

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN PADA
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
MUAMALAT INDONESIA Tbk, KANTOR CABANG MALANG**

SKRIPSI



Oleh

AMINATUZ ZUHRO

NIM: 13520019

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2018**

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN PADA
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
MUAMALATINDONESIA Tbk, KANTOR CABANG MALANG**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang

Untuk Memenuhi Satu Salah Persyaratan

Dalam Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S. Ak)



Oleh

AMINATUZ ZUHRO

NIM: 13520019

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN PADA
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
MUAMALAT INDONESIA Tbk, KANTOR CABANG MALANG**

SKRIPSI

Oleh

AMINATUZ ZUHRO
NIM :13520019

Telah disetujui pada tanggal 26 Desember 2017

Dosen Pembimbing,



Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA
NIDT 19751030 20160801 2 048

Mengetahui
Ketua Jurusan,



Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP 19720322 200801 2 005

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk, KANTOR CABANG MALANG

SKRIPSI

Oleh
AMINATUZ ZUHRO
NIM :13520019

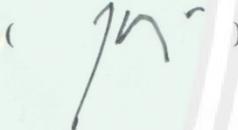
Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S. Ak)
Pada 3 Januari 2018

Susunan Dewan Penguji:

Tanda Tangan

1. Penguji I

Dr. H. Muhtadi Ridwan, M.A
NIP 19550302 198703 1 001

()

2. Penguji II

Niken Nindy Hapsari, SE., MSA.,AK,CA.,MAPPI (Cert)

()

3. Penguji III (pembimbing)

Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA
NIDT 19751030 20160801 2 048

()



Ditandatangani Oleh
Ketua Jurusan,

Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP 19720322 200801 2 005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Aminatuz Zuhro
Nim : 13520019
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/ Akuntansi

Menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul: ANALISIS PENERAPAN SISTEM PEMBIAYAAN PADA KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk, KANTOR CABANG MALANG adalah hasil karya saya sendiri, bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “klaim” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 3 Januari 2018

Hormat saya,



Aminatuz Zuhro
13520019

PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang persembahkan Alhamdulillahirobbil alamien, segala puji bagi Allah SWT atas segala Rahmat dengan segala kemudahan, limpahan karunia yang Engkau berikan selama ini.

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

Orang Tuaku, Isnan dan Hartatik

Ku persembahkan karya kecil ini untuk mu cahaya yang tidak pernah padam. Terima kasih atas doa untuk keberhasilan dan kesuksesanku dan kasih sayangnya yang selalu memberikanku motivasi, semangat dan dorongan untuk meraih cita-cita dan impianku, nasehat-nasehat yang terbaik untukku dan selalu ada untukku sehingga aku bisa menyelesaikan tugas akhir ini dan terus berusaha untuk membahagiakan serta menjadi putri satu-satunya yang terbaik untuk kalian.

Adek-adek ku Dwi Nandar Prayoga dan Moh. Rofly Prananda, dan Ponaan ku Ditha Ayu Febrintika. Terimakasih atas doa dan semangat kalian yang selalu menguatkan ku sehingga kakak bisa menyelesaikan tugas akhir ini dan terus berusaha untuk meraih cita-cita serta membanggakan kalian dan menjadi kakak yang baik untuk kalian.

Teman-teman seperjuangan Akuntansi 2013, sahabat ciwi-ciwi Rempong ku, yang memberikan banyak warna-warni selama kita bersama

MOTTO

*“sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.
Maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan),
kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang
lain dan hanya kepada tuhan mulah engkau berharap”*
(QS. Al-Insyirah:6-8).

Allah selalu memberikan senyum dibalik kesedihan. Dan allah selalu mmberikan harapan dibalik keputus asaan.

**Gagal bukanlah awal sebuah keputus Asaan
Tetapi
Awal memulai sebuah kesuksesan**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT, karena rahmat, taufiq dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul “ Analisis Penerapan Sistem Pengkreditan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang”.

Sholawat serta salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada nabi kita Nabi Muhamhand SAW sebagai pembawa addinul islam. Yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zama terang benderang seperti saat ini.

Penulis menyadari bahwa tujuan penulisan tugas akhir skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bimbingan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Abd.Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M. Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak.,CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE.,MSA selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang tidak pernah lelah dalam memberikan begitu banyak masukan kepada penulis dan selalu ikhlas meluangkan waktunya untuk membimbing serta memberikan arahan, petunjuk, dan saran yang sangat bermanfaat dalam menyelesaikan skripsi.
5. Bapak Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang telah memberi wawasan kepada penulis.
6. Seluruh karyawan perpustakaan pusat dan perpustakaan fakultas ekonomi Universitas Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang telah membantu penulis dalam mencari referensi mengenai skripsi.

7. Orang tua saya, yang selalu memberikan semangat dan tak pernah lelah untuk mendoakan serta dukungan secara moril dan spiritual.
8. Segenap pimpinan dan karyawan PT. BMI Tbk, Kantor Cabang Malang yang bersedia untuk membantu menjadi objek dari penulisan skripsi yang saya ambil.
9. Bapak Reza selaku Relationship Manager SME yang selalu meluangkan waktunya untuk diwawancara.
10. Sahabat kesayangan ciwi-ciwi rempong yang selalu mendukung dan menyemangati semoga pertemanan kita sampai tua nanti, kalian teman ter- rempong yang aku kenal, tetap jadi kalian yang saya kenal.
11. Teman-teman akuntansi angkatan 2013, menjadi teman terbaik selama kuliah dan saling mendukung untuk menyelesaikan tugas akhir suka duka kita lalui bersama, semoga kita selalu kompak di dalam kampus ataupun diluar kampus.
12. Dan seluruh pihak yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung yang tidak bisa saya sebut satu persatu.

Tiada balasan yang dapat penulis berikan selain doa dan ucapan terimakasih, semoga Allah SWT menerima amal baik dan memberikan balasan yang setimpal atas segala jerih payah dan semoga kita semua dalam lindungan-Nya Amin.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semua karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Rabbal Alamin...

Malang, 2017

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Bahasa Arab)	xv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Hasil Penelitian Terdahulu	7
2.2 Kajian Teori	12
2.2.1 Sistem.....	12
2.2.1.1 Pengertian Sistem.....	12
2.2.1.2 Karakteristik Sistem.....	13
2.2.1.3 Sistem Informasi	13
2.2.2 Proses Bisnis Dan Sistem Informasi Akuntansi	16
2.2.2.1 Pengertian Sistem Informasi Akuntansi	16
2.2.2.2 Tujuan Sistem Informasi Akuntansi.....	19
2.2.3 Proses Pengembangan Sistem Informasi Akuntansi.....	20
2.2.3.1 Teknik Dokumentasi	20
2.2.3.2 Teknik Bagan Alir (<i>flowcharting</i>).....	21
2.2.3.3 Jenis- Jenis Bagan Alir	22
2.2.3.4 Bagan Sistem (<i>system flowchart</i>).....	22

2.2.3.5 Bagan Alir Program.....	23
2.2.4 Kredit	23
2.2.4.1 Pengertian Kredit	23
2.2.4.2 Unsur-Unsur Kredit	24
2.2.4.3 Jenis- Jenis Kredit.....	26
2.2.4.4 Jaminan Kredit.....	29
2.2.4.5 Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit	31
2.2.4.6 Prosedur Pemberian Kredit.....	32
2.2.5 Kredit Kepemilikan Rumah.....	35
2.3 Dalam Perspektif Islam.....	36
2.4 Kerangka Berfikir	39
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	41
3.2 Lokasi Penelitian	41
3.3 Subjek Penelitian	41
3.4 Sumber dan Jenis Data.....	42
3.5 Teknik Analisis Data	42
3.6 Analisis Data.....	44
BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PEMBAHASAN PENELITIAN.....	
4.1 Paparan data hasil penelitian	47
4.1.1 Sejarah dan Profil Perusahaan.....	49
4.1.2 Visi dan Misi BMI Tbk.....	50
4.1.3 Struktur Organisasi	51
4.1.4 Ruang Lingkup Kegiatan/ Usaha BMI.....	58
4.1.5 Ketenagakerjaan BMI Kantor Cabang Malang.....	59
4.1.6 Produk BMI Kantor Cabang Malang	59
4.1.7 penerapan sistem pengkreditan pada kredit pemilikan rumah (KPR).....	71
4.2 Pembahasan data Hasil Penelitian	
4.2.1 Analisis penerapan sistem pengkrditan pada kredit pemilikan rumah (KPR) PT. BMI Kantor Cabang Malang	73
4.2.2 Angsuran Super Ringan KPR BMI Kantor Cabang Malang	79

4.2.3 Kebijakan Penyelesaian Kredit Macet	91
4.3 Integrasi Islam	100
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	104
5.2 Saran	105
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu.....	10
Tabel 4.1 Jumlah Karyawan BMI Kantor Cabang Malang.....	59
Tabel 4.2 Angsuran Perbulan “Angsuran Super Ringan”.....	84
Tabel 4.3 Angsuran Perbulan “ Angsuran Murabahah Fix n fix.....	87



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	21
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BMI Tbk.....	52
Gambar 4.2 Struktur Organisasi BMI Tbk Kantor Cabang Malang	52
Gambar 4.3 Flowchart Prosedur Pemberian KPR	77
Gambar 4.4 Flowchart Angsuran KPR	82
Gambar 4.5 Flowchart Terjadinya Kredit Macet	93



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Biodata.....	
Lampiran 2 Bukti Konsul.....	
Lampiran 3 Surat Keterangan BMI.....	
Lampiran 4 Hasil Wawancara.....	
Lampiran 5 Persyaratan KPR.....	
Lampiran 6 Angsuran KPR	
Lampiran 7 Flafon Angsuran	
Lampiran 8 Formulir KPR	
Lampiran 9 Surat Permohonan Pembiayaan	

ABSTRAK

Aminatuz Zuhro.2017, SKRIPSI. Judul: “Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Malang”.

Pembimbing : Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE.,MSA

Kata Kunci : Kredit Pemilikan Rumah, Penerapan Sistem

Penelitian ini untuk menganalisis penerapan sistem pembiayaan pada kredit pemilikan rumah, penerapan sistem bank muamalat indonesia kantor cabang malang mampu memberikan pelayanan yang lebih baik, sehingga dalam penyaluran kredit lebih fokus dan pengawasan dalam penyaluran kredit memerlukan jaringan atau struktur organisasi dalam pelaksanaan pemberian kredit KPR atau resiko kemacetan kredit merupakan permasalahan yang berpengaruh pada kesehatan bank. Dengan adanya sistem dapat mempermudah untuk melakukan proses pemberian kredit.

Penelitian ini merupakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, sedangkan pada jenis data yang digunakan adalah data primer diperoleh secara langsung dari sumber yang dikumpulkan berhubungan dengan permasalahan peneliti dan sekunder dengan teknik wawancara, observasi, dokumentasi, dan study pustaka. Infomasi penelitian pada bagian Relationship Manager.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia Tbk. Untuk penerapan sistemnya sudah baik dan jelas, sehingga mempermudah nasabah untuk menajukan KPR. Sedangkan untuk angsuran untuk pembayaran lebih dominan dengan akad murabah (Jual-beli) dana ngsuran super ringan 5% dengan akad Murabahah fix n fix. Dan jika ada kredit macet maka pihak bank mengetahui terlebih dahulu kendala apa yang menimpa nasabah, jika penjelasan nasabah tidak dapat melunasi KPR tersebut maka pihak bank akan menyita dan ada pelelangan atas rumah tersebut.

ABSTRACT

Aminatuz Zuhro. 2017, Thesis. Title: "An Analysis of Application of Financing System On *Home Ownership Loan* (KPR) At PT. Indonesia Muamalat Bank Tbk. of Malang ". Counselor: Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., MSA

Keywords: Home Ownership Loan, System Implementation

The purposes of the research are to analyze the application of financing system On *Home Ownership Loan*, system application of Indonesia Muamalat Bank of malang is able to give better service, so in channeling the credit focuses and controls more in credit distribution that requires network or organizational structure in applying the *Home Ownership Loan* or risk credit congestion is a problem that affects the health of banks. With the system can make it easier in making the process of credit.

The research used a qualitative method with descriptive approach, whereas in the data type used primary data that were obtained directly from the collected source related to researcher, and secondary were obtained from interview technique, observation, documentation, and literature study. Information research was on the Relationship Manager.

The research results indicated that it has good and clear application system of *Home Ownership Loan* (KPR) that has been done in Indonesia Muamalat Bank, making it easier for customers to submit *Home Ownership Loan*. As for the installment and payment are more dominant with the murabahah contract (purchase), super light installment funds are 5% with Murabahah contract fix n fix. If there is a bad credit then the bank knows first in about the obstacles for customers, if the customer's explanation can not pay off the *Home Ownership Loan* then the bank will seize and make auction the house

ملخص البحث

امنة الزهرة. ٢٠١٧ البحث الجامعي. العنوان: "تحليل تطبيق النظام التمويل القرض الملكية المنزلية (KPR) في الشركة بنك معاملات اندونيسيا مالانج."

المشرفة: نينا دوى ستياغيديه، الماجستير

الكلمات الرئيسية: القرض الملكية المنزلية ، تطبيق النظام

يهدف هذا البحث لتحليل تطبيق النظام التمويل القرض الملكية المنزلية ، تطبيق نظام البنك معاملات اندونيسيا مؤسف يقدر ان يعطى أفضل الخدمة ، والتركيز والرقابة في الإقراض التي تحتاج إلى شبكة أو الهيكل التنظيمي في تنفيذ وتوفير قروض الملكية المنزلية أو خطر الازدحام القرض هو مشكلة التي تؤثر على صحة البنك. مع هذا النظام يمكن أن يجعل سهلة لجعل عملية القرض.

استخدم هذا البحث مع طريقة النوعي مع المنهج الوصفي، والبيانات المستخدمة هي البيانات الأولية التي تم الحصول عليها مباشرة من مصادر التي تجمع و تتعلق مع المشاكل والثانوية هي خلال المقابلة، والمراقبة، والوثائق، ودراسة الأدب. المعلومات البحث هي عن مدير العلاقات *Relationship Manager*.

دلت نتائج البحث أن تطبيق نظام القرض الملكية المنزلية (KPR) الذي يجري في بنك معاملات اندونيسيا هو جيد وصريح، مما يجعل سهلة للعملاء لتقديم القرض الملكية المنزلية. للقسط وللأفضل التميل هما مع مراجعة (بيع-وشراء) أموال القسط خفيفة جدا هي ٥٪ مع عقد المراجعة الإصلاح و إصلاح *fix n fix*. وإذا كان هناك سوء الائتمان ثم يعرف البنك أولا عن ما العقوبات على العميل، وإذا كان العميل لا يمكن أن يسدد القرض الملكية المنزلية ثم البنك سيجعل مصادر و مزاد ذلك المنزل

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan Ekonomi di Indonesia sendiri ditandai dengan tingginya minat masyarakat atas kepemilikan rumah. Kebutuhan pokok manusia yang sudah seharusnya terpenuhi bagi setiap individu dengan tingginya minat masyarakat akan kepemilikan rumah tersebut tidak diiringi dengan ketersediaan rumah bagi masyarakat. Masyarakat kecil juga semakin merasa berat dengan biaya rumah yang semakin tidak terjangkau khususnya bagi mereka yang memiliki pendapatan setara dengan UMR dilingkungan tempat tinggal. Seiring dengan perkembangan dan kemajuan dunia usaha yang pesat, maka kebutuhan akan adanya dana menjadi semakin meningkat. Dalam keadaan seperti ini, lembaga keuangan memiliki peran yang semakin penting untuk memenuhi pemerintahan masyarakat akan dana. Tentu ini merupakan jumlah yang luar biasa besar, yang pemenuhannya akan melibatkan peran berbagai pihak yakni pemerintah, masyarakat, investor dalam hal ini pengembangan dan lembaga-lembaga pembiayaan seperti perbankan (Slamet Ristanto 2008). Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang berorientasi bisnis juga memegang peranan yang sangat penting, sebab kegiatan perbankan yang paling pokok adalah dengan cara menghimpun dana dari masyarakat kemudian untuk menjualnya dengan menyalurkan kembali pada masyarakat melalui pemberian pinjaman atau dikenal dengan kata kredit (Karmir 2014).

Pengembangan pembiayaan akan menjadi baik jika penyusunan sistemnya sesuai dan dapat digunakan dengan maksimal. Maksimal dapat diartikan bisa terus digunakan dalam jangka waktu yang lama dan efisien. Dalam kelangsungan untuk menghidupkan suatu perusahaan akan ditentukan dengan kemampuan persaingan di pasar untuk memerlukan strategi yang dimanfaatkan peluang yang ada, serta menutup kelemahan dan menetralkan hambatan strategi yang ada didalam perusahaan dengan adanya sistem.

Menurut Mulyadi (2016) sistem adalah jaringan prosedur yang dibuat menurut pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan pokok perusahaan sedangkan prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang satu departemen atau lebih untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan terjadi secara mengulang. Menurut Puspita dan Anggadini (2011) sistem adalah kumpulan dari elemen-elemen yang berinteraksi untuk mencapai suatu tujuan tertentu.

Pada dasarnya sistem adalah suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan, yang disusun sesuai dengan skema yang menyeluruh untuk melaksanakan suatu kegiatan atau fungsi utama dari perusahaan yang dihasilkan oleh suatu proses tertentu yang bertujuan untuk menyediakan informasi untuk membantu mengambil keputusan. Ketidak mampuan nasabah dalam memenuhi kewajiban pengambilan kredit akan menimbulkan kredit macet, sehingga menyebabkan terjadinya permasalahan yang tidak diinginkan kanseperti kekurangan kemampuan bank untuk menilai mutu kredit yang telah mereka berikan. Untuk menghindari penyimpangan dalam pemberian kredit dari semestinya, bank harus

menyusun penyimpangan dalam pemberian kredit Afrianiswara dalam Abdurrahman (2010).

Tujuan dari sistem pemberian kredit yang memadai adalah untuk melindungi harta milik perusahaan dengan meminimalkan kemungkinan terjadinya penyelewengan, pemborosan, kemacetan kredit, dan meningkatkan efisiensi serta efektifitas kerja, dengan sistem pengolahan kredit yang baik diharapkan bisa menjamin proses pemberian kredit dan terhindar dari kesalahan-kesalahan dan penyelewengan yang akan terjadi. Tujuan sistem merupakan target atau sasaran akhir yang ingin dicapai oleh suatu sistem. Agar target tersebut bisa tercapai, maka target atau sasaran harus diketahui terlebih dahulu ciri-ciri atau kriterianya Puspitawati dan Anggadini (2011). Untuk melihat tolak ukur dalam kriteria keberhasilan suatu sistem maka tujuan dari pemikiran yang sedang dibangun atau sedang dijalankan merupakan pengalaman masa lalu pelaku sistem, oleh karena itu dalam menentukan tujuan sistem harus diupayakan melibatkan orang-orang yang memiliki pengalaman sesuai dengan tujuan sistem yang akan dibangun untuk menghindari adanya penyimpangan baik dalam perancangan serta pelaksanaan, tujuan sistem akuntansi adalah untuk menyediakan informasi bagi perusahaan sehingga perusahaan dapat memperbaiki informasi yang dihasilkan oleh sistem yang sudah ada apakah sesuai atau belum dengan sistem pengendalian intern yang baik. Hal tersebut dapat dibuktikan dengan hasil wawancara yang dilakukan penulis pada tanggal 12 juli 2017 pukul 16.30 dengan bapak Reza selaku *Relationship Manager SME* menjelaskan bahwasannya:

“Khususnya pada pembiayaan kepemilikan rumah atau lebih dikenal oleh masyarakat dengan nama KPR bank syariah memiliki berbagai sistem akad juga, diantaranya pada akad jual beli murabahah dengan pelaksanaan akadnya berbagai cara yaitu berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggguhkan dengan angsuran (mencicil) menggunakan akad musyarakah sendiri yaitu suatu perjanjian yang dilakukan antara nasabah dan pihak bank atau lebih untuk suatu kegiatan dimana masing- masing antara nasabah dan pihak bank memiliki kontribusi dana yang sesuai dengan perjanjian yang sudah dibuat di awal.”

Seiring dengan tujuan sistem sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk membeli rumah, terutama dari kelompok masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah sehingga pemerintah mengambil kebijakan berupa pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) dari bank Muamalat Indonesia.

Salah satu jenis kredit yang sampai saat ini masih diminati dan dibutuhkan oleh masyarakat adalah (Kredit Pemilikan Rumah) KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan. KPR muncul dengan adanya kebutuhan yang sangat tinggi dari kalangan masyarakat untuk mendapatkan sebuah rumah tanpa membayar dengan tunai sehingga dapat meringankan masyarakat. KPR sendiri pada mulanya hanya salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank konvensional saja. Akan tetapi dengan perkembangan yang sangat pesat pada saat ini bank syariah juga mengeluarkan hal yang sama dengan bank konvensional.

Kebutuhan akan pembiayaan kepemilikan rumah yang meringankan masyarakat tentu saja memberikan peluang tersendiri kepada Bank sebagai penyedia dana (*funding*). Sesuai dengan prinsip utama dari suatu Bank adalah penghimpunan dan penyaluran dana. Dana yang telah dihimpun dari berbagai

sumber, sebaliknya dialokasikan kepada usaha-usaha yang produktif sehingga Bank akan memperoleh keuntungan (Triandanu, 2006 serta Fatmawati 2013).

Sistem pemberian kredit yang diberlakukan Bank saat ini adalah salah satu tujuan Bank agar para nasabah dapat mendapatkan kredit dengan mudah, serta memberikan prosedur atau pedoman yang jelas dan juga syarat-syarat harus dilengkapi mulai dari pengumpulan berkas-berkas sampai tercapainya reasalisasi kredit, dan kelengkapan rumah yang akan dihuni oleh nasabah. Karena itu diperlukan adanya sistem pemberian kredit yang mudah dipahami oleh nasabah tentang prosedur pemberian kredit.

Pemberian kredit dalam setiap bank harus melewati penilaian kredit terlebih dahulu, penilaian dilakukan terhadap faktor-faktor pada debitur dengan menggunakan analisis 5C yang meliputi *character* (sifat dan watak calon debitur), *capacity* (kemampuan debitur membayar kredit), *capital* (modal calon debitur), *condition* (kondisi calon debitur), *collecteral* (jaminan) (Kasmir, 2014). Sistem pemberian kredit yang diberikan Bank tidak berjalan dengan baik tanpa adanya prosedur yang menunjang dalam sistem tersebut.

Berdasarkan perkembangan saat ini pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk mengambil **Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Pada Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang.**

1.2 Rumusan Masalah

Bagaimana analisis penerapan sistem pembiayaan pada kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang akan diteliti maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui analisis penerapan sistem pembiayaan pada kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang kepentingan sehingga manfaat dari penelitian.

1. Bagi Penulis

Penulis dapat menambah pengetahuan baru khususnya pada penerapan sistem pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR)

2. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memotivasi perusahaan agar lebih bersaing dengan perusahaan yang lain, dan dapat mengetahui perkembangan pembiayaan KPR.

3. Bagi akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan serta sebagai acuan untuk penelitian selanjutnya, pengetahuan yang lebih baik untuk sistem yang digunakan dalam pembiayaan KPR.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian-penelitian terdahulu yang digunakan untuk rujukan pada penelitian kali ini sebagai berikut:

Amalia, Imam Fahrur Rozi, Rudy Ariyanto (2016), dengan judul Pengembangan Sistem Penentuan Kelayakan KPR Menggunakan Metode SAW pada SAW Bank Syariah Bukopin, hasil penelitian ini menunjukkan hasil terbaik dari nasabah yang memenuhi kriteria untuk membantu bank membuat keputusan lebih mudah dan efektif dalam memberikan pinjaman, baik berupa nilai dana yang didapat dan kandidat nasabah yang mengajukan pinjaman, penentuan kelayakan pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank syariah Bukopin Cabang Sidoarjo dilihat dari nilai kriteria yang dimiliki nasabah.

