM yang berkualitas dan produktif.

7. *Human Capital Support*

Bertugas melakukan perekrutan karyawan apabila diperlukan, memonitoring karyawan melalui kinerja dan pembayaran gaji.

8. *Logistic Support*

- a. Memelihara, pengadaan serta pencatatan segala bentuk *inventaris* kantor.
- b. Memanajemen biaya-biaya yang berkaitan dengan material cabang dan operasional.
- c. Mengadministrasi segala bentuk logistik yang keluar dan masuk.

9. Kliring

Tugas utama kliring :

- a. Transaksi kliring
- b. Transaksi CN.
- c. Memproses sistem kliring.
- d. Memproses rekonsiliasi kliring.

10 *Transaction Processing & IT Service*

- a. Memproses transaksi KPR
- b. Proses transaksi *Host to Host Telkom* dan *maintance*
- c. Proses (SI) *Standing Instruction*

#### 11. *Salary Crediting Financing Document*

Bertanggung jawab terhadap :

- a. Menyelesaikan segala bentuk dokumen nasabah yang pembiayaannya belum diterima pihak bank
- b. Menyimpanan serta menyusun dokumen pembiayaan
- c. Menata dokumen pembiayaan pada system ( *document tracking* )
- d. Melayani pengembalian, peminjaman dokumen pembiayaan

#### 12. *Accounting Control Unit*

*Accounting & Reporting* :

- a. Melakukan penyusunan URAP dan RKAP
- b. Melakukan input laporan ke pihak esktern
- c. Melakukan perhitungan atas hasil kinerja dan laporan lainnya

*Verifyng* :

- a. Memeriksa atas segala bentuk kebenaran transaksi pada operasional bank
- b. Melakukan pemeriksaan pihak internal serta exsternal dengan melakukan koordinator terlebih dahulu.
- c. Menyelesaikan dan memeriksa rekening selisih lainnya.

#### 13. *Collection & Work Out Unit*

- a. Mengkonfirmasi angsuran dengan mengantar langsung atau melalui pos serta mengirim surat penagihan.



- b. Mengunjungi langsung atau melalui via telepon melakukan penagihan kepada nasabah yang sudah diberikan pembiayaan tetapi belum membayar.
- c. Untuk nasabah yang menunggak agar di daftar untuk diberikan pembinaan debitur/nasabah.

#### *14. Legal & Financing Recovery Loan recovery*

Memiliki tugas untuk menjamin segala bentuk tindakan kantor cabang agar bebas dari segala bentuk permasalahan hukum yang akan merugikan perusahaan.

Adapun tugasnya sebagai berikut:

- a. Semua pembiayaan nasabah yang bermasalah untuk dipastikan pembayaran tersebut akan dikembalikan.
- b. Mengatasi dan menurunkan jumlah pembiayaan nasabah yang memiliki masalah dalam pengembalian pembiayaan.
- c. Nasabah yang diberikan pembiayaan tapi masih menunggak agar di selesaikan permasalahannya melalui hukum.

#### 3.1.6 Aplikasi Akad dan Produk

##### 1. Penghimpun Dana

- a. Tabungan, bank syariah mandiri memiliki berbagai macam produk tabungan, yaitu:
  - 1. Tabungan BSM adalah simpanan dana nasabah dengan prinsip *mudharabah mutlaqah* dengan mata uang rupiah, setoran awal minimal sebesar Rp.80.000 untuk nasabah perorangan dan . Penarikan dan setoran dapat dilakukan melalui *teller* maupun mesin ATM.

2. BSM Tabungan Simpatik adalah simpanan dana nasabah dengan prinsip *wadiah* dengan mata uang rupiah. Penarikan dan setoran dapat dilakukan melalui *teller* maupun mesin ATM.
  3. Tabungan Mabror adalah tabungan dengan akad *mudharabah muthalaqah* yang dipeurntukkan guna membantu nasabah untuk melaksanakan ibadah haji maupun umrah.
  4. BSM Tabungan *Dollar* adalah simpanan dana nasabah dalam mata uang *dollar* menggunakan akad *wadi'ah yad dhamanah*. Penarikan beserta setoran tabungan BSM *Dollar* dapat dilakukan kapan saja sesuai dengan ketentuan bank syariah mandiri.
- b. *Giro*, bank syariah mandiri memiliki produk *giro* dengan berbagai macam *valuta asing*, yaitu :
1. BSM *Giro* adalah sarana penyimpanan dana bagi nasabah perorangan maupun perusahaan dalam mata uang rupiah menggunakan akad *wadiah yad dhamanah*, penarikan *giro* dapat dilakukan kapan saja menggunakan cek atau *bilyet giro* sehingga mempermudah transaksi nasabah.
  2. BSM *Giro Valas* adalah sarana penyimpanan dana bagi nasabah perorangan maupun perusahaan dalam mata uang *US Dollar* menggunakan akad *wadiah yad dhamanah*, penarikan *giro* dapat dilakukan kapan saja menggunakan slip penarikan sehingga mempermudah transaksi nasabah.
- c. Deposito, bank syariah mandiri memiliki 2 (dua) macam produk deposito, yaitu:

1. BSM Deposito adalah investasi berjangka waktu tertentu baik itu 1 (satu) bulan, 3 (tiga) bulan, 6 (enam) bulan, dan 12 (dua belas) bulan dalam mata uang rupiah. BSM deposito dikelola berdasarkan akad *Mudharabah*, *Mutlaqah*, produk ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan.
2. BSM Deposito Valas adalah investasi berjangka waktu tertentu baik itu 1 (satu) bulan, 3 (tiga) bulan, 6 (enam) bulan, dan 12 (dua belas) bulan dalam mata uang dollar. BSM deposito Valas dikelola berdasarkan akad *Mudharabah Mutlaqah*, produk ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan.

## 2. Penyaluran Dana

Jenis-jenis pembiayaan Bank Mandiri Syariah :

### a. Pembiayaan Konsumen

1. BSM Implan adalah pembiayaan consumer yang diberikan bagi karyawan tetap perusahaan, CPNS, maupun PNS yang telah melakukan perjanjian kerjasama terlebih dahulu dengan bank syariah mandiri, untuk pengajuan pembiayaan BSM Implan dilakukan secara massal. Akad yang digunakan pada produk pembiayaan BSM Implan ialah akad *murabahah*.
2. Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer* dengan akad *murabahah*.

3. Pembiayaan Pensiun adalah pembiayaan yang diperuntukkan bagi nasabah yang telah pensiun, bank menyalurkan pembiayaan guna untuk biaya sekolah, pembelian kendaraan, maupun keperluan konsumen lainnya. Akad yang digunakan pembiayaan pensiun ialah akad *murabahah* atau *ijarah*.
  4. Pembiayaan OTO adalah pembiayaan dalam jangka waktu maksimal 5 (lima) tahun untuk kendaraan bermotor yaitu mobil dengan kondisi baru. Akad yang digunakan pada pembiayaan oto ini ialah akad *murabahah*.
  5. Gadai Emas adalah produk pembiayaan dengan agunan berupa emas untuk memperoleh uang dengan cepat dan murah.
  6. BSM cicil Emas adalah produk guna membantu nasabah untuk pembelian emas dengan cara mudah yaitu minimal DP 20 persen dari harga emas dan 80 persen dapat di cicil setiap bulannya.
  7. Pembiayaan Mikro Umroh BSM ialah pembiayaan yang diperuntukan bagi pegawai tetap dan wiraswasta yang membutuhkan biaya perjalanan umrah dengan DP 0 persen.
- b. *Bussiness*
1. Pembiayaan Modal Kerja ialah pembiayaan dimana dalam menyalurkan pembiayaan bank sebagai pemberi modal usaha nasabah dengan perjanjian keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah bagi hasil yang telah disepakati diawal akad. Pembiayaan ini dibagi menjadi 4 (empat), yaitu:
    - a. *Musyarakah*
    - b. Pembiayaan Dana Berputar
    - c. *Mudharabah*

d. Pembiayaan Resi Gudang

3. Jasa Produk

Jasa produk di Bank Syariah Mandiri yaitu :

- a. BSM Card
- b. BSM Sentra Bayar
- c. BSM Mobile Banking
- d. BSM Net Banking
- e. BSM Jual Beli Valas
- f. BSM Electronic Payroll
- g. Transfer Uang Tunai
- h. BSM E-Money

4. Jasa Operasional

Bank Syariah Mandiri memiliki berbagai macam jasa operasional guna untuk menunjang kebutuhan keuangan nasabah. Berikut jasa operasional Bank Syariah Mandiri sebagai berikut :

- a. BSM Transfer Lintas Negara *Western Union*
- b. BSM Kliring
- c. BSM Inkaso
- d. BSM RTGS
- e. BSM *Payment Point*
- f. Layanan BSM Pembayaran Institusi

**3.2 Data Khusus**

### 3.2.1 Gambaran Tentang Sistem Produk Pembiayaan Griya BSM

BSM Griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah maupun jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumer), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* dengan sistem *murabahah*.

Akad :

- a. Akad yang digunakan adalah akad *Murabahah*
- b. 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.

Keunggulan :

- a. Ringan dengan angsuran yang tetap hingga jatuh tempo pembiayaan berakhir.
- b. Mudah, dimana proses permohonan yang mudah dan cepat setelah dokumen lengkap.
- c. Fleksibel, dapat menggunakan pembiayaan ini untuk pembelian rumah baru ataupun bekas.

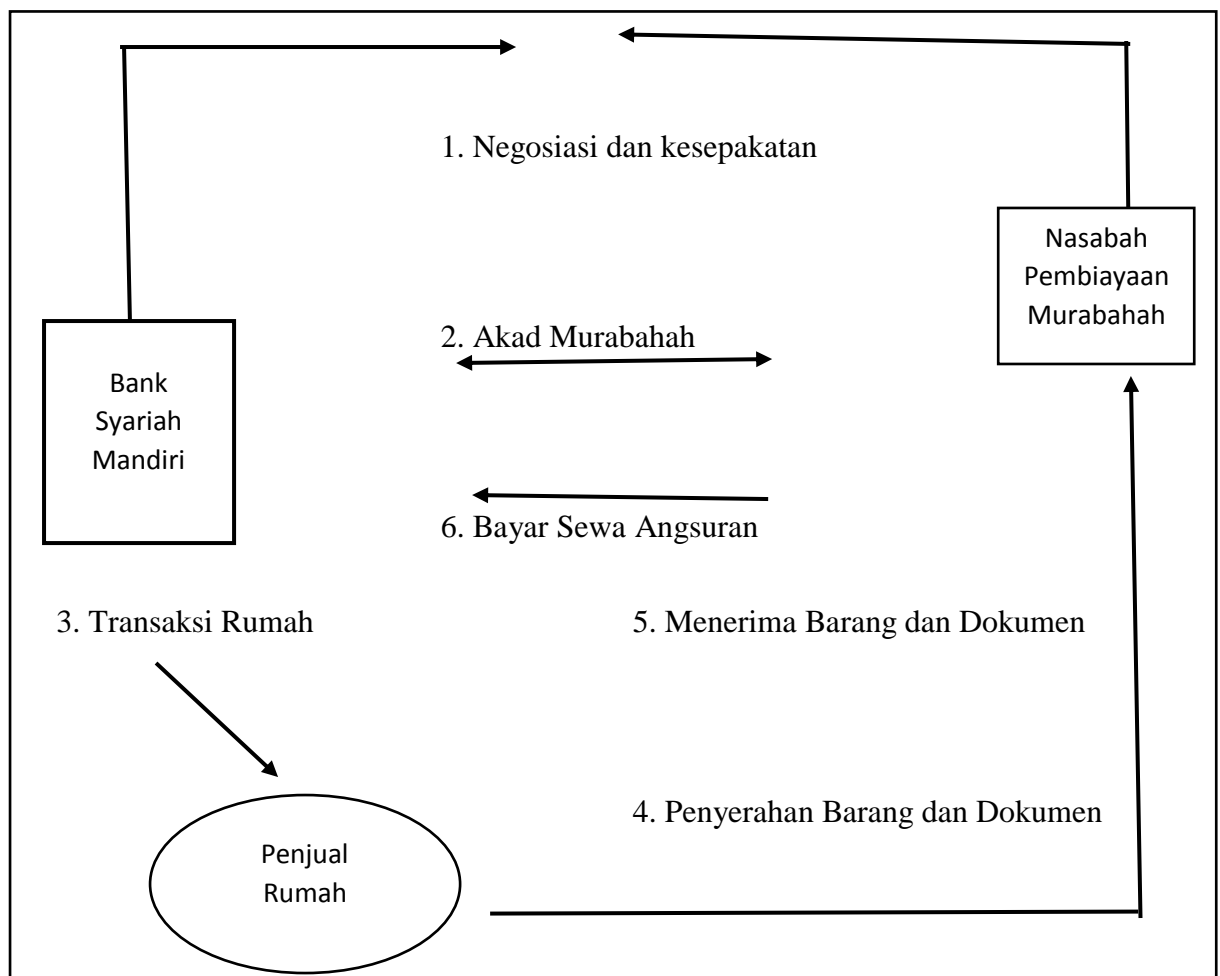
Manfaat :

- a. Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal (konsumers), baik baru maupun bekas.
- b. Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

Persyaratan :

- a. WNI cakap hukum
- b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- c. Usia maksimal pembiayaan tergantung dari jenis atau tipe anggunan.
- d. Maksimum pembiayaan 70% dari harga beli rumah.
- e. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

#### Skema Pembiayaan Griya Akad *Murabahah*



Gambar 3.2 Skema Pembiayaan Griya BSM Akad *Murabahah*

Sumber : [www.mandirisyariah.com](http://www.mandirisyariah.com)

### 3.2.2 Mekanisme Pengajuan Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta

#### 1. Tahap permohonan dan pengajuan persyaratan

Nasabah datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian suatu bidang tanah, serta bangunan rumah yang terdapat di atasnya baik dari *developer* maupun perorangan atau pembiayaan untuk merenovasi rumah.

Berikut, tahap-tahap pengajuan permohonan sebagai berikut :

- a. Petugas bank mewancarai nasabah secara umum, mengenai objek dan keperluan pembiayaan serta hal-hal yang berkaitan dengan usaha/pekerjaan, penghasilan dan hal-hal yang berkaitan dengan syarat pembiayaan seperti :
  1. Harga rumah yang dibeli atau biaya yang diperlukan untuk merenovasi rumah.
  2. Besarnya pembiayaan yang disediakan nasabah sendiri.
  3. Lamanya jangka waktu pembiayaan.
- b. Kemudian bank memberikan formulir permohonan pembiayaan untuk diisi oleh nasabah beserta persyaratan pembiayaan yang harus dipenuhi nasabah.

Kriteria umum nasabah untuk pembiayaan griya :

#### 1. Usia

Usia minimal 21 tahun pada saat pengajuan dan maksimal umur 55 tahun atau sebelum pensiun pada saat pembiayaan jatuh tempo. Khusus nasabah yang menggunakan skema penjaminan *cash collateral* 100% (jaminan yang berbentuk tabungan, deposito/giro), usia maksimal dapat mencapai 70 tahun.

#### 2. Kelengkapan Dokumen



- a. Formulir Permohonan
  - b. Fotokopi KTP pemohon & pasangan (bila sudah menikah)
  - c. Fotokopi Kartu Keluarga
  - d. Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah)
  - e. Asli slip Gaji 1 bulan terakhir & Surat Keterangan Kerja
  - f. Fotokopi Tabungan/Mutasi rekening 3 bulan terakhir (kecuali payroll BSM)
  - g. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp50 juta
  - h. Fotokopi SHM/SHGB
  - i. Dokumen Agunan (Copy IMB, Copy SHM, Copy PBB tahun terakhir)
3. Tahap pemeriksaan dan analisa oleh bank

Pada tahap ini bank memeriksa kelengkapan dokumen nasabah, dan pemeriksaan kelengkapan mengenai objek yang akan dibiayai, jaminan yang diberikan, keadaan usaha/pekerjaan, dan verifikasi data yang disampaikan nasabah. Kemudian bank menganalisa kelayakan nasabah dengan metode 5C, yaitu *character, capacity, capital, conditioning, collateral*.

4. Tahap persetujuan komite

Setelah berhasil melalui tahap pemeriksaan dan analisa kemudian hasil tersebut disampaikan kepada komite pembiayaan yang terdiri dari kepala cabang. Untuk pinjaman Rp. 500 juta – 5M diputuskan oleh kepala pusat PT.Bank Syariah Mandiri.

Keputusan atas permohonan pembiayaan dapat berupa persetujuan atau penolakan, yang akan dibuatkan dalam suatu surat keputusan komite pembiayaan

(SKKP) yang akan disampaikan kepada nasabah. Untuk permohonan pembiayaan yang diterima, akan dibuatkan surat penegasan persetujuan pembiayaan (SP3), SP3 tidak dipisahkan dari akad perjanjian pinjaman dan ditandatangani oleh nasabah dan bank.

#### 5. Tahap penandatanganan akad

Syarat-syarat dalam penandatanganan akad adalah :

- a. Nasabah yang telah menyerahkan surat penegasan persetujuan pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani di atas materai Rp. 6.000,-Nasabah yang telah menyerahkan dokumen-dokumen pembiayaan ketentuan yang berlaku di PT.BSM Kantor Cabang Yogyakarta.
- b. Menyerahkan asli bukti kepemilikan jaminan kepada PT.BSM Kantor Cabang Yogyakarta. Selanjutnya dilakukan pengikatan jaminan secara notarial.

Jenis-jenis jaminan :

1. Jaminan utama : merupakan jaminan objek pembiayaan.  
Contoh : rumah yang dibiayai bank
2. Jaminan tambahan : jaminan ini wajib diserahkan apabila bank menilai adanya kerugian .  
Contoh : rumah, tanah, bangunan, kendaraan, dan *cash collateral*.
3. Jaminan yang berupa tanah/bangunan harus diikat secara APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan). Sedangkan jaminan berupa kendaraan diikat secara *fidusia* oleh notaris. Jaminan berupa *cash collateral*, dana disimpan dalam bentuk tabungan/giro/deposito. Pengikatan jaminan dilakukan selama masa pembiayaan.

Pengikatan semua jaminan dilakukan oleh notaris, dan notaris wajib menyerahkan *covernote*, bahwa :

- a. Proses pengikatan jaminan paling lambat dalam jangka waktu 90 hari kalender.
- b. Dokumen legal objek jaminan dan dokumen pengikatan jaminan akan diserahkan secara langsung kepada bank sesuai waktu.
- c. Membuka rekening dan menyiapkan dana untuk membayar
- d. Biaya-biaya yang dikeluarkan atas pembiayaan griya. Biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah :
  1. Biaya administrasi pembiayaan
  2. Biaya asuransi kerugian terhadap objek pembiayaan dan objek jaminan yang bukan objek pembiayaan.
  3. Biaya asuransi jiwa
  4. Biaya jasa notaris
- a. Telah menyerahkan surat kuasa untuk melakukan pendebitan rekening atas transaksi yang berhubungan dengan fasilitas pembiayaan seperti biaya-biaya yang dikeluarkan dan pembayaran angsuran perbulan. Setelah persyaratan dipenuhi, selanjutnya dilakukan penandatanganan akad antara nasabah dan bank. Akad yang ditandatangani yaitu akad *murabahah* dan akad *wakalah*. Akad *murabahah* adalah untuk objek pembiayaan griya. Sedangkan akad *wakalah* adalah akad yang digunakan untuk memberi kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membelikan barang yang dimaksud pada akad pembiayaan griya.

## 6. *Monitoring*

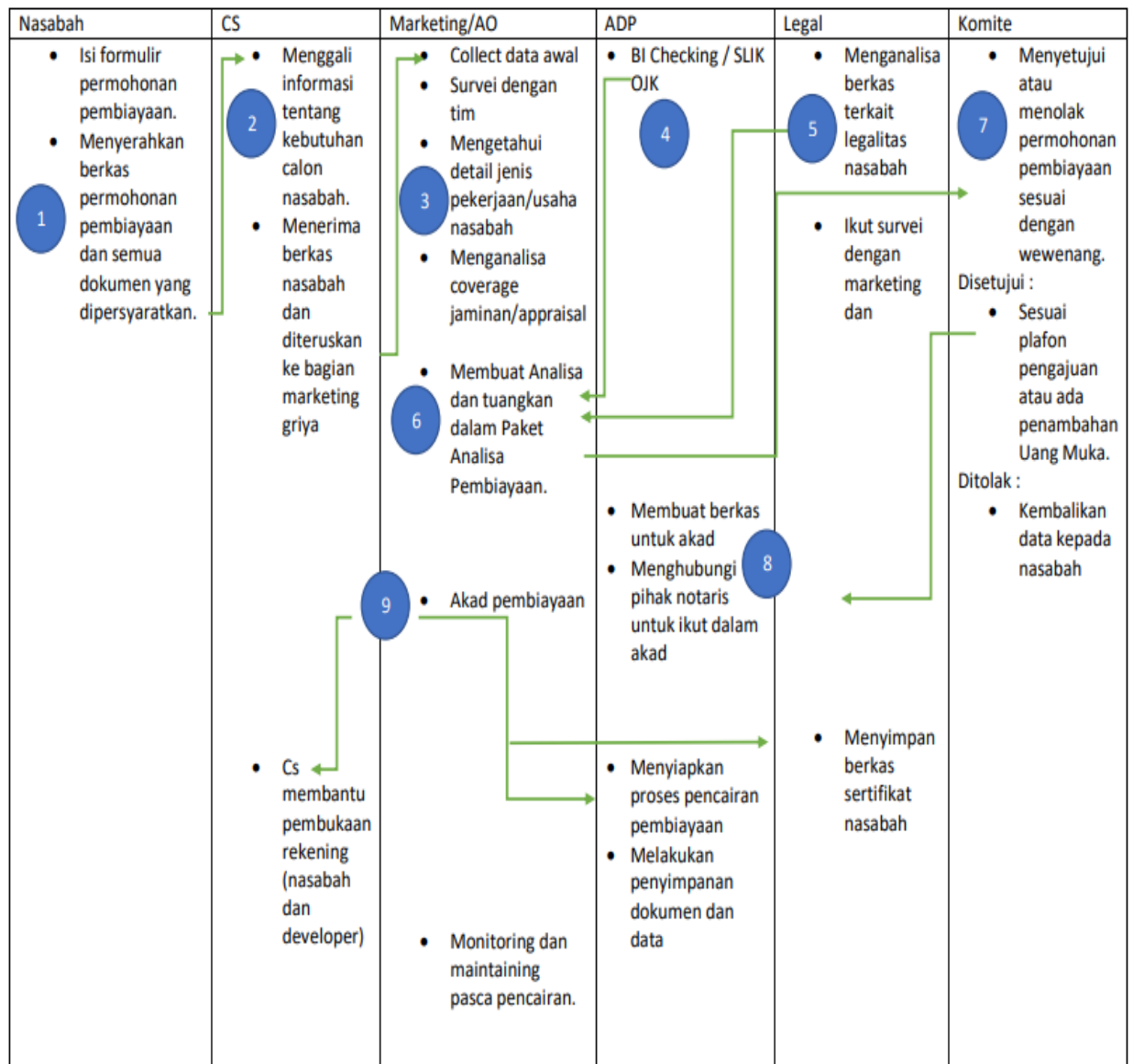
Setelah semua tahapan dipenuhi maka proses yang terakhir dari pembiayaan adalah proses *monitoring* atau proses pemantauan. Bagi *officer* bank syariah, pada saat memasuki tahap ini maka sebenarnya risiko pembiayaan baru saja dimulai saat pencairan dilakukan. Proses pemantauan dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan *business plan* yang telah dibuat sebelumnya.

Beberapa langkah *monitoring* yang harus dilakukan :

- a. Memantau mutasi rekening koran nasabah
- b. Memantau pelunasan angsuran
- c. Melakukan kunjungan rutin ke lokasi usaha nasabah untuk memantau langsung operasional usaha nasabah.

Dalam memberikan pembiayaan, bank wajib mempunyai Keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melaksanakan kewajiban melunasi pembiayaan sesuai dengan perjanjian.

Diagram Berdasarkan Fungsi Kerja Pembiayaan Griya Murabahah BSM



Gambar 1.3 Fungsi Kerja Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri  
 Sumber : www.mandirisyahiah.com

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan di atas, maka kesimpulan dari laporan magang dengan judul “Mekanisme Pembiayaan Griya BSM Dengan Akad *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta” adalah sebagai berikut :

1. Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal baru maupun bekas, di lingkungan *developer* maupun *non developer* dengan akad *murabahah*. Pembiayaan Griya BSM bertujuan memberikan kemudahan kepada nasabah untuk memiliki rumah impian sesuai dengan prinsip syariah dengan akad *murabahah*. *Murabahah* didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok barang tersebut ditambah mark up atau margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.
2. Mekanisme proses pengajuan pembiayaan griya BSM dengan akad *murabahah* di Kantor Cabang Yogyakarta, dalam proses pembiayaan yang dilakukan BSM melakukan analisa berkas nasabah dengan penuh ketelitian dan BSM juga menerapkan metode 5C, yaitu *character, capacity, capital, conditioning, collateral* sehingga dapat meminimalisir risiko pembiayaan macet.

## 4.2 Saran

Berdasarkan pembahasan di atas, saran yang diberikan untuk Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Yogyakarta agar lebih baik lagi kedepannya dalam melakukan pemasaran produk pembiayaan griya adalah sebagai berikut :

1. Produk griya BSM memang dibutuhkan dan diperlukan oleh masyarakat, dengan kesepakatan yang transparan akan membuat produk ini menjadi lebih unggul dibandingkan dengan produk-produk dari bank konvensional. Dengan margin yang sudah ditentukan di awal kesepakatan dan angsuran tetap tiap bulannya, ini akan membuat calon nasabah bisa memperkirakan berapa dana yang akan di keluarkan untuk operasional bank dan berapa biaya yang akan dikeluarkan untuk pembiayaan tersebut.
2. Menurut penulis mekanisme proses pengajuan pembiayaan griya BSM pelayanannya sudah baik, semoga BSM akan terus menjaga kualitas, untuk mempertahankan daya saing terhadap lembaga-lembaga keuangan syariah yang ada di Indonesia. Perlu di ketahui bahwasannya lembaga keuangan berkomoditas dengan yang namanya kepercayaan. Untuk itu BSM harus mempertahankan mutu kualitas agar calon-calon nasabah yang lain tidak ragu untuk bergabung di BSM.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah. 2005. *Manajemen Perbankan*. Malang: UMM Press. Bank Indonesia Surabaya BPFE.
- Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi. (2004). *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul haq.
- Antonio, Syafi'i. 2001. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktek*. Cetakan ke-27. Jakarta: Gema Insani.
- Bank Syariah Mandiri. *Profil Perusahaan*, diperoleh pada 30 Mei 2020 di: <https://www.mandirisyariah.co.id/id/tentang-kami/profil-perusahaan>
- Bank Syariah Mandiri. *Struktur Organisasi*, diperoleh pada 30 Mei 2020 di: <https://www.mandirisyariah.co.id/id/tentang-kami/struktur-organisasi>
- Bank Syariah Mandiri. *Visi, Misi, dan Nilai-Nilai Perusahaan*, diperoleh pada 30 Mei 2020 di: <https://www.syariahmandiri.co.id/id/tentang-kami/visi-dan-misi>
- Fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000
- Heri, Sudarsono 2013. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Ekonisia. Yogyakarta.
- Heri, Sudarsono 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi Dan Ilustrasi*. Yogyakarta: Ekosoria.
- Kasmir. 2012. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2002. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Nazir, Habib, dan Muhammad Hasanuddin. 2000, *Ensiklopedia Ekonomi dan Perbankan Syariah Cet. Ke-1*, Bandung: Kaki Langit.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008



Lampiran 1 Brosur Pembiayaan Griya BSM

**mandiri syariah**  
Terdepan, Modern, Menentramkan

**Turunkan Cicilan KPR Anda !!**

**Alihkan KPR Anda & Nikmati :**

- ☑ Angsuran ringan
- ☑ Fixed Hingga Lunas
- ☑ Bebas Biaya\*(Rp 0)
- ☑ Plus Renovasi\*

\*syarat & ketentuan berlaku



**HEMAT JUTAAN RUPIAH\***

**SIMULASI ANGSURAN**

Nominal	Estimasi Angs/bin*
100,000,000	984,700
200,000,000	1,969,400
300,000,000	2,954,100
400,000,000	3,938,800
500,000,000	4,923,500
600,000,000	5,908,200
700,000,000	6,892,900
800,000,000	7,877,600
900,000,000	8,862,300
1,000,000,000	9,847,000
1,500,000,000	14,770,500
2,000,000,000	19,694,000

Hubungi Petugas Pemasaran Kami dibawah ini :

## Lampiran 2 Formulir Pembiayaan Griya BSM

 <b>FORMULIR PEMBIAYAAN BSM GRIYA</b> 	
HARAP DIISI LENGKAP, DENGAN MENGGUNAKAN HURUF CETAK DAN MELAMPIRKAN DATA-DATA YANG DIBUTUHKAN FORM HARUS DIISI BAPI TANPA CORETAN. JIKA ADA PERUBAHAN ISIAN DI FORMULIR, WAJIB DITANDATANGANI CALON NASABAH	
<b>DIISI OLEH BANK</b>	
NAMA DEVELOPER	KODE FASILITAS
CABANG REFERRAL	JENIS PROGRAM
NAMA CFE/MARKETING CABANG	
<b>FASILITAS PEMBIAYAAN</b>	
JENIS FASILITAS <input type="checkbox"/> PPR NEW <input type="checkbox"/> PPR KONSTRUKSI <input type="checkbox"/> PPR TAKE OVER & TOP UP <input type="checkbox"/> PPA NEW <input type="checkbox"/> PPR SECOND <input type="checkbox"/> PPR TAKE OVER <input type="checkbox"/> RUKO/RUKAN	
JUMLAH PEMBIAYAAN YANG DIMOHON	JANGKA WAKTU (TAHUN/BULAN)
Rp.	UANG MUKA
HARGA PEMBELIAN	ANGGARAN KONSTRUKSI *)
Rp.	Rp.
*) Khusus untuk PPR KONSTRUKSI	
<b>DATA AGUNAN</b>	
NAMA PENJUAL/DEVELOPER	NOMOR FAX PENJUAL
NOMOR TELEPON PENJUAL	
JENIS AGUNAN <input type="checkbox"/> RUMAH BARU/BEKAS <input type="checkbox"/> RUKO/RUKAN <input type="checkbox"/> APARTEMEN <input type="checkbox"/> LAINNYA, SEBUTKAN	
ALAMAT AGUNAN	
KELURAHAN	KECAMATAN
DATI II	KOTA
NO. TELEPON AGUNAN	SERTIFIKAT ATAS NAMA
LUAS TANAH/BANGUNAN    m <sup>2</sup> /    m <sup>2</sup>	STATUS SERTIFIKAT <input type="checkbox"/> HAK MILIK <input type="checkbox"/> HGB <input type="checkbox"/> STRATA TITLE
	TANGGAL BERAKHIR HAK (Tanggal/Bulan/Tahun)
<b>DATA PEMOHON</b>	
NAMA LENGKAP (SESUAI KTP) (*)	JENIS KELAMIN <input type="checkbox"/> LAKI-LAKI <input type="checkbox"/> PEREMPUAN
NAMA LENGKAP TANPA SINGKATAN DAN TANPA GELAR	TEMPAT & TGL LAHIR (Tanggal/Bulan/Tahun)
NOMOR KTP (*)	No. KK
ALAMAT RUMAH TINGGAL SESUAI DENGAN KTP	BERLAKU SAMPAI
KELURAHAN	KOTA
NOMOR TELEPON RUMAH	KODE POS (WAJIB DIISI)
LEVEL PENDIDIKAN <input type="checkbox"/> S3/S2 <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> DIPLOMA <input type="checkbox"/> SLTA <input type="checkbox"/> SLTP <input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> LAINNYA	AGAMA
STATUS PERNIKAHAN <input type="checkbox"/> LAJANG <input type="checkbox"/> MENIKAH <input type="checkbox"/> CERAI (DUDA/JANDA)	
NAMA GADIS IBU KANDUNG (WAJIB DIISI)	NPWP PRIBADI
JUMLAH TANGGUNGAN	ORANG
ALAMAT RUMAH TINGGAL SEKARANG (JIKA BERBEDA DENGAN KTP)	RT    RW
KELURAHAN	KOTA
TELEPON RUMAH	KODE POS (WAJIB DIISI)
STATUS RUMAH <input type="checkbox"/> SENDIRI <input type="checkbox"/> ORANG TUA <input type="checkbox"/> INSTANSI <input type="checkbox"/> SEWA/KONTRAK <input type="checkbox"/> LAINNYA	ALAMAT EMAIL (Untuk Pengiriman e-Statement/Korespondensi)
	LAMA TINGGAL    TAHUN    BULAN
<b>DATA SUAMI/ISTRI</b>	
NAMA LENGKAP (SESUAI KTP)	JUMLAH TANGGUNGAN (ISTRI DAN ANAK)
NOMOR KTP	BERLAKU SAMPAI (Tanggal/Bulan/Tahun)
TEMPAT	TANGGAL LAHIR / /
PEKERJAAN	
NOMOR NPWP	
HP	TELEPON KANTOR
<b>KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)</b>	
NAMA	
ALAMAT RUMAH TINGGAL SESUAI DENGAN KTP	
KELURAHAN	KOTA
TELEPON RUMAH	KODE POS (WAJIB DIISI)
HUBUNGAN DENGAN NASABAH	
<b>DATA PEKERJAAN PEMOHON</b>	
<b>DATA PEKERJAAN SUAMI/ISTRI</b>	
JENIS PEKERJAAN	JENIS PEKERJAAN
<input type="checkbox"/> PNS <input type="checkbox"/> KARYAWAN BUMN <input type="checkbox"/> KARYAWAN SWASTA	<input type="checkbox"/> PNS <input type="checkbox"/> KARYAWAN BUMN <input type="checkbox"/> KARYAWAN SWASTA
<input type="checkbox"/> WIRASWASTA <input type="checkbox"/> PROFESIONAL	<input type="checkbox"/> WIRASWASTA <input type="checkbox"/> PROFESIONAL
NAMA PERUSAHAAN	NAMA PERUSAHAAN
ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG)	ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG)
KELURAHAN	KELURAHAN
KECAMATAN	KECAMATAN
KOTA	KOTA
KODE POS	KODE POS
BIDANG USAHA	BIDANG USAHA
USIA PENSIUN PERUSAHAAN    Tahun	JUMLAH KARYAWAN    Orang
LAMA BEROPERASI PERUSAHAAN    Tahun	USIA PENSIUN PERUSAHAAN    Tahun
UNIT KERJA	JUMLAH KARYAWAN    Orang
JABATAN	LAMA BEROPERASI PERUSAHAAN    Tahun
TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA) (Tahun/Bulan)	UNIT KERJA
NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN	JABATAN
NOMOR TELEPON ATASAN LANGSUNG	TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA) (Tahun/Bulan)
EXT.	NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN
PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN, JABATAN & LAMA BEKERJA)	
PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN, JABATAN & LAMA BEKERJA)	
1. (Tahun/Bulan)	1. (Tahun/Bulan)
2. (Tahun/Bulan)	2. (Tahun/Bulan)
<b>KHUSUS WIRASWASTA/PROFESIONAL</b>	
OMSET/Bulan Rp.	OMSET/Bulan Rp.
PERSENTASE KEPEMILIKAN %	PERSENTASE KEPEMILIKAN %
MARGIN BERSIH %	MARGIN BERSIH %

## Lampiran 3 Formulir Pembiayaan Griya BSM

DATA PENGHASILAN					
JOINT INCOME <input type="checkbox"/> YA <input type="checkbox"/> TIDAK					
PENGHASILAN PEMOHON	Rp.		BIAYA HIDUP RUMAH TANGGA	Rp.	
PENGHASILAN SUAMI/STRI	Rp.		ANGSURAN PEMBIAYAAN LAINNYA	Rp.	
PENGHASILAN LAIN (YANG DAPAT DIVERIFIKASI)	Rp.		PENGELUARAN LAIN-LAIN	Rp.	
TOTAL PENDAPATAN PER BULAN	Rp.	(A)	TOTAL PENGELUARAN PER BULAN	Rp. (B)	
				SISA PENDAPATAN PER BULAN	Rp. (A-B)
DATA HUTANG/PEMBIAYAAN					
JENIS PEMBIAYAAN, SEBUTKAN :					
1. PEMBIAYAAN	O/SRp.		BANK		
2. PEMBIAYAAN	O/SRp.		BANK		
3. PEMBIAYAAN	O/SRp.		BANK		
KARTU KREDIT :					
1. LIMIT KARTU	O/SRp.		BANK		
2. LIMIT KARTU	O/SRp.		BANK		
3. LIMIT KARTU	O/SRp.		BANK		
DATA ASET					
1. AKTIVA LANCAR					
JENIS SIMPANAN (TABUNGAN/DEPOSITO/GIRO)	NAMA BANK/LEMBAGA KEUANGAN	NILAI NOMINAL			
2. TANAH & BANGUNAN					
LOKASI	LUAS TANAH (m <sup>2</sup> )	LUAS BANGUNAN (m <sup>2</sup> )	SERTIFIKAT ATAS NAMA	NILAI	
3. KENDARAAN					
JENIS/MERK	TAHUN PEMBUATAN	ATAS NAMA		NILAI	
DATA PERBANKAN LAINNYA					
	NAMA BANK	NO.REKENING/KARTU	SALDO/LIMIT PEMBIAYAAN		
TABUNGAN/GIRO/DEPOSITO					
TABUNGAN/GIRO/DEPOSITO					
KARTU REDIT					
KARTU REDIT					
PEMBIAYAAN					
PEMBIAYAAN					
PERNYATAAN FASILITAS PEMBIAYAAN (FTV)					
PENGALUAN PEMBIAYAAN INI MERUPAKAN PEMBIAYAAN BERAGILN PROPERTI YANG SEDANG BERJALAN KE- 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> KE ..... )					
PENYATAAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK TERKAIT BANK					
<input type="checkbox"/> SAYA MEMILIKI HUBUNGAN KELUARGA/KETERKAITAN DENGAN PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM:					
NAMA PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM: _____		PERUSAHAAN: _____			
JABATAN: _____		HUBUNGAN KELUARGA: _____			
<input type="checkbox"/> SAYA TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN KELUARGA/KETERKAITAN DENGAN PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM					
HUBUNGAN DENGAN BANK SYARIAH MANDIRI (khusus untuk nasabah bank syariah mandiri)					
MENJADI NASABAH BSM SEJAK _____ BULAN _____ TAHUN _____					
NOMOR REKENING _____					
Sehubungan dengan data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya berikan tersebut diatas, dengan ini saya selaku pemohon pembiayaan menyatakan sebagai berikut:					
1. Bahwa semua informasi dan dokumen yang saya lampirkan dalam formulir aplikasi ini adalah benar dan lengkap, serta apabila terdapat perubahan data dalam aplikasi, saya wajib segera memberikan informasi terbaru kepada PT Bank Syariah Mandiri					
2. Dengan ini saya memberikan persetujuan dan kuasa kepada PT Bank Syariah Mandiri untuk melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya serahkan dari sumber manapun dan dengan cara yang dianggap baik & perlu oleh PT Bank Syariah Mandiri, termasuk pengecekan terhadap rekening ke bank terkait dan membebaskan PT Bank Syariah Mandiri dari segala tuntutan dari pihak manapun sehubungan pemeriksaan tersebut.					
3. Apabila permohonan pembiayaan saya disetujui, saya akan tunduk dan terikat pada ketentuan dan syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri.					
4. PT Bank Syariah Mandiri berhak dan berwenang untuk menolak atau menyetujui seluruh atau sebagian dari jumlah yang saya mohon berdasarkan verifikasi dan analisa PT Bank Syariah Mandiri.					
5. PT Bank Syariah Mandiri berhak menolak permohonan saya tanpa kewajiban untuk menjelaskan alasan-alasannya & dokumen yang telah saya serahkan menjadi hak PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank Syariah Mandiri tidak wajib untuk mengembalikan dokumen tersebut.					
6. PT Bank Syariah Mandiri berhak melakukan penilaian atas tanah & bangunan yang akan dijaminan dengan atau tanpa bantuan dari perusahaan penilai independen yang ditunjuk oleh PT Bank Syariah Mandiri & untuk keperluan tersebut saya mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya yang berkaitan dengan penilaian rumah tersebut meskipun permohonan pembiayaan saya tidak disetujui oleh PT Bank Syariah Mandiri atau terjadi pembatalan permohonan pembiayaan atas permintaan saya.					
7. Saya akan menyediakan seluruh biaya yang meliputi:					
a. Biaya (premi) asuransi jiwa & asuransi kerugian					
b. Biaya notaris/APHT					
c. Pajak (Balik Nama, PPh, BPHTB, dll.)					
d. Biaya material					
8. Saya menyatakan bersedia menerima produk lainnya dari PT Bank Syariah Mandiri					
Tanda Tangan Istri/Suami Pemohon		Tanda Tangan Pemohon			
Nama Lengkap Tanggal		Materai Rp. 6.000,00 Nama Lengkap Tanggal			

PT Bank Syariah Mandiri adalah Pelaku Usaha Jasa Keuangan terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan

Dengan menandatangani aplikasi ini saya sebagai pemohon menyatakan bahwa data pribadi yang saya berikan dalam formulir aplikasi pemanfaatan produk Bank adalah yang sebenar-benarnya, untuk itu Bank dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang saya berikan dalam aplikasi pemanfaatan produk Bank. Bank telah memberikan penjelasan yang cukup mengenai karakteristik produk Bank yang akan saya manfaatkan dan saya telah mengerti dan memahami segala konsekuensi pemanfaatan produk Bank, termasuk manfaat, risiko, dan biaya-biaya yang melekat pada produk Bank tersebut. Bila permohonan ini disetujui, maka saya akan terikat oleh syarat-syarat yang dikeluarkan oleh PT Bank Syariah Mandiri, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan. PT Bank Syariah Mandiri berhak untuk menerima atau menolak permohonan saya tanpa harus memberikan alasannya. Seluruh dokumen yang telah diserahkan kepada PT Bank Syariah Mandiri tidak dapat dikembalikan. Dengan menandatangani aplikasi ini berarti saya setuju dengan syarat dan kondisi yang ditetapkan oleh PT Bank Syariah Mandiri

## Lampiran 4 Formulir Pembiayaan Griya BSM

### persyaratan & ketentuan umum

#### Persyaratan:

1. WNI dan berdomisili di Indonesia
2. Usia minimum 21 tahun dan maksimum 55 tahun (pada saat kredit lunas) atau sesuai ketentuan pensiun perusahaan atau 60 tahun untuk profesional dan wiraswasta.
3. Penghasilan per bulan sesuai dengan produk dan ketentuan pada Bank.

Dokumen yang diperlukan	Karyawan	Profesional	Wiraswasta	Mandiri KTA Mitra/Selected Company
1. Copy KTP	•	•	•	•
2. Asli surat pernyataan penyaluran gaji (rangkap 2)				•
3. Asli slip gaji ( <i>carbonized</i> ) atau asli surat keterangan gaji	•			
4. Copy kartu kredit (depan belakang) & asli tagihan 1 bulan terakhir	•	•	•	
5. Copy rekening tabungan/rekening koran 3 bulan terakhir	•	•	•	
6. Copy SIUP/surat ijin praktek		•	•	
7. Copy NPWP/SPT PPH ps. 21	•	•	•	•

\*Khusus karyawan, point 3 & 5 dapat digantikan dengan point 4

#### KETENTUAN:

1. Besar dan sifat suku bunga yang berlaku ditentukan oleh Bank.
2. Biaya-biaya terkait dengan pencairan fasilitas kredit ini adalah maksimum sebesar 3,5% dari limit kredit yang disetujui atau sesuai dengan ketentuan bank yang meliputi biaya provisi, administrasi dan asuransi jiwa yang sekaligus akan didebet rekening tabungan debitur yang ada di Bank. Biaya administrasi tabungan mengacu kepada ketentuan yang berlaku di Bank.
3. Pencairan fasilitas KTA yang disetujui Bank akan dilakukan dengan cara pengkreditan ke rekening tabungan atas nama calon debitur yang ada di Bank, setelah sebelumnya dilakukan konfirmasi langsung terlebih dahulu kepada yang bersangkutan.
4. Pembayaran angsuran fasilitas KTA dilakukan dengan cara pendebitan rekening tabungan debitur yang ada di Bank.
5. Angsuran pertama dibayarkan satu bulan sejak tanggal pengkreditan dana pencairan ke rekening atau pada tanggal pembayaran gaji. Angsuran selanjutnya dilakukan pada tanggal yang sama setiap bulannya.
6. Atas keterlambatan pembayaran angsuran, debitur dikenakan denda sebesar 2% diatas suku bunga yang berlaku dan dihitung dari jumlah tunggakan. Selain itu akan dikenakan biaya administrasi sebesar Rp. 20.000,- per bulan (*late fee charges*).
7. Pelunasan dapat dilakukan sebelum jatuh tempo (sebagian atau seluruhnya) dan akan dikenakan penalti sebesar 5% (mandiri kta) dan 1% (mandiri kta mitra/mandiri kta *selected company*) dihitung dari sisa *outstanding*, atau sesuai ketentuan Bank. Nilai pelunasan sebagian minimal sebesar 10% dari *outstanding* kredit.
8. Calon debitur tidak diperbolehkan untuk memberikan imbalan dalam bentuk apapun kepada seluruh petugas Bank yang terkait dalam proses pengajuan kredit ini.
9. PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. adalah Pelaku Usaha Jasa Keuangan terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan.

### persyaratan & persetujuan

Dengan ini saya menyatakan dan menyetujui hal-hal sebagai berikut:

1. Formulir aplikasi mandiri kta ini berlaku sebagai perjanjian kredit tanpa agunan ("Perjanjian Kredit")
2. Bank telah memberikan penjelasan yang cukup mengenai karakteristik kredit termasuk mengenai manfaat, risiko dan biaya-biaya yang melekat pada produk dan saya telah memahami sepenuhnya produk tersebut.
3. Semua data dan informasi yang saya sampaikan kepada Bank dalam form aplikasi ini adalah lengkap dan benar. Apabila terdapat data dan informasi yang tidak benar maka segala akibat yang timbul sehubungan dengan pemberian fasilitas KTA yang diberikan oleh Bank, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.
4. Apabila terdapat keraguan mengenai data dan informasi yang saya sampaikan, saya memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan pengecekan atas kebenaran data dan informasi yang saya sampaikan.
5. Fasilitas kredit ini akan saya gunakan untuk keperluan konsumtif.
6. Bank memiliki hak dan kewenangan untuk menolak atau menyetujui seluruh atau sebagian dari jumlah yang dimohonkan oleh Calon Debitur atas pertimbangannya sendiri.
7. Tindakan Bank untuk mencairkan dana fasilitas kredit yang telah diperhitungkan dengan biaya-biaya terkait dengan cara melakukan pengkreditan dana tersebut ke rekening tabungan debitur merupakan bukti tanda terima fasilitas kredit dari Bank kepada Debitur yang mengikat kedua belah pihak.
8. Bila permohonan disetujui, maka dengan ini saya mengikat diri pada syarat-syarat dan ketentuan yang berlaku di Bank terkait dengan fasilitas kredit ini, termasuk namun tidak terbatas pada ketentuan dalam Formulir Kredit Tanpa Agunan, Syarat-Syarat Umum Kredit Konsumtif dan Surat Konfirmasi Kredit yang merupakan bagian dan menjadi satu kesatuan dengan formulir ini.
9. Bila persetujuan tambah fitur untuk fasilitas penundaan pembayaran saya terdapat tunggakan, maka saya setuju tambahan fitur untuk fasilitas penundaan pembayaran dibatalkan dan secara otomatis berubah menjadi angsuran normal tanpa ada tambahan fitur untuk fasilitas penundaan pembayaran.
10. Saya setuju untuk menyediakan dana cukup setiap bulan dalam rekening untuk pembayaran angsuran dan atau biaya-biaya lain yang mungkin timbul di kemudian hari terkait dengan fasilitas KTA.
11. Hukum yang berlaku dalam hal ini adalah Hukum Indonesia dan apabila terdapat perselisihan diantara Bank dan Debitur, terlebih dahulu akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Sekiranya hal tersebut belum dapat diselesaikan, maka para pihak setuju untuk menyelesaikan masalah tersebut melalui Pengadilan Negeri ditempat kedudukan Bank.

#### Materai

Rp6000,-

Tanda tangan & nama jelas Pemohon

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Tanggal

Tanggal