

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH
SYARIAH DI BANK MUAMALAT INDONESIA KANTOR
CABANG PEMBANTU PONOROGO**

SKRIPSI



Oleh:

Alrisa Ridha Putri Pramanda

NIM 402190012

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2023

ABSTRAK

Pramanda, Alrisa Ridha Putri. Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo. *Skripsi*. 2023. Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Negeri Ponorogo, Pembimbing: Yulia Anggraini M.M.

Kata Kunci: Pembiayaan, Kredit Pemilikan Rumah Syariah, Prosedur

Pembiayaan merupakan penanaman dana yang dikeluarkan oleh pihak lembaga keuangan atau Bank Syariah baik dalam bentuk rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penyertaan modal sementara dan kontijensi pada rekening administrasi serta sertifikat wadiah Bank Indonesia. Dimasa ini KPR syariah menjadi salah satu strategi yang digunakan Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo dalam merealisasikan program yang diinginkan. Dalam hal ini prinsip syariah menjadi sorotan penting dan utama untuk menentukan keberhasilan dari pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui analisa prosedur KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo, untuk menganalisis prosedur yang diterapkan, untuk menganalisis kendala dari prosedur pembiayaan KPR Syariah dan untuk menganalisis dampak dari prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan deksriptif kualitatif, teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan cara melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini mengatakan bahwa analisa prosedur pembiayaan KPR syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo sudah diterapkan, tetapi masih ada nasabah yang masih belum disetujui dikarenakan kurang melengkapi data dokumen pribadi, dan ini menjadi faktor yang menyebabkan nasabah pada pembiayaan KPR Syariah tidak disetujui permohonan pembiayaannya. Pada pembiayaan KPR syariah ini nasabah juga diminta untuk memberikan jaminan yang jelas dan sesuai dengan yang diharapkan pihak bank. Dalam penelitian ini juga menemukan hasil bahwa dalam merealisasikan KPR Syariah terdapat dampak baik yaitu dampak positif dan dampak negatif dalam menunjang berjalannya prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Sehingga untuk meminimalisir terjadinya berbagai kendala, pihak bank harus menempuh cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah.



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Puspita Jaya desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

NO	NAMA	NIM	JURUSAN	JUDUL
1	Alrisa Ridha Putri Pramanda	402190012	Perbankan Syariah	Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Mewujudkan Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah Di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

Telah selesai melaksanakan bimbingan, dan selanjutnya disetujui untuk
diujikan pada ujian skripsi.

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah


Muhtadin Amri, M.S.Ak.
NIP.198907102018011001

Ponorogo, 3 Mei 2023

Menyetujui,

Dosen Pembimbing


Yulia Anggraini M.M.
NIDN.2004078302



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Puspita Jaya desa Pintu Jenangan Ponorogo

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Naskah skripsi berikut ini:

Judul : Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di Bank
Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo

Nama : Alrisa Ridha Putri Pramanda

NIM : 402190012

Jurusan : Perbankan Syariah

Telah diujikan dalam sidang *Ujian Skripsi* oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Ponorogo dan dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana dalam bidang Ekonomi.

Dewan Penguji

Ketua Sidang

Dr. Hj. Ely Masykuroh, M.S.I : (.....)

NIP. 107202111999032003

Penguji I

Muhtadin Amri, M.S.Ak. : (.....)

NIP. 198907102018011001

Penguji II

Yulia Anggraini, M.M. : (.....)

NIDN. 2004078302

Ponorogo, 19 Mei 2023

Mengesahkan,

Dekan FEBI IAIN Ponorogo



Hadi Aminuddin, M.Ag.

NIP. 197207142000031005

SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alrisa Ridha Putri Pramanda
NIM : 402190012
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jurusan : Perbankan Syariah
Judul Skripsi / Tesis : Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Di

Bank Muamlat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo

Menyatakan bahwa naskah skripsi telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing. Selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasikan oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id. Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 24 Mei 2023

Pembuat Pernyataan,



Alrisa Ridha Putri Pramanda

NIM 402190012

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Alrisa Ridha Putri Pramanda

NIM : 402190012

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul :

PROSEDUR PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH
DALAM MEWUJUDKAN KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP SYARIAH DI
BANK MUAMALAT KANTOR CABANG PEMBANTU PONOROGO

Secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali bagian
tertentu yang dirujuk sumbernya.

Ponorogo, 3 Mei 2023

Pembuat Pernyataan,



Alrisa Ridha Putri Pramanda

NIM 402190012

DAFTAR ISI

COVER	i
ABSTRAK	ii
LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iv
SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Masalah	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Studi Penelitian Terdahulu	13
F. Metode Penelitian	26
1. Pendekatan dan Jenis Penelitian	26
2. Kehadiran Peneliti	27
3. Lokasi Penelitian	27
4. Data dan Sumber Data	28
5. Teknik Pengumpulan Data	28
6. Teknik Pengolahan Data	30
7. Teknik Analisis Data	31
8. Teknik Pengecekan Keabsahan Data	32
G. Sistematika Pembahasan	32

BAB II PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

A. Bank Syariah	35
B. Prosedur	40
C. Pembiayaan	44
D. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah	59
E. Prinsip Syariah	61

BAB III PAPARAN DATA PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR

SYARIAH

A. Gambaran Umum	65
B. Data Prosedur Pembiayaan Untuk Nasabah KPR Syariah Di Bank Muamalat KCP Ponorogo	79
C. Data Kendala Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo	89
D. Data Dampak Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo	91

BAB IV ANALISIS PROSEDUR, KENDALA DAN DAMPAK

PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

A. Analisis Prosedur Pembiayaan Untuk Nasabah KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo	94
B. Analisis Kendala Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.....	99
C. Analisis Dampak Prosedur Pembiayaan KPR Syariah Dalam Mewujudkan Prinsip Syariah	101

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	106
B. Saran	107

DAFTAR PUSTAKA	109
-----------------------------	------------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Saat ini di dalam menjalankan suatu kegiatan formal maupun nonformal perlu didasari dengan sikap atau sifat kepatuhan, lembaga keuangan syariah di Indonesia telah berkembang dengan pesat salah satu diantaranya adalah Bank Syariah. Bank Syariah di Indonesia secara konsisten telah menunjukkan perkembangannya dari waktu ke waktu. Perkembangan pertumbuhan Bank Syariah juga telah diikuti oleh perkembangan jaringan kantor.¹ Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak berlebihan dana dan pihak berkekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya yang sesuai dengan hukum Islam. Bank Syariah dalam istilah internasional dikenal dengan Islamic Banking atau Interest Free Banking merupakan suatu system perbankan yang dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (riba), spekulasi (maysir), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (gharar). Bagi mereka yang mempunyai kekhawatiran adanya ketiga unsur tersebut maka Bank Syariah bisa menjadi alternatif sebagai sarana peminjaman modal atau untuk menginvestasikan dana.²

Pemberian adalah sesuatu yang diberikan, baik berbentuk barang atau jasa yang berasal dari orang lain, dimana barang atau jasa tersebut

¹Rizal Yaya, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer* (Jakarta: Salemba Empat, 2016), 23.

²Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik* (Yogyakarta: Teras, 2012), 99.

mempunyai manfaat dan pengaruh besar bagi yang diberikan. Pembiayaan atau financing yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Dari definisi diatas yang dimaksud dengan pemberian pembiayaan adalah suatu dana yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk suatu kepentingan usaha atau investasi seseorang dengan maksud mempunyai manfaat yang besar. Terlebih dahulu akan dijelaskan tentang pengertian bank, Pengertian bank menurut Undang - Undang perbankan Nomor 21 tahun 2008 “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya ke masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.” Bank syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada prinsip hukum islam, dan dalam kegiatannya tidak membebaskan bunga, maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan yang diterima oleh bank syariah, maupun yang dibayarkan kepada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian antara nasabah dan bank.³

Sebagai industri keuangan yang berbasis pada agama, industri keuangan yang menjalankan aktivitas berbasis islam karenanya secara

³Ismail, *Manajemen Perbankan :Dari Teori Menuju Aplikasi* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 93.

ketat didikte oleh ajaran agama, yakni Al Qur'an dan Sunnah Rasulullah SAW. Sistem keuangan islam secara substansial berbeda dari industri keuangan yang masih menggunakan sistem konvensional. Dengan kata lain, salah satu aspek mendasar yang membedakan industri keuangan syariah dan konvensional adalah perihal kepatuhan pada prinsip syariah (*Sharia Compliance*).⁴

Kepatuhan terhadap prinsip syariah menurut Arifin adalah kemampuan untuk memenuhi dengan hukum Islam dan beroperasi di bawah prinsip-prinsip perbankan dan ekonomi Islam. Kepatuhan terhadap prinsip syariah berimbas kepada semua hal dalam pelaksanaan industri perbankan syariah, terutama dengan produk dan transaksinya. Dalam operasionalnya mencakup sistem, teknik dan identitas dari perusahaan tersebut. ⁵Indikator kepatuhan prinsip syariah meliputi riba, zakat, menjauhi haram, gharar, maysir.

Salah satu aspek hukum dalam industri keuangan syariah adalah regulasi tentang kepatuhan syariah (*sharia compliance*). *Sharia compliance* adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip prinsip syariah. Menurut Jundiani, prinsip dasar perbankan syariah berdasarkan Al Qur'an dan sunnah. Produk dan layanan yang ditawarkan oleh bank syariah telah didasarkan atas rekomendasi Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan Bank

⁴ Abdullah M. Noman, 'Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks,' International Journal of Islamic Financial Services, Vol.3, (2003), 5.

⁵ Arifin, *Dasar Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Tangerang: Aztera Publisher, 2009), 145.

Indonesia ini adalah termasuk dari prinsip kehalalan.⁶ Hal itu didukung dengan mengharuskan keberadaan DPS bagi setiap instuisi keuangan berbasis syariah. DPS bertugas mengawasi penerapan kontrak atau akad apakah penerapannya sudah sesuai dengan prinsip prinsip yang ada di dalam syariah.