Wulan Angka Sari, Raden Rustam (2016), dengan judul Analisis sistem pemberian dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) BTN bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian manajemen kredit, hasil penelitian ini terdapat sistem dan prosedur KPR BTN bersubsidi yang diterapkan di BTN cabang Kediri masih ada perangkapan jabatan yang mana tugas dan fungsi masih banyak dioperasikan, oleh bagian Lean Service (LS), kemudian untuk rangkap dokumen yang ada dalam prosedur pemberian kredit KPR BTN subsidi belum adanya prosedur wawancara.

Natalia (2015), dengan judul Analisis Sistem dan Prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam usaha mengantisipasi terjadinya

tunggakan kredit macet, hasil penelitian yang dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang diketahui bahwa sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) telah berjalan dengan lancar namun masih ditemukan adanya ketidaksesuaian antara pihak bank belum menjelaskan cara pengisian formulir aplikasi, wawancara kredit hanya dilakukan satu kali, prosedur belum membedakan dana yang diberikan akan diambil secara bertahap.

Atmawati (2015), dengan judul penelitian Sistem kredit pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank central Asia Tbk. Cabang Kediri, hasil dari penelitian diketahui bahwa sistem pemberian kredit sudah cukup baik dengan melihat dari hasil NPL, namun masih kurang dokumen-dokumen yang digunakan untuk memperjelas dalam menginformasikan sistem pemberian kredit pemilikan Rumah (KPR).

Fatmawati (2013), dengan judul penelitian Analisis sistem pembiayaan KPR Bank konvensional dan pembiayaan KPRS syariah pada Bank BTN dan Bank Muamalat, hasil dari penelitian ini adalah terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank konvensional dan KPR bank syariah, sedangkan perbedaannya diketahui ada enam yaitu jenis kredit, akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh temponya.

Yasmine (2010), dengan judul penelitian Efektifitas penerapan sistem penyaluran kredit pemilikan rumah subsidi pada Bank Tabungan Negara (Persero), hasil dari penelitian adalah ditemukannya permasalahan yang muncul

pada tahap input dan proses sistem yang diakibatkan oleh kurang optimalnya penerapan sistem penyaluran kredit pemilikan rumah subsidi pada PT. Bank Tabungan Negara Cabang Surakarta.

Agustina (2009), dengan judul Sistem Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta, hasil dari penelitian yang dilakukan bahwa Sistem Pemberian Kredit Subsidi Kepemilikan Rumah (KPR) di Surakarta cabang dari PT BTN (Persero) telah memenuhi semua elemen dasar dari sistem akuntansi meskipun beberapa kelemahan, kelemahan tersebut harus diperbaiki untuk meningkatkan kredit.



Tabel 2.1
Hasil Penelitian Terdahulu

NO	NAMA	TAHUN	JUDUL	HASIL
1	Amalia dkk	2016	Pengembangan sistem penentuan kelayakan KPR menggunakan metode SAW pada Bank Syariah Bukopin (Sidoarjo)	Dari hasil penelitian ini menunjukkan hasil terbaik dari nasabah yang memenuhi kriteria untuk membantu bank membuat keputusan lebih mudah dan efektif dalam memberikan pinjaman, baik berupa nilai dana yang didapatkan kendala nasabah yang mengajukan pinjaman.
2	Wulan Angka Sari dkk	2016	Analisis sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) BTN bersubsidi dalam usaha mendukung pengendalian manajemen Kredit (PT.Bank BTN,Tbk Cabang Kediri)	Dari hasil penelitian terdapat sistem dan prosedur KPR BTN bersubsidi yang diterapkan di BTN cabang Kediri masih ada perangkapan jabatan yang mana tugas dan fungsi masih banyak dioperasionalkan oleh bagian Loan Service (LS).
3	Aris Dian Natalia	2016	Analisis Sistem dan Prosedur pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dalam usaha menagtisipasi terjadinya tunggakan kredit macet	hasil penelitian yang dilakukan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Malang diketahui bahwa sistem dan prosedur pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) telah berjalan dengan lancar namun masih ditemukan adanya ketidak sesuaian antara pihak bank belum menjelaskan cara pengisian formulir aplikasi, wawancara kredit hanya dilakukan satu kalil, prosedur belum membedakan dana yang diberikan akan diambil secara bertahap.

4	Nur Suci Atmawati	2015	Analisis pemberian kredit pemilikan rumah (KPR) (PT.Bank Central Asia Tbk Cabang Kediri)	Hasil dari penelitian diketahui bahwa system pemberian kredit sudah cukup baik dengan melihat dari hasil NPL, dalam penginformasikan system pemberian kredit pemilikan rumah (KPR)
5	Nabila Fatmawati	2013	Analisis pembiayaan KPR Bank konvensional dan pembiayaan KPRS Bank syariah di Bank BTN dan Bank Muamalat Surabaya	Hasil dari penelitian ini adalah terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank konvensional dan KPR bank syariah, sedangkan perbedaannya diketahui ada enam yaitu jenis kredit, akad atau perjanjian awal, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, perlakuan bank terhadap nasabah yang terlambat membayar angsuran, dan perlakuan bank terhadap nasabah yang ingin melunasi angsuran sebelum jatuh temponya
6	Yasmine	2010	Efektifitas penerapan sistem penyaluran kredit pemilikan rumah subsidi pada PT.Bank Tabungan Negara (Persero) Surakarta.	Hasil dari penelitian ini adalah ditentukan permasalahan-permasalahan yang muncul pada tahap proses sistem yang diakibatkan oleh kurang optimalnya penerapan sistem penyaluran kredit pemilikan rumah
7	Niken Dwi Agustina	2009	Sistem pemberian kredit pemilikan rumah (KPR), subsidi pada PT. BTN (Persero Cabang Surakarta)	Dari hasil penelitian yang dilakukan bahwa sistem pemberian kredit subsidi kepemilikan rumah (KPR) di Surakarta cabang dari BTN

Sumber: penelitian terdahulu diolah penulis, 2017

Berdasarkan penelitian diatas terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini. Persamaannya terletak pada sistem yang digunakan untuk KPR yang ada di Bank Muamalat Indonesia untuk perbedan penelitian terdahulu dan penelitian sekarang dilakukan oleh penulis yaitu terletak pada lokasi penelitian dan juga penulis ingin mengetahui sistem penerapan pembiayaan pada kredit kepemilikan rumah (KPR). Penulis menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif yaitu analisis penerapan sistem pembiayaan pada kredit kepemilikan rumah (KPR). Kemudian penulis menganalisis dan menyimpulkan dari data tersebut.

2.2 Kajian Teori

2.2.1 Sistem

2.2.1.1 Pengertian Sistem

Kata sistem telah banyak sekali digunakan atau didengar dalam berbagai kesempatan, antara lain dalam percakapan sehari-hari, tulisan diberbagai media masa, forum seminar atau diskusi, buku atau ilmiah. Walaupun kata sistem sudah sering dipergunakan atau didengar, namun semua pihak yang mendengarkan atau menggunakan kata tersebut belum tentu mempunyai pemahaman yang sama tentang pengertian dan penerapannya Ardana dan Lukman (2016).

Menurut Mulyadi (2016) sistem adalah jaringan prosedur yang dibuat menurut pola yang terpadu untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan pokok perusahaan sedangkan prosedur adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk

menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang.

Pengertian sistem diatas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya sistem dapat mempermudah dalam menjalankan kegiatan yang ada dalam perusahaan dalam memberikan pengkreditan.

2.2.1.2 Karakteristik Sistem

Menurut Ardana dan Lukman (2016) setiap sistem mempunyai karakteristik, atau ciri-ciri pokok sebagai berikut:

- a. Dalam satuan unit / entitas (*a unit, an entity*).
- b. Ada komponen-komponen (*components, elements, parts*).
- c. Setiap komponen saling berinteraksi (*interface, interaction*).
- d. Ada batasan sistem (*system boundary*).
- e. Ada lingkungan luar sistem (*environment*).
- f. Model aktivitas sistem: masukan (*input*), keluaran (*output*).
- g. Ada tujuan sistem (*goal, objective*).
- h. Suatu kegiatan yang berulang secara naturan (*natural repeating*).

Menurut Agus Mulyanto (2009), karakteristik sistem adalah:

a. Mempunyai Komponen Sistem (*Components Sistem*)

Suatu sistem tidak berada dalam lingkungan yang kosong, tetapi sebuah sistem berada dan berfungsi di dalam lingkungan yang berisi sistem lainnya. Suatu sistem terdiri dari sejumlah komponen yang saling berinteraksi, bekerja sama membentuk satu kesatuan. Apabila suatu sistem merupakan salah satu

dari komponen sistem lain yang lebih besar, maka akan disebut dengan subsistem, sedangkan sistem yang lebih besar tersebut adalah lingkungannya.

b. Mempunyai Batasan Sistem (*Boundary*)

Batas sistem merupakan pembatas atau pemisah antara suatu sistem dengan sistem yang lainnya atau dengan lingkungan luarnya.

c. Mempunyai Lingkungan (*Environment*)

Lingkungan luar adalah apa pun di luar batas dari sistem yang dapat mempengaruhi operasi sistem, baik pengaruh yang menguntungkan ataupun yang merugikan. Pengaruh yang menguntungkan ini tentunya harus dijaga sehingga akan mendukung kelangsungan operasi sebuah sistem. Sedangkan lingkungan yang merugikan harus ditahan dan dikendalikan agar tidak mengganggu kelangsungan sebuah sistem.

d. Mempunyai Penghubung (*interface*) Antar Komponen

Penghubung (*interface*) merupakan media penghubung antara satu subsistem dengan subsistem yang lainnya. Penghubung inilah yang akan menjadi media yang digunakan data dari masukan (*input*) hingga keluaran (*output*). Dengan adanya penghubung, suatu subsistem dapat berinteraksi dan berintegrasi dengan subsistem yang lain membentuk satu kesatuan.

e. Mempunyai Masukan (*input*)

Masukan atau input merupakan energi yang dimasukkan ke dalam sistem. Masukan dapat berupa masukan perawatan (*maintenance input*), yaitu bahan yang dimasukkan agar sistem tersebut dapat beroperasi dan masukan sinyal (*signal input*), yaitu masukan yang diproses untuk mendapatkan keluaran.

f. Mempunyai Pengolahan (*processing*)

Pengolahan (*process*) merupakan bagian yang melakukan perubahan dari masukan untuk menjadi keluaran yang diinginkan.

g. Mempunyai Sasaran (*Objective*) dan Tujuan

Suatu sistem pasti memiliki sasaran (*Objective*) atau tujuan (*goal*). Apabila sistem tidak mempunyai sasaran, maka operasi sistem tidak akan ada gunanya. Tujuan inilah yang mengarahkan suatu sistem. Tanpa adanya tujuan, sistem menjadi tidak terarah dan terkendali.

h. Mempunyai Keluaran (*output*)

Keluaran (*output*) merupakan hasil dari pemrosesan. Keluaran dapat berupa informasi sebagai masukan pada sistem lain atau hanya sebagai sisa pembuangan.

i. Mempunyai Umpan Balik (*Feed Back*)

Umpan balik diperlukan oleh bagian kendali (*Control*) sistem untuk mengecek terjadinya penyimpangan proses dalam sistem dan mengembalikan ke dalam kondisi normal.

2.2.1.3 Sistem Informasi

Suatu Sistem Informasi (SI) dapat didefinisikan secara teknis sebagai suatu rangkaian yang komponen-komponenya saling terkait yang mengumpulkan dan mengambil kembali, memproses, menyimpan dan mendistribusikan informasi untuk mendukung pengambilan keputusan dan pengendalian perusahaan (Laudon, 2014). Ciri-ciri sistem informasi adalah:

- a. Satu-kesatuan: satu-kesatuan organisasi.
- b. Bagian-bagian: ada manajemen, karyawan, pemangku kepentingan (*stakeholders*) lainnya, gedung kantor, sub-sistem komputer (perangkat keras, perangkat lunak, perangkat jaringan, sumber daya manusia, basis data dan informasi).
- c. Terjalin erat: tercermin dalam bentuk hubungan, interaksi, produser kerja sama antara manajemen, karyawan dan subsistem komputer yang diatur dalam bentuk berbagai prosedur dan instruksi kerja,
- d. Mencapai tujuan: menghasilkan informasi yang berkualitas bagi manajemen dan pengakuan kepentingan lainnya.

2.2.2 Proses Bisnis dan Sistem Informasi Akuntansi

2.2.2.1 Pengertian Sistem Informasi Akuntansi (SIA)

Menurut Krismiaji (2010) sistem informasi akuntansi adalah : sebuah sistem yang memproses data dan transaksi guna menghasilkan informasi yang bermanfaat untuk merencanakan, mengendalikan dan mengoperasikan bisnis.

Menurut Diana (2011) definisi dari sistem informasi akuntansi adalah sistem yang bertujuan untuk mengumpulkan dan memproses data serta melaporkan informasi yang berkaitan dengan transaksi keuangan.

Sistem informasi akuntansi juga didefinisikan oleh Bodnar (2010): Sistem informasi akuntansi (SIA) adalah sistem berbasis komputer yang dirancang untuk mentransformasi data akuntansi menjadi informasi.

Menurut Ardana dan Lukman (2016). istilah sistem informasi akuntansi (SIA) baru mulai dipopulerkan sekitar tahun 1980-an. Sebelumnya dibidang

ilmu ini lebih dengan Sistem Akuntansi (SA). Untuk mengetahui apakah kedua istilah ini (SIA, SA) sama atau beda, berikut ini dikutip satu definisi SIA dan satu definisi SA sebagai bahan perbandingan.

- a. SA adalah organisasi formulir, catatan, dan laporan yang dikoordinasikan sedemikian rupa untuk menyediakan informasi keuangan yang dibutuhkan oleh manajemen guna memudahkan pengelolaan perusahaan (Mulyadi, 2001).
- b. SIA adalah sekumpulan sumber dana dan daya (*resources*), seperti orang dan peralatan yang dirancang untuk mentransformasi data keuangan dan data lainnya menjadi informasi. Informasi ini dikomunikasikan kepada para pengambilan keputusan yang sangat beragam (Bodnar & Hopwood, 2010).

Berdasarkan hasil definisi di atas secara harfiah seperti, memang agak sulit untuk mengetahui apakah kedua konsep ini (SA, dan SIA) sama atau berbeda. Namun dengan mempelajari sejarah perkembangan kedua konsep ini serta dengan memahami isi buku dari judul yang berbeda ini, dapat disimpulkan bahwa kedua konsep ini pada prinsipnya sama. Kalaupun dianggap berbeda, maka perbedaannya terletak pada dua konsep: teknologi peralatan yang digunakan dan keragaman informasi yang dihasilkan.

- a. Pada SA, peralatan untuk merekam, mengolah dan menghasilkan informasi masih sangat sederhana (belum berbasis komputer (bahkan dapat dikatakan masih berbasis manual). Saat masih menggunakan nama SA, peralatan yang dikenal masih berupa, antara lain: mesin ketik, mesin pembukuan, mesin hitung sederhana (kalkulator), perekam data dengan

formulir, pencetakan laporan dengan media kertas (*hard copy*) dan lemari arsip. Penemuan dan perkembangan cepat teknologi informasi, komunikasi dan komputer serta penggunaan yang semakin meluas teknologi informasi, komunikasi dan komputer untuk merekam data, mengelolah data, menyimpan data, menyajikan laporan/ informasi dan mengomunikasikan informasi akuntansi dan keuangan, memaksa para pakar akuntansi untuk mencari nama baru yang lebih cocok yang dapat menandai, mengakomodasi dan menggabungkan ilmu akuntansi dengan teknologi peralatan peralatan dibidang informasi dan komunikasi tersebut. Maka muncullah nama baru yaitu Sistem Informasi Akuntansi (SIA).

- b. Dengan alat yang masih sederhana, maka pada SA, jenis informasi yang dihasilkan masih terbatas dan masih ditekankan pada pengelolaan laporan keuangan (*financial statements*), sedangkan pada SIA, dengan kelebihan teknologi informasi, komunikasi dan komputer, maka jenis informasi yang dihasilkan menjadi sangat beragam bukan saja laporan keuangan tetapi juga laporan-laporan akuntansi manajemen lainnya.

Dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan seperti berikut:

Pertama, apabila dilihat dari kedua sistem, SA dan SIA pada prinsipnya sama karena keduanya mempunyai ciri-ciri suatu sistem, yaitu kumpulan dari berbedai elemen, unsur, komponen, sumber dana dan daya yang bertujuan menghasilkan informasi akuntansi. Kedua, apabila dapat dilihat dari prespektif sejarah SIA (yang berbasis teknologi informasi) merupakan pengembangan lebih lanjut dari SA (yang berbasis manual) terutama untuk mengakomodasi dan

mengintegrasikan disiplin akuntansi dengan teknologi informasi, komunikasi dan komputer yang berkembang dengan cepat.

2.2.2.2 Tujuan Sistem Informasi Akuntansi (SIA)

Menurut Diana (2011), manfaat atau tujuan sistem informasi akuntansi adalah sebagai berikut :

1. Mengamankan harta/kekayaan perusahaan. Harta/ kekayaan di sini meliputi kas perusahaan, persediaan barang dagangan, termasuk aset tetap perusahaan. Tidak ada pemilik yang senang jika uang perusahaan dicuri orang (entah itu karyawan maupun orang asing).
2. Menghasilkan beragam informasi untuk pengambilan keputusan. Misal, pengelola toko swalayan memerlukan informasi mengenai barang apa yang diminta oleh konsumen. Membeli barang dagangan yang kurang laku berarti kas akan terjebak dalam persediaan (yang sulit laku tersebut) dan berarti kehilangan kesempatan untuk membeli barang dagangan yang laku.
3. Menghasilkan informasi untuk pihak eksternal. Setiap pengelola usaha memiliki kewajiban untuk membayar pajak.
4. Menghasilkan informasi untuk penilaian kinerja karyawan atau divisi. Sistem informasi dapat juga dimanfaatkan untuk penilaian kinerja karyawan atau divisi.
5. Menyediakan data masa lalu untuk kepentingan audit (pemeriksaan). Data yang tersimpan dengan baik sangat memudahkan proses audit (pemeriksaan).

6. Menghasilkan informasi untuk penyusunan dan evaluasi anggaran perusahaan. Anggaran merupakan alat yang sering digunakan perusahaan untuk mengendalikan pengeluaran kas.
7. Menghasilkan informasi yang diperlukan dalam kegiatan perencanaan dan pengendalian. Selain berguna untuk membandingkan informasi yang berkaitan dengan anggaran dan biaya standar dengan kenyataan seperti telah dikemukakan sebelumnya

Menurut Krismiaji (2010), tujuan pokok Sistem Informasi Akuntansi adalah sebagai berikut :

1. Mengumpulkan dan memproses data tentang kegiatan organisasi bisnis secara efektif dan efisien.
2. Menghasilkan informasi yang berguna untuk pembuatan keputusan.
3. Melakukan pengawasan yang memadai untuk menjamin bahwa data transaksi telah dicatat dan diproses secara akurat.
4. Untuk melindungi data tersebut dan aktiva lain yang dimiliki oleh perusahaan.

Kesimpulan dari penjelasan diatas tujuan sistem akuntansi berkaitan dengan kegiatan pengelolaan data transaksi keuangan dan non keuangan menjadi informasi yang dapat memenuhi kebutuhan pemakainya.

2.2.3 Proses Pengembangan Sistem Informasi Akuntansi

2.2.3.1 Teknik Dokumentasi

Dokumentasi adalah penjelasan tertulis suatu sistem informasi akuntansi (SIA) dalam bentuk narasi (uraian dengan kata-kata), bagan alir (*flowchart*),

diagram, dan bahan / bentuk tertulis lainnya yang menjelaskan bekerjanya suatu sistem. Tidak semua orang dapat membuat dan membaca flowchat dan tidak semua orang memahami dengan baik ketika membaca prosedur dalam narasi, terutama bila prosedur dibuat cukup panjang namun prosedur dalam narasi dapat dilakukan secara rinci atau lebih dari pada *flowchart*.

2.2.3.2 Teknik Bagan Alir (*flowcharting*)

Bagan alir adalah suatu teknik untuk menjelaskan prosedur, proses, atau cara kerja beberapa aspek dan suatu sistem dengan menggunakan simbol-simbol, gambar, atau lambang tertentu sehingga penjelasan lebih ringkas, logis dan mudah dipahami. Simbol dari bagan alir dokumen dapat dikelompokkan menjadi empat kategori :

1. Simbol masukan-keluaran (*input-output*), menggambarkan peralatan/ media masukan, atau perekaman data, catatan akuntansi, atau media keluaran (*output*) dari suatu proses sistem.
2. Simbol pengolahan (*processing*) melukiskan fungsi pengolahan data dari suatu sistem, baik dengan cara manual maupun berbasis komputer atau fungsi pengolahan lainnya dengan menggunakan peralatan bukan komputer.
3. Simbol penyimpanan (*storage*), melambangkan kegiatan penyimpanan data yang belum diolah dalam suatu proses, atau untuk menyimpan data sementara, atau menyimpan hasil olahan sementara yang selanjutnya akan dipergunakan lagi untuk proses lebih lanjut pada saat diperlukan.

4. Simbol rupa-rupa, melakukan arus data dan barang serta melukiskan awal dan akhir darisuatu bagan alir, simbol suatu keputusan, atau menambahkan beberapa catatan tambahan/ komentar yang diperlukan.

2.2.3.3 Jenis-Jenis Bagan Alir

Berdasarkan kegunaannya, bagan alir dapat dibedakan ke dalam empat jenis, yaitu:

1. Bagan Alir Dokumen (*document flowchart*)
2. Bagan Alir Sistem (*system flowchart*)
3. Bagan Alir Program (*program flowchart*)
4. Bagan Konfigurasi Komputer (*computer configuration chart*)

Bagan alir dokumen menggambarkan aliran dokumen/ informasi antar bagian/ satuan organisasi. Bagan alir dokumen seringkali dipakai oleh auditor untuk memperoleh gambaran suatu sistem, khususnya untuk mengetahui kekuatan dan kelemahan struktur pengendalian dari suatu sistem.

2.2.3.4 Bagan Sistem (*System Flowchart*)

Bagan alir sistem menggambarkan hubungan diantara hubungan di antaraelemen-elemen kunci di dalam sistem misalnya sumber input, program/ proses dan produk dari sistem komputer (output). Bagan alir sistem dimulai dengan pengidentifikasikan data dan media pemasukan data serta media pemasukan data serta media penyimpanannya, kemudian dimasukkan kedalam suatu sistem untuk proses pengolahan, dan selanjutnya.

2.2.3.5 Bagan Alir Program (*Program Flowchart*)

Bagan alir program menjelaskan mengenai langkah-langkah atau urutan secara logis tentang operasi yang harus dilaksanakan oleh suatu komputer, program komputer adalah instruksi tertulis yang harus disusun sesuai dengan urutan yang logis tentang apa yang harus dikerjakan oleh komputer.

2.2.4 Kredit

2.2.4.1 Pengertian Kredit

Menurut Kasmir (2014) asal mulanya, kata kredit berasal dari kata *credere* yang artinya adalah kepercayaan, maksudnya adalah apabila seseorang memperoleh kredit, berarti mereka memperoleh kepercayaan. Sementara itu, bagi sipemberi kredit artinya memberikan kepercayaan kepada seseorang bahwa uang yang dipinjamkan pasti kembali.

Menurut undang-undang No. 10 Tahun 1998 pasal 1 ayat 11, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersembahkan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjaman-meinjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjma untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.

Dalam bahasa sehari-hari kata kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran dikemudian hari untuk memperoleh pinjaman uang yang pembayarannya dilakukan dikemudian hari.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa kredit yang berupa uang atau tagihan yang bernilai dan dapat diukur dengan uang kemudian adanya

kesepakatan dan kepercayaan antara pihak bank dan nasabah sehingga saling percaya untuk perjanjian yang sudah ditentukan.

2.2.4.2 Unsur-Unsur Kredit

Setiap pemberian kredit sebenarnya jika dijabarkan secara mendalam mengandung beberapa arti. Jadi, dengan menyebutkan kata kredit sudah terkandung beberapa arti. Dengan kata lain, pengertian kata kredit jika dilihat secara utuh mengandung beberapa makna sehingga jika kita berbicara kredit, termasuk membicarakan unsur-unsur kredit terkandung di dalamnya.

Menurut kasmir (2014) adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas kredit adalah sebagai berikut.

1. Kepercayaan

Yaitu suatu kepercayaan pemberian kredit (bank) bahwa kredit yang diberikan baik berupa uang, barang, atau jasa akan benar-benar diterima kembali dimasa tertentu dimasadatang. Kepercayaan ini di berikan oleh bank karena sebelum dana dikeluarkan, suda dilakukan penelitian dan penyelidikan yang mendalam tentang nasabah. Penelitian dan penyelidikan dilaukan untuk mengetahui kemauan dan kemampuannya dalam membayar kredit yang disalurkan.

2. Kesepakatan

Di samping unsur kepercayaan di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dengan penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing. Kesepakatan

penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yaitu pihak bank dan nasabah.

3. Jangka waktu

Setiap jangka yang diberikan pasti memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat disepakati bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.

4. Risiko

Faktor resiko kerugian dapat diakibatkan dua hal, yaitu resiko kerugian yang diaibatkan nasabah sengaja tidak mau membayar kreditnya padahal mampu dan resiko kerugian yang diaibatkan karenanasabah tidak sengaja, yaitu akibat terjadinya musibah seperti bencana alam, penyebab tidak tertagih sebenarnya dikarenakan adanya suatu tenggang waktu pengembalian (jangka waktu). Semakin panjang waktu suatu kredit semakin besar risikonya tidak tertagih, demikian pula sebaliknya. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja maupun resiko yang tidak disengaja.

5. Balas Jasa

Akibat dari pemberian fasilitas kredit bank tentu mengharapkan suatu keuntungan dalam jumlah tertentu. Keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga bagi bank prinsip konvensional. Balas jasa dalam bentuk bunga, biaya provisi dan komisi, serta biaya administrasi kredit ini merupakan keuntungan utamabank,

sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

2.2.4.3 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Kasmir (2011) jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain sebagai berikut :

a. Dilihat dari segi kegunaan

1. Kredit Investasi

Biasanya yang digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contoh kredit misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin investasi misalnya untuk membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Masa pemakaiannya untuk periode yang lebih lama.

2. Kredit modal kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Sebagai contoh kredit modal kerja diberikan untuk membeli bahan baku, membayar gaji pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

b. Dilihat dari segi tujuan kredit

1. Kredit Produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

2. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang atau jasa yang dihasilkan, karena memang digunakan oleh konsumen untuk tujuan konsumtif misalnya pembelian kendaraan bermotor, renovasi rumah, pembelian tanah.

3. Kredit Perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

c. Dilihat dari segi jangka waktu

1. Kredit Jangka Pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun atau paling lama 1 tahun, dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja. Contohnya kredit untuk peternakan ayam.

2. Kredit Jangka Menengah

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kredit berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, dan biasanya kredit ini digunakan untuk melakukan investasi.

3. Kredit Jangka Panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembaliannya di atas 3 tahun atau 5 tahun. Misalnya kredit untuk perkebunan karet, manufaktur atau kredit konsumtif seperti pembangunan perumahan.

d. Dilihat dari Segi Jaminan

1. Kredit dengan jaminan

Merupakan kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi minimal senilai jaminan atau jaminan tersebut harus melebihi jumlah kredit yang diajukan si calon debitur.

2. Kredit tanpa jaminan

Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha, karakter, serta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama berhubungan dengan bank atau pihak lain.

e. Dilihat dari segi sektor usaha

1. Kredit Pertanian

Merupakan kredit untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat.

2. Kredit peternakan

Merupakan kredit jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang untuk peternakan sapi.

3. Kredit industri

Merupakan kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.

4. Kredit pertambangan

Merupakan kredit untuk membiayai jenis usaha pertambangan seperti tambang emas, minyak, atau timah yang memiliki jangka waktu panjang.

5. Kredit pendidikan

Merupakan kredit untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan.

6. Kredit profesi

Merupakan kredit yang diberikan untuk para profesional seperti dokter, dosen, atau pengacara.

7. Kredit perumahan

Merupakan kredit untuk membiayai perumahan.

2.2.4.4 Jaminan Kredit

Seperti dijelaskan sebelumnya bahwa di dalam menjalankan suatu usaha apa pun tentu mengandung suatu tingkat kerugian. Resiko ini dapat saja terjadi akibat suatu musibah yang tidak dapat dihindari seperti terkena bencana alam, tetapi resiko yang paling fatal adalah akibat nasabah yang mampu, tetapi tidak mau membayar kewajibannya. Jaminan kredit juga akan melindungi bank dari nasabah yang nakal, hal ini disebabkan tidak sedikit nasabah yang mampu, tetapi tidak mau membayar kreditnya, yang paling penting dalam jaminan kredit adalah meningat nasabah untuk segera melunasi utang-utangnya nasabah akan terikat dengan bank mengingatkan jaminan kredit akan disita oleh bank apabila nasabah tidak mampu membayar (Kasmir, 2014).

Dalam praktiknya yang dapat dijadikan jaminan kredit oleh calon debitur adalah sebagai berikut.

a. Jaminan dengan barang-barang seperti:

- Tanah
- Bangunan
- Kendaraan bermotor
- Mesin-mesin/ Peralatan
- Barang dagangan
- Tanaman, kebun, sawah
- Dan barang-barang berharga lainnya

b. Jaminan surat berharga seperti

- Sertifikat saham
- Sertifikat obligasi
- Sertifikat tanah
- Sertifikat deposito
- Promes
- Wesel

c. Jaminan orang atau perusahaan

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut macet, orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta pertanggung jawabannya atau menanggung resikonya.

d. Jaminan asuransi

Yaitu bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi, terutama terhadap fisik objek kredit, seperti kendaraan, gedung, dan lainnya. Jadi apabila terjadi kehilangan atau kebakaran, maka pihak asuransilah yang akan menanggung kerugian tersebut.

2.2.4.5 Prinsip-prinsip Pemberian Kredit

Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian kredit yang sering dilakukan dengan analisis 5C (Kasmir, 2011)

a. *Character*

Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberi kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun latar belakang yang bersifat pribadi seperti : gaya hidup, keadaan keluarga, atau hobi, dan status sosial untuk mengetahui kemampuan membayar calon nasabah.

b. *Capacity*

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

c. *Capital*

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

d. *Condition*

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

e. *Collateral*

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

2.2.4.6 Prosedur Pemberian Kredit

Untuk mengatasi berbagai kerumitan serta dalam upaya kegiatan perkreditan tersebut dapat berjalan dengan lancar, maka diperlukan rangkaian peraturan-peraturan yang ditetapkan terlebih dahulu sebelum pelaksanaan perkreditan itu sendiri berlangsung. Rangkaian peraturan itu disebut dengan kebijakan kredit. ini akan merupakan pedoman kerja dibidang perkreditan maka kebijakan tersebut harus mengandung keputusan yang bersifat teknis

operasional. Pada kebijakan kredit perbankan, dibuatlah prosedur di dalam pemberian kredit oleh bank.

Prosedur pemberian kredit tersebut dibagi atas beberapa tahap sebagai berikut:

a. Tahap Permohonan Kredit

Tahap ini merupakan pernyataan awal yang harus dipenuhi oleh nasabah apabila hendak mengajukan kredit, yaitu dengan mengajukan terlebih dahulu surat permohonan dan mengisi daftar isian yang disediakan oleh bank. Pada tahap ini nasabah melengkapi persyaratan berupa data atau informasi berikut:

1. Identitas diri.
2. Pribadi atau perseorangan: keterangan mengenai diri pemohon kredit.
3. Badan usaha atau profesi terdiri dari: berbentuk badan usaha, susunan pengurus dan alamatnya, bidang usaha dan kegiatannya, dan susunan permodalan.
4. Informasi mengenai posisi keuangan perusahaan.
5. Prospek dari nasabah yang bersangkutan untuk waktu yang akan datang.
6. Informasi sosial ekonomi.
7. Jumlah dan perincian penggunaan kredit.
8. Rencana kapan penarikan dan pengembalian kredit.
9. Informasi mengenai jaminan yang akan diberikan nasabah.
10. Membuka rekening di bank bersangkutan.

b. Tahap Analisa Kredit

Permohonan kredit yang sehat harus didasarkan pada suatu analisa yang cermat atas permohonan kredit yang dimaksud. Biasanya kriteri penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank untuk diberikan, dilakukan dengan 5C. Berikut penilaian mengenai:

1. *Character* merupakan keadaan watak/sifat, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Ini dapat dilihat dengan meneliti riwayat hidup nasabah, reputasi calon nasabah tersebut dilingkungan usaha, dan meminta bank to bank information. Hal ini merupakan ukuran kemauan untuk membayar.
2. *Capital* adalah jumlah modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Ini dapat melihat apakah penggunaan modal yang efektif dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, rentabilitas, dan solvabilitas.
3. *Capacity* adalah kemampuan yang dimiliki oleh nasabah dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Ini digunakan mengetahui/mengukur sampai sejauh mana calon nasabah mampu untuk mengembalikan atau melunasi hutang-hutangnya secara tepat waktu dari usaha yang diperoleh.
4. *Collateral* adalah barang-barang diserahkan nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang diterimanya, ini digunakan untuk menilai sejauh mana resiko kewajiban finansial nasabah kepada bank.

5. *Condition* adalah situasi politik, ekonomi, sosial, budaya yang mempengaruhi kelancaran perusahaan calon nasabah.

2.2.5 Kredit Kepemilikan Rumah

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan pembangunan. (Harjono 2008) kebutuhan perumahan yang semakin lama semakin bagus namun nasabah belum mampu untuk mendapatkan rumah yang di inginkan. KPR adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah secara umum. KPR ada 2 jenis yaitu:

2.2.5.1 KPR Subsidi

KPR Subsidi merupakan suatu kredit dibuat untuk masyarakat mendapatkan penghasilan menengah kebawah, hal ini guna untuk memenuhi kebutuhan rumah atau perbaikan rumah yang sebelumnya.

2.2.5.2 KPR Non Subsidi

KPR Non Subsidi merupakan suatu kredit yang dibuat untuk seluruh masyarakat tanpa adanya campuran tangan pemerintah. KPR tersebut dapat bernilai besar atau kecil terhadap suku bunga yang dikelola berdasarkan kebijakan bank yang bersangkutan.

Jadi KPR tersebut merupakan salah satu layanan yang diberikan bank untuk nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan. KPR muncul dengan adanya kebutuhan yang tinggi dari masyarakat untuk memiliki rumah.

2.3 Dalam Perspektif Islam

Ayat ini merupakan ayat yang paling panjang di dalam al-Qur'an. Yang mana sudah dijelaskan apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai hendaklah kamu menuliskannya supaya dapat menjaga jumlah dan batas waktu untuk peminjaman/ muamalah. Kemudian dengan adanya saksi lebih mempercayai pada muamalah untuk melakukan utang kepada perusahaan, sehingga tidak dapat merugikan antara sepihak. QS. Al- Baqarohayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمْلَأَ هُوَ فَلْيُمْلِلْ لِيُؤْتِ بِالْعَدْلِ وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّن تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْبُ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْأَمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ وَإِنْ تَفَعَّلُوا فِائَةً فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ (٢٨٢)

Artinya :”wahai- wahai yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana allah telah mengajarkan kepadanya maka hendaklah dia menuliskan dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktikan, dan hendaklah dia bertakwah kepada allah, tuhan nya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun dari padanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadannya), atau tidak mampu untuk mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekan nya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki dinatara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang

perempuan diantara orang-orang yang kamu sukai diantara para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan untuk menuliskannya, untuk batas waktu yang baik (Hutang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil disisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidak raguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu pergunakan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepada kamu dan Allah Maha Mengetahui segala kamu.

Terjemahan ayat tersebut diatas secara tegas Allah mengajarkan kepada manusia, bahwa apabila manusia melakukan kegiatan muamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, maka ia harus melakukan pencatatan. Kegiatan muamalah dalam kerangka bisnis memiliki makna “berutang piutang”. Utang piutang pada intinya adalah berhubungan langsung dengan transaksi dagang. Disamping itu juga memiliki makna konteks inilah Al-Qur’an mengajarkan agar seluruh transaksi pinjam meminjam atau jual beli dilakukan penulisan transaksinya. Jika demikian maka akuntansi merupakan hal penting dalam setiap transaksi perdagangan atau perusahaan.

Lebih-lebih lagi, proses perdagangan atau transaksi di masa sekarang telah mengalami pergeseran. Artinya, budaya transaksi dengan sistem kredit saat ini banyak dilakukan di samping adanya transaksi perdagangan secara kontan (tunai). Dengan demikian, proses pencatatannya harus dilakukan untuk transaksi kredit maupun tunai. Sehubungan dengan hal tersebut, Hamka dalam tafsir Al-Azhar mengomentari dan mengupas transaksi kontan atau tunai sebagai berikut:

“.....di zaman kemajuan sebagai sekarang, orang berniaga sudah lebih teratur, sehingga membeli kontanpun dituliskan orang juga, sehingga di pembeli dapat mencatat berupa uangnya keluar pada hari itu dan si penjual pada menghitung

penjualan berupa barang yang laku dapat pula menjumlahkan dengan sempurna. Tetapi yang semacam itu terpuji pula pada syara'. Kalau dikatakan tidak mengapa tandanya ditulis lebih baik”.

Kenyataan yang terjadi dalam kredit KPR adalah pihak bank meminjamkan uang kepada nasabah dan ingin dikembalikan lebih. Jadi realitanya, bukanlah transaksi jual beli rumah karena pihak bank sama sekali belum memiliki rumah tersebut. Yang terjadi dalam transaksi KPR adalah meminjamkan uang dan di dalamnya ada tambahan dan ini nyata-nyata riba. Itu sudah jelas. Kita sepakat bahwa hukum riba adalah haram. Dalam suatu riwayat dikemukakan: terhadap orang-orang yang berjual beli dengan kredit (dengan bayaran berjangka waktu). Apabila telah tiba waktunya pembayaran dan tidak dapat membayarnya. Maka turunlah surat Al-Imron ayat 130 tersebut, yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.”

Dari Urwah, dari Aisyah bahwa Rasulullah Shallallahu a’laihi wa sallam bersabda:

كَانَ يَدْعُو فِي الصَّلَاةِ وَيَقُولُ اللَّهُمَّ إِنِّي أَعُوذُ بِكَ مِنَ الْمَائِمِ وَالْمَغْرِبِ فَقَالَ لَهُ قَائِلٌ مَا أَكْثَرَ مَا نَسْتَعِيدُ يَا رَسُولَ اللَّهِ مِنَ الْمَغْرَمِ قَالَ إِنَّ الرَّجُلَ إِذَا إِغْرَمَ حَدَّثَ فَكَذَبَ وَوَعَدَ فَأَخْلَفَ

“nabi SAW biasa berdoa di dalam sholatnya : Allahumma inni ‘Udzu bika minal ma’tsami wal magrom (ya allah, aku berlindung kepadamu dari berbuat dosa dan banyak hutang),” lalu ada yang berkata kepada beliau shallallahu’alaihi wa sallam, “kenapa engkau sering meminta perlindungan dari hutang? Rasulullah shallallahu’alaihi wa sallam lantas bersabda, “jika orang yang berhutang berkata, dia akan sering berdusta, jika dia berjanji dia akan mengingkari.” (HR. Bukhari No. 2397 dan Muslim No. 589)

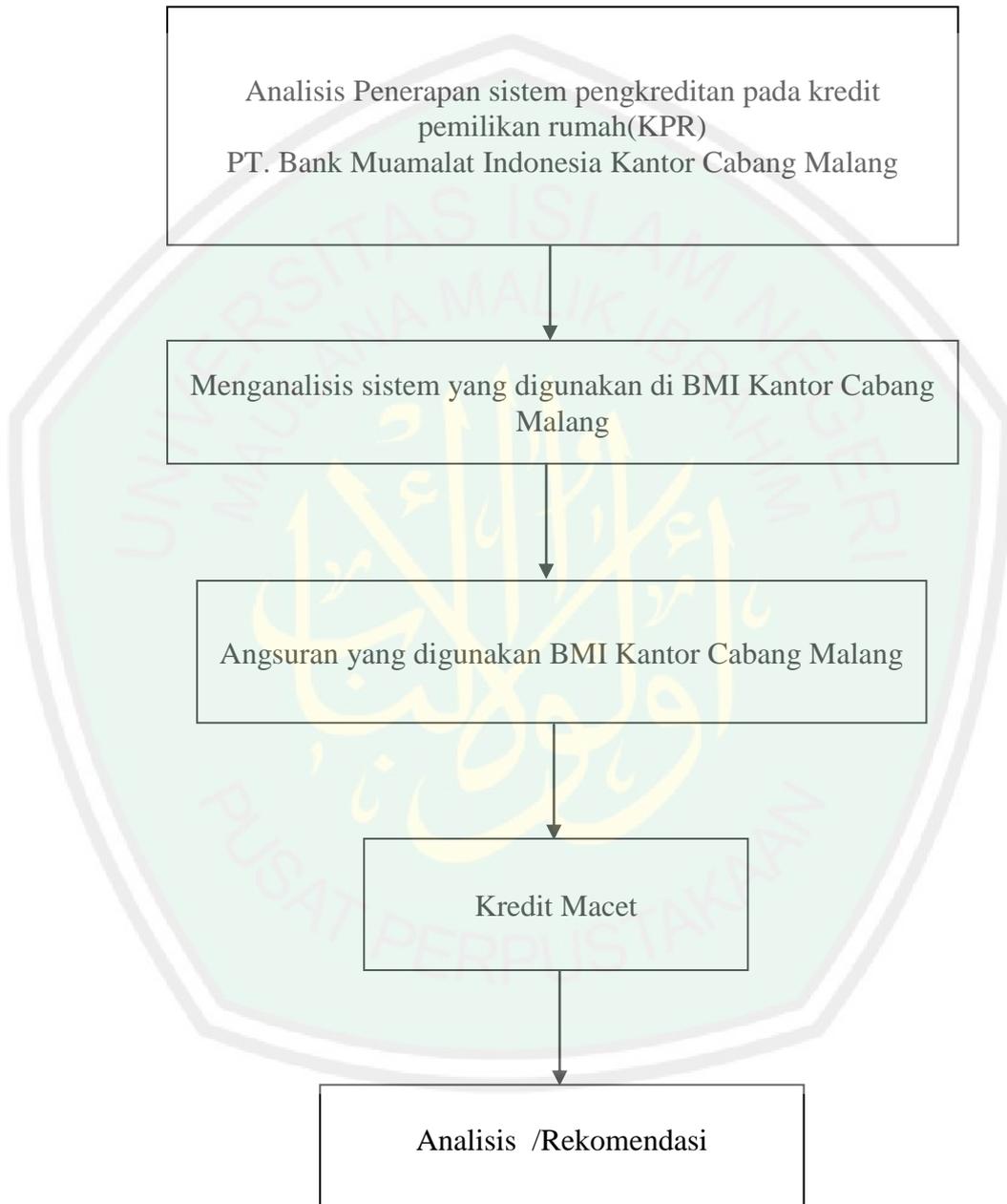
Kata Ibnu Hajar, dalam Hasyiyah Ibnu Munir disebutkan bahwa hadis meminta perlindungan dari hutang tidaklah bertolak belakang dengan hadis yang membicarakan tentang bolehnya berutang. Sedangkan yang dimaksud dengan meminta perlindungan adalah dari kesusahan saat berutang, namun jika yang berhutang itu mudah melunasinya, maka ia telah dilindungi oleh Allah dari kesulitan dan ia pun melakukan sesuatu yang sifatnya boleh (mubah).

Dalam Islam kredit kepemilikan rumah diperbolehkan, terdapat beberapa hadis yang memperbolehkan untuk mengajukan kredit rumah. Dari hadis ini ada pelajaran yang sangat berharga yaitu boleh saja kita berhutang, namun harus berniat untuk mengembalikannya. Dengan berhutang sudah mempunyai tujuan akan membayar pasti ada kemudahan untuk mendapatkan apa yang di niatkan sebelumnya, bersungguh-sungguh untuk melunasi akan lebih mendapatkan kemudahan untuk melunasi utang tersebut.

2.4 Kerangka Berfikir

Kerangka pemikiran adalah seluruh kegiatan penelitian, mulai dari perancangan atau pelaksanaan suatu kegiatan sampai tahap penyelesaian, kerangka pemikiran dengan skema yang menggambarkan isi dari penelitian dengan mudah dan dapat memahami hasil dari penelitian maka dengan menggunakan skema dapat membantu pembentukan kerangka berfikir yang ada dibawah ini

Gambar 2.1
Kerangka pemikiran skripsi



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, menurut Sugiono (2015) penelitian kualitatif adalah penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alami, dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data digunakan secara triangulasi, (gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian lebih menekankan makna dari pada generalitas.

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Menurut Suharsimi Arikanto (2013) adalah penelitian yang dimaksudkan untuk menyelidiki keadaan, kondisi atau hal lain-lain yang sudah disebutkan yang hasilnya dipaparkan dalam laporan penelitian.

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilakukan secara langsung pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang Jl. Kertanegara No 2 Kiduldalem, Klojen Malang, dengan ini penulis tertarik untuk meneliti bank syariah karena Bank Muamalat Indonesia merupakan Bank pertama yang menerapkan sistem pembiayaan berbasis syariah.

3.3 Subyek Penelitian

Adapun yang menjadi subyek dalam penelitian ini adalah Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Prosesnya

yaitu mengumpulkan sumber data yang menyajikan suatu tampilan untuk mengetahui sistem yang digunakan pada perusahaan dengan pihak-pihak yang menjadikan informan dalam penelitian ini, yaitu dengan Bapak Reza selaku *Relationship Manager SME* untuk mengetahui penerapan sistem pembiayaan pada KPR di PT. BMI Kantor Cabang Malang.

3.4 Sumber dan Jenis data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, dimana data diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang berkepentingan di dalam Bank Muamalat Indonesia ataupun dari pihak luar yang mampu memberikan informasi tentang KPR sehingga dapat mempermudah bagi peneliti.

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber yang dikumpulkan yang berhubungan dengan permasalahan penelitian pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang baik wawancara secara langsung dengan Bapak Reza selaku *Relationship Manager SME*.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain yang berkaitan dengan penelitian untuk mendapatkan dokumen-dokumen yang sudah tersedia contohnya seperti: browsur, tabel pembayaran angsuran, formulir pendaftaran.

3.5 Teknik pengumpulan data

Dalam sebuah penelitian, ada yang namanya teknik pengumpulan data yangmana teknik ini menjelaskan tentang langkah-langkah dan proses dalam

pengumpulan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar yang akan digunakan, dengan pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai sumber dan berbagai cara sehingga dapat mengumpulkan dokumen.

a. Observasi

Observasi merupakan pengamatan secara langsung yang dilakukan di lapangan guna mengetahui proses pengkreditan terhadap nasabah dan aktivitas konstruksi terkait penelitian. Dan langkah-langkah untuk mendapatkan kredit dari bank harus lebih tau prosesnya.

b. Wawancara

Wawancara yaitu metode pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan secara bebas baik terstruktur dengan tujuan untuk memperoleh informasi secara luas mengenai objek penelitian Danang Sunyono (2013). Wawancara yang dilakukan dengan Bapak Reza selaku *Relationship Manager SME*, untuk mengetahui kelengkapan yang ada di bank muamalat yang mengenai KPR, alur atau prosedurnya untuk pengajuan KPR sampai pembayaran angsuran dan jika ada kendala kredit mace tapa tindakan dari pihak bank.

Teknik wawancara ini digunakan untuk mengetahui informasi yang ada pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang sehingga peneliti mengetahui sistem pembiayaan pada kredit pemilikan rumah (KPR) yang terdapat dalam BMI.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang telah di dapat bisa berupa tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Peneliti mencatat langkah-langkah untuk mendapatkan kredit dari bank Sugiyono (2013).

1. Profil perusahaan yaitu, sejarah bank, visi misi, struktur, produk, dan jumlah karyawan.
2. Angsuran kredit yaitu untuk pembayaran angsuran BMI yang paling dominan yaitu angsuran super ringan dan angsuran murabahah fix n fix.

Hasil penelitian dari observasi dan wawancara dapat didukung dengan adanya biografi atau kebijaksanaan untuk mengetahui catatan dokumen yang dijadikan dokumentasi oleh peneliti yaitu dengan membuka website Bank Muamalat Indonesia sehingga peneliti dapat mudah mendapatkan dokumen yang diperlukan.

d. Study Pustaka

Studi pustaka yaitu dengan mempelajari buku-buku yang ada dipergustakaan dan jurnal- jurnal hasil penelitian.

3.6 Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun data yang diperoleh melalui wawancara, observasi, maupun dokumentasi. Dengan cara menjabarkan dan memilah-milah data ke dalam kategori atau kelompok sehingga menghasilkan data yang mudah dipahami untuk menarik suatu kesimpulan. Pada

prinsip analisis data kualitatif dilakukan secara bersamaan dengan proses pengumpulan data. Teknis analisis data yang dilakukan dengan menggunakan teknik yang dikemukakan oleh Miles dan Huberman. Berikut langkah-langkah yang dilakukan peneliti untuk analisis data. Setelah mengumpulkan data yang saya peroleh kemudian saya menganalisis data dengan sebagai berikut :

- a. Dengan menggambarkan kondisi yang sebenarnya atas analisis penerapan sistem pengkreditan pada kredit pemilikan rumah (KPR), yang akan dilaksanakan di PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang. Proses ini berlangsung selama dilakukan awal penelitian sampai akhir contohnya seperti, dengan mengkonsep kerangka konseptual dan permasalahan, pedekatan, pengumpulan data yang diperoleh sampai pengumpulan data selesai. Peneliti benar-benar mendapatkan data yang valid sehingga mempermudah untuk analisis data selanjutnya. Dalam hal ini peneliti lebih gampang untuk meneliti di BMI Cabang Malang diantaranya dapat mengetahui persyaratan pembiayaan yang mengenai produk KPR contohnya seperti jangka waktu pembiayaan, objek akad, umlah angsuran yang harus dibayar, laba penjualan, jenis atau macam-macam produk yang ada di BMI sehingga dapat mempermudah untuk mengumpulkan data.
- b. Menganalisis dan mengevaluasi hasil dari perbandingan antara analisis penerapan sistem pengkreditan pada kredit pemilikan rumah (KPR), dengan teori penerapan sistem kredit.
- c. Proses untuk mencatat yang dihasilkan dari lapangan dan penyajian data.

- d. Penarikan kesimpulan, proses yang terjadi selama pengumpulan data dari awal sampai akhir. Data yang sebelumnya kurang jelas sehingga menjadi lebih meningkat dan memiliki landasan yang kuat. Kesimpulan selama peneliti berlangsung sehingga mendapatkan data yang validitasnya terjamin, dalam tahapan ini peneliti membuat rumusan yang terkait dengan prinsip sehingga dapat mengangkat sebagai temuan penelitian, kemudian diajukan dengan mengkaji secara berulang-ulang untuk data yang sudah ada, pengelompokkan data sehingga lebih mudah untuk menganalisis sistem pengkreditan pada kredit kepemilikan rumah (KPR) yang ada di BMI Cabang Malang.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data Hasil Penelitian

4.1.1 Sejarah dan Profil Perusahaan

4.1.1.1 Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk (“Bank Muamalat Indonesia”) memulai perjalanan bisnisnya sebagai Bank Syariah pertama di Indonesia pada 1 November 1991 atau 24 Rabi’us Tsani 1412 H. Pendirian Bank Muamalat Indonesia digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Sejak resmi beroperasi pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia terus berinovasi dan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan di Indonesia. Selain itu produk Bank yaitu Shar-e yang diluncurkan pada tahun 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada tahun 2011 tersebut mendapatkan penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai Kartu Debit Syariah dengan teknologi chip pertama di Indonesia serta layanan e-channel seperti internet banking, mobile banking, ATM, dan cash

management. Seluruh produk-produk tersebut menjadi pionir produk syariah di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Pada 27 Oktober 1994, Bank Muamalat Indonesia mendapatkan izin sebagai Bank Devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI). Pada tahun 2003, Bank dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan merupakan lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut semakin menegaskan posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia. Laporan Tahunan 2016 Annual Report.

Seiring kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia. Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank Indonesia pertama serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 363 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 1.337 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, 103 Mobil Kas Keliling (mobile branch) serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).

Menginjak usianya yang ke-20 pada tahun 2012, Bank Muamalat Indonesia melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan

awareness terhadap image sebagai Bank syariah Islami, Modern dan Profesional. Bank pun terus mewujudkan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui baik secara nasional maupun internasional. Hingga saat ini, Bank beroperasi bersama beberapa entitas anaknya dalam memberikan layanan terbaik yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infakdan Sedekah (ZIS).

Di tahun 2015, Bank Muamalat Indonesia bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”.

4.1.1.2 Sejarah PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Kantor Cabang Malang

Bank Muamalat cabang Malang didirikan pada tanggal 28 Agustus 2003. Kota Malang merupakan salah satu kota yang strategis untuk tempat pembukaan cabang baru di wilayah Jawa Timur, mengingat sebagian besar penduduknya adalah umat muslim. Selain itu, kota Malang juga merupakan kota wisata dan kota pendidikan dimana pelajar dan mahasiswanya tidak hanya dari Malang namun dari luar kota dan bahkan luar Negeri. Memiliki tingkat perputaran dana pada pihak ketiga yang relatif tinggi didukung dengan kegiatan perekonomian yang mengalami perkembangan dari tahun ke tahun.

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang pertama kali berlokasi di jalan Kawi Atas No. 36 A pada awal tahun 2015 berpindah lokasi di Jl. Kertanegara No.2 Kiduldalem Klojen Malang. Pada saat ini kantor cabang Malang membawahi kegiatan operasional untuk daerah Malang raya, Pasuruan, Lumajang dan Probolinggo. Kantor Cabang Malang termasuk daerah kordinasi Regional VII bersama dengan Kantor Cabang Surabaya, Jember, Kediri, Denpasar dan Mataram. Guna meningkatkan pelayanan kepada nasabah, Bank Muamalat membuka kantor kas di Kepanjen, Batu dan Singosari. Selain itu, Bank Muamalat juga menjalin kerjasama dengan beberapa payment point yang berfungsi sebagai distributor sekaligus penerimaan setoran tabungan dari nasaba. Payment point tersebut akan didirikan di RSI Aisyah Malang, Kampus Universitas Negeri Malang.

4.1.2 Visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia Tbk.

Seiring dengan pertumbuhan bisnis dan untuk meningkatkan kinerja, bank muamalat Indonesia melakukan peninjauan visi misi perusahaan. Visi perjalanan bisnis bank Muamalat Indonesia hingga 10 tahun ke depan. Dengan menetapkan Visi dan Misi sampai dengan 10 tahun kedepan, akan lebih memudahkan Bank Muamalat Indonesia untuk melangkah lebih maju untuk menyusun masa depan guna menyongsong yang lebih baik.

1. Visi Bank Muamalat Indonesia

“Menjadi bank Syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank diIndonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional”.

2. Misi Bank Muamalat Indonesia

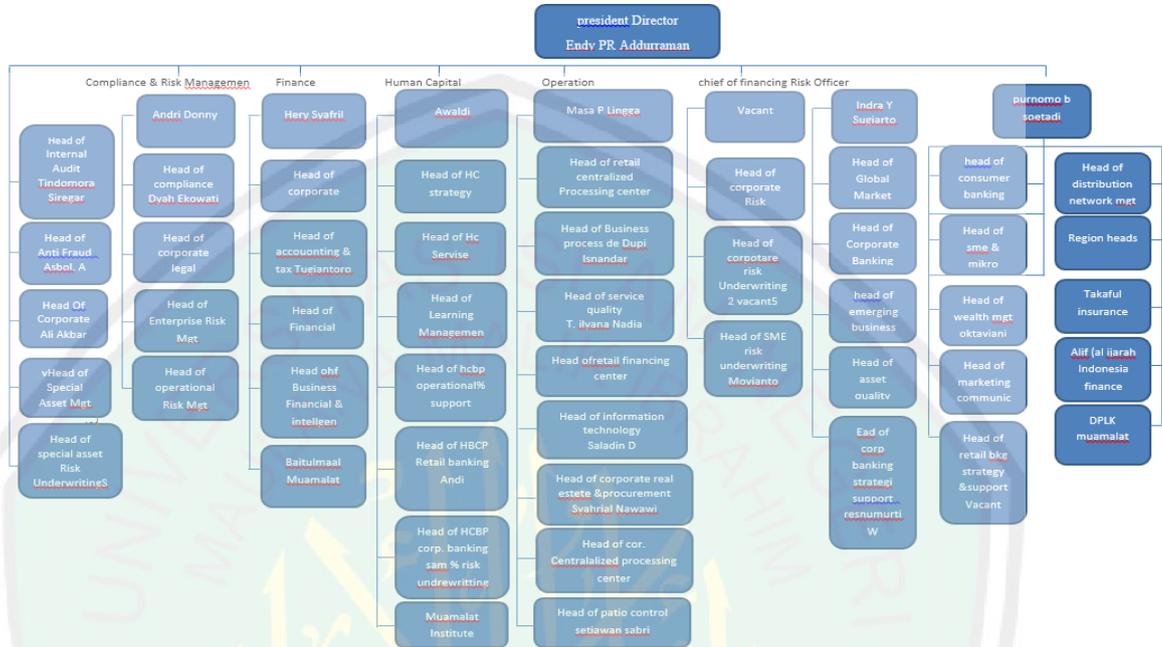
“Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan”.

4.1.3 Struktur Organisasi

Bank Muamalat Indonesia mempunyai struktur organisasi. Struktur Organisasi ini ditujukan untuk mengkoordinir kinerja karyawan supaya lebih terorganisir, dengan adanya struktur organisasi karyawan dapat mengerti dan mengetahui *job description* masing-masing bagian sehingga mempermudah para karyawan.

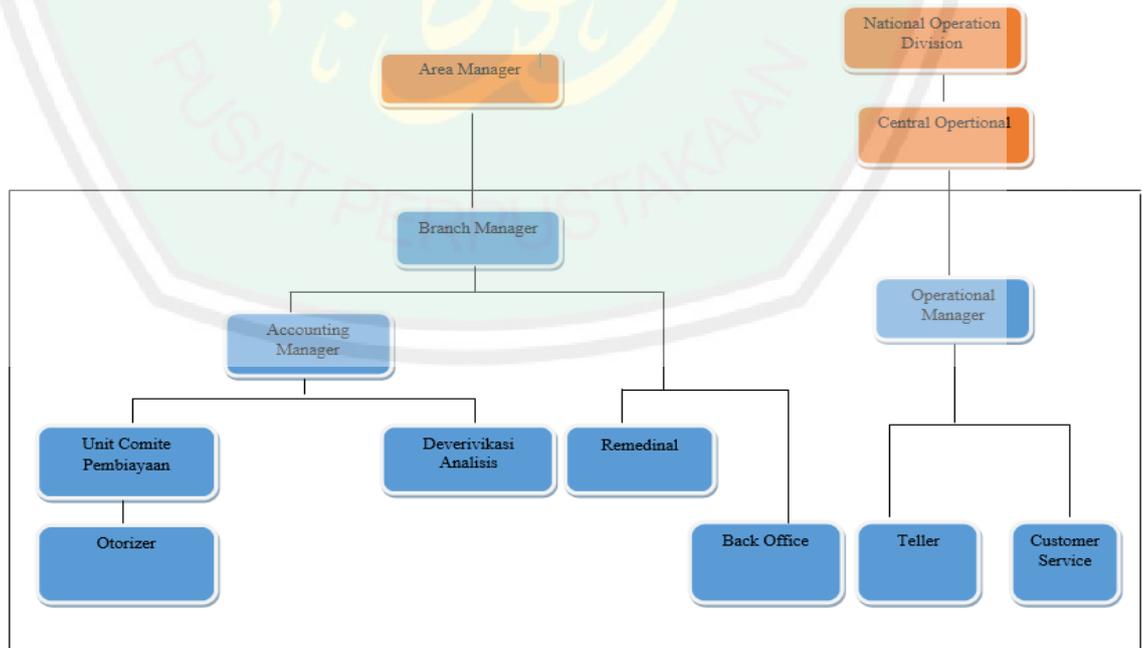
Secara garis besar struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia terdiri dari beberapa bagian besar yang mendominasi beberapa unit bagian dibawah tanggung jawab bagian besar tersebut, untuk lebih jelas dapat dilihat dalam struktur organisasi Bank Muamalat Indonesia

Gambar 4.1
Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Tbk



Sumber: Annual Report, 2017

Gambar 4.2
Struktur organisasi BMI Cabang Malang



Sumber: diolah penulis, 2017

4.1.4 Job Description

Bidang kerja serta deskripsi kerja pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang ini dilaksanakan sebagai berikut:

4.1.4.1 Pimpinan Cabang (*Branch Manager*)

Tugas pokok Pimpinan cabang adalah:

- a. Bertanggung jawab atas pelaksanaan operasional cabang, pengawasan, dan pengembangan usaha serta pendayagunaan sarana organisasi untuk mencapai tingkat usaha yang optimal efektif dan efisien.
- b. Mewakili direksi di daerah wilayahkerja kantor cabang untuk tugas-tugas intern maupun ekstern yang berhubungan dengan kegiatan cabang sehingga senantiasa menjaga nama baik perusahaan.
- c. Mengembangkan rencana dan strategi bisnis tahunan kantor cabang.

4.1.4.2 *Operasional Manager*

Tugas pokok dari *Operasional Manager* adalah:

- a. Memeriksa setoran tunai atau non tunai dari nasabah yang diterima teller.
- b. Memeriksa dan mengotorisasi transaksi harian (setoran, penarikan, kliring, tranfer, tolakan kliring, deposito dan lain sebagainya).
- c. Melakukan proses permintaan atau penyetoran dana dari bank ke kantor pusat.

4.1.4.3 *Accounting Manager*

Tugas pokok dari *Accounting Manager* adalah melaksanakan aktivitas marketing sesuai dengan tingkat kebutuhan calon nasabah baru, memasarkan

produk pembiayaan dan jasa perbankan, pengawasan dan pelayanan terhadap nasabah.

Dalam melaksanakan tugasnya, bagian ini di bagi menjadi dua unit yaitu:

a. Unit penghimpunan dana (*Funding*)

- Melaksanakan aktifitas pengumpulan dana di masyarakat dalam bentuk giro, tabungan dan deposito.
- Memasarkan produk dan jasa perbankan kepada nasabah atau calon nasabah khususnya produk penghimpunan dana. Dalam memasarkan produk dan jasa perbankan tersebut, unit *funding* dibantu oleh *costemer service*.

b. Unit penyaluran dana (*Lending*)

Memasarkan produk penyaluran dana bank kepada nasabah atau calon nasabah dalam bentuk pembiayaan berdasarkan analisa ekonomi dan melakukan monitoring rekening pembiayaan.

4.1.4.4 Unit Komite pembiayaan

Tugas- tugas pokok bagian Unit Komite pembiayaan yaitu:

- a. Melakukan analisis *yuridis* terhadap calon nasabah pembiayaan.
- b. Melakukan penilaian terhadap barang jaminan nasabah pembiayaan sekaligus membuat laporan hasil penilaian tersebut dalam bentuk laporan transaksi.
- c. Memeriksa keaslian barang-barang jaminan yang menjadi obyek jaminan.
- d. Mencari dan mengumpulkan informasi mengenai debitur jika benar-benar diperlukan.

- e. Membuat laporan yang berkaitan dengan fasilitas pembiayaan internal dan eksternal berupa laporan pembiayaan Bank kepada Bank Indonesia, penarikan informasi dana Bank checking melalui sistem online BI dengan memperhatikan ketentuan yang berlaku.

4.1.4.5 *Customer service*

Tugas pokok dari *Customer Service* adalah:

- a) Memperkenalkan dan menawarkan produk-produk bank muamalat indonesia dengan cara memberikan keuntungan dan keistimewaan serta persyaratan produk tersebut.
- b) Mengupayakan kegiatan di *front office* yang berkaitan dengan pelayanan nasabah berlangsung lebih efektif dan efisien dengan tujuan untuk mengoptimalkan rentabilitas dan meminimalkan resiko.
- c) Melayani informasi mengenai produk dan jasa perbankan yang ditawarkan.
- d) Melayani pembukuan rekening serta penutupan rekening.
- e) Melayani penerbitan kartu ATM.

4.1.4.6 *Teller*

Tugas pokok *Teller* adalah:

- a) Mendukung jalannya operasional serta melaksanakan kelanjutan proses dari *front office* serta melakukan seluruh kegiatan operasional yaitu melayani semua transaksi yang berkaitan dengan uang tunai dan pemindah bukuan (seperti setoran dan penarikan), transfer (iriman uang) dan kliring, serta memeriksa hasil validasinya.

- b) Membukukan seluruh transaksi yang belum terintegrasi atau manual.
- c) Meneliti penyebab selisih dan menyelesaikannya sesuai dengan ketentuan.

4.1.4.7 Back office

Tugas pokok dari *Back Office* adalah bertugas mendukung jalannya kegiatan operasional harian transaksi bank dan melaksanakan kelanjutan proses di *front office* serta melakukan seluruh kegiatan operasional, antara lain:

- a) Melayani tabungan, deposito, giro, cek BG nasabah serta aktivitas kliring yaitu perhitungan utama piutang antara bank peserta kliring didalam suatu wilayah kliring dengan cara saling mempertukarkan warkat kliring di lembaga kliring yang dibentuk dan di koordinir bank indonesia.
- b) Melakukan deposito yang telah jatuh tempo.
- c) Menangani masalah administrasi kegiatan pembiayaan mudharabah, masyarakat, dan pengawasan atas sebagainya.

Melaksanakan kegiatan rutin harian bank yang tidak terkait dengan transaksi nasabah atau intern, yaitu:

- a) Bagian umum bertugas mengarsip dokumen atau laporan, menyelesaikan pemberitahuan pada papan informasi atau monitor display sesuai dengan ketentuan yang berlaku, melakukan pembayaran utilitas kantor seperti listrik, telepon dan air.
- b) Bagian personalia bertugas membuat laporan karyawan yang tidak masuk, memonitor pemakaian seragam atau ID card karyawan, serta melakukan pembayaran tunjangan kesehatan karyawan.

4.1.4.8 Remedial

Tugas-tugas pokok remedial adalah sebagai berikut:

- a) Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas rutin operasional dalam cabang yang bersangkutan, yang terfokus dalam pembiayaan atau peminjaman bermasalah.
- b) Bertanggung jawab atas ketetapan dan kelengkapan pelaporan eksternal seperti laporan ke bank indonesia, pembayaran pajak da sebagainya.
- c) Melakukan penelitian dan pangkajian proses operasional dan layanan yang efektif dan efisien, singkat, tepat dan aman. Kemudian memberikan usulan kepada caang regional untuk diteruskan pada kantor pusat atas prosedur yang mendukung hal tersebut.
- d) Melakukan perencanaan dan pelaksanaan peningkatan kualitas kru Muamalat, khususnya pada bidang perbankan syariah dan tugas masing-masing.

4.1.4.9 Otorizer

Tugas-tugas pokok dari bagian *otorizer* adalah sebagai berikut:

- a) Menyetujui semua transaksi dalam jumlah besar, seperti penyetoran dan penarikan dalam jumlah besar.
- b) Menyetujui transaksi dalam sistem kliring nasional Bank Indonesia (SKN BI), dan *Real Time Grosssettlement* (RTGS).
- c) Menyetujui penutupan rekening dan pembukuan rekening baru.

4.1.4.10 Deverifikasi Analisis

Tugas-tugas pokok dari *deverifikasi* Analisis yaitu:

- a) Verifikasi transaksi harian, yang meliputi keabsahan tiket, kelengkapan pafar/tanda tangan *maker*, *chequer* dan *approval* dan bukti pendukung transaksi serta dibukukan pada rekening yang sesuai.
- b) Pembuatan dan percetakan cek dan atau bilyet giro nasabah.
- c) Pemeriksaan input dan dokumen pembuatan rekening.
- d) Pemeriksaan transaksi dan saldo perkiraan atau rekening selisih dan tolakan komputer.
- e) Memeriksa laporan keuangan harian untuk menyakinkan kelayakan.

4.1.5 Ruang Lingkup Kegiatan/ Usaha Bank Muamalat Indonesia

Lingkup kegiatan/ usaha Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang cukup luas, yaitu meliputi:

- i. Kantor cabang pembantu Universitas Negeri Malang (KCP UM)
- ii. Kantor Cabang pembantu (KCP) Kepanjen
- iii. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Pasuruan
- iv. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Probolinggo
- v. Kantor Cabang Pembantu (KCP) Lumajang
- vi. Kantor kas (KK) Batu.

4.1.6 Ketenagakerjaan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang memiliki karyawan dengan jumlah 54 orang. Tabel jumlah karyawan Cabang Malang berdasarkan jabatannya

Tabel 4.1
Jumlah Karyawan Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang Berdasarkan Jabatan

No	Jabatan	Jumlah
1	<i>Branch Manager</i>	1
2	<i>Operational Manager</i>	1
3	<i>Marketing</i>	16
4	<i>Customer Service</i>	9
5	<i>Teller</i>	10
6	<i>Back Office</i>	6
7	<i>USP (Unit Support Pembiayaan)</i>	3
8	<i>Otorizer</i>	3
9	<i>Data Control</i>	1
10	<i>Remedial</i>	4
	Jumlah	54

Sumber: Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang (2017)

4.1.7 Produk Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

4.1.7.1 Produk penghimpunan dana/ funding

A. Giro Muamalat

1. Giro Ultima

Giro syariah dengan akad Mudharabah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang memudahkan semua jenis kebutuhan transaksi bisnis maupun transaksi keuangan personal Nasabah. Giro ini diperuntukan bagi Nasabah perorangan institusi yang memiliki legalitas badan.

2. Giro Attijary

Giro syariah dengan akad wadiah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang memudahkan dan membantu semua jenis kebutuhan transaksi bisnis

maupun transaksi keuangan personal Nasabah. Giro ini diperuntukan bagi Nasabah perorangan dan institusi yang memiliki legalitas badan.

B. Tabungan

1. Tabungan iB Muamalat

Tabungan dalam mata uang Rupiah yang dapat digunakan untuk beragam jenis transaksi, memberikan akses yang mudah, serta manfaat yang luas. Tabungan muamalat kini hadir dengan dua pilihan kartu ATM/ Debit yaitu Kartu Shar-E Reguler dan Shar-E Gold.

2. Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) bertujuan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam.

3. Tabungan Muamalat iB Haji dan Umrah

Tabungan haji dalam mata uang Rupiah dan valuta asing US Dollar yang dikhususkan bagi Nasabah masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah Haji dan Umrah.

4. Tabungan iB Muamalat Rencana

Tabungan iB Muamalat Rencana merupakan tabungan berjangka dalam mata uang Rupiah, memiliki setoran rutin bulanan dan tidak bisa ditarik sebelum jangka waktu berakhir kecuali penutupan rekening serta pencairan dana hanya bisa dilakukan ke rekening sumber dana. Tabungan iB Muamalat Rencana dapat membantu mewujudkan berbagai rencana Nasabah.

5. TabunganKu iB

Tabungan syariah dalam mata uang Rupiah yang sangat terjangkau bagi Nasabah dari semua kalangan masyarakat.

6. Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan iB Muamalat Prima merupakan tabungan yang didesain bagi Nasabah yang ingin mendapatkan bagi hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi.

C. Deposito

1. Deposito Mudharabah

Deposito syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fleksibel dan memberikan hasil investasi yang optimal bagi Nasabah. Deposito Mudharabah diperuntukan bagi Nasabah perorangan dan institusi yang memiliki legalitas badan.

2. Dana Pensiun Muamalat

Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat dapat diikuti oleh Nasabah yang berusia minimal 18 tahun, atau sudah menikah, dengan pilihan usia pensiun dan iuran pensiun yang terjangkau, yaitu minimal Rp20.000,- (dua puluh ribu rupiah) per bulan dan pembayarannya dapat didebet secara otomatis dari rekening Bank Muamalat Indonesia atau dapat ditransfer dari bank lain.

4.1.7.2 Produk Pembiayaan/ *financing*

A. Konsumer

1. KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu Nasabah untuk memiliki rumah tinggal/ apartemen baru (*indent/ready stock*) maupun *secondary*. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk pengalihan *take over* KPR dari bank lain, pembangunan, dan renovasi rumah tinggal. Diperuntukan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun untuk karyawan, dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional pada saat jatuh tempo pembiayaan.

2. iB Muamalat Umroh

Fasilitas bagi para Nasabah dengan tujuan membiayai perjalanan ibadah umroh. Diperuntukan bagi perorangan (WNI) cakap hukum yang berusia minimal 21 tahun atau maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan, dengan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 36 bulan.

3. iB Muamalat Koperasi Karyawan

Pembiayaan yang diberikan kepada koperasi karyawan untuk disalurkan kepada para anggotanya (pegawai BUMN/PNS/swasta) dengan tujuan pembelian barang halal. Diperuntukan bagi para anggota koperasi karyawan dan diajukan secara berkelompok.

4. iB Muamalat Multiguna

Pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dalam pembelian barang halal (selain tanah, bangunan, mobil dan emas) serta sewa jasa yang dibolehkan secara syariah (selain pembiayaan haji dan umroh).

5. iB Muamalat Pensiun

iB Muamalat Pensiun adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan PNS/TNI/Polri/BUMN/ BUMD/Swasta untuk pembelian barang konsumtif yang halal (termasuk rumah tinggal dan kendaraan bermotor) atau sewa jasa halal (seperti keperluan pendidikan anak, umroh, wisata, dan lainnya) dengan ketentuan pembayaran manfaat pensiun wajib dialihkan melalui Bank Muamalat Indonesia.

6. Pembiayaan Autoloan (Via Multifinance)

Pembiayaan yang diberikan kepada end user dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor (mobil dan motor) melalui perusahaan multifinance yang bekerja sama dengan Bank Muamalat Indonesia.

7. iB Muamalat Konsumer Duo

Fasilitas yang diberikan kepada Nasabah yang membutuhkan pembiayaan properti/ hunian sekaligus pembiayaan kendaraan bermotor dengan jangka waktu maksimum sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

B. Modal Kerja

1. iB Modal Kerja SME

Pembiayaan jangka pendek dengan prinsip syariah yang diberikan kepada Nasabah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha/bisnis dengan tujuan produktif.

2. iB Rekening Koran Muamalat

Pembiayaan jangka pendek untuk modal kerja yang bersifat fluktuatif dengan perputaran transaksi yang cepat dengan penarikan dana yang dapat dilakukan sesuai kebutuhan melalui Cek atau Bilyet Giro.

3. iB Muamalat Usaha Mikro

Pembiayaan dalam bentuk modal kerja dan investasi yang diberikan kepada pengusaha mikro baik untuk perorangan maupun badan usaha non hukum.

C. Investasi

1. iB Investasi SME

iB Investasi SME adalah pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi jangka menengah/ panjang usaha Nasabah guna membiayai pembelian barang-barang modal dalam rangka rehabilitasi, modernisasi, perluasan ataupun pendirian proyek baru sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah disusun Nasabah. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

2. iB Properti Bisnis Muamalat

iB Properti Bisnis Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu usaha Nasabah untuk membeli, membangun, ataupun merenovasi properti maupun pengalihan take-over pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis Nasabah. Diperuntukkan bagi perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

4.1.7.3 Layanan

A. Perbankan *Internasional*

1. *Remittance*

a. Kas Kilat

Adalah layanan yang diberikan Bank kepada nasabah/ masyarakat lainnya, untuk menerima kiriman uang, baik tunai maupun non tunai khususnya dari WNI yang bermukim di luar negeri (Tenaga Kerja Indonesia atau Ekspatriat).

- *Remittance Bank Muamalat Indonesia Maybank*

Adalah kiriman uang bagi TKI di Malaysia ke Indonesia melalui seluruh counter Maybank dan penerima kiriman dapat mengambil dana secara *cash* di seluruh cabang Bank Muamalat Indonesia.

- *Remittance Bank Muamalat Indonesia BMMB*

Adalah kiriman uang bagi TKI di Malaysia ke Indonesia melalui seluruh counter Bank Muamalat Malaysia Berhad kepada Nasabah Bank Muamalat Indonesia.

- *Remittance Bank Muamalat Indonesia NCB*

Adalah kiriman uang TKI di Arab Saudi ke Indonesia melalui seluruh *counter PayQuick* maupun fasilitas ATM National *Commercial Bank* kepada Nasabah Bank Muamalat Indonesia maupun bank lain.

b. *Incoming Muamalat Remittance iB*

Adalah kiriman uang yang keluar dalam denominasi valuta asing yang ditujukan kepada penerima, baik untuk diterima tunai ataupun dikreditkan ke rekening penerima yang merupakan nasabah bank.

c. *Outgoing Muamalat Remittance iB*

Adalah kiriman uang keluar dalam dominasi valuta asing yang ditujukan kepada penerima, baik untuk diterima tunai ataupun dikreditkan ke rekening penerima pada bank lain, baik di dalam maupun di luar negeri, sesuai dengan instruksi pengirim melalui bank.

d. *Tabungan Nusantara*

Adalah tabungan syariah yang dikelola dengan akad bagi hasil dengan tambahan keuntungan kemudahan layanan *remittance*, sehingga selain menabung anda juga mudah melakukan transaksi *remittance*. Tabungan nusantara merupakan tabungan yang bebas biaya administrasi (untuk saldo rata-rata tertentu).

2. *Trade Finance*

a. *Bank Garansi*

Bank Garansi BG adalah jaminan pembayaran yang diberikan oleh bank atas permintaan nasabahnya yang dijamin tidak memenuhi kewajiban

kepada pihak penerima jaminan. BG merupakan fasilitas non dana (*non funded facility*) yang diberikan bank berdasarkan akad *khafalah bil ujah*. Bank akan menerbitkan BG sejumlah nilai tertentu yang dipersyaratkan oleh pihak penerima jaminan yang merupakan mitra bisnis dari nasabah bank untuk kepentingan transaksi atau proyek tertentu yang akan dijalankan oleh nasabah bank. Bank Muamalat memiliki produk BG antara lain penerbitan BG, penerbitan BG tanpa fasilitas serta klaim BG.

b. Klaim Bank Garansi

Adalah layanan yang diberikan oleh bank atas permintaan beneficiary untuk melakukan penagihan kepada issuing Bank ketika applicant tidak dapat menjalankan kewajiban dengan baik (*wanprestasi*) kepada pihak beneficiary.

c. Standby L/C

Adalah merupakan suatu bentuk penjamin dari bank penerbit standby L/C kepada beneficiary terhadap kemungkinan terjadinya *wanprestasi/ default* atas diri *applicant* (pihak yang dijamin/pemohon standby L/C)

d. Deposito Plus

Adalah program pemasaran deposito yang dikomunikasikan dengan SKBDN. Melalui program ini, nasabah yang menempatkan deposito di bank, akan dimungkinkan untuk memiliki kendaraan secara langsung.

e. Trust Receipt

Adalah fasilitas pembiayaan modal yang diberikan kepada debitur importir untuk pembayaran atau pelunasan L/C sight atau SKBDN atas unjuk yang diterbitkan melalui BMI

f. Buyer Financing

Adalah pembiayaan jangka pendek yang diberikan oleh bank dalam rangka menjaga kemampuan nasabah dalam pembelian bahan baku/ barang dagangan secara tepat waktu kepada supplier/ penjual sehingga kredibilitas nasabah di mata supplier/ penjual terjaga.

g. AR Financing

Adalah suatu produk pembiayaan jangka pendek dengan pemberian dana talangan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja berdasarkan piutang usaha perusahaan dari transaksi perdagangan atau perusahaan dari transaksi perdagangan atau penjuala barang dan jasa.

h. Ekspor

Merupakan layanan secara syariah, produk/layanan untuk eksporter didasarkan pada akad Al-Wakalah, Al-Qord, maupun Al-Hiwalah.

i. Impor

Merupakan layanan secara syariah, produk/layanan untuk importer didasarkan pada akad Al-Wakalah, Al- Qord, Al-Hiwalah maupun Al-Murabahah.

3. *Forex iB*

Muamalat Forex iB adalah layanan yang diberikan kepada nasabah, untuk melakukan transaksi jual beli valuta asing dengan Bank Muamalat Indonesia. Layanan ini dapat diberikan dalam bentuk *Telegraphic Transfer* (TT) dan *Banknotes*. Transaksi Forex dapat dilakukan melalui *counter* di cabang-cabang devisa Bank Muamalat Indonesia, maupun *dealing* langsung

dengan *Treasury sales* Bank Muamalat Indonesia untuk mendapatkan kurs yang lebih kompetitif.

4. *Investment Service*

Muamalat *Investment Service* adalah unit bisnis dimana aktivitasnya mencakup layanan investasi syariah yang diberikan kepada nasabah baik ritel maupun *wholesale*, pengelolaan likuiditas bank (*secondary reserves*), dan *structured transa* jangka menengah. Potensi pendapatan dari agen penjual instrument investasi syariah adalah *fee based income* yang berasal dari komisi penjualan dan juga *capital gain* yang berasal dari *spread* jual/ beli instrumen surat berharga syariah (sukuk pemerintah seri sukuk ritel) kepada dari nasabah. *Investment service* juga memiliki aktivitas pengelolaan portofolio investasi surat berharga syariah untuk kepentingan *bankingbook* dalam rangka untuk mengelola cadangan sekunder likuiditas bank (*secondary reserves*). Salah satu tujuan utama pengelolaan portofolio investasi surat berharga syariah adalah selain untuk memnuhi kebutuhan likuiditas bank jika sewaktu-waktu diperlukan, juga untuk memperoleh imbalhasil optimal yang berasal dari kupon/diveden dan *capital gain*.

B. Transfer

1. Transref ke rekening Bank Muamalat Indonesia
2. Transfer ke rekening 72 bank yang bergabung di ATM BERSAMA 37 bank yang bergabung di ATM BCA/PRIMA

C. Layanan 24 Jam

1. ATM Muamalat

Dilengkapi dengan berbagai fitur untuk memudahkan anda melakukan info saldo, cetak 5 transaksi terakhir, pembayaran premi pulsa isi ulang, pembelian tiket, pembayaran premi asuransi, transfer antar bank, pembayaran uang sekolah dan pembayaran ZIS.

2. Muamalat Mobile

Aplikasi yang meliputi lokasi ATM/ Cabang, info produk, Call Center 1500016, bahasa, kiblat, jadwal sholat dan aplikasi haji dan umroh. Mobile Banking Muamalat menawarkan kemudahan dalam bertransaksi secara real time, aman dan praktis menggunakan perangkat smartphone nasabah melalui koneksi internet.

3. Internet Banking Muamalat

Layanan ini bertujuan untuk memudahkan Nasabah Ritel (Individu) dalam melakukan transaksi finansial seperti pemindahbukuan, transfer antar bank, pembayaran tagihan dan pembelian pulsa serta transaksi non-finansial seperti cek saldo, 5 transaksi terakhir dan cek mutasi. Melalui fitur transaksi Debit Online di Internet Banking Muamalat, Nasabah dapat belanja di mitra merchant-merchant Bank Muamalat Indonesia secara lebih mudah, praktis dan aman.

4. *Cash Managemen System*

Layanan ini lebih berkonsentrasi pada nasabah korporat. Dalam layanan ini, Bank Muamalat Indonesia menyelenggarakan penerimaan/

koleksi pemasukan dana (*collection*), pembayaran/ pengeluaran dana (*distributor*) serta mengelola likuiditas perusahaan.

5. Sala Muamalat

Merupakan layanan Phone Banking 24 jam melalui telepon 1500016/(021) 1500016 (jika dihubungi melalui telepon seluler) yang memberikan kemudahan kepada nasabah setiap saat dan dimanapun nasabah berada untuk memperoleh informasi mengenai produk, saldo dan informasi transaksi, transfer antar rekening Bank Muamalat Indonesia hingga maksimal Rp. 50.000.000 serta pembayaran ZIS.

4.1.8 Penerapan Sistem Pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BMI Kantor Cabang Malang

Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR, harus memenuhi syarat yang sudah ditentukan di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang, Persyaratan yang digunakan di BMI resmi yang dikeluarkan di web BMI. Demikian persyaratan untuk mengajukan kredit.

Persyaratan dan kebijakan dalam prosedur KPR/ Renovasi yang ada di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Reza selaku *Relationship Manager SME* adalah sebagai berikut:

“Persyaratan Kredit Kepemilikan Rumah atau Renovasi yang diterapkan dalam prosedur yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk mendapat pinjaman kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia sebagai berikut:

1. Copy KTP Suami Istri
2. Copy NPWP
3. Copy KK

4. Copy Surat Nikah
5. Foto berwarna 4x6 Suami Istri (Masing-masing 1 lembar)
6. Data Penghasilan
 - Karyawan
 - Surat Keterangan Kerja (SK)
 - Slip gaji 3 bulan terakhir
 - Rekening gaji 3 bulan terakhir (bilang gaji diterima tunai, maka harus lengkap dengan SPT dan bukti penerimaan gaji tunai).
 - Wiraswasta
 - Copy SIUP, TDP (usaha menengah ke atas).
 - Surat ijin usaha (usaha mikro)
 - Copy mutasi rekening 6 bulan terakhir.
 - Bukti transaksi penjualan dan pembelian per 6 bulan terakhir/ pencatatan penjualan dan pembelian.
7. Copy PBB 2016
8. Copy Sertifikat
9. Surat Penawaran Rumah
10. RAB (khusus renovasi)
11. From Aplikasi (dari Muamalat).

4.2 Pembahasan Data Hasil Penelitian

4.2.1 Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. BMI Kantor Cabang Malang

Pemberian KPR pada BMI kantor cabang malang merupakan langkah atau proses alur pembiayaan yang dilakukan penjual (bank) kepada pembeli (Nasabah), alur pembiayaan merupakan proses penting untuk mengajukan pembiayaan, setiap bank memiliki kebijakan masing-masing untuk pembiayaan KPR. Hasil wawancara yang dilakukan kepada bapak Reza bagian *Relationship Manager SME* pada tanggal 19 juli 2017 jam 16.30 menyatakan bahwa prosedur pengajuan KPR adalah sebagai berikut:

“Persyaratan Kredit Kepemilikan Rumah atau Renovasi yang diterapkan dalam prosedur yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk mendapat pinjaman kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia sebagai berikut:

1. Copy KTP Suami Istri
2. Copy NPWP
3. Copy KK
4. Foto Copy Surat Nikah
5. Foto berwarna 4x6 suami istri (masing-masing 1lembar)
6. Data penghasilan:
 - Karyawan:
 - ✓ Surat keterangan kerja (KK)
 - ✓ Slip gaji 3 bulan terakhir
 - ✓ Rekening gaji 3 bulan terakhir (bila gaji di terima tunai, maka harus dilengkapi dengan SPT dan bukti penerimaan gaji tunai)

➤ Wiraswasta:

- ✓ Copy SIUP,TDP (usaha menengah ke atas).
 - ✓ Surat ijin usaha (usaha mikro)
 - ✓ Copy mutasi rekening 6 bulan terakhir.
 - ✓ Bukti transaksi penjualan dan pembelian per 6 bulan terakhir/
pencatatan penjualan dan pembelian.
7. Copy PBB 2016
 8. Copy sertifikat
 9. Copy IMB
 10. Surat Penawaran Rumah
 11. RAB (Khusus Renovasi)
 12. Form aplikasi (dari Muamalat)

“Nasabah bisa datang langsung ke bank untuk menanyakan tentang Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) atau kita kunjungan ketempat nasabah dan dapat juga developer. Kemudian kita dapat menjelaskan produk apa saja yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dan kita menanyakan kepada nasabah produk apa yang akan dipilih, setelah memenuhi syarat dan kelengkapan dan kita verifikasi awal. Jika dilihat dari syariahnya memang kita beli kepada developer kemudian pihak bank menjualnya kepada pembeli (nasabah). Contohnya seperti jika rumah itu mau dijadikan seperti apa yang sudah dijanjikan kepada nasabah atau lebih enak di pantau nasabahnya langsung pada saat pembangunan rumah apa sudah sesuai dengan apa yang sudah dijanjikan oleh pihak kita ke pada pembeli (nasabah). Jika ada penambahan-penambahan itu baru urusan nasabah dengan developer.”

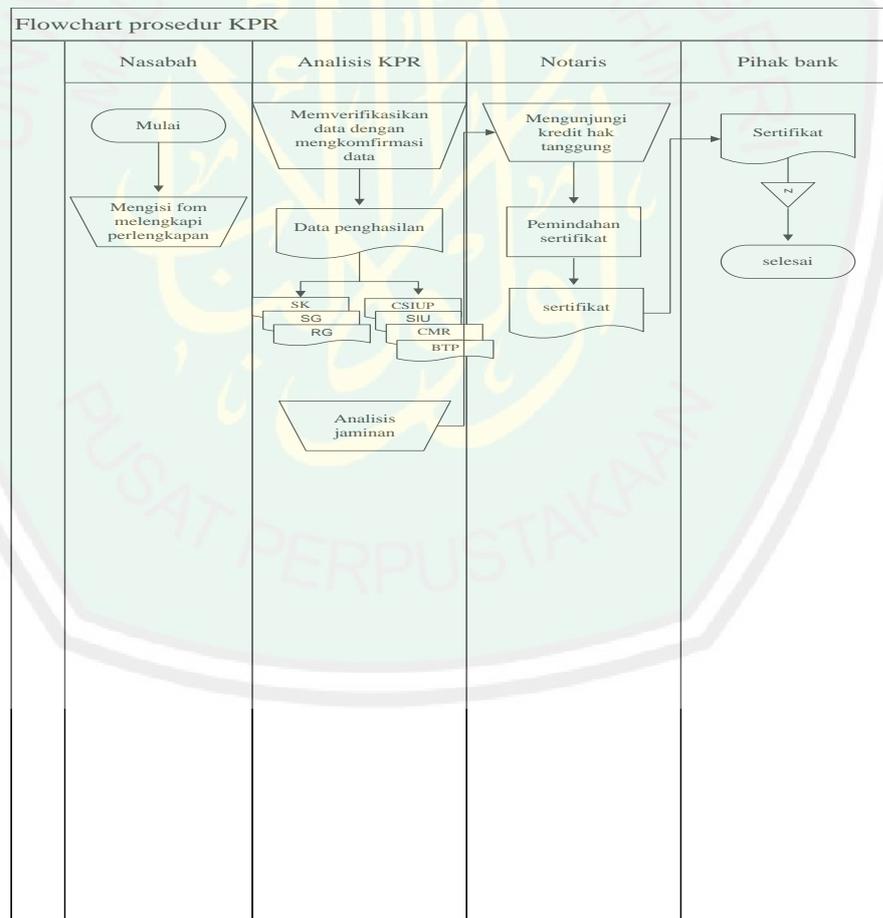
Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Reza, berikut ini merupakan penjelasan pengajuan pemberian KPR pada Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang:

1. Nasabah datang langsung untuk mengajukan pembiayaan KPR jangan lupa untuk menyertakan persyaratan seperti yang sudah dijelaskan diatas.
2. Setelah menentukan rumah seperti apa yang dipilih, nasabah menentukan plafon yang sudah disepakati
3. Pihak analisis akan menganalisa perihal profil nasabah mulai dari gaji dapat digunakan untuk mengangsur pinjaman, dan mengecek pemohon atau nasabah apakah nasabah memiliki hutang piutang sebelumnya.
4. *Prescreen Staf* mengecek kekurangan formulir kekurangan nasabah, jika lengkap di lanjut ke *Verivikator*.
5. *Verivikator*, setelah tim audit bank merasa bagi pihak pemohon sudah memenuhi semua persayarat yang sudah ditentukan diawal, maka kualifikasi pihak bank mengunjungi nasabah ketempat tinggalnya untuk diwawancarai seputar penghasilan pemohon atau nasabah.
6. Selanjutnya pihak komite memberikan persetujuan dengan persyaratan yang terpenuhi oleh pemohon atau nasabah yang diajukan dengan detail.
7. Komite tersebut membahas dan mengevaluasi problem nasabah atas pembiayaan dalam mengambil keputusan dan menetapkan langkah untuk penyelesaian nasabah.
8. Selanjutnya bagian legal dan notaris, surat menawarkan kepada nasabah sehingga dapat mengelolah dokumen perusahaan khususnya

yang berkaitan dengan perjanjian kerjasama antara pihak bank dengan nasabah.

9. Setelah semua pembiayaan selesai dengan proses pencairan maka bagian settlement melakukan pertransaksi dimana rekening nasabah dapat dipindah debit kreditkan sesuai dengan perintah pembayaran penerimaan pembayaran.

Gambar 4.3
Flowchart Prosedur Pemberian KPR



Sumber: diolah penulis, 2017

Jika dilihat dari hasil wawancara dengan bapak Reza pertama kali yang bisa dilakukan oleh nasabah yaitu, nasabah bisa langsung kebank dan mengajukan pembiayaan apa yang dipilih, kemudian penjual (bank) menjelaskan seperti apa sistem yang digunakan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dan menjelaskan syarat-syarat untuk melengkapi dokumen pembiayaan KPR. Selanjutnya nasabah untuk melengkapi persyaratan yang sudah dijelaskan sebelumnya oleh pihak bank dan menyerahkan semua berkas-berkas yang dibutuhkan pembeli (nasabah), untuk lebih lanjutnya nasabah menunggu sampai pembiayaan disetujui. Setelah pembiayaan tersebut disetujui penjual (bank) akan memberitahukan kepada pembeli (nasabah) sehingga nasabah mampu untuk membayar uang muka di awal kepada bank. Pembeli (nasabah) menentukan waktu untuk melaksanakan akad dengan notaris, setelah selesai penjual (bank) akan membayarkan rumah tersebut kepada developer. Developer menyerahkan rumah yang di beli nasabah hanya saja pihak bank tidak ikut serta dalam penyerahan rumah kepada pihak nasabah, tetapi untuk pembelian rumah yang masih indet pihak penjual (bank) tetap memantau progres rumah yang akan di beli oleh nasabah apa sudah sesuai dengan permintaan nasabah. Setelah semua selesai nasabah membayar angsuran yang sudah ditentukan di awal dan sudah disepakati.

Hal tersebut juga hampir sama dengan yang diungkapkan oleh beberapa nasabah diantaranya:

Berdasarkan hasil wawancara pada Bu Fatim selaku nasabah BMI Kantor Cabang Malang dalam proses menjagukan kredit pada Tanggal 06 September 2017 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Nasabah 1 : “Dengan ini mbak saya lebih suka mengajukan di bank Muamalat karena lebih cepat prosesnya mbak, awalnya saya pernah mengajukan di bank lain setelah beberapa bulan saya menunggu konfirmasi dan ternyata tidak ada konfirmasi, kemudian dengan adanya bank muamalat sehingga saya lebih tertarik untuk mengajukan di bank ini, karena di bank muamalat ini bisa langsung deal dan sayapun langsung meng Oke kan. Saya mbak lebih senang dengan proses yang langsung tanpa menunggu lama, dan ternyata ya di bank muamalat ini lebih memudahkan untuk mengajukan prosesnya”

Berdasarkan hasil wawancara Pak wanto pada Tanggal 07 september, 2017 pukul 13.40 selaku nasabah BMI Kantor Cabang Malang dalam proses menjagukan kredit di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Nasabah 2 : “ Saya mbak mengajukan di bank muamalat ini senang karena, prosesnya sangat cepat sehingga saya lebih tertarik mengajukan di bank ini, dengan mengumpulkan syarat yang sudah ditentukan di bank sehingga lebih mudah untuk di proses, meskipun saya sendiri bukan karyawan yang memiliki gaji yang setara diatas tetapi saya bisa mengajukan kredit perumahan di bank muamalat ini”.

Berdasarkan hasil wawancara Mas Reza pada Tanggal 13 september, 2017 pukul 15.20 selaku nasabah BMI Kantor Cabang Malang dalam proses menjagukan kredit di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Nasabah 3: “ melihat sistem yang ada di BMI malang ini sehingga dapat memudahkan saya untuk mengajukan kpr disini mbak, dan di bank muamlat juga proesnya tidak bertele-tele sehingga membuat saya senang untuk ngajukan kredit”

➤ **Dokemen yang digunakan untuk pembiayaan KPR**

Beberapa persamaan untuk dokumen yang digunakan untuk mencatat permohonan nasabah. Sistem pendukung keputusan (SPK), seperti perjanjian yang sudah ditentukan diawal dan cara pembayaran kredit, tipe, warna dan

penentuan tanggal. Sistem pendukung keputusan ini berisi rangkap dua yang mana rangkap pertama diberikan kepada nasabah dan rangkap kedua digunakan untuk arsip RM. Kwitansi adalah bukti pembayaran yang dibuat oleh prescreen staff untuk mencatat pembayaran KPR dan dikwitansi ini berisi tanggal pembayaran pembiayaan, jumlah uang yang dibayar. Surat jalan merupakan surat atau dokumen yang digunakan untuk penentuan lokasi yang ditentukan

4.2.2 Angsuran Super Ringan KPR iB Bank Muamalat Indonesia Cabang

Malang

Bank Muamalat Indonesia telah meluncurkan beberapa program pembiayaan nasabah yang bekerja sama dengan beberapa pengembangan properti. Salah satunya adalah program pembiayaan berbentuk kredit pemilikan rumah (KPR) dengan angsuran ringan setara 5% per tahun dan tetap sampai 6 tahun pertama.

Program KPR dari Bank Muamalat Indonesia menyediakan dua pilihan akad perbankan syariah, yaitu murobah (akad jual-beli) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dan akad musyarokah Mutanaqishah yaitu akad kerjasama sewa, dengan angsuran yang ringan dan pilihan akad yang ada program pembiayaan ini diharapkan tidak hanya membantu nasabah dalam merencanakan keuangan ditahun awal angsuran. Memiliki masa angsuran kurang dari 6 Tahun, yaitu 5 Tahun angsuran super ringan setara 5% per tahun masih bisa didapatkan hingga 3 tahun pertama. Jumlah angsuran yang tetap hingga akhir pembiayaan sesuai dengan akad perbankan syariah murabahah, kebijakan (*platform*) pembiayaan KPR yang besar.

Memiliki rumah idaman untuk anda dan keluarga dengan KPR iB Muamalat Angsuran Super Ringan yang memberikan berbagai keunggulan dan keuntungan:

✓ Pasti:

Dengan skema akad *murabahah* (jual-beli). Anda mendapatkan kepastian total angsuran hingga akhir periode pembiayaan.

✓ Ringan:

Angsuran Super Ringan setara 5% p.a selama 6 tahun pertama (untuk tenor/jangka waktu 10 Tahun), yang akan memudahkan dan meringankan anda mengatur *cash flow* keuangan.

✓ Fleksibel dan bebas biaya:

Bebas biaya pelunasan sebagian, fleksibel dan suka-suka sesuai dengan kemampuan anda.

✓ Kelebihan lainnya:

Berlaku untuk pembelian rumah & apartemen, *take over & take over plus*, renovasi dan *top up*. Tersedia pilihan jangka waktu pembiayaan 5 dan 10 Tahun. *Instant approval*, khusus untuk *take over* dan pembelian rumah dilokasi-lokasi tertentu.

Melakukan pembayaran angsuran tiap bulan yang sudah sesuai dengan akad yang digunakan. Misalnya akad dilakukan pada tanggal 10, maka calon nasabah harus membayar pada tanggal 10 yang sudah dijanjikan dengan pihak bank. Nasabah membayar setiap tanggal 10 sampai jangka waktu pelunasan. Jika calon nasabah telat membayarnya, maka pihak bank mengeluarkan Surat

Peringatan (SP). BMI tidak pernah meminta denda terhadap nasabah dikarenakan BMI harus melakukan evaluasi terlebih dahulu, apa penyebab nasabah telat untuk membayar angsuran. Jika toleransi nasabah bisa diterima oleh pihak bank, maka pihak bank memberikan keringanan kepada nasabah namun jika dalam jangka waktu tersebut nasabah tidak mampu membayar maka bank akan melelang rumah yang di KPR oleh nasabah.

Dalam wawancara pada hari Senin, tanggal 19 juli 2017 pada pukul 16.30 dengan Bapak Reza selaku *Relationship Manager SME* Menjelaskan sebagai berikut:

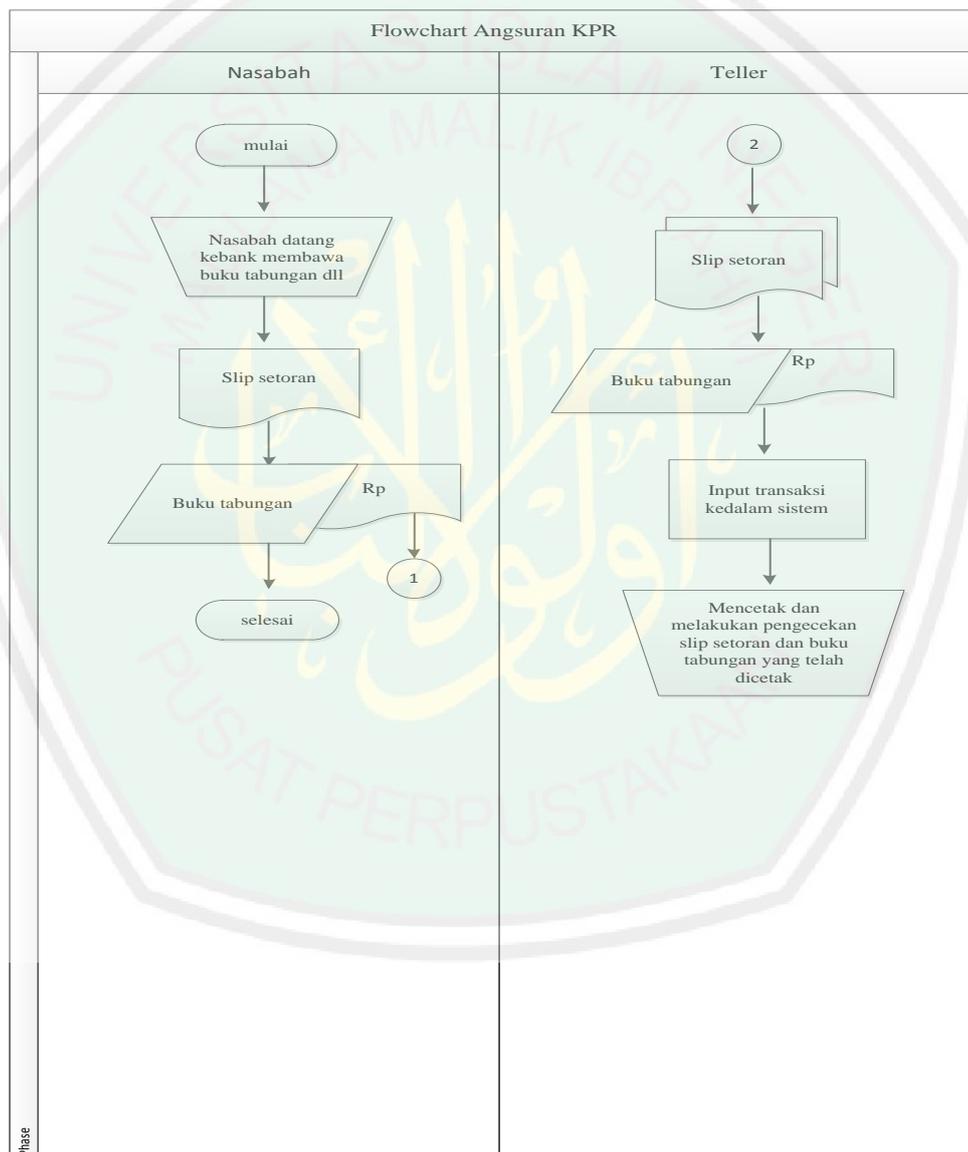
“ Angsuran dibayar tiap bulan oleh nasabah sesuai dengan tanggal yang sudah ditentukan di awal atau pada akad dilangsungkan. Jika calon nasabah telat untuk membayar maka nasabah tersebut akan dikenai Surat Peringatan 1 (SP) Sedangkan pihak bank memalukan analisis penyebab nasabah tersebut telat untuk membayar angsuran. Kami (pihak Bank) memberikan kelonggaran kepada nasabah waktu untuk membayar. Namun jika nasabah tersebut tidak mampu untuk membayar maka kami (pihak Bank) akan melelang rumah tersebut. Hasil lelang yang di dapatkan tidak sepenuhnya milik bank, melainkan sisa dari hasil lelang dengan jumlah dari pinjaman akan dikembalikan kepada nasabah”.

Angsuran yang digunakan di bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang, yaitu nasabah bisa datang langsung ke bank mendatangi teller atau nasabah langsung transfer. Berikut ini merupakan prosedur angsuran kredit

1. Nasabah menyampaikan kepada teller untuk membayar angsuran KPR
2. Teller memproses pembayaran nasabah
3. Bagian teller membuat nota pembayaran angsuran terdiri dari dua rangkap

4. Nota pembayaran angsuran diberikan bagian KPR untuk dijadikan bukti jika nasabah sudah mengangsur, nota selanjutnya dikasih kepada nasabah untuk rangkap pertama, dan dijadikan arsip rangkap kedua.

Gambar 4.4
Flowchart Angsuran KPR



Sumber: diolah penulis, 2017

Dokumen yang digunakan untuk pembayaran angsuran terdapat beberapa dokumen yang terkait dengan angsuran yaitu nota pembayaran ini adalah surat dokumen yang dikeluarkan teller untuk bukti pembayaran yang dibuat dua rangkap, yang mana rangkap pertama diberikan kepada nasabah. untuk melihat pembayaran angsuran dengan bers flafon yang sudah di tentukan, sebagai berikut:



TABEL 4.2
ANGSURAN PERBULAN “ANGSURAN SUPER RINGAN”

Angsuran perbulan “Angsuran Super Ringan”					
Plafon	Periode	5 Tahun		10 Tahun	
150.000.000	I	2.830.279	(Thn 1-3)	1.590.983	(Thn 1-6)
	II	4.143.093	(Thn 4-5)	2.545.572	(Thn 7-8)
	III			3.769.465	(Thn 9-10)
200.000.000	I	3.774.247	(Thn 1-3)	2.121.310	(Thn 1-6)
	II	5.524.123	(Thn 4-5)	3.394.096	(Thn 7-8)
	III			5.025.953	(Thn 9-10)
300.000.000	I	5.661.370	(Thn1-3)	3.181.965	(Thn 1-6)
	II	8.286.185	(Thn 4-5)	5.091.145	(Thn 7-8)
	III			7.538.930	(Thn 9-10)
400.000.000	I	7.548.493	(Thn 1-3)	4.242.621	(Thn 1-6)
	II	11.048.247	(Thn 4-5)	6.788.193	(Thn 7-8)
	III			10.051.907	(Thn 9-10)
500.000.000	I	9.435.617	(Thn 1-3)	5.303.276	(Thn 1-6)
	II	13.810.309	(Thn 4-5)	8.485.241	(Thn 7-8)
	III			12.564.884	(Thn 9-10)
600.000.000	I	11.322.740	(Thn 1-3)	6.363.931	(Thn 1-6)
	II	16.572.370	(Thn 4-5)	10.182.289	(Thn 7-8)
	III			15.077.860	(Thn 9-10)
700.000.000	I	13.209.860	(Thn 1-3)	7.424.586	(Thn 1-6)
	II	19.334.432	(Thn 4-5)	11.879.338	(Thn 7-8)
	III			17.590.837	(Thn 9-10)
800.000.000	I	15.096.987	(Thn 1-3)	8.485.241	(Thn1-6)
	II	22.096.494	(Thn 4-5)	13.576.386	(Thn 7-8)
	III			20.103.814	(Thn 9-10)

Sumber : diolah penulis,2017

Jenis produk KPR iB adalah Angsuran Super Ringan yang dijual belikan dengan keuntungan yang secara margin yaitu dengan 5% pertahun dengan margin berubah selama tiga periode. Contohnya, harga beli rumah Rp. 800.000.000 (delapan ratus juta rupiah). Maka bank membeli rumah dari developer dengan harga Rp.800.000.000, (delapan ratus juta rupiah).

- Akad yang sering diminati oleh nasabah dalam pembiayaan KPR pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang

Akad yang sering di gunakan dalam pembiayaan KPR iB yang dilakukan oleh pihak Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang yaitu ada 2 macam: akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. Di Bank Muamalat Cabang Malang sendiri lebih dominan terhadap akad Murabahah. Akad Murabahah sendiri memiliki beragam macam jenis produk diantaranya yaitu: Murabahah (biasa), Murabahah Fix n fix dan angsuran super ringan. Dari ketiga jenis produk tersebut menggunakan akad Murabahah.

Dari penjelasan diatas sudah sesuai degan hasil wawancara kepada bapak Reza selaku *relationship manager SME*, pada tanggal

“Akad Murabahah salah satu akan yang paling banyak diminati oleh nasabah, dengan itu menggunakan akad murabahah sudah dijelaskan diawal dan anggsurannya tetap diawal yang sudah dijanjikan pihak bank kepada nasahan, sedangkan untuk akad musyarakah setelah 2 tahun akan diadakan evaluasi sehingga banyak nasabah memilih akad murabahah. Jadi perbedaan antara akad murabahah dan akad musyarakah kalau murabahah ditentukan diawal sedangkan untuk musyarakah setelah 2 tahun baru di evaluasi sehingga dapat berubah”.

Pemilihan akad murabah bukan hanya di sukai para nasabah, pihak bank sendiri lebih dominan sama akad murabah selain itu margin yang ditentukan sudah jelas di awal akad sehingga tidak perlu ragu untuk kenaikan angsuran setelah 2 tahun berjalan atau jangka waktu seterusnya. Tidak ada perbedaan sehingga lebih nyaman untuk nasabah yang mengajukan kredit rumah dengan menggunakan akad murabah tersebut.



TABEL 4.3
ANGSURAN PERBULAN “MURABAHAH FIX NFIX”

Angsuran perbulan “Murabahah fix n fix								
Plafon	Fix n fix	5 Tahun	6 Tahun	7 Tahun	8 Tahun	10 Tahun	12 Tahun	15 Tahun
150.000.000	2 Tahun pertama	3.150.279	2.741.204	2.451.597	2.236.633	1.940.963	1.749.560	1.566.337
	Setelah 2 Tahun	3.254.730	2.913.647	2.641.105	2.440.743	2.169.652	2.058.872	1.908.598
200.000.000	2 Tahun pertama	4.200.372	3.654.938	3.268.796	2.982.177	2.587.951	2.332.746	2.088.449
	Setelah 2 Tahun	4.339.640	3.884.864	3.521.474	3.254.324	2.892.869	2.745.163	2.544.797
300.000.000	2 Tahun Pertama	6.300.558	5.482.407	4.903.195	4.473.266	3.881.927	3.499.120	3.132.674
	Setelah 2 Tahun	6.509.460	5.827.294	5.282.211	4.881.487	4.339.304	4.117.744	3.817.195
400.000.000	2 Tahun pertama	8.400.745	7.309.876	6.537.593	5.964.355	5.175.902	4.665.493	4.176.899
	Setelah 2 Tahun	8.679.279	7.769.726	7.042.948	6.508.649	5.785.739	5.490.325	5.089.594
500.000.000	2 Tahun pertama	10.500.931	9.137.345	8.171.991	7.455.444	6.469.878	5.831.866	5.221.123
	Setelah 2 Tahun	10.849.990	9.712.157	8.803.685	8.135.811	7.232.173	6.862.907	6.361.992
	2 Tahun pertama	12.601.117	10.964.814	9.806.389	8.946.532	7.763.853	6.998.239	6.265.348
	Setelah 2							

600.000.000	Tahun	13.018.919	11.654.589	10.564.422	9.762.973	8.678.608	8.235.488	7.634.390
700.000.000	2 Tahun pertama	14.701.303	12.792.284	11.440.787	10.437.621	9.057.829	8.164.613	7.309.573
	Setelah 2 Tahun	15.188.739	13.597.020	12.325.158	11.390.136	10.125.042	9.608.069	8.906.789
800.000.000	2 Tahun pertama	16.801.489	14.619.753	13.075.185	11.928.710	10.351.805	9.330.986	8.353.797
	Setelah 2 Tahun	17.358.559	15.539.452	14.085.895	13.017.298	11.571.477	10.980.651	10.179.187

Sumber: diolah penulis, 2017



Produk KPR iB adalah murabahah fix n fix yaitu jual beli yang keuntungannya diambil dari margin yang setara 6% pertahun dengan margin yang berubah setelah 2 tahun pertama. Misalnya seorang nasabah ingin melakukan pembiayaan KPR muamalat di malang dengan menggunakan akad murabahah dengan jangka waktu yang cukup lumayan lama yaitu 10 tahun dengan harga jual KPR yaitu Rp.100.000.000 dengan besar margin yang telah ditetapkan di BMI untuk pembiayaan.

➤ Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan dapat dilakukan dengan berbagai metode yang dilakukan dengan kebijakan bank. Proses analisis pembiayaan KPR Muamalat mengacu pada buku Kasmir (2011)

Kebijakan penilaian kredit yang ada di Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Reza menyatakan bahwa “untuk memperoleh beberapa kriteria nasabah yang baik penilaian yang digunakan oleh Bank menggunakan 5C yaitu, *character* (watak), *capacity* (kemampuan), *capital* (modal), *colleteral* (jaminan), dan *condition of Economic* (kondisi ekonomi)”.

1. *Character* (watak)

Merupakan sifat atau watak seseorang keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberi kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun latar belakang yang bersifat pribadi seperti : gaya hidup,

keadaan keluarga, atau hobi, dan status sosial untuk mengetahui kemampuan membayar calon nasabah.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan-ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.

Dijelaskan oleh Bapak Reza selaku *Relationship Manager SME*:

“kalau di BMI kapasitas nasabah untuk membayar angsuran harus masuk ke dalam rasio, untuk persen angsuran yang diperbolehkan oleh nasabah maksimal cash rasio yang diberikan oleh BMI”.

3. *Capital* (Modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Condition* (Kondisi)

Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon nasabah. Penilaian kondisi dan bidang usaha yang dibiayai hendaknya benarbenar memiliki prospek yang baik, sehingga kemungkinan kredit tersebut bermasalah relatif kecil.

5. *Collateral* (Jaminan)

Collateral merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun yang nonfisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi sesuatu, maka jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin.

4.2.3 Kebijakan penyelesaian kredit Macet

1. Prosedur kredit macet

Menyelesaikan secara damai atau penyelesaian melalui pengadilan, bila nasabah macet karena usahanya merugi dikarenakan pelanggannya yang menunggak tentu di usahakan penyelesaian disesuaikan dengan kemampuan nasabah yang dimulai dengan memanggil atau mendatangi nasabah agar menyelesaikan kewajiban atau memperpanjang waktu pinjaman, memberikan potongan denda, jika penyelesaian upaya yang baik-baik hasilnya tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka cara penyelesaian berikutnya ada tahapan yang harus dilalui sebelumnya. Kreditur (dalam hal bank) akan mengirim surat peringatan pada debitur bahwa ia belum melaksanakan kewajibannya, apabila setelah surat itu dikirimkan debitur masih tidak melakukan kewajiban maka Bank dan debitur menjual jaminan atau hak tanggung secara bersama baik dibawah tangan ataupun melalui lelang dengan mendapatkan harga yang terbaik.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan pada tanggal 10 agustus 2017 pukul 16.10 dengan bapak Reza selaku *Relationship Manager SME* menjelaskan bahwa:

➤ Secara damai

Sebelum melakukan lelang kepada pihak nasabah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang melakukan penagihan (*Collection*) kepada nasabah, perlakuan kredit macet yaitu sebagai berikut: “sebelumnya mbak kita harus cari tau terlebih dahulu permasalahan yang menimpa pada nasabah kita kendala apa yang terjadi, sehingga tidak dapat membayar angsuran”.

1. Pihak Bank harus cari tau terlebih dahulu kenapa terjadi kredit macet terhadap nasabah, kendala yang terjadi antara kredit rumah atau usaha.
2. Ditagih atau jaminan nasabah akan di sita oleh pihak bank

➤ Kolektabilitas I

Perlakuan penagihan adalah sesuai yang sesuai dengan perjanjian kredit

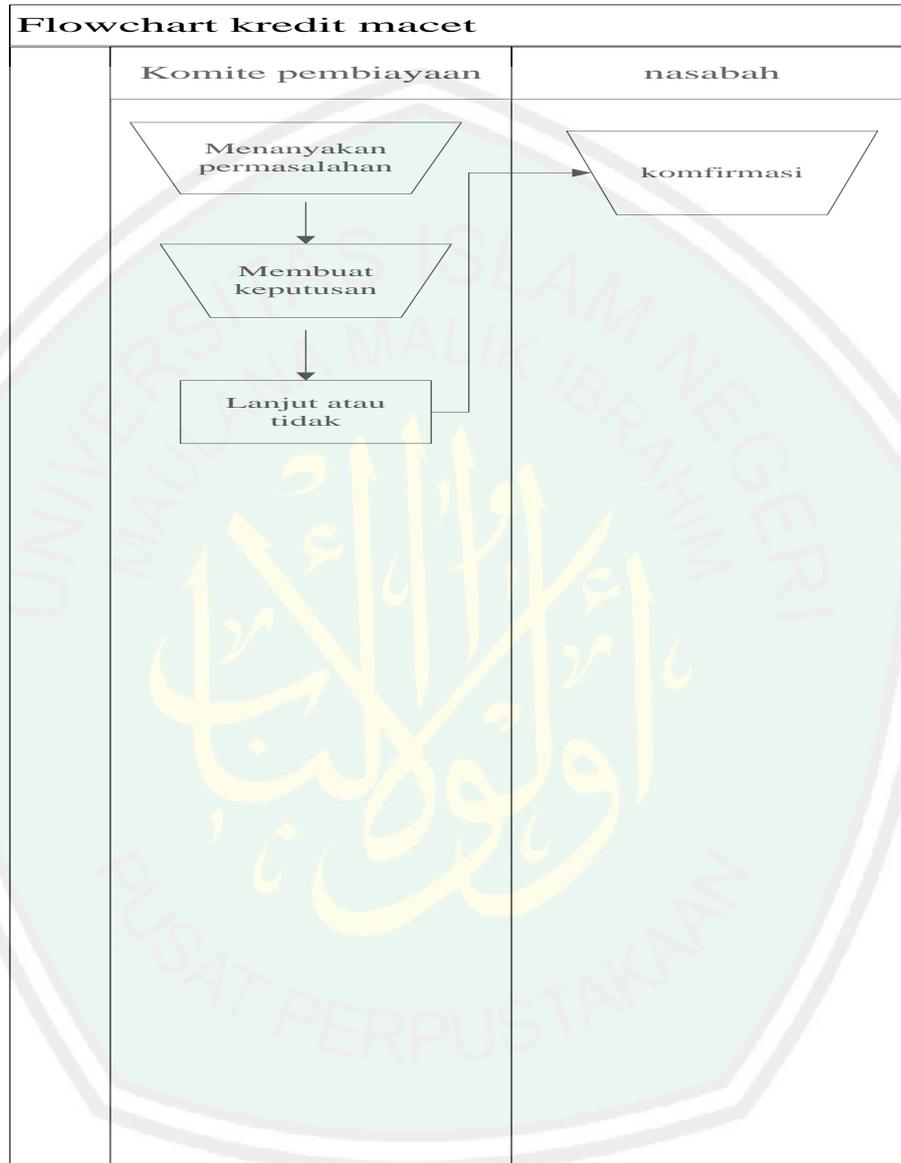
➤ Kolektabilitas II

- i. keterlambatan DD + 14 ditagih melalui kontak telepon atau kunjungan langsung oleh pihak bank, jika pada hari ke 14 debitur belum dapat memenuhi kewajiban maka diberikan surat pemberitahuan.
- ii. keterlambatan DD + 15 S/d 29 Hari, ditagih melalui kontrak telepon atau kunjungan langsung oleh pihak bank, jika pada hari ke 29 debitur belum dapat memenuhi kewajiban maka diberikan surat peringatan 1.
- iii. keterlambatan DD + 30 s/d 44 Hari, ditagih melalui kontak telfon atau kunjungan langsung oleh pihak bank, jika pada hari ke 44

debitur belum dapat memenuhi kewajiban maka diberikan surat peringatan ke 2.

- Kolektibilitas I dan II dilakukan tiap tagihan ke consumer collection grup.
- Fasilitas kredit dihapus bukuan (*write off*) selambat-lambatnya 6 bulan setelah kredit dinyatakan macet dengan persetujuan dari kantor pusat. Dari prosedur dilakukan dengan penghapusan yang sesuai dalam ketentuan yang ada pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. Nasabah menjelaskan kepada pihak bank, jika tidak dapat membayar tanggungan yang sudah ada perjanjian di awal, klo nasabah harus membayar angsuran setiap bulan. Sedangkan untuk bagian komite pembiayaan menanyakan kepada nasabah kenapa tidak dapat membayar kewajiban, jika nasabah sudah tidak bisa membayar kewajiban maka pihak bank akan memutuskan jika nasabah tersebut tidak lagi nasabah.

Gambar 4.5
Flowchart Kredit Macet



Sumber:diolah penulis,2017

2. Prosedur seandainya nasabah sudah lunas

Nasabah datanglah ke BMI dengan membawa buku tabungan dan surat panggilan untuk bertemu dengan bagian CS dan menyerahkan buku tabungan dan KTP, lalu mengisi form permohonan pengambilan dokumen, setelah itu menunggu beberapa menit untuk mendapatkan tanda tangan kepala departemen bank, setelah itu menunggu dapat panggilan dari bagian teller untuk membayar hutang di teller. Kemudian menyerahkan dokumen ke loket khusus mengurus pengambilan dokumen sertifikat dan harus menunggu beberapa hari untuk mendapatkan form pengambilan dokumen.

4.3 Integrasi Islam

Berdasarkan surat Al-Baqaroh ayat 282 yang menjelaskan jika kita memiliki hutang hendaklah untuk mencatat agar tidak terjadi perselisihan.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.”

Tafsir Al Mishbah

Ayat sebelum ini membicarakan tentang nafakah, sedekah, zakat dan selanjutnya ayat yang berbicara tentang riba, ayat berbicara tentang riba memberikesan bahwa kita tidak boleh mengembangkan harta, dan disini diperintahkan keluaran yang disini oleh mereka tidak paham dipahami melarang mengembangkan harta, dan seakan-akan ajaran kita Al-Quran kurang memperhatikan harta, untuk menghilangkan kesan tersebut maka ayat yang

berkaitan dengan hutang piutang di tempatkan Allah sesudah ayat yang memerintahkan sedekah dan sesudah ayat yang melarang Riba untuk memberika kesan kepada umat islam ajaran ini untuk menganjurkan orang untuk bekerja dan memelihara harta benda, dan orang berhutang harus ditulis.

Wahbah az-Zuhaili mengatakan kata *فَاكْتُبُوهُ* (*hendaklah kamu menuliskannya*) adalah adanya dokumentasi dan saksi karena dokumentasi tanpa saksi tidak bisa dijadikan hujjah. Jumhur mengatakan bahwa perintah dokumentasi dan saksi adalah anjuran. Allah mensyariatkan dokumentasi dan saksi untuk menjaga harta. Tidak diriwayatkan dari sahabat, tabiin dan fukaha bahwa mereka tegas/keras dalam dokumentasi dan saksi bahkan hutang piutang dan jual beli di antara mereka tanpa dokumentasi dan saksi. Ini menunjukkan bahwa perintah itu adalah anjuran

Selain itu diperkuat dengan firman Allah swt. dalam QS. al-Baqarah: 283 yaitu, jika debitur percaya kepada kreditur karena kedekatan atau teman karib maka diperbolehkan tidak memakai saksi dan dokumentasi ataupun *rahn* dalam utang piutang.

فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ

“akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya)”.

Adapun hikmah adanya syariat dokumentasi dan hutang selain untuk menjaga harta sebagaimana disebutkan dalam kelanjutan ayat di atas adalah:

1. lebih adil di sisi Allah
2. lebih menguatkan persaksian dan
3. lebih dekat / tidak menimbulkan keraguan dan fitnah serta perpecahan dan perselisihan
4. Kata “Dain” atau utang terdapat antara dua orang yang hendak berjual, karena yang seorang meminta supaya dia tidak membayar tunai melainkan dengan utang. Muamalah seperti ini diperbolehkan syara` dengan syarat ditangguhkannya pembayaran itu sampai satu tempo yang ditentukan. Tidak sah menagguhkan pembayaran itu dengan tidak jelas tempo pembayarannya.
5. Selanjutnya ayat itu menjelaskan, bahwa orang yang berutang sendirihendaklah mengucapkan utangnya dan tempo pembayarannya dengan cara imlak atau didektekan maka barulah juru tulis itu menuliskan apa yang telah diimlakkan yaitu, dengan tidak merusak sedikit apapun dari perjanjian dan jumlah utang yang telah dikatakannya. Abdul Halim Hasan (2006)
6. Allah SWT memerintahkan kepada kaum muslimim agar memelihara muamalah utang-utangnya masalah qiradh dan silm yaitu barangnya belakangan tetapi uangnya dimuka yang menjual barang pada waktu yang telah ditentukan agar menulis sangkutan tersebut. Juru tulis adalah orang yang adil yang tidak memihak sebelah pihak saja. Hendaknya yang emberi utang mengutarakan maksudnya agar ditulis oleh juru tulis dan tidak

mengurangi sedikitpun hak orang lain demi kepentingan pribadi. Ahmad Musthafa Al Maraghi (1986)

Jika Yang Berutang Seorang Yang Dunggu

اَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى

.....Jika tak ada dua orang lelaki, Maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa Maka yang seorang mengingatkannya.....

Ayat ini menerangkan, bahwa orang yang hendak mengadakan utang piutang hendaklah menghadapkan kepada dua orang saksi laki-laki muslim atau dua orang laki-laki dan dua orang perempuan. Kesaksian kepada kedua orang perempuan sama saja dengan kesaksian seorang laki-laki

Saksi Janganlah Enggan

وَلَا يَأْبَ الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا

.....Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil.....

sebagian ulama menerangkan, bahwa saksi-saksi yang dimaksud disini ialah saksi-saksi yang telah menyaksikan utang piutang itu sejak dari awal. Jika seseorang diminta akan menyaksikan suatu hal, maka janganlah mereka merasa enggan untuk menjadi saksi. Maka apabila saksi itu diperlukan, janganlah hendaknya merasa enggan malahan dia termasuk amalan yang baik

yaitu turut memperlancar perjanjian antara dua orang sesama islam, dia boleh hanya enggan kalau menurut pengetahuannya ada lagi orang lain yang lebih tahu duduk soal daripada dirinya sendiri. Adapun dikemudian hari terjadi kekacauan padahal umumnya sudah turut tertulis menjadi saksi sedangkan ia tidak berhalangan untuk datang tentulah salah buat dirinya sendiri

Jangan Bosan Mencatat

Dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya, yang demikian itu lebih adil disisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak menimbulkan keraguanmu. (tulislah muamalahmu itu), kecuali jika muamalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, jika kamu tidak menuliskannya, dan persaksilah apabila kamu berjual beli

Janganbosan menuliskan disini dimaksudkan yaitu menuliskan sekalian utang piutang, baik yang kecil maupun yang besar. Dituliskan jumlahnya dan tempo pembayarannya. Itulah yang lebih adil karena jika perselisihan tentulah kesaksian yang tertulis itu lebih adil dan lebih dapat membantu menjelaskan kebenaran.

Ayat ini merupakan dalil yang menunjukkan bahwa tulisan merupakan bukti yang dapat diterima apabila sudah memenuhi syarat, dan penulisan ini wajib untuk urusan kecil maupun besar juga tidak boleh meremehkan hak sehingga tidak hilang

Juru Tulis Janganlah Merugikan

وَإِنْ تَفْعَلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

.....*Jika kamu lakukan (yang demikian), Maka Sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. dan bertakwalah kepada Allah;*

Kata “Wala Yudharra” dapat diartikan dengan dua makna yaitu, jangan memberimudarat dan jangan menanggung mudarat. Menurut arti yang pertama, juru tulis atau saksi janganlah berlaku curang dalam menuliskan atau menyaksikan dengan baik terhadap orang yang berhutang maupun terhadap orang yang melukukan piutang.

Asbabun Nuzul

Pada waktu Rosulullah SAW datang ke Madinah pertama kali, orang-orang penduduk asli biasa menyewakan kebunnya dalam waktu satu, dua atau tiga tahun. Oleh sebab itu Rosul bersabda: “Barang siapa menyewakan (mengutangkan) sesuatu hendaklah dengan timbangan atau ukuran yang tertentu dan dalam jangka waktu yang tertentu pula” sehubungan dengan itu Allah SWT menurunkan ayat 282 sebagai perintah apabila mereka utang piutang maupun muamalah dalam jangka waktu tertentu hendaklah ditulis perjanjian dan mendatangkan saksi. Hal mana untuk menjaga terjadinya sengketa pada waktu waktu yang akan datang (Hr. Bukhori dari Sofyan Bin Uyainah dari Ibnu Abi Najih dari Abdillah bin Katsir dari Minhal dari Ibnu Abbas) (A. Mudhab Mahali 1989:136).

Terjemahan ayat tersebut diatas secara tegas Allah mengajarkan kepada manusia, bahwa apabila manusia melakukan kegiatan muamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, maka ia harus melakukan pencatatan. Kegiatan muamalah dalam kerangka bisnis memiliki makna “berutang piutang”. Utang piutang pada intinya adalah berhubungan langsung dengan transaksi dagang. Disamping itu juga memiliki makna konteks inilah Al-Qur’an mengajarkan agar seluruh transaksi pinjam meminjam atau jual beli dilakukan penulisan transaksinya. Jika demikian maka akuntansi merupakan hal penting dalam setiap transaksi perdagangan atau perusahaan.

Lebih-lebih lagi, proses perdagangan atau transaksi di masa sekarang telah mengalami pergeseran. Artinya, budaya transaksi dengan sistem kredit saat ini banyak dilakukan di samping adanya transaksi perdagangan secara kontan (tunai). Dengan demikian, proses pencatatannya harus dilakukan untuk transaksi kredit maupun tunai.

Tafsir hadist Quraishi shihab

Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian menarik piutang yang kalian pinjamkan kecuali pokoknya saja. Jangan sampai kalian memungut bunga yang terus bertambah dari tahun ke tahun hingga berlipat ganda, dan takutlah kepada Allah. Juga, jangan mengambil atau memakan harta orang lain dengan jalan yang tidak dibenarkan. Karena kamu sekalian akan bisa berhasil dan beruntung hanya bila menjahui riba, banyak maupun sedikit. (1) (1) Pada ayat ini, riba diberi sifat 'berlipat-ganda', hingga membuat kita perlu untuk membicarakannya dari segi ekonomi. Ada dua macam riba: nasî'ah dan fadll.

Yang pertama, riba al-nasî'ah, adalah yang secara tegas diharamkan oleh teks al-Qur'ân. Batasannya adalah suatu pinjaman yang mendatangkan keuntungan kepada si pemilik modal sebagai imbalan penundaan pembayaran. Sama saja apakah keuntungan itu banyak atau sedikit, berupa uang atau barang. Tidak seperti hukum positif yang membolehkan riba bila tidak lebih dari 6%, misalnya. Sedang riba al-fadll adalah suatu bentuk tukar-menukar dua barang sejenis yang tidak sama kuantitasnya. Contoh: penukaran 50 ton gandum dengan 50,5 ton gandum atas kesepakatan kedua belah pihak. Tukar-menukar itu bisa terjadi pada bahan makanan yang wajib dikeluarkan zakatnya ataupun pada uang. Adapun yang menjadi dasar pengharaman riba jenis ini adalah hadis Nabi yang disebut sebelumnya dan dikuatkan dengan hadis riwayat Ibn 'Umar sebagai berikut. Nabi bersabda, "Janganlah kalian semua menukar emas dengan emas kecuali dengan yang semisalnya juga jangan menukar wariq (mata uang yang terbuat dari perak) kecuali dengan yang semisal dan sama persis jumlahnya, karena sungguh aku mengkhawatirkan kalian terjerumus dalam rima' yaitu riba!" Tetapi sebagian ulama ada yang berpendapat bahwa riba yang pertama sajalah yang dengan tegas diharamkan oleh teks al-Qur'ân. Karena riba ini adalah laba ganda yang bila dimakan akan terwujud praktek memakan riba berlipat-lipat seperti yang tersebut dalam ayat, sesuatu hal yang tidak terjadi pada riba al-fadll, maka tidak diharamkan. Pengharamannya pun, menurut sebagian ulama ini, tidak langsung didasarkan pada hadis itu sendiri. Tetapi didasarkan pada kaidah sadd al-dzarâ'i' (mencegah suatu perbuatan yang bisa membawa kepada yang perbuatan haram). Hal itu karena praktek riba al-fadll bisa menggiring orang untuk melakukan riba

al-nasî'ah yang telah jelas haram, walau terkadang masih dapat dibolehkan dalam keadaan darurat. Adapun dari sisi ekonomi, riba merupakan cara pengumpulan harta yang membahayakan karena riba merupakan cara penimbunan harta tanpa bekerja. Sebab harta dapat diperoleh hanya dengan memperjual-belikan uang, suatu benda yang pada dasarnya diciptakan untuk alat tukar-menukar dan pemberian nilai untuk suatu barang. Agama Yahudi pun mengharamkan praktik riba ini. Hanya saja, anehnya, pengharaman itu hanya belaku di kalangan mereka sendiri. Sedangkan praktik riba dengan orang lain dibolehkan. Tujuan mereka adalah untuk menyengsarakan orang lain dan untuk memegang kendali perekonomian dunia.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil Penelitian mengenai analisis penerapan sistem pengkreditan pada kredit pemilikan rumah (KPR), pada PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang, dari rumusan masalah yang diajukan, maka pembahasan yang telah dikemukakan pada pembahasan sebelumnya dapat disimpulkan, untuk penerapan sistem pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sudah baik dan jelas, sehingga dapat mempermudah nasabah untuk mengajukan KPR di Bank Muamalat Malang Kantor Cabang Malang, sedangkan untuk pembayaran angsuran super ringan pasti dengan akad murabahah (jual-beli) dan angsuran super ringan setara 5% pada awal selama 6 tahun pertama dan jangka waktu 10 tahun dan di Bank Muamalat lebih dominan pada akad Murabahah Fix n fix dari pada akad Musyarokah Mutanaqisah, yang mana akad murabahah ditentukan diawal transaksi sedangkan untuk akad musyaraqah setelah 2 tahun di evaluasi namun dapat berubah transaksi. Untuk menyelesaikan adanya kredit macet pihak bank harus dapat mengetahui terlebih dahulu kendala apa yang terjadi pada nasabah, jika nasabah tidak dapat melunasi kredit tersebut maka pihak bank akan menyita dan jika pada jatuh tempo belum melunasinya, maka akan ada pelelangan atas rumah tersebut.

5.2 Saran

Penelitian ini hanya difokuskan pada penerapan sistem pengkreditan pada kredit pemilikan rumah (KPR) PT. Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Malang, hasil penelitian yang dilakukan untuk memberikan saran yang berkaitan dengan penelitian maka saran dari penulis, bagi penelitian selanjutnya, diharapkan untuk meneliti pembayaran angsuran pada akad-akad yang ada di BMI agar tidak dominan pada akad murabahah saja melainkan pada akad yang ada di bank BMI.



DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an dan Terjemahanya

- Amalia, Imam Fahrur R, Rudi Ariyanto. (2016). *Pengembangan Sistem Penentuan Kelayakan KPR Menggunakan Metode SWA Pada Bank Syariah Bukopin Sidoarjo*. Jurnal Skripsi (dipublikasikan). Fakultas Teknologi Informasi, Politeknik Negeri Malang.
- Angka Sari, wulan, Hidayat, Dwiantmanto. (2016). *Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) BTN Bersubsidi dalam usaha Mendukung Pengendalian Manajemen Kredit BTN Tbk, Knator Cabang Kediri*. Jurnal (dipublikasikan). Fakultas ilmu adminitrasi Brawijaya Malang.
- Agustina, Niken devi. (2009). *Sistem Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Cabang Surakarta*. Tugas Akhir (dipublikasikan). Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Ardana, I Cenik, Lukman, Hendro. (2016) *sistem informasi akuntansi*, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Ariskunto, Suharsimi. (2013). *Dasar-dasar evaluasi pendidikan* (Edisi Kedua, Cetakan Kedua). Jakarta: Bumi Aksara
- Atmawati, Saifi Muhammad, Dwiatmanto. (2015). *Analisis Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Rangka Mengurangi Non Performing Loan PT. Bank Central Asia Tbk, Cabang Kediri*. Jurnal (dipublikasikan). Fakultas Ilmu Adminitrasi Brawijaya Malang.
- Fatmawati, Nabila. (2013). *Analisis Pemberian KPR Bank Konvensional dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah di Bank BTN dan BMI Surabaya*.
- Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*. Jakarta: PT. Pusaka Grahatama
- Kasmir. (2011) *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Rajawali Persada.

- Kasmir.(2012) *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2014) *manajemen perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Mulyadi. (2016). *Sistem Akuntansi*. (Edisi 4). Jakarta: Salemba Empat.
- Natalia, Aris dian. (2016). *Analisis Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Kepemilikan (KPR) Dalam Usaha Mengantisipasi Terjadinya Tunggakan Kredit Macet Pada BMI Tbk, Cabang Malang*.
- Puspitawati, Lilis, Anggadini, Sri Dewi. (2011). *Sistem Informasi Akuntansi*. (Edisi Pertama). Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ristanto, S. (2008) *Mudah Meraih KPR Dari Memilih Bank Hingga Cara Mengangsur*. Yogyakarta: Pustaka grhatama.
- Sugiono. (2015). *Memahami Penelitian Kualitatif*. (Ketakan 11). Bandung: Alfabeta
- Yasmin. (2010). *Efektifitas Penerapan Sistem Penyaluran KPR Subsidi Pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Surakarta*. Tugas Akhir (dipublikasikan). Fakultas Ekonomi, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- <https://rumaysho.com/3610-hukum-kredit-rumah-kpr.html>. ` diakses pada tanggal 20 maret 2017
- <http://www.kompasiana.com/barno/prospek-kpr-syariah-diindonesia550a56568133117713b1e194>diakses pada jam 6.20 tanggal 29 maret 2017.
- <http://google.co.id>sistem informasi akuntansi` diakses pada tanggal 10 Mei 2017 pada jam 12.36
- [http:// google.co.id](http://google.co.id) sistem informasi akuntansi` diakses pada tangga 11 Mei 2017 pada jam 23.06
- <https://riezquchiha.wordpress.com/2010/10/09/tujuan-dan-manfaat-dibuatnya-sistem-informasi-akuntansi-sia/> diakses pada tanggal 17 Mei 2017 pada jam 0.32



LAMPIRAN-LAMPIRAN

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Aminatuz Zuhro
Tempat, tanggal lahir : Sumenep, 04 Juni 1994
Alamat Asal : Gapurana Daya talango- Sumenep
Alamat Kos : Mertojoyo Selatan Gang 1 No. 12 Malang
Telepon/ Hp : 087888408088
E-mail : aminatuzzuhro_prananda@yahoo.co.id
Facebook : inaprananda

Pendidikan Formal

2001-2007 : SD Negeri Gapurana 1 Talango
2007-2010 : MTS Al- Amien 1 Prenduan
2010-2013 : MA Al- Amien 1 Pragaan
2013-2017 : Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non Formal

2013-2014 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab UIN
Maulana Malik Ibrahim Malang
2014-2015 : English Language Centr (ELC) UIN Maulana
Malik Ibrahim Malang

Aktivitas dan Pelatihan

- Peserta Otorientasi Pengenalan Akademik dan Kemahasiswaan (OPAK) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2013.
- Peserta Otorientasi Pengenalan Akademik dan Kemahasiswaan (OPAK) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2013.
- Peserta Pelatihan Manasik Haji Ma'had Sunan Ampel Al Ali UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.

- Peserta Kuliah Tamu Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Tema “ Akuntansi Pemerintah Berbasis Akrual Bagi Sistem Akuntansi Pemeintahan di Indonesia.
- Peserta Kegiatan Pemantapan Spiritual Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Tema “Membentuk Sarjana Ekonomi yang Ulul Albab”.
- Peserta *Intermational Conference on Islamic Economics and Business* (ICONES2016) di Fakultas Ekonomi UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2016.
- Peserta Pelatihan *Online Research Skills* di Perpustakaan Pusat UIN Maulana Malik Ibrahim Malang.
- Peserta Pelatihan Program Akuntansi MYOB di Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Uin Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2016

BUKTI KONSULTASI

Nama : Aminatuz Zuhro

NIM/Jurusan : 13520019/Akuntansi

Pembimbing : Hj. Nina Dwi Setyaningsih, SE., M.SA

Judul Skripsi : Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang

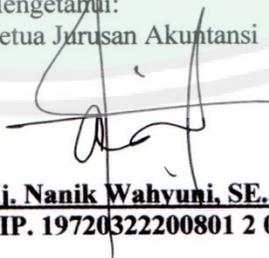
No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1.	3 Desember 2016	Pengajuan <i>Outline</i>	1. <i>Aminatuz</i>
2.	6 Februari 2017	Acc Judul	2. <i>Aminatuz</i>
3.	12 Maret 2017	Proposal	3. <i>Aminatuz</i>
4.	27 Maret 2017	Revisi& Acc Proposal	4. <i>Aminatuz</i>
5.	4 Mei 2017	Seminar Proposal	5. <i>Aminatuz</i>
6.	15 Mei 2017	Acc Proposal	6. <i>Aminatuz</i>
7.	26 Oktober 2017	Skripsi BAB I-V	7. <i>Aminatuz</i>
8.	27 Desember 2017	Revisidan Acc Skripsi	8. <i>Aminatuz</i>
9.	3 Januari 2018	Ujian Skripsi	9. <i>Aminatuz</i>
10.	8 Januari 2018	Acc Keseluruhan	10. <i>Aminatuz</i>

Malang, 8 Januari 2018

Mengetahui:

Ketua Jurusan Akuntansi

ak



Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA
NIP. 19720322200801 2 005



SURAT KETERANGAN
NO. 745/ BMI/MLG/X/2017

Dengan hormat,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Poedji Widodo
NIP : 20170049
Jabatan : Branch Manager

Menerangkan dengan sebenarnya bahwa Mahasiswa Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang berikut:

Nama : Aminatuz Zahro
NIM : 13520019
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi

Telah melakukan penelitian di PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Malang pada tanggal 25 Agustus 2017 dalam rangka penyusunan karya ilmiah yang berjudul “ Analisis Penerapan Sistem Pengkreditan pada kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Kantor Cabang Malang ”.

Demikian surat keterangan ini kami buat, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 13 Oktober 2017

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Kantor Cabang Malang


Bank Muamalat
JATIM MALANG

Dwi Poedji Widodo
Branch Manager

TRANSKIP WAWANCARA 1

Hasil wawancara tanggal 19 Juli 2017 pukul 16.30 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bapak Reza selaku *relationship Manager SME* Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang:

1. Pertanyaan : Bagaimana proses pengajuan KPR yang ada di BMI Kantor Cabang Malang?

Jawaban : Nasabah bisa datang langsung ke bank untuk menanyakan tentang KPR atau pihak bank yang berkunjung ketempat nasabah dan dapat juga pihak developer contohnya seperti jika rumah tersebut mau dijadikakan seperti apa yang sudah dijanjikan kepada nasabah dan lebih enaknya nasabah langsung yang memantau perkembangan rumah jika ada kendala atau penambahan yang lain,itu uruasannasabah dan pihak developer.

2. Pertanyaan : Bagaimana proses pembayaran angsuran yang diterapkan BMI Kantor Cabang Malang?

Jawaban : Angsuran di bayar tiap bulan oleh nasabah yang mana sudah ditentukan diawal pada akad berlangsung, jika terjadi kendala dengan naabah atau telat untuk membayar maka nasabah tersebut akan dikenai surat peringatan 1 (SP) dan pihak bank melakukan analisis penyebab nasabah telat untuk membayar.

TRANSKIP WAWANCARA

Hasil wawancara tanggal 10 Agustus 2017 pukul 16.10 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bapak Reza selaku *relationship manager SME* Bank Mauamalat Indonesia Cabang Malang:

1. Pertanyaan : Bagaimana cara untuk menyelesaikan jika terjadi kredit macet ?

Jawaban : Pihak bank harus cari tau terlebih dahulu kendala yang membuat nasabah tidak dapat membayar dan secara penarikan jika

nasabah tidak mampu membayar akan ditagih oleh pihak bank, jaminan nasabah akan disita oleh pihak bank.

TRANSKIP WAWANCARA 2

Hasil wawancara tanggal 06 September 2017 dikantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bu Fatim selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang:

1. Pertanyaan : Bagaimana menurut ibu selaku nasabah di BMI Kantor Cabang Malang dalam proses mengajukan kredit?

Jawaban : saya mbak suka mengajukan di BMI karena lebih cepat prosesnya,awalnya saya mengajukan di bank lain tapi saya menunggu terlalu lama tidak ada komfirmasi. Kemudian saya mengajukan ya di BMI

Hasil wawancara tanggal 07 September 2017 dikantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bapak Wanto selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang:

1. Pertanyaan : Bagaimana menurut bapak Wanto selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang dalam proses mengajukan kredit?

Jawaban : Saya mbak mengajukan di BMI senang sekali karena prosesnya sangat cepat sehingga saya lebih tertarik untuk mengajukan di sini, dengan menggumpulkan syarat yang sudah ditentukan untuk mempermudah prosesnya.

Hasil wawancara tanggal 13 September 2017 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Mas Reza selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang:

1. Pertanyaan : Bagaimana menurut Mas Reza selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang dalam proses mengajukan kredit?

Jawaban : Dengan melihat sistem yang ada di BMI sehingga saya tertarik untuk mengajukan kredit KPR dan di BMI juga prosesnya sangat cepat sehingga saya mengajukan di Bank Muamalat

TRANSKIP WAWANCARA 1

Hasil wawancara tanggal 19 Juli 2017 pukul 16.30 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bapak Reza selaku *relationship Manager SME* Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang:

3. Pertanyaan : Bagaimana proses pengajuan KPR yang ada di BMI Kantor Cabang Malang?

Jawaban : Nasabah bisa datang langsung ke bank untuk menanyakan tentang KPR atau pihak bank yang berkunjung ketempat nasabah dan dapat juga pihak developer contohnya seperti jika rumah tersebut mau dijakadikan seperti apa yang sudah dijanjikan kepada nasabah dan lebih enaknya nasabah langsung yang memantau perkembangan rumah jika ada kendala atau penambahan yang lain,itu uruasannasabah dan pihak developer.

4. Pertanyaan : Bagaimana proses pembayaran angsuran yang diterapkan BMI Kantor Cabang Malang?

Jawaban : Angsuran di bayar tiap bulan oleh nasabah yang mana sudah ditentukan diawal pada akad berlangsung, jika terjadi kendala dengan naabah atau telat untuk membayar maka nasabah tersebut akan dikenai surat peringatan 1 (SP) dan pihak bank melakukan analisis penyebab nasabah telat untuk membayar.

TRANSKIP WAWANCARA

Hasil wawancara tanggal 10 Agustus 2017 pukul 16.10 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bapak Reza selaku *relationship manager SME* Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang:

2. Pertanyaan : Bagaimana cara untuk menyelesaikan jika terjadi kredit macet ?

Jawaban : Pihak bank harus cari tau terlebih dahulu kendala yang membuat nasabah tidak dapat membayar dan secara penarikan jika nasabah tidak mampu membayar akan ditagih oleh pihak bank, jaminan nasabah akan disita oleh pihak bank.

TRANSKIP WAWANCARA 2

Hasil wawancara tanggal 06 September 2017 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bu Fatim selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang:

2. Pertanyaan : Bagaimana menurut ibu selaku nasabah di BMI Kantor Cabang Malang dalam proses mengajukan kredit?

Jawaban : saya mbak suka mengajukan di BMI karena lebih cepat prosesnya, awalnya saya mengajukan di bank lain tapi saya menunggu terlalu lama tidak ada konfirmasi. Kemudian saya mengajukan ya di BMI

Hasil wawancara tanggal 07 September 2017 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Bapak Wanto selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang:

2. Pertanyaan : Bagaimana menurut bapak Wanto selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang dalam proses mengajukan kredit?

Jawaban : Saya mbak mengajukan di BMI senang sekali karena prosesnya sangat cepat sehingga saya lebih tertarik untuk mengajukan di sini, dengan

menggumpulkan syarat yang sudah ditentukan untuk mempermudah prosesnya.

Hasil wawancara tanggal 13 September 2017 di kantor Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang dengan Mas Reza selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang:

2. Pertanyaan : Bagaimana menurut Mas Reza selaku Nasabah di BMI Kantor Cabang Malang dalam proses mengajukan kredit?

Jawaban : Dengan melihat sistem yang ada di BMI sehingga saya tertarik untuk mengajukan kredit KPR dan di BMI juga prosesnya sangat cepet sehingga saya mengajukan di Bank Muamalat.



PERSYARATAN KPR

PERSYARATAN KPR/ RENOVASI BANK MUAMALAT:

1. Copy KTP suami Istri
2. Copy NPWP
3. Copy KK
4. Copy Surat Nikah ✓
5. Foto berwarna 4x6 suami istri (masing-masing 1 lembar)
6. Data Penghasilan :
 - Karyawan :
 - Surat Keterangan Kerja (SK)
 - Slip gaji 3 bulan terakhir ✓
 - Rekening gaji 3 bulan terakhir (bila gaji diterima tunai, maka harus dilengkapi dengan SPT dan bukti penerimaan gaji tunai)
 - Wiraswasta :
 - Copy SIUP, TDP (usaha menengah ke atas).
 - Surat ijin usaha (usaha mikro)
 - Copy mutasi rekening 6 bulan terakhir.
 - Bukti transaksi penjualan dan pembelian per 6 bulan terakhir/ pencatatan penjualan dan pembelian.
7. Copy PBB 2016
8. Copy Sertifikat ✓
9. Copy JMB ✓
10. Surat Penawaran Rumah
11. RAB (khusus renovasi)
12. Form Aplikasi (dari Muamalat) ✓

ANGSURAN KPR



ANGSURAN SUPER RINGAN
SETARA
5% p.a
6 TAHUN PERTAMA

KPR iB Muamalat
Angsuran Super Ringan

**Miliki
rumah idaman
dengan angsuran
super ringan setara 5% p.a
selama 6 tahun pertama**

Segera hubungi Kantor Cabang Bank Muamalat terdekat
atau developer/agen properti rekanan

 **Bank
Muamalat**
iB Terdaftar dan diawasi OK

PLAFON ANGSURAN

PT BANK MUAMALAT INDONESIA
ESTIMASI ANGSURAN PEMBELIAN RUMAH

Plafon	Akad	Angsuran Perbulanan														
		5 Tahun	6 Tahun	7 Tahun	8 Tahun	10 Tahun	12 Tahun	15 Tahun								
150,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	3,150,279	2,741,204	2,451,597	2,236,633	1,940,963	1,749,560	1,566,337								
	- Setelah 2 Tahun	3,254,730	2,913,647	2,641,105	2,440,743	2,169,652	2,056,872	1,908,598								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	2,830,685	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	1,590,983	(Thn 1-7)	1,413,633								
	- Periode II	4,143,093	(Thn 4-5)		(Thn 7-8)	2,545,572	(Thn 8-11)	2,120,449								
- Periode III				(Thn 9-10)	3,769,465	(Thn 12-15)	2,708,736									
200,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	4,200,372	3,654,938	3,268,796	2,982,177	2,587,951	2,332,746	2,088,449								
	- Setelah 2 Tahun	4,339,640	3,884,863	3,521,474	3,254,324	2,892,869	2,745,163	2,544,797								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	3,774,247	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	2,121,310	(Thn 1-7)	1,884,843								
	- Periode II	5,524,123	(Thn 4-5)		(Thn 7-9)	3,394,096	(Thn 8-11)	2,827,265								
- Periode III				(Thn 9-10)	5,025,953	(Thn 12-15)	3,611,648									
300,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	6,300,558	5,482,407	4,903,195	4,473,266	3,881,927	3,499,120	3,132,674								
	- Setelah 2 Tahun	6,509,460	5,827,294	5,282,211	4,881,487	4,339,304	4,117,744	3,817,195								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	5,661,370	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	3,131,965	(Thn 1-7)	2,827,265								
	- Periode II	8,286,185	(Thn 4-5)		(Thn 7-9)	5,091,145	(Thn 8-11)	4,240,898								
- Periode III				(Thn 9-10)	7,538,930	(Thn 12-15)	5,417,472									
400,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	8,400,745	7,309,876	6,537,593	5,964,355	5,175,902	4,665,493	4,176,899								
	- Setelah 2 Tahun	8,679,279	7,769,726	7,042,948	6,508,649	5,785,739	5,490,325	5,089,594								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	7,548,493	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	4,242,621	(Thn 1-7)	3,769,687								
	- Periode II	11,048,247	(Thn 4-5)		(Thn 7-8)	6,788,193	(Thn 8-11)	5,654,530								
- Periode III				(Thn 9-10)	10,051,907	(Thn 12-15)	7,223,296									
500,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	10,500,931	9,137,345	8,171,991	7,455,444	6,469,878	5,831,866	5,221,123								
	- Setelah 2 Tahun	10,849,099	9,712,157	8,803,685	8,135,811	7,232,173	6,662,907	6,361,992								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	9,435,617	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	5,303,276	(Thn 1-7)	4,712,109								
	- Periode II	13,810,309	(Thn 4-5)		(Thn 7-8)	8,485,241	(Thn 8-11)	7,068,163								
- Periode III				(Thn 9-10)	12,564,884	(Thn 12-15)	9,029,120									
600,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	12,601,117	10,964,814	9,806,389	8,946,532	7,763,853	6,998,239	6,265,348								
	- Setelah 2 Tahun	13,018,919	11,654,589	10,564,422	9,762,973	8,678,608	8,235,488	7,634,390								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	11,322,740	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	6,363,931	(Thn 1-7)	5,654,530								
	- Periode II	16,572,370	(Thn 4-5)		(Thn 7-8)	10,182,289	(Thn 8-11)	8,481,795								
- Periode III				(Thn 9-10)	15,077,860	(Thn 12-15)	10,834,944									
700,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	14,701,303	12,792,284	11,440,787	10,437,621	9,057,829	8,164,613	7,309,573								
	- Setelah 2 Tahun	15,188,739	13,597,020	12,325,158	11,390,136	10,125,042	9,608,069	8,906,799								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	13,209,864	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	7,424,586	(Thn 1-7)	6,586,952								
	- Periode II	19,334,432	(Thn 4-5)		(Thn 7-8)	11,879,338	(Thn 8-11)	9,895,428								
- Periode III				(Thn 9-10)	17,530,837	(Thn 12-15)	12,640,768									
800,000,000	Murabahah Fix n Fix															
	- 2 Tahun Pertama	16,801,489	14,619,753	13,075,185	11,928,710	10,351,805	9,330,896	8,353,797								
	- Setelah 2 Tahun	17,358,559	15,539,452	14,085,895	13,017,298	11,571,477	10,890,665	10,175,187								
	KPR Super Ringan	5 Tahun														
	- Periode I	15,096,987	(Thn 1-3)		(Thn 1-6)	8,485,241	(Thn 1-7)	7,539,374								
	- Periode II	22,096,494	(Thn 4-5)		(Thn 7-8)	13,576,386	(Thn 8-11)	11,309,061								
- Periode III				(Thn 9-10)	20,103,814	(Thn 12-15)	14,445,592									

Hubunaji :

FORMULIR KPR



بنك معاملات

Formulir Aplikasi
Kepemilikan Rumah (KPR)
Muamalat iB

Branch/branchcode
Branch bank
Nomor Aplikasi
Kode Cabang
Sumber Walk in Referral Solicit Kase Agen
Terikat Ya Tidak Jika Ya
Nama Group

Harus diisi dengan huruf cetak

1. DATA PRIBADI PEMOHON

1. Nama Lengkap sesuai KTP
2. Nama Panjang
3. Tempat Lahir
4. Tanggal Lahir
5. Nama Ibu Kandung
6. Jenis Identitas KTP SIM Pasport 7. No Identitas
8. No NPWP
9. Jenis Kelamin L P 10. Status Single Nikah Duda/Janda 11. Jumlah Tanggungan
12. Usia anak rata-rata < SD SD SMP-SMU Penjurusan tinggi
13. Pendidikan terakhir S2/S3 S1 Diploma SMU/Sederajat SD SMP eSMU

14. Data Suami/Istri

a. Nama Lengkap sesuai KTP
b. Nama Panjang
c. Tempat Lahir
d. Tanggal Lahir
e. Akad Nikah
f. Jenis Identitas KTP SIM Pasport 10. No Identitas
h. Nama Ibu Kandung
i. No NPWP
j. Pekerjaan
15. No. Telepon
16. No. HP
17. Email
18. Alamat (Sesuai KTP)
a. Kelurahan
b. Kecamatan
c. Dati II
d. Provinsi
e. kode pos
f. Mulai tinggal
g. Waktu terbaik untuk menghubungi
h. Rumah
i. Kantor

19. Alamat Surat menyurat/domili

a. Kelurahan
b. Kecamatan
c. Dati II
d. Provinsi
e. kode pos

20. Status Tempat tinggal

Milik Swasta keluarga teman Kontrak/sewa lainnya

21. Koneksi yang bisa dihubungi

a. Nama
b. Alamat
c. Kelurahan
d. Kecamatan
e. Dati II
f. Provinsi
g. kode pos
h. Hubungan
i. No. Telepon
j. No. HP

SURAT PERMOHONAN PEMBIAYAAN

SURAT PERNYATAAN DAN PERMOHONAN FASILITAS PEMBIAYAAN

Kepada Yth.
Pemimpin Cabang
PT. Bank Muamalat Indonesia, Tok
Cabang Malang

Assalamu'alaikum wr wb

Melalui surat ini, saya yang bertandatangan dibawah ini ;

Nama :
NIP :
Alamat :
No. HP :

Menyatakan mengerti dan memahami dengan baik penjelasan produk yang telah disampaikan dan bermaksud untuk mengajukan Fasilitas Pembiayaan dengan penggunaan produk dan peruntukan/penggunaan fasilitas sebagai berikut :

Berikan tanda X pada produk pembiayaan yang dipilih dan tulis plafon yang diajukan

KPR IB Muamalat ASR Setara 5% Tenor 5 Tahun	Plafond Rp
KPR IB Muamalat ASR Setara 5% Tenor 10 Tahun	Plafond Rp
KPR IB Muamalat Fix and Fix Murabahan	Plafond Rp
KPR IB Muamalat Kongsil – MMQ	Plafond Rp
IB Muamalat Multiguna	Plafond Rp
IB Muamalat Pro Bisnis ASR Setara 5% Tenor 5 Tahun	Plafond Rp
IB Muamalat Pro Bisnis ASR Setara 5% Tenor 10 Tahun	Plafond Rp
Modal Kerja 36 Bulan (MK 36)	Plafond Rp
Back to Back	Plafond Rp

Rencana peruntukan/penggunaan fasilitas adalah sebagai berikut

Berikan tanda X pada produk pembiayaan yang dipilih

Pembelian Rumah Baru/Second	Top Up
Pembelian Ruko/Rukan/SoHo Baru/Second	Modal Kerja
Take Over	Investasi
Renovasi	Multiguna

Demikian kami sampaikan. Terima Kasih.
Wassalamu'alaikum wr wb

Malang, 20...
Pemohon, Perangan Pemohon

(.....) (.....)



Kepada
Retail Financing Center
Surabaya

Branch Financing Certificate

Atas permohonan Pembiayaan Retail (Consumer, SME, Micro) yang diajukan oleh:

Nama :

Alamat :

dengan ini kami informasikan hal-hal berikut ini:

1. Kami telah bertemu langsung dengan calon nasabah tersebut dan meyakini bahwa calon nasabah tersebut adalah benar sebagai pihak pemohon pembiayaan.
2. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh calon nasabah tersebut kepada PT. Bank Muamalat Indonesia sebagaimana dilampirkan bersama surat ini adalah benar disalin dari dokumen aslinya.
3. Cabang telah meyakini secara prinsip bahwa calon nasabah pembiayaan konsumen *feasible* untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan konsumen dan akan bertanggung jawab terkait fasilitas pembiayaan konsumen yang diputuskan oleh Retail Financing Center (RFC).
4. Nasabah sudah terinformasi dengan baik terkait Akad Pembiayaan dan Fasilitas Pembiayaan yang diambil selama masa Pembiayaan.
5. Cabang telah memenuhi ketentuan untuk penilaian agunan sesuai dengan PBI No 17/10/PBI/2015 Pasal 4. Unit Bisnis agar memberi tanda ceklist (v) pada kolom dibawah ini :

Nama Developer	Total exposure Developer	
	< Rp.5 Miliar (Taksasi internal)	>Rp. 5 Miliar (Taksasi eksternal)
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Khusus Program Promo KPR Muamalat IB Fix & Fix tahun 2016 memberi tanda ceklist (v) pada kolom dibawah ini :

Baru	Type Nasabah	
	Baru	Ekisting Tidak Pernah dilakukan Restruktur
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Khusus Program KPR IB Muamalat Angsuran Super Ringan tahun 2016 memberi tanda ceklist (v) pada kolom dibawah ini :

Baru	Type Nasabah	
	Baru	Ekisting
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Demikian surat ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Kantor Cabang Malang

Malang, 2016

Yang Mengajukan

Pembuat

Mengetahui

Nasabah

Kerry Yudha Pramana
Relationship Manager

Budi Sulaksana
Branch Manager

PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Kantor Cabang Malang
Jl. Kertajaya No. 2

Jamian 3 Deposito

1. Nomor Sertifikat Deposito

2. Atas Nama

3. Currency IDR USD

4. Saldo

5. Jatuh Tempo Deposito

- Formulir Aplikasi ini digunakan oleh Pemohon kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk ("Bank Muamalat") dengan Persyaratan Sebagai berikut:
1. Segala data, informasi, dokumen, identitas diri, keterangan atau uraian sehubungan dengan Formulir Aplikasi ini adalah benar, valid, menerangkan dan menyatakan keadaan serta identitas diri Pemohon yang sebenarnya
 2. Seluruh Pembayaran yang dilakukan tidak bersumber dari kegiatan-kegiatan yang dilarang berdasarkan peraturan perundangan-undangan Tindak Pidana Pencucian Uang.
 3. Dengan menandatangani aplikasi ini, Pemohon menyatakan tunduk pada syarat-syarat dan ketentuan dalam buku Panduan Produk Pembiayaan Human Syariah Bank Muamalat Indonesia dan ketentuan lainnya yang berlaku di Bank Muamalat, bila pemohonannya dibutuhkan.
 4. Bank berhak menolak atas pembiayaan/pembayaran Pemohon tanpa membentangkan alasan.
 5. Apabila dikemudian hari terdapat data, informasi, dokumen, identitas diri, keterangan atau sehubungan dengan Formulir Aplikasi ini tidak benar, maka saya bersedia untuk mempertanggungjawabkannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
 6. Jika dalam penilaian objek agunan diperlukan penilaian oleh penilai independen (independent appraisal) maka biaya penilaian akan ditanggung oleh nasabah dan laporan hasil penilaian tersebut akan diserahkan kepada Bank Muamalat sebagai pembiayaan. Sedangkan bila aplikasi ini tidak disetujui, maka laporan hasil penilaian akan diserahkan kepada calon nasabah.
 7. Setuju dan mengizinkan Bank Muamalat untuk menggunakan data tersebut data, menyediakan semua informasi keuangan yang diperlukan.

Hormat kami,

(Pemohon)

(Siapa/Jabatan)

Desain Baku

- Pembelian Properti dan Detasemen Rekening (Mega Plus List)
- Pembelian Properti dan Non Rekening Bank (Mega Plus Rekening)

II. JIKA REFERAL

1. Nama

2. Perusahaan

3. Posisi/ Jabatan

4. Alamat

5. No. Telepon 6. No. HP

III. PEMOHON YANG DIAJUKAN

1. Jenis Pengajuan Baru Tambahan Take Over

2. Tujuan Pembiayaan Rumah Pertama Rumah Tambahan Tempat usaha Karir Investasi

Lainnya

3. Jenis Persewaan Properti 4. Jangka Waktu Pembiayaan Bulan

5. Uang Muka Pemohon

6. Biaya Administrasi 7. Ekspektasi Yield dari Pin Bank

IV. DATA PEKERJAAN PEMOHON

1. Sumber Penghasilan Gaji Wiraswasta Dagang Lainnya

2. Nama Perusahaan

3. Jabatan

4. Kategori Perusahaan Pemerintah BUMN Swasta Asing Swasta Nasional TNI/Polri

Wiraswasta/Profesional Petani Lainnya

5. Bidang Usaha/ Sektor Ekonomi

6. Status Pekerjaan Karyawan Tetap Karyawan Kontrak Karyawan Outsourcing

7. Pembayaran Gaji Usaha Cash Bank Mijalmar Bank Lain (Sebutkan)

8. Mulai Bekerja/ Usaha

9. Alamat Bekerja Usaha

a. Kelurahan b. Kecamatan

c. Dist. II d. Provinsi e. Kode pos

10. Telepon

11. Nama Atasan

12. Jabatan Atasan

13. No. Telepon Atasan

14. Data Tuntutan Bagi Wiraswasta

a. NPWP Perusahaan

b. SIUP

c. TDP

e. SITU

V. DATA PINJAMAN YANG DIINFORMASIKAN PEMOHON

Data Pinjaman & Pembayaran

IDP/ISPI	Jumlah Pinjaman	Angsuran	Jatuh Tempo (31/01/2018)	Jenis Pinjaman	Jenis Kreditur	Nama Kreditur