Bank syariah yang dikembangkan berdasarkan prinsip syariah tidak pernah membolehkan pemisah antara hal yang temporal (keduniawian) dan keagamaan. Jadi antara keberhasilan dunia dan akhirat harus seimbang. Prinsip ini juga mengharuskan kepatuhan sebagai dasar dari semua aspek kehidupan, yang artinya kepatuhan tidak hanya alam ibadah ritual tetapi juga dalam transaksi bisnis juga harus sesuai prinsip syariah.⁷ Selama kepatuhan terhadap prinsip prinsip syariah merupakan keharusan bagi industry keuangan syariah, maka pengawasan (*supervisory*) syariah ada di Indonesia. Sehingga dapat dikatakan bahwa pengawasan syariah oleh Dewan Pengawas Syariah merupakan bagian tak terpisahkan dari kepatuhan syariah. Dalam konteks ini, regulasi tentang pengawasan syariah tentu saja mencakup di dalamnya keberadaan dewan syariah (*sharia board*), yang mana adalah bagian penting dari kerangka aturan aturan regulasi sebagai kepatuhan syariah (*sharia compliance*).⁸

⁶ Dr.H.Rudy Haryanto,MM. *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. (Madura: Duta Media Publishing, 2020), 9

⁷ *Ibid*, 11

⁸ Abdullah M. Noman, “*Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks*. International Journal of Islamic Financial Services,” Vol.3 (2003), 213.

Kepatuhan syariah telah diterapkan di dalam perbankan syariah, bank syariah yang telah mewujudkan kepatuhan syariah (*sharia compliance*) tentu memiliki banyak pembiayaan yang telah dilakukan, salah satunya adalah pembiayaan kredit pemilikan rumah. Pengembangan melalui kredit pemilikan rumah dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Banyak bank yang memberikan kemudahan dan keuntungan dalam pembiayaan KPR. Pembiayaan KPR yang dilakukan bank syariah jauh dari unsur riba. Unsur riba sendiri menurut bahasa, riba adalah (*ziyadah*), yaitu tambahan yang diminta atas utang pokok.⁹ Bank syariah beroperasi tidak dengan menerapkan metode bunga, melainkan dengan metode bagi hasil dan penentuan biaya yang sesuai dengan syariah Islam.¹⁰

Disamping itu didalam pembiayaan KPR syariah tentu terdapat prosedur atau urutan tata cara didalamnya. Pengertian prosedur sendiri menurut Ismail Masya, yang menyatakan bahwa prosedur adalah suatu rangkaian tugas tugas yang saling berhubungan yang merupakan urutan urutan menurut waktu dan tata cara tertentu untuk melaksanakan suatu pekerjaan yang dilaksanakan berulang ulang. Prosedur juga dapat diartikan suatu rangkaian cara yang disatukan dan menjadi suatu pola yang tetap dalam pelaksanaan setiap pekerjaan dan menjadi acuan bagi setiap pegawai untuk melaksanakan pekerjaannya, baik pada organisasi pemerintah maupun pada organisasi swasta. Prosedur yang disusun tepat

⁹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 11

¹⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), 29

tentu akan membantu seseorang untuk melakukan pekerjaannya sehingga tidak salah langkah.¹¹

Prosedur pembiayaan menurut Muhammad yaitu tata cara memberikan suatu pembiayaan kepada calon debitur dan bank mempunyai aturan aturan dan tahapan pembiayaan yang harus dilaksanakan. Sebagaimana telah di atur dalam pasal 29 ayat 3 Undang Undang Perbankan menentukan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.¹²

Mudrajad Kuncoro mengemukakan prosedur pembiayaan adalah tahapan tahapan prosedur yang harus dipenuhi dalam penyaluran pembiayaan dan cara atau upaya bank dalam mengurangi resiko pemberian pembiayaan. Prosedur pembiayaan dilakukan agar pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Indikator prosedur pembiayaan ini meliputi realisasi, kemudahan prosedur, kecepatan pelaksanaan, dan persyaratan.¹³

Dalam prosedur pembiayaan KPR terdapat persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yaitu KTP pemohon, KTP pasangan bila telah menikah, KK, Surat nikah bila telah menikah, NPWP pribadi, SPT PPH 21

¹¹ Dr.H.A.Rusdiana,MM., *Manajemen Perkantoran Modern* (Bandung: Insan Komunika Jurusan Ilmu Komunikasi UIN SGD Bandung, 2021), 70

¹² Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Publisher,2016), 54.

¹³ Mudrajad Kuncoro, *Manajemen Perbankan Teori Dan Aplikasi*, (Yogyakarta: BPFE,2002), 245.

dan surat pernyataan penghasilan, SK terakhir, Slip gaji, Copy rekening payroll, dan surat pernyataan nasabah. Bank akan menerima proses pembiayaan setelah adanya pengajuan dan setelah adanya form permohonan pembiayaan. Setelah itu bank akan memproses pembiayaan tersebut, artinya selagi tidak ada form permohonan pembiayaan maka bank tidak akan melakukan proses.¹⁴

Alur prosedur pembiayaan KPR diterima oleh bank setelah adanya pengajuan. Yang pertama nasabah mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Yang kedua nasabah harus melengkapi dokumen legal pribadinya yaitu KTP, KK, surat menikah bagi yang telah menikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, SK terakhir, mutasi rekening payroll, dan dokumen jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan. Yang ketiga marketing akan memasukkan dokumen itu secara lengkap dan mengecek SID (Sistem Informasi Debitur). Yang keempat marketing akan mengecek BI *Checking* nasabah apakah baik atau buruk, jika buruk maka akan di cut di awal. Yang kelima setelah proses BI *Checking*, marketing akan melakukan analisis data yang diterima kemudian melakukan survei usaha, survei tempat kerja dan cek *visit* lokasi jaminan. Yang keenam marketing akan melakukan analisis *platform* dan akan mengajukan ke komite pemutus kredit lalu di *review* dan di analisis. Proses pencairan masih panjang karena harus menyiapkan dokumen yang akan di *cut* di

¹⁴ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 135.

notaris. Yang ketujuh setelah dokumen lengkap notaris akan membuat akad, akad kredit, perjanjian kredit dan APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan). Dan yang kedelapan pada saat *covernote* sudah *ready* dari notaris maka bank akan mencairkan pinjaman si nasabah setelah di tanda tangani oleh semua pihak.¹⁵

Selanjutnya yang telah di katakana oleh Kamsir bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁶ Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional.¹⁷ Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 18/16/PBI/2016 tentang *Rasio Loan to Value* untuk Kredit Properti, *Rasio Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti, dan Uang Muka untuk Kredit atau Pembiayaan, Kendaraan Bermotor.¹⁸ Dari Peraturan Bank Indonesia tersebut yang dimaksud Kredit atau Pembiayaan Properti adalah KPR.

Studi penelitian tentang pembiayaan KPR syariah yang dilakukan oleh Nur Aisah dengan judul Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian

¹⁵ Fadhil Wafa, *Wawancara*, 8 Desember 2022.

¹⁶ Kamsir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PY.Raja Grafindo Persada),2008, 96.

¹⁷ Helmi Haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerbankanSyari’ah)*”, *Jurnal Ekonomi Islam*, I (Juli,2007), 115.

¹⁸ Slamet Ristanto, *Jangan Salah Memilih KPR*, (Yogyakarta: asdamedia, 2016), 35.

Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur pembiayaan KPR dan keunggulan KPR pada PT.Bank Muamalat Indonesia,Tbk cabang Balaikota Medan. Dapat disimpulkan dari hasil penelitian tersebut bahwa pembiayaan KPR dilakukan dengan cara cicilan sesuai dengan akad kemudian barang yang diperjual belikan jelas. Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama sama meneliti tentang prosedur pembiayaan KPR. Kemudian perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu objek tempat yang berbeda, rumusan masalah yang berbeda dan tentunya dengan hasil yang berbeda, maka dari itu penulis akan mengkaji tentang prosedur pembiayaan KPR syariah dalam mewujudkan kepatuhan terhadap prinsip syariah.¹⁹

Tabel 1.1

Data Pembiayaan KPR Per 2019- 2021

No.	Tahun	Jenis Pembiayaan	Pembiayaan Yang Dikeluarkan	Nasabah Bermasalah
1.	2019	KPR IB Hijrah	29.077	5
2.	2020	KPR IB Hijrah	29.077	3
3.	2021	KPR IB Hijrah	18.041	6

(Dinyatakan dalam miliar rupiah)

¹⁹ Nur Aisah, "Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan," *Skripsi* (Medan:UIN Sumatera Utara, 2018), 32.

Sumber: *Branch Recovery Asset Bank Muamalat KCP Ponorogo*.²⁰

Berdasarkan tabel diatas pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank Muamalat mengalami naik turun. Di tahun 2019 dan 2020 pembiayaan yang dikeluarkan sebesar 29.077 miliar, kemudian di tahun 2021 mengalami penurunan yaitu sebesar 18.041 miliar. Jangka waktu untuk mengangsur pembiayaan ini maksimal 15 tahun, lalu untuk jatuh tempo dari pembiayaan ini yaitu sesuai waktu akad yang di sepakati kedua belah pihak dan angsuran dilakukan setiap bulan. Pembayaran angsuran maksimal 0 sampai 30 hari dikatakan nasabah lancar, dan di atas 30 hari dinyatakan dalam perhatian khusus.

Hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dengan pihak bank yaitu Bapak Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* yang mengatakan bahwa prosedur pembiayaan sudah diterapkan dengan benar, pembiayaan kredit pemilikan rumah sudah berjalan dengan baik, tetapi masih ada juga nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah.²¹ Berbanding terbalik dengan teori yang mengatakan bahwa prosedur yaitu suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan serta seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang ulang. Dan tidak

²⁰ Fadhil Wafa, *Wawancara*, 8 Februari 2023.

²¹ Fadhil Wafa, *Wawancara*, 8 Desember 2022.

menimbulkan permasalahan ketika prosedur dilakukan dengan tata cara urutan yang benar.²²

Sedangkan hasil wawancara dengan Ibu Sulistioningsih selaku nasabah yang melakukan pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah mengatakan bahwa beliau tidak mengetahui apa saja persyaratan yang diminta oleh bank, sehingga ketika datang ke kantor, persyaratan yang dibawa oleh nasabah masih kurang. Hal ini dikarenakan bank tidak memberikan informasi tentang persyaratan apa saja yang dibutuhkan melalui media brosur, pamflet atau media informasi lainnya.²³ Dan hal ini juga berbanding terbalik dengan teori yang mengatakan nilai untuk pelanggan atau *Value for the Customer* (VC) mencerminkan *customer value* itu sendiri, dimana menjelaskan mengenai apa yang diterima oleh konsumen dan juga apa yang dapat diberikan oleh perusahaan.²⁴

Dari hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa terdapat kasus yang pertama yaitu nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah padahal prosedur sudah dilakukan dengan benar kemudian kasus kedua yaitu nasabah yang tidak mengetahui apa saja persyaratan yang diminta oleh bank, sehingga ketika datang ke kantor, persyaratan yang dibawa oleh nasabah masih kurang. Berdasarkan latar belakang tersebut maka perlu dilakukan penelitian terhadap permasalahan yang telah

²²Dirvi Surya Abbas, *Pengantar Akutansi* (Bandung:Widina Bhakti Persada) 2020,228.

²³Sulistioningsih, *Wawancara*, 8 Desember 2022.

²⁴.Rudy Haryanto, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah Teori dan Praktik* (Pamekasan:Duta Media Publishing) 2020, 38.

dijelaskan. Sehingga peneliti tertarik untuk mengkaji tentang “Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka perumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana prosedur pembiayaan untuk nasabah KPR syariah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo?
2. Bagaimana kendala pemberian prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo?
3. Bagaimana dampak prosedur pembiayaan KPR syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya, tujuan yang ingin di capai dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk menganalisis prosedur pembiayaan yang ditetapkan bank untuk nasabah dalam pembiayaan KPR Syariah di bank muamalat kantor cabang pembantu ponorogo.
2. Untuk menganalisis kendala dalam prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.
3. Untuk menganalisis dampak prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

D. Manfaat Penelitian

Dengan tercapainya tujuan penelitian, manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian adalah :

1. Secara Teoritis
 - a. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah teori dalam bidang ilmu perbankan Syariah, dapat mengembangkan ilmu perbankan Syariah sekaligus menambah literatur kepustakaan, khususnya untuk jenis penelitian kualitatif berkaitan dengan prosedur pembiayaan KPR Syariah.
 - b. Untuk dapat mendukung atau memperkuat teori teori yang sudah ada dan dapat dibuktikan.
2. Secara Praktisi
 - a. Bagi Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo
 Dapat meningkatkan nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR Syariah dan juga sebagai bahan acuan evaluasi dimasa yang akan datang dan nasabah mengetahui prosedur pembiayaan KPR Syariah dalam prinsip syariah.

E. Studi Penelitian Terdahulu

1. Penelitian yang dilakukan oleh Aminatuz Zuhro yang berjudul “Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode pengambilan data observasi, wawancara, dan

dokumentasi. Hasil penelitian ini yaitu penerapan sistem pembiayaan pada KPR sudah baik dan jelas, sehingga dapat mempermudah nasabah untuk mengajukan KPR di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang, sedangkan untuk pembayaran 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 dari pada akad musyarakah mutanaqisah, yang mana akad murabahah di tentukan diawal transaksi sedangkan untuk akad musyarakah setelah 2 tahun di evaluasi namun dapat berubah transaksi. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian yaitu objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.²⁵

2. Penelitian yang dilakukan oleh Nur Aisah yang berjudul “Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif dengan metode pengambilan data wawancara, observasi, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini yaitu adanya uang muka yang harus dibayar oleh calon penerima pembiayaan, bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, transaksi bebas riba, pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) dilakukan dengan cara cicilan hal ini sesuai dengan akad pembiayaan. Syarat yang berakad, tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjual

²⁵Aminatuz Zuhro, “Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang,” *Skripsi* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018), 32.

belikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas, harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan kontemporer keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (ijab kabul) jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad, hal ini sesuai dengan syarat akad pembiayaan pembelian. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang diteliti dan pembahasan yang akan dibahas.²⁶

3. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Rizal Satria yang berjudul “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah”. Penelitian ini menggunakan pendekatan komparatif dengan metode pengambilan data melalui wawancara dan studi kepustakaan. Hasil dari penelitian ini yaitu sistem pemberian kredit KPR pada Bank BJB Konvensional dengan pembiayaan murabahah KPR pada Bank BJB Syariah memiliki banyak persamaan, yaitu dalam prosedur pengajuan sampai dengan pencairan dana. Kedua jenis bank penyalur KPR ini sama-sama mengharuskan Anda menyiapkan dokumen lengkap permohonan KPR. Beberapa syarat diantaranya fotokopi KTP pemohon, surat nikah (atau cerai bila sudah menikah dan bercerai), slip

²⁶ Nur Aisah, “Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan,” *Skripsi* (Medan:UIN Sumatera Utara, 2018), 20.

gaji, surat keterangan bekerja, fotokopi NPWP, rekening tabungan dan lain-lain. Dokumen yang tidak lengkap akan membuat permohonan Anda ditolak, baik oleh bank syariah ataupun bank konvensional. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.²⁷

4. Penelitian yang dilakukan oleh Mahfudz yang berjudul “Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah”. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan deskriptif dengan metode pengambilan data melalui observasi dan wawancara. Hasil dari penelitian ini yaitu dalam prakteknya Bank BRI Syariah belum bisa dikatakan sepenuhnya murni syariah, karena masih ada akad yang belum sesuai dengan syariah dan juga masih bekerja sama dengan pihak-pihak atau lembaga konvensional. Disamping itu salah satu penyebab utama Bank Syariah belum bisa murni syariah adalah karena Bank Syariah masih mengikut dan terikat kepada Bank Indonesia sehingga Bank Syariah harus mengikuti semua regulasi yang diterapkan oleh Bank Indonesia. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.²⁸

²⁷ Muhammad Rizal Satria, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah”, *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Volume 2, Nomor 1, (2018), 35.

²⁸ Mahfudz, “Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah”, *Jurnal Zawiyah Pemikiran Islam*, Volume 4, Nomor 2,(2018), 32.

5. Penelitian yang dilakukan oleh Hibatullah Fauzan Takalaminingan yang berjudul “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode pengambilan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu Bank Tabungan Negara cabang Manado telah melaksanakan sistem pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dengan baik dan benar, sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan, ditambah dengan adanya sistem *E-Loan* yang dapat memudahkan dalam proses pemberian kredit dan pengambilan keputusan, sehingga keputusan yang diambil bisa lebih efektif dan efisien dari pada sistem yang tidak menggunakan *E-Loan*. Dalam proses pelaksanaan pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi dilakukan secara terpisah dalam setiap bagian, sehingga pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi yang dilakukan sudah baik. Prosedur prosedur pada tiap sistem kredit yaitu prosedur permohonan KPR Subsidi, prosedur pengambil keputusan pemberian KPR Subsidi, dan prosedur pembayaran angsuran KPR Subsidi sudah teratur dengan baik dalam pelaksanaannya. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.²⁹

²⁹ Hibatullah Fauzan Takalaminingan, “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”, *Jurnal Riset Akuntansi*

6. Penelitian yang dilakukan oleh Nabila Fatmasari yang berjudul “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu terdapat persamaan dan perbedaan dalam sistem pembiayaan antara KPR bank konvensional dengan KPR bank syariah, analisis sistem pembiayaan ini dikerucutkan menjadi beberapa variabel yang dianalisis seperti, syarat mengajukan kredit, jenis kredit, prosedur pemberian kredit, akad, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, dan perlakuan terhadap nasabah. Persamaan pada sistem pembiayaan KPR ada pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pemberian kredit, dan sumber bunga atau margin keuntungan. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.³⁰
7. Penelitian yang dilakukan oleh Ummul Chair yang berjudul “Prosedur Pembiayaan KPR Pada PT.Bank Tabungan Negara, Tbk.Kantor Cabang Maros”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu prosedur

³⁰ Nabila Fatmasari, “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat,” *Jurnal Universitas Negeri Surabaya*, Volume 3, Nomor 6, (2019), 23.

KPR pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. harus sesuai dengan prosedur yang ada. Dimana keuntungan yang diambil adalah mempermudah pemberian kredit, sehingga diharapkan pemberian kredit yang diberikan dapat terlunasi sesuai kesepakatan yang ada dan tidak terjadi permasalahan kredit. Disamping kelebihan tersebut ternyata ada beberapa kelemahan dalam dilaksanakannya prosedur pemberian kredit tersebut yaitu, dalam tahap permohonan kredit banyak sekali calon nasabah melakukan kesalahan dalam penulisan Form Permohonan Kredit yang menyebabkan banyaknya penolakan pada permohonan pengkreditan. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang diteliti dan pembahasan yang akan dibahas.³¹

8. Penelitian yang dilakukan oleh Sri Munawarah yang berjudul “Implementasi Pembiayaan KPR IB Muamalat Pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya Ditinjau Dalam Ekonomi Islam”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode pengambilan data observasi, dokumentasi, dan wawancara. Hasil penelitian ini yaitu implementasi pada pembiayaan KPR IB Muamalat dalam penelitian ini mekanisme awal pembiayaan bank melakukan analisis 5C. Pada akad ini khususnya musyarakah mutanaqisah sebagai akad utama dan adanya akad ijarah sebagai akad pendukung dari pembiayaan tersebut. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian,

³¹Ummul Chair, “Prosedur Pembiayaan KPR Pada PT.Bank Tabungan Negara, Tbk.Kantor Cabang Maros,” *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Volume 1, Nomor 1, (2019), 20.

objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.³²

9. Penelitian yang dilakukan oleh Mohamad Aditya yang berjudul “Penerapan Pembiayaan Produk KPR IB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu” pada. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode pengambilan data dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian ini adalah akad mutanaqisah dalam operasionalnya pembiayaan musyarakah mutanaqisah bila dikaitkan dalam hukum islam dan peraturan perundang undang yang berlaku maka pembiayaan dinyatakan sesuai dengan Fatwa DSN dan UU No 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait penelitian Penerapan Pembiayaan Produk KPR IB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu, sedangkan penelitian ini terdapat perbedaan diantaranya tempat yang berbeda, teori yang berbeda, objek penelitian yang berbeda dan masalah yang berbeda yang terkait Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Dalam Mewujudkan Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan

³²Sri Munawarah, “Implementasi Pembiayaan KPR IB Muamalat Pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya Ditinjau Dalam Ekonomi Islam,” *Skripsi* (Palangkaraya: IAIN Palangkaraya, 2020), 22.

pembahasan yang akan di bahas.³³

10. Penelitian yang dilakukan oleh Heriyati Chrisna yang berjudul “Analisis Sistem Dan Prosedur KPR Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT.Bank BRI Syariah Cabang Medan”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan merupakan salah satu perbankan yang bergerak dalam penghimpunan dana serta penyaluran dana yang sesuai dengan syariat islam. Jenis-jenis KPR yang dimiliki PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan yaitu KPR bangun atau pembelian rumah, *revinancing*, reguler, FLPP Subsidi pemerintah, ruko, apartement, rusun. Dalam analisis sistem dan prosedur PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan dalam memberikan keputusan penilaian permohonan pembiayaan kredit pemilikan rumah menggunakan prinsip 5C yaitu *character*, *capital*, *capacity*, *collateral*, dan *condition* sebagai dasar pertimbangan. Sedangkan prosedur kredit pemilikan rumah di PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan memiliki tahapan yaitu prosedur pembiayaan KPR, analisis permohonan KPR, persetujuan permohonan pembiayaan KPR, pencairan permohonan pembiayaan KPR, dan monitoring dalam pelunasan pembiayaan KPR. Dari penelitian tersebut terdapat

³³ Mohamad Aditya, “Penerapan Pembiayaan Produk KPR IB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu,” *Skripsi* (Palu: IAIN Palu, 2020), 33.

perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.³⁴

11. Penelitian yang dilakukan oleh Ratna Sari yang berjudul “Analisis Sistem Dan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Syariah Di PT Bank Muamalat TBK.KC.Kediri”. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu penerapan prosedur pembiayaan yang ditetapkan bagi calon nasabah pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR syariah di Muamalat KC Kediri. Faktor pendukung pemberian pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR syariah yaitu terletak pada pemasarannya. Kemudian penghambat mengenai pembiayaan yaitu terletak pada pemasaran yang menggunakan metode *Branch Image* kurangnya dokumen yang diserahkan oleh calon nasabah. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait penelitian Analisis Sitem dan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Syariah Di PT.Bank Muamalat Indonesia TBK.KC.Kediri, sedangkan penelitian ini terdapat perbedaaan diantaranya tempat yang berbeda, teori yang berbeda, objek penelitian yang berbeda dan masalah yang berbeda yang terkait

³⁴Heriyati Chrisna, “Analisis Sistem Dan Prosedur KPR Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT.Bank BRI Syariah Cabang Medan,” *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, Volume 11, Nomor 1, (2020), 40.

Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Dalam Mewujudkan Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang diteliti dan pembahasan yang akan dibahas.³⁵

12. Penelitian yang dilakukan oleh Nisrina Fajarria Nada yang berjudul “Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif dengan metode pengambilan data primer dan sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah pembiayaan KPR IB Barokah dengan akad murabahah di Bank Jatim Syariah cabang Kediri merupakan produk pembiayaan jual beli. Penerapan akad murabahah ini menggunakan sistem pesanan. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait penelitian Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri, sedangkan penelitian ini terdapat perbedaan diantaranya tempat yang berbeda, teori yang berbeda, objek penelitian yang berbeda dan masalah yang berbeda yang terkait Prosedur Pembiayaan KPR Syariah Dalam Mewujudkan Kepatuhan Terhadap Prinsip Syariah. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang

³⁵Ratna Sari, “Analisis Sistem Dan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Syariah Di PT. Bank Muamalat Indonesia TBK.KC.Kediri,” *Skripsi* (Tulungagung:IAIN Tulungagung, 2021),55.

di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.³⁶

13. Penelitian yang dilakukan oleh Raja Achmad Arifin yang berjudul “Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera IB Dengan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah KCP Serpong”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu mekanisme pembiayaan KPR Sejahtera di Bank BRI Syariah IB meliputi pengajuan permohonan pembiayaan, mengumpulkan berkas sesuai persyaratan yang ditentukan, uji berkas, setelah uji berkas calon nasabah akan disurvei langsung oleh pihak bank, jika hasil survei sesuai, maka akan dilakukan akad, pencairan pembiayaan KPR, dan langkah terakhir pembinaan. Jika hasil survei tidak sesuai, maka pengajuan permohonan pembiayaan KPR Sejahtera ditolak. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.³⁷
14. Penelitian yang dilakukan oleh Yunita Putri yang berjudul “Prosedur Pembiayaan KPR Griya Pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu

³⁶Nisrina Fajarria Nada, “Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri,” *Jurnal Tulungagung*: UIN Satu Tulungagung, Volume 1, Nomor 2, (2021), 52.

³⁷Raja Achmad Arifin, “Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera IB Dengan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah KCP Serpong,” *Jurnal Manajemen Dakwah*, Volume 9, Nomor 1, (2021), 65.

persyaratan umum dalam pengajuan pembiayaan KPR Griya BSM pada Bank Mandiri Syariah adalah WNI cakap hukum, usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun, maksimum pembiayaan sampai dengan 5 Milyar, DP min 5% atau sesuai ketentuan BI dan penghasilan minimal Rp. 5 Juta sudah termasuk gabungan suami dan istri. Akad KPR BSM menggunakan akad murabahah, akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang di teliti dan pembahasan yang akan di bahas.³⁸

15. Penelitian yang dilakukan oleh Fifi Hayrani Siregar yang berjudul “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan”. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan metode pengambilan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini yaitu sistem pembiayaan KPR di bank BTN telah melakukan pemberian kredit dengan baik dan benar dan sudah sesuai standart yang ditetapkan, dan prosedur pembayaran angsuran KPR sudah teratur dengan baik dalam pelaksanaannya. Analisis sistem pembiayaan ini dikerucutkan menjadi beberapa variabel yang dianalisis seperti syarat

³⁸Yunita Putri, “Prosedur Pembiayaan KPR Griya Pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta,”*Jurnal Administrasi Bisnis*, Volume 1, Nomor 1, (2021), 37.

mengajukan kredit, jenis kredit, prosedur pembelian kredit, hubungan dengan nasabah, perhitungan angsuran, dan perlakuan terhadap nasabah. persamaan pada sistem pembiayaan KPR ada pada syarat mengajukan kredit KPR, prosedur pembelian kredit, dan sumber bunga keuntungan pada Bank. Hasil penelitian dengan mengukur tingkat efektivitas yang dilakukan BTN KC Medan yang bisa dikatakan efektif bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah. Dari penelitian tersebut terdapat perbedaan terkait judul penelitian, objek tempat yang diteliti dan pembahasan yang akan dibahas.³⁹

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian lapangan kualitatif deskriptif, penelitian lapangan adalah suatu penelitian yang dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagaimana terjadinya di lokasi tersebut. Data data ini diperoleh dengan melakukan analisis data. Agar hasil wawancara, catatan lapangan, observasi dan sumber data lainnya mudah dipahami dan dikomunikasikan kepada orang lain, maka harus dicari dan disusun secara menyeluruh.⁴⁰ Penelitian ini menggunakan pendekatan metode kualitatif, dimana peneliti lebih cenderung

³⁹Fifi Hayrani Siregar, "Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan," *Jurnal Management Studies and Entrepreneurship*, Volume 4, Nomor 2, (2023), 51.

⁴⁰Abdurrahmat Fathoni, *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), 96.

menggunakan analisis dan landasan teori dimanfaatkan sebagai gambaran umum untuk bahan pembahasan hasil penelitian. Selain itu, agar fokus penelitian sesuai dengan fakta dilapangan.

2. Kehadiran Peneliti

Kehadiran peneliti dalam penelitian ini sangat diperlukan karena selain meneliti, peneliti juga berperan sebagai pengumpul data. Dalam penelitian kualitatif kehadiran peneliti sebagai pengamat informan atau berperan serta dalam arti saat pengumpulan data peneliti melakukan pengamatan data yaitu dengan mendengarkan apa yang informan berikan sampai ke akarnya. Kedudukan peneliti dalam penelitian kualitatif peneliti berperan aktif akan keutuhan proses penelitian.

Dalam penelitian ini peneliti hadir di Bank Muamalat KCP Ponorogo untuk melakukan wawancara dan dokumentasi kepada para staff dan nasabah Bank Muamalat KCP Ponorogo sehingga mendapatkan data yang valid.

3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang akan dijadikan penelitian adalah Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo yang beralamat di Jl. Soekarno Hatta Kav.35 dan 37, Banyudono Kecamatan Ponorogo Kabupaten Ponorogo Jawa Timur 63411. Alasan peneliti mengambil lokasi penelitian ini karena pada saat peneliti melakukan observasi datang ke lokasi tersebut, peneliti menemukan permasalahan nasabah

pembiayaan KPR tersebut. Sehingga ini menjadi pertimbangan peneliti untuk meneliti di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.

4. Data dan Sumber Data

a. Data

Data yang digunakan untuk menjawab pertanyaan pada perumusan masalah penelitian ini yaitu terfokus pada data mengenai prosedur yang diterapkan di Bank Muamalat KCP Ponorogo dalam penyaluran dana melalui pembiayaan KPR Syariah, kemudian data mengenai kendala yang terjadi pada proses pembiayaan KPR Syariah serta dampak pembiayaan KPR Syariah yang terjadi di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

b. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berupa data diperoleh peneliti langsung dari responden melalui hasil wawancara peneliti dengan narasumber yaitu *Sub Branch Manager, Account Officer*, dan beberapa staff di kantor Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo dan beberapa nasabah.

5. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat

dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu.⁴¹ Dengan ini peneliti melakukan wawancara dengan pimpinan Bank Muamalat, *Account Officer* dan *Staff Marketing* Bank Muamalat, dan nasabah Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.

b. Observasi

Menurut Sutrisno Hadi (1986) observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua di antara yang terpenting adalah proses pengamatan dan ingatan.⁴² Dalam penelitian ini teknik observasi dilakukan dengan cara mengamati langsung objek datanya dan dapat diartikan sebagai pengamatan atau pencatatan atas peristiwa peristiwa yang diteliti.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Peneliti menggunakan metode dokumentasi untuk memperoleh data meliputi letak geografis, sejarah, visi, misi, tujuan, serta struktur organisasi di Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo.

⁴¹Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), 231.

⁴²Ibid, 145.

6. Teknik Pengolahan Data

Setelah data terkumpul dari lapangan, maka dilakukan analisis data dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a. Reduksi data adalah merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya serta mencarinya bila diperlukan.⁴³ Dalam hal ini penulis mereduksi data yang disampaikan oleh beberapa pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo tentang prosedur pembiayaan KPR Syariah.
- b. Penyajian data, diartikan sebagai semua informasi yang terkumpul sehingga dari informasi tersebut dapat ditarik sebuah kesimpulan yang kemudian dilakukan pengambilan tindakan penyajian data yang biasanya digunakan adalah bentuk narasi, bagan, atau matrik. Dalam hal ini data yang disajikan berupa keterangan pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo tentang pelaksanaan prosedur KPR Syariah dengan prinsip syariah.
- c. *Editing*, yaitu penilaian dan pemeriksaan kembali data-data yang diperoleh terutama dari segi kelengkapan, kejelasan

⁴³ Lexy J. Meleong, *Metode Penelitian Kualitatif* , 247.

makna, keserasian antara yang satu dengan lainnya⁴⁴. Penulis akan mengambil data yang akan dianalisis sesuai dengan rumusan masalah saja.

- d. Menarik kesimpulan, pada awal hingga akhir pengumpulan data, penulis mencari beberapa kesimpulan awal sehingga dapat disusun secara urut dan runtut menjadi suatu konfigurasi tertentu. Sehingga ini adalah langkah terakhir dalam teknik pengolahan data.

7. Teknik Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam melakukan penelitian yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif dengan menguraikan data yang diperoleh dari wawancara yang telah dilakukan dan kemudian dicocokkan dengan data literatur lalu diuraikan dengan bahasa yang mudah dipahami kemudian ditarik kesimpulan. Dalam penelitian kualitatif, data diperoleh dari berbagai sumber, dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang bermacam-macam (*triangulasi*), dan dilakukan secara terus menerus sampai datanya jenuh. Dalam hal analisis data kualitatif, dalam bukunya Sugiyono menyatakan bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan

⁴⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, 243.

bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain.⁴⁵

8. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Uji keabsahan sangat diperlukan dalam penelitian kualitatif demi keaslian dan keandalan serta tingkat kepercayaan data yang telah terkumpul. Teknik keabsahan data adalah dengan menggunakan teknik triangulasi. Hal ini merupakan salah satu pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu.⁴⁶ Uji keabsahan ini, peneliti menggunakan teknik *triangulasi* sumber. Dengan triangulasi sumber maka peneliti akan menjadikan Kepala Pimpinan, *Account Officer* dan *Staff Marketing* bank sebagai sumber pengumpulan data sebagai tolak ukur keabsahan data yang akan diolah menggunakan teknik *triangulasi*.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan umumnya mencakup alur bahasan mengenai judul bab, isi bab dan fungsi bab tersebut. Hal ini supaya diketahui logika penyusunan dan koherensi antara satu bagian dengan bagian yang lain. Adapun sistematika pembahasan dalam skripsi ini diuraikan sebagai berikut:

⁴⁵ Ibid.,

⁴⁶ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Sigma, 1996), 330.

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pendahuluan yang mencakup tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, studi penelitian terdahulu dan sistematika pembahasan.

BAB II PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

Bab ini memuat teori yang relevan yang memuat pengertian prosedur pembiayaan KPR Syariah, faktor mengenai prosedur, fungsi pembiayaan, analisis pembiayaan KPR Syariah. Penggunaan teori dalam penelitian ini berfungsi sebagai alat bantu untuk memahami data dan menafsirkan data yang diteliti.

BAB III PAPARAN DATA PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

Pada bab ini berisi uraian yang disajikan untuk mengetahui karakteristik data pokok yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan peneliti dengan topik sesuai dalam pertanyaan pertanyaan yang peneliti lakukan dan peneliti amati dalam proses penelitian. data yang diperoleh oleh peneliti di lapangan. Data yang diperoleh merupakan hasil observasi, wawancara, dan dokumentasi yang berhubungan dengan paparan teori pada bab sebelumnya. Paparan data tersebut meliputi sejarah, visi, misi, dan susunan

kepegawaian Bank Muamalat KCP Ponorogo, prosedur pembiayaan nasabah KPR syariah, kendala prosedur pembiayaan KPR syariah, dan dampak pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

BAB IV ANALISIS PROSEDUR, KENDALA DAN DAMPAK PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

Pada bab ini berisi tentang hasil dan pembahasan penelitian tentang prosedur pembiayaan KPR syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Kemudian memaparkan hasil analisis mengenai penerapan prosedur, kendala dan dampak dari prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

BAB V PENUTUP

Bab ini memaparkan tentang kesimpulan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan yang disesuaikan dengan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang disajikan secara singkat dan jelas. Serta saran yang diberikan oleh peneliti kepada pihak pihak yang bersangkutan dari hasil analisis data yang berkaitan dengan penelitian.

BAB II

PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Pengertian Bank Syariah Bank secara bahasa diambil dari bahasa Itali, yakni *banco* yang mempunyai arti meja. Penggunaan istilah ini disebabkan dalam realita kesehariannya bahwa setiap proses dan transaksi sejak dahulu dan mungkin di masa yang datang dilaksanakan di atas meja. Dalam Bahasa arab, bank biasa disebut dengan *mashrof* yang bearti tempat berlangsung saling menukar harta, baik dengan cara mengambil ataupun menyimpan atau selain untuk melakukan muamalat.¹ Menurut UU Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998, tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan bahwa Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan pengertian prinsip syariah itu sendiri adalah aturan berdasarkan hukum Islam.²

Menurut Karnaen Purwaatmadja, bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam.

¹A.Djazuli dan Yadi Yanuari, *Lembaga-lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001), 53.

²C.S.T Kamsil, dkk, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), cet. Ke-1, 311-313.

Salah satu unsur yang harus dihindari dalam muamalah Islam adalah praktik praktik yang mengandung unsur riba (spekulasi dan tipuan).³ Bank Syariah atau dapat juga disebut sebagai bank Islam adalah lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan tanpa berdasarkan prinsip bunga, melainkan berdasarkan prinsip syariah.⁴

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, termasuk unit usaha syariah dan kantor cabang bank asing yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (UU RI No.10 Tahun 1998). Menurut Kasmir, menyebutkan bahwa bank syariah adalah bank yang tata cara beroperasinya didasarkan kepada tata cara bermuamalat secara islam, artinya bank syariah mengacu kepada ketentuan ketentuan Al Quran dan Al-Hadist. Bank syariah ialah bank yang berasaskan 5, yaitu kemitraan, keadilan, transparansi, dan *universal* serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah.⁵ Dalam perbankan syariah saat ini, pembagian hasil usaha sebaiknya

³Muhammad Firdaus NH, dkk, *Konsep & Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), 18.

⁴ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007), cet ke-3, 1.

⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016), 94.

menggunakan prinsip bagi hasil (*revenue sharing*) karena dinilai lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak yang berakad.

2. Prinsip Bank Syariah

Bank syariah secara *yuridis normatif* dan *yuridis empiris* diakui keberadaannya di Negara Indonesia. Pengakuan secara *yuridis normatif* tercatat dalam peraturan perundang undangan di Indonesia, Sedangkan secara *yuridis empiris*, bank syariah diberi kesempatan dan peluang yang baik untuk berkembang di seluruh wilayah Indonesia. Upaya intensif pendirian bank syariah di Indonesia dapat ditelusuri sejak tahun 1988, yaitu pada saat pemerintah mengeluarkan Paket Kebijakan Oktober (Pakto) yang mengatur deregulasi industri perbankan di Indonesia, dan para ulama waktu itu telah berusaha mendirikan bank bebas bunga⁶.

Dalam perbankan syariah saat ini, pembagian hasil usaha sebaiknya menggunakan prinsip bagi hasil (*revenue sharing*) karena dinilai lebih menguntungkan bagi kedua belah pihak yang berakad. *Profitabilitas* digunakan untuk menilai kemampuan bank dalam menghasilkan laba. Menurut Kasmir, salah satu penilaian kesehatan Bank Umum Syariah dengan rentabilitas atau *profitabilitas* harus dilakukan secara triwulan.⁷

⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Dasar- Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006), cet ke-4, 6.

⁷Muchtim Humaidi, "Dampak Makro Ekonomi Terhadap Profitabilitas Perbankan Syariah Di Indonesia." *El Barka Journal of Islamic and Business*. Vol 2 (2019), 306.

3. Tujuan Bank Syariah

Keberadaan perbankan syariah tidak terlepas dari sebagian masyarakat yang menginginkan sistem perekonomian Islam dalam aktivitas keuangannya. Tujuannya adalah mencapai kesejahteraan atau taraf hidup yang memungkinkan masyarakat melaksanakan akidah syariat Islam dengan cara yang lebih baik. Keraguan-raguan yang umumnya dirasakan oleh umat Islam pada perbankan konvensional adalah imbalan jasa dengan sistem bunga bank, karena bunga berdasarkan prinsip Islam dinilai haram.⁸

4. Fungsi Bank Syariah

Fungsi bank syariah yang kedua ialah menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank syariah. Dalam hal ini bank syariah akan memperoleh pendapatan atas dana yang disalurkan pendapatan yang diperoleh bank syariah atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya. Bank syariah menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan bermacam-macam akad, antara lain akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha.⁹

⁸Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, (Jakarta: PT Indeks kelompok Gramedia, 2006), 78.

⁹Said Abadi, "Efektivitas Publisitas Produk Bank Syariah, *Falahiya Research Journal Of Islamic Banking And Finance*," Vol 1 (Januari-Juni, 2022), 52.

Fungsi bank syariah menurut Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 dalam pasal 4 yang terdiri dari:¹⁰

1. Menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat
2. Menjalankan Fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal yaitu menerima dana yang berasal dari zakat, infak, sedekah, hibah atau dana sosial lainnya dan menyalurkan kepada organisasi pengelola zakat.
3. Bank syariah dapat menghimpun dana sosial yang berasal dari wakaf uang dan menyalurkannya kepada pengelola wakaf (*nazhir*) sesuai dengan kehendak pemberi wakaf (*wakif*).

Selain itu terdapat juga fungsi bank syariah yang lain diantaranya adalah :

1. Fungsi manajer investasi, dimana bank syariah bertindak sebagai manajer investasi dari pemilik dana (*shahibul maal*) kemudian bank syariah menyalurkan dana tersebut kepada usaha-usaha yang produktif sehingga bank dapat menghasilkan keuntungan yang didapat oleh bank syariah akan dibagihasilkan kepada pemilik dana sesuai dengan nisbah yang disepakati diawal akad.

¹⁰ Ikit, *Akuntansi Penghimpun Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Deepublish, 2015),

2. Fungsi investor, bank syariah dapat melakukan penanaman atau menginvestasikan dana kepada sektor sektor yang produktif dengan risiko yang kecil.
3. Fungsi sosial artinya bank syariah dapat menghimpun dana dalam bentuk zakat, infak, sedekah dan wakaf (ZISWAF). Setelah dana terkumpul bank syariah dapat menyalurkan kepada pihak pihak yang membutuhkan tanpa mengharap keuntungan atau imbalan..
4. Fungsi jasa keuangan, fungsi ini merupakan pelayanan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat umum. Jasa keuangan merupakan penunjang kelancaran kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana. Semakin lengkap jasa keuangan bank syariah akan semakin baik dalam pelayanan kepada nasabah.¹¹

B. Prosedur

1. Pengertian Prosedur

Menurut Ismail Masya prosedur adalah suatu rangkaian tugas tugas yang saling berhubungan yang merupakan urutan urutan menurut waktu dan tata cara tertentu untuk melaksanakan suatu pekerjaan yang dilaksanakan berulang ulang. Dengan kata lain prosedur menjelaskan suatu tata cara yang disatukan dan menjadi pola yang tetap dalam pelaksanaan setiap pekerjaan dan menjadi acuan bagi setiap pegawai

¹¹ Ibid.,48.

untuk menyelesaikan pekerjaannya. Prosedur yang di susun tepat tentu akan membantu membimbing pegawai dalam melaksanakan pekerjaan sehingga tidak salah langkah serta menghindari terjadinya kesalahan urutan dalam pekerjaan.¹²

Prosedur adalah urutan Langkah langkah (atau pelaksanaan pelaksanaan pekerjaan), di mana pekerjaan tersebut dilakukan, berhubungan dengan apa yang dilakukan, bagaimana melakukannya, bilamana melakukannya, di mana melakukannya, dan siapa yang melakukannya. Arti lain juga menyebutkan bahwa prosedur adalah suatu urutan pekerjaan, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi berulang ulang.¹³

2. Manfaat Prosedur

Suatu prosedur dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Lebih memudahkan dalam menentukan langkah langkah kegiatan dimasa yang akan datang.
2. Mengubah pekerjaan berulang ulang menjadi rutin dan terbatas, sehingga menyederhanakan pelaksanaan dan untuk selanjutnya mengerjakan yang seperlunya saja.
3. Adanya suatu petunjuk atau program kerja yang jelas dan harus dipatuhi oleh seluruh pelaksana.

¹² Rusdiana, *Manajemen Perkantoran* (Bandung: Pustaka Tresna Bhakti Press, 2021), 86.

¹³Kamsir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:PY.Raja Grafindo Persada),2008, 35.

4. Membantu dalam usaha meningkatkan produktivitas kerja yang efektif dan efisien.
5. Mencegah terjadinya penyimpangan dan memudahkan dalam pengawasan, bila terjadi penyimpangan akan dapat segera diadakan perbaikan sepanjang dalam tugas dan fungsinya masing masing.¹⁴

3. Jenis Prosedur

1. Prosedur Primer

Dimaksudkan untuk memperlancar penyelesaian pekerjaan sehari hari. Beberapa contoh dari jenis ini adalah prosedur pemesanan, penagihan, dan prosedur pembelian.

2. Prosedur Sekunder

Dimaksudkan untuk memfasilitasi pekerjaan yang dilakukan oleh prosedur primer. Beberapa contoh dari jenis ini adalah prosedur surat menyurat layanan telepon, dan layanan arsip.¹⁵

4. Karakteristik Prosedur

Adapun karakteristik prosedur diantaranya yaitu:

1. Prosedur menunjang tercapainya tujuan organisasi. Dengan adanya prosedur, suatu organisasi dapat mencapai tujuannya karena melibatkan beberapa orang dalam melakukan kegiatan operasional organisasinya dan menggunakan suatu penanganan segala kegiatan yang dilakukan oleh organisasi.

¹⁴ Ibid., 50.

¹⁵ Ibid., 55.

2. Prosedur mampu menciptakan adanya pengawasan yang baik dan menggunakan biaya yang seminimal mungkin pengawasan atas kegiatan organisasi dapat berjalan dengan baik karena kegiatan tersebut berjalan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan. Selain itu, biaya yang digunakan untuk melakukan kegiatan tersebut dapat diatur seminimal mungkin karena kegiatan yang dilakukan sesuai dengan aturan yang sudah ditetapkan.
3. Prosedur menunjukkan urutan urutan yang logis dan sederhana. Dalam suatu prosedur yang dilaksanakan oleh suatu organisasi yang menjalankan segala kegiatannya, biasanya prosedur tersebut menunjukkan rangkaian kegiatan yang harus dilaksanakan dan rangkaian tindakan tersebut dilakukan seragam.
4. Prosedur menunjukkan adanya penetapan keputusan dan tanggung jawab penetapan keputusan yang dibuat oleh pimpinan organisasi merupakan keputusan yang harus dilaksanakan oleh para bawahannya untuk menjalankan prosedur kegiatan yang sudah ada. Selain itu, keputusan atas 10 orang yang terlibat dalam menjalankan prosedur tersebut, memberikan suatu tanggung jawab yang harus dilaksanakan oleh para pelaksana tersebut sesuai dengan tugasnya masing masing.

5. Prosedur menunjukkan tidak adanya keterlambatan dan hambatan Apabila prosedur yang sudah ditetapkan oleh suatu organisasi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka hambatan yang akan dihadapi oleh pelaksana kecil kemungkinan akan terjadi. Hal ini menyebabkan ketepatan waktu dalam pelaksanaan kegiatan sehingga tujuan organisasi yang ingin dicapai oleh organisasi dapat terlaksana dengan cepat.¹⁶

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan juga dikenal istilah kredit yang dimana istilah tersebut juga terdapat dalam perbankan konvensional. Istilah pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti uang yang dikeluarkan untuk mengadakan (pengeluaran untuk kegiatan, tujuan atau waktu tertentu), ataupun sesuatu pengeluaran jadi pembiayaan adalah sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana bank syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penyertaan modal sementara dan kontijensi pada rekening administrasi serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.¹⁷

¹⁶ Ibid., 61.

¹⁷ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), 196.

Menurut UU No. 7 Tahun 1992 yang dimaksud pembiayaan adalah “Penyediaan uang atau tagihan atau dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu ditambah dengan jumlah bunga, imbalan atau bagi hasil.”¹⁸ Perbedaan mendasar antara pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Pada bank konvensional keuntungan yang diperoleh yaitu melalui bunga, sedangkan bagi bank syariah keuntungan yang diperoleh berupa imbalan atau bagi hasil.¹⁹

2. Prosedur Pembiayaan

Prosedur pembiayaan adalah tahap tahap yang harus dilalui sebelum suatu pinjaman diputuskan untuk diberikan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan permohonan pinjaman.²⁰ Pembiayaan merupakan bagian terbesar dari aktiva bank, karena pembiayaan merupakan aktivitas utama dari usaha perbankan. Dengan demikian pendapatan bagi hasil atau keuntungan jual beli yang merupakan instrumen pembiayaan perbankan syariah merupakan sumber pendapatan yang dominan. Prosedur pembiayaan menurut

¹⁸Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*. (Yogyakarta: UII Press, 2004), 163.

¹⁹Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002), 73.

²⁰Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2021), 143.

Muhammad yaitu tata cara memberikan suatu pembiayaan kepada calon debitur dan bank mempunyai aturan aturan dan tahapan pembiayaan yang harus dilaksanakan. Sebagaimana telah di atur dalam pasal 29 ayat 3 Undang Undang Perbankan menentukan bahwa dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.²¹

Mudrajat Kuncoro mengemukakan prosedur pembiayaan adalah tahapan tahapan prosedur yang harus dipenuhi dalam penyaluran pembiayaan dan cara atau upaya bank dalam mengurangi resiko pemberian pembiayaan. Prosedur pembiayaan dilakukan agar pembiayaan yang diberikan mencapai sasaran dan aman. Artinya pembiayaan tersebut harus diterima pengembaliannya secara tertib, teratur, dan tepat waktu, sesuai dengan perjanjian antara bank dan nasabah sebagai penerima dan pemakai pembiayaan. Prosedur pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan. Dan dapat disimpulkan bahwa prosedur pembiayaan merupakan suatu proses yang harus dipenuhi melalui tahap tahap sebelum pembiayaan disalurkan. Sedangkan analisis pembiayaan merupakan suatu kerangka dari kumpulan prosedur prosedur yang saling berhubungan dalam menyediakan dana atau uang berdasarkan persetujuan dan kesepakatan

²¹Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, 54.

antara nasabah dan bank yang mewajibkan pihak yang diberi pembiayaan untuk menembalikan dana atau uang dengan jangka waktu tertentu dan disertai dengan imbalan bagi hasil²²

Dalam prosedur pembiayaan KPR terdapat persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yaitu KTP pemohon, KTP pasangan bila telah menikah, KK, Surat nikah bila telah menikah, NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, SK terakhir, Slip gaji, Copy rekening payroll, dan surat pernyataan nasabah. Bank akan menerima proses pembiayaan setelah adanya pengajuan dan setelah adanya *form* permohonan pembiayaan. Setelah itu bank akan memproses pembiayaan tersebut, artinya selagi tidak ada *form* permohonan pembiayaan maka bank tidak akan melakukan proses.²³

Menurut Sunarto Zulkifli proses pembiayaan secara umum meliputi tahapan tahapan permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan, *monitoring*.²⁴

1. Permohonan Pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada *Officer* Bank.

²²Mudrajad Kuncoro, Manajemen Perbankan Teori Dan Aplikasi, (Yogyakarta: BPFE,2002), 245.

²³Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 135.

²⁴ Ibid., 138.

Namun implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dulu, kemudian dapat ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis, jika menurut *Officer* Bank usaha nasabah layak dibiayai.

2. Pengumpulan Data dan Investigasi

Data yang diperlukan oleh *Officer* Bank untuk pembiayaan konsumtif adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya.

3. Analisa Pembiayaan

Dalam Analisa pembiayaan terdapat analisis 5C yaitu (*character*) karakter merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal di kemudian hari terhadap orang yang beritikad buruk seperti penipu, pelaku kejahatan dan lain lain. *Capacity*, kapasitas calon nasabah sangat penting diketahui untuk memahami kemampuan seseorang untuk membayar semua kewajibannya. *Capital*, analisa modal diarahkan untuk mengetahui seberapa besar tingkat keyakinan calon nasabah terhadap usahanya sendiri. Sedangkan untuk pembiayaan konsumtif analisis modal tercermin dari uang muka yang sanggup dibayar oleh calon nasabah.

Collateral, jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah kredit yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahan dan kesempurnaannya, sehingga jika terjadi suatu masalah jaminan dapat segera dipergunakan.

Condition of economy, untuk calon nasabah yang mengajukan kredit konsumtif, bank akan mengaitkan antara tempat kerja debitur dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang, sehingga dapat diestimasikan tentang kondisi perusahaan tersebut.

4. Persetujuan Pembiayaan

Proses persetujuan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses persetujuan ini juga tergantung kepada kebijakan bank yang biasanya disebut sebagai Komite Pembiayaan. Komite Pembiayaan merupakan tingkat paling akhir persetujuan sebuah proposal pembiayaan, karena itu hasil akhir dari Komite Pembiayaan adalah penolakan atau penundaan ataupun persetujuan pembiayaan.

5. Pengumpulan Data Tambahan

Proses pengumpulan data tambahan dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi Komite Pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini

merupakan hal terpenting dan merupakan indikasi utama tindak lanjut pencairan dana.

6. Pengikatan

Tindakan selanjutnya setelah semua persyaratan dipenuhi adalah proses pengikatan, baik pengikatan pembiayaan ataupun pengikatan jaminan. Secara garis besar, pengikatan terdiri dari dua macam, yakni pengikatan dibawah tangan yaitu proses penandatanganan akad yang dilakukan antara bank dan nasabah, dan pengikatan notaris yaitu penandatanganan akad yang disaksikan oleh notaris.

7. Pencairan

Tahapan pencairan pembiayaan adalah tahapan dimana fasilitas pembiayaan diserahkan kepada nasabah dalam bentuk pencairan dana pembiayaan. Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan.

8. *Monitoring*

Monitoring dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan bisnis plan yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka *Officer* bank harus segera melakukan tindakan penyelamatan dengan langsung turun ke lapangan

menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan utama yang dialami oleh nasabah, kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah.²⁵

3. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya memiliki tujuan tertentu, yang dimana tujuan pemberian pembiayaan tidak lepas dari misi sebuah bank tersebut didirikan. Tujuan pembiayaan dibagi dalam dua tingkat yaitu, tingkat makro dan tingkat mikro. Jika dilihat dari tingkat makro, tujuan pembiayaan adalah untuk :

1. Meningkatkan ekonomi umat, masyarakat yang tidak dapat akses ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan adanya hal tersebut dapat meningkatkan taraf ekonominya.
2. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha. Dengan adanya pembiayaan dapat mempermudah pengembangan usaha yang diperoleh dengan melakukan aktivitas pembiayaan.
3. Meningkatkan produktivitas. Pembiayaan memberikan peluang usaha bagi masyarakat agar mampu meningkatkan daya produksinya. Karena upaya produksi tidak dapat berjalan apabila tanpa adanya sebuah dana atau biaya.
4. Membuka lapangan kerja baru. Dengan dibukanya sektor sektor usaha melalui penambahan dan pembiayaan, maka sektor usaha

²⁵ Ibid.,154.

tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini menumbuhkan makna positif yang berarti menambah lapangan pekerjaan baru.²⁶

Sedangkan secara mikro pembiayaan diberikan kepada nasabah bertujuan untuk :

1. Upaya memaksimalkan laba. Setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan untuk menghasilkan laba sebesar-besarnya. Maka untuk mencapai tujuan tersebut para pengusaha memerlukan dana yang cukup untuk usaha mereka.
2. Upaya meminimalkan risiko. Dalam usaha, agar memperoleh laba yang sebesar besarnya, pengusaha harus mampu meminimalkan resiko yang mungkin timbul. Resiko seperti kekurangan modal dapat diminimalisir melalui pembiayaan.
3. Meningkatkan daya guna sumber ekonomi. Sumber daya ekonomi dapat di kembangkan dengan cara melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika sumber daya modal tidak ada dalam meningkatkan daya guna ekonomi, maka diperlukan adanya pembiayaan.
4. Penyaluran kelebihan dana. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan

²⁶ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Kencana Group, 2008), 16.

dalam menyeimbang penyalur kelebihan dana dari pihak berlebihan kepada pihak yang kekurangan dana.²⁷

4. Fungsi Pembiayaan

Terdapat beranekaragam fungsi dalam pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada masyarakat, yaitu:

1. Naiknya Daya Guna Uang

Para nasabah bank syariah yang didalamnya menyimpan uangnya dalam bentuk giro, tabungan, maupun deposito, uang tersebut dalam kurun waktu yang ditentukan ditingkatkan kegunaanya oleh bank fungsinya untuk suatu usaha peningkatan produktivitas.

2. Meningkatkan Daya Guna Barang

Produsen dengan adanya bantuan pembiayaan dari bank dapat mengubah bahan mentah menjadi bahan pokok serta produsen dapat memindahkan barang dari satu barang dari suatu tempat yang nilai gunanya kurang ke tempat yang nilai gunannya lebih tinggi.

3. Tingginya Peredaran Uang

Dengan adanya pembiayaan terjadinya pertambahan peredaran uang giro dan sejenisnya.

4. Menimbulkan Gairah Usaha

²⁷Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sistem Bank Islam*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), 683.

Rasa gairah untuk usaha tinggi dapat menyebabkan peningkatan kemampuan yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan dalam menjalankan usaha.

Fungsi pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada masyarakat dapat diartikan bahwa, setiap fungsi yang diberikan saling memberikan keuntungan untuk kedua belah pihak. Pembiayaan merupakan tugas pokok bank dalam memberikan pembiayaan yang memiliki fungsi tertentu serta memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan nasabah.²⁸

5. Persiapan Pemberian Pembiayaan

Persiapan pembiayaan adalah tahapan persiapan atau proses awal dalam melakukan proses pemberian pembiayaan. Pihak bank akan menggali informasi lebih dalam mengenai nasabah dengan cara mengumpulkan informasi tentang calon nasabah, baik dengan cara wawancara, atau meminta bahan tertulis secara langsung kepada pihak yang bersangkutan. Informasi tersebut harus memiliki gambaran tentang kondisi suatu usaha calon nasabah yang menyangkut besarnya usaha, besarnya pembiayaan yang diminta, tujuan penggunaan dari biaya tersebut, lokasi usaha, jaminan dan surat suratnya, serta peralatan yang dimiliki.²⁹

6. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah

²⁸Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. (Jakarta: Gema Insani, 2001), 160.

²⁹Andrianto dan M. Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah* (Pasuruan: CV.Penerbit Qiara Media, 2019), 32.

diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek atau usaha yang akan dibiayai layak. Prinsip dasar dalam menganalisis pembiayaan, yaitu dengan prinsip 5C.³⁰

1. *Character* (Karakter)

Tinjauan karakter bisa dilihat pada bagaimana ia melakukan keputusan bisnis selama ini dalam hal ketepatan waktu yang menyangkut dengan perjanjian atau kesepakatan-kesepakatan yang telah dilakukan selama ini. Dalam hal ini, bank syariah bisa melakukan pengecekan pada pihak pihak yang telah menjadi mitra bisnisnya selama ini, baik menyangkut kepuasan maupun kedisiplinannya dalam menyelesaikan hal hal yang berhubungan dengan finansial seperti penyelesaian utang dengan sebagainya.³¹

Menurut Sunarto Zulkifli karakter merupakan pintu gerbang utama proses persetujuan pembiayaan. Kesalahan dalam menilai karakter calon nasabah dapat berakibat fatal di kemudian hari terhadap orang yang beritikad buruk seperti penipu, pelaku kejahatan dan lain lain.³² Untuk memperkuat data dapat dilakukan hal-hal sebagai berikut :

a. Wawancara

³⁰Ibid., 315.

³¹Irfan Fahmi, dkk, *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2009), 65-66.

³² Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, 61.

Karakter seseorang dapat dideteksi dengan melakukan *verifikasi* data dengan *interview*. Apabila datanya benar, maka calon nasabah seharusnya dapat menjawab semua pertanyaan dengan mudah dan yakin. Apabila terdapat kesalahan yang prinsip, maka hal ini bisa merupakan indikasi awal sebuah itikad buruk.

b. *BI Checking*

BI checking dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima calon nasabah berikut status calon nasabah yang telah ditetapkan oleh otoritas BI. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain juga mengindikasikan karakter buruk calon nasabah.

c. *Bank Checking*

Bank checking dilakukan secara personal antar sesama *officer* bank, baik dari bank yang sama maupun bank yang berbeda. Biasanya, setiap *officer* memiliki pengalaman tersendiri dalam berhubungan dengan calon nasabah. Tunggakan pinjaman calon nasabah di bank lain juga mengindikasikan karakter buruk calon nasabah.

d. *Trade Checking*

Analisis dilakukan terhadap usaha usaha sejenis, pesaing, pemasok, dan konsumen. Pengalaman kemitraaan semua pihak terkait pasti meninggalkan kesan tersendiri yang dapat memberikan indikasi tentang karakter calon nasabah, terutama masalah keuangan seperti cara pembiayaan.³³

2. *Capital*

Pembiayaan suatu proyek yang akan dijalankan oleh pihak nasabah tidak seluruhnya berasal dari pihak bank, tetapi dibiayai bersama antara pihak nasabah dan pihak bank yang telah disepakati bersama. Pihak nasabah wajib untuk memiliki sejumlah dana atau modal guna untuk berpartisipasi dalam pembiayaan usahanya. Besarnya kemampuan modal calon nasabah dapat diketahui dari laporan keuangan usaha yang dimilikinya, semakin besar usaha yang dijalankan nasabah maka semakin mudah memperoleh data tentang modal sendiri, karena usaha kecil umumnya tidak memiliki laporan keuangan, sehingga pihak bank harus melakukan wawancara dan kunjungan ke tempat dimana calon nasabah menjalankan usaha untuk mengetahui sendiri perkiraan laporan keuangan sehingga

³³ Ibid.,153.

pihak bank memperoleh informasi terkait modal sendiri yang digunakan nasabah untuk menjalankan usaha.³⁴

3. *Capacity*

Capacity merupakan kemampuan calon nasabah dalam mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba dari usahanya. Sehingga dalam hal ini selalu dikaitkan dengan kemampuan calon nasabah dalam membayar pembiayaan, kemudian akan terlihat apakah nasabah mampu atau tidak dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan. Pihak bank akan mengetahui bahwa semakin banyak sumber pendapatan calon nasabah maka semakin besar kemampuannya untuk membayar pembiayaan tersebut.

4. *Collateral*

Collateral adalah jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik atau non fisik. Jaminan yang diberikan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan dengan melihat pangsa pasar dari jaminan tersebut. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya dipastikan dokumen yang mendukung jaminan tersebut benar benar milik calon nasabah, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan kepada pihak bank akan digunakan secepat mungkin.

³⁴Lukman Dendawijaya, *Manajemen Perbankan*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), 90.

Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung bank dari resiko kerugian akibat pembiayaan yang bermasalah.³⁵

5. *Condition of Economy*

Condition of Economy merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian calon nasabah. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi, apakah akan berpengaruh pada usaha calon nasabah dimasa yang akan datang. Praktik perbankan untuk menganalisis terhadap *condition of economy* mengaitkan antara tempat kerja calon nasabah dengan kondisi ekonomi saat ini dan saat mendatang sehingga dapat diestimasikan tentang kondisi usaha tersebut.³⁶

D. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah

Peraturan perundang-undangan mengenai fasilitas pembiayaan sekunder mendefinisikan KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank untuk membiayai pembelian rumah. Akan tetapi, dalam praktiknya KPR bisa juga berasal dari perusahaan asuransi dan pengembang. Yang bisa dibiayai KPR tidak hanya pembelian rumah, melainkan juga unit apartemen, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), kios dan hal lain yang termasuk pembangunan rumah.³⁷

³⁵Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000), 92

³⁶Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Praktek* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 114.

³⁷Kurnia Arif, *Buku Pintar Membangun Rumah: Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol* (Jakarta: Kanaya Press, 2011), 81.

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) fasilitas pinjaman yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah tempat tinggal, apartemen atau rukan yang dijual melalui *developer* atau *non developer* dan diperuntukan bukan untuk usaha, tetapi bisa juga digunakan untuk *Take Over*, *Top Up*, dan renovasi.³⁸ Kredit perumahan adalah kredit yang di ajukan untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan dan biasanya berjangka waktu panjang.³⁹ Hadirnya pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bertujuan untuk membantu masyarakat yang ingin mempunyai rumah dan dapat meringankan masyarakat dengan membayar rumah secara mencicil.⁴⁰

KPR merupakan salah satu jenis pelayanan kredit yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat. Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keaneka ragaman jenis, KPR secara umum dibagi menjadi 2 jenis yaitu, yang pertama KPR subsidi adalah suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini.

³⁸Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, (Jakarta Pusat : PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 27.

³⁹Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), 112.

⁴⁰Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*., 27.

Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Kemudian yang kedua KPR non subsidi adalah suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.⁴¹

E. Prinsip Syariah

Pengertian Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Jadi yang dimaksud prinsip syariah adalah prinsip yang digunakan dalam kegiatan perbankan yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang dalam hal ini DSN-MUI. Prinsip Syariah merupakan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Dalam hal ini dalam setiap kegiatan usaha yang dilakukan antara bank dan nasabahnya terdapat aturan aturan berdasarkan aturan syariah yang harus dipenuhi. Prinsip prinsip syariah merupakan implikasi nilai filosofis Islam yang dijadikan acuan dalam seluruh kegiatan perekonomian terkhusus dalam kegiatan perbankan,

⁴¹Kasmir, *Dasar Dasar Perbankan*,. 25.

prinsip prinsip syariah adalah bersumber dari hukum Islam baik yang primer maupun sekunder.⁴²

Kegiatan perbankan syariah yang berdasarkan prinsip syariah tidak megandung unsur :

1. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas dan waktu penyerahan (*fadhli*), atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah mengembangkan dana yang telah diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*).
2. Maisir, yaitu transaksi yang di gantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat menguntungkan.
3. Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.
4. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
5. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lain.⁴³

Sebagaimana bank konvensional bank syariah juga mempunyai peran sebagai lembaga perantara antara satuan satuan kelompok masyarakat atau unit unit ekonomi yang mempunyai kelebihan dana

⁴²Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalah* ,(Yogyakarta: Tiara Wacana, 1992), 20 .

⁴³Dr. Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, 1st ed. (Jakarta: Kencana, 2015), 25.

dengan unit unit lain yang mengalami kekurangan dana namun sebagaimana yang diketahui sebagai bank syariah segala kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah harus sesuai dengan prinsip syariah. Sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (3) PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah, pemenuhan prinsip syariah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam ketentuan pokok hukum Islam itu menurut pasal 2 ayat (3) PBI No. 10/16/PBI/2008 antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan, kemaslahatan dan *universalisme* alamiah yang tidak mengandung riba, gharar maysir, riba dan zalim. Sementara menurut *tariq ashraf* produk produk keuangan yang berdasarkan prinsip prinsip syariah ialah etis, sosial, religius dan keadilan.⁴⁴

Menurut Muhammad prinsip syariah dalam perekonomian didasarkan pada lima hal yaitu ketuhanan, keadilan, kenabian, pemerintahan dan hasil atau keuntungan yang dimana kelima pondasi ini menjadi acuan dalam setiap kegiatan perekonomian terkhusus perbankan. Ada juga pemikir ekonomi syariah yang menetapkan lima prinsip yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi dalam Islam yaitu mahmud muhammad babali dengan menetapkan persaudaraan, berbuat baik, memberi nasihat, teguh pendirian dan bersikap takwa sebagai prinsip syariah. Dengan banyaknya prinsip syariah yang harus diterapkan dalam setiap aspek kehidupan terutama

⁴⁴Surtan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Jayakarta Agung Offset, 2010), 125.

dalam hal perbankan syariah ada prinsip yang sangat diutamakan dalam aspek muamalah terutama perbankan syariah yaitu keadilan.⁴⁵



⁴⁵Amiruddin, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, (Makassar: Alauddin University Press, 2014), 37.

BAB III

PAPARAN DATA PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

A. Gambaran Umum

1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Pembantu Ponorogo

Perseroan merupakan bank pertama di Indonesia yang menggunakan konsep perbankan secara Syariah. Perseroan didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 1 tanggal 1 November 1991 Masehi atau 24 Rabiul Akhir 1412 Hijriah, dibuat dihadapan Yudo Paripurno, SH, Notaris, di Jakarta. Akta pendirian tersebut telah memperoleh pengesahan Menteri Kehakiman Republik Indonesia dengan Surat Keputusan No. C2-2413.HT.01.01 tahun 1992 tanggal 21 Maret 1992 dan telah didaftarkan pada kantor Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 30 Maret 1992 di bawah No. 970/1992 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 34 tanggal 28 April 1992 tambahan No. 1919A. Anggaran Dasar Bank telah beberapa kali mengalami perubahan sebagaimana terakhir perubahan Anggaran Dasar yang dirumuskan pada Akta No. 18 tanggal 28 Januari 2022 dibuat di hadapan Notaris Ashoya Ratam, S.H. M.Kn, dan pemberitahuan atas perubahan anggaran dasarnya telah diterima dan dicatat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai suratnya tertanggal 31 Januari 2022 No. AHU-AH.01.03-0070769 serta diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 3

Februari 2022 Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No. 004853.

BMI didirikan atas gagasan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI), Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian mendapat dukungan dari Pemerintah Republik Indonesia. Perseroan telah memperoleh izin untuk beroperasi sebagai bank umum berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 430/KMK.013/1992 tentang Pemberian Izin Usaha Perseroan di Jakarta tanggal 24 April 1992, sebagaimana diubah dengan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. 131/KMK.017/1995 tentang Perubahan Keputusan Menteri Keuangan No. 430/KMK.013/1992 tentang Pemberian Izin Usaha Perseroan tanggal 30 Maret 1995 yang dalam keputusannya memberikan izin kepada Perseroan untuk dapat melakukan usaha sebagai bank umum berdasarkan prinsip syariah.

Bank Muamalat merupakan perusahaan publik yang sahamnya tidak tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI) dan secara resmi beroperasi sebagai Bank Devisa sejak tanggal 27 Oktober 1994 berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 27/76/KEP/DIR tentang Penunjukan PT Bank Muamalat Indonesia Menjadi Bank Devisa tanggal 27 Oktober 1994. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. S-79/MK.03/1995 tanggal 6 Februari 1995, Perseroan secara resmi ditunjuk sebagai Bank Devisa Persepsi Kas Negara. Berdasarkan Surat Keputusan Menteri Keuangan No. S-

9383/MK.5/2006 tanggal 28 Desember 2006, Perseroan memperoleh status Bank Persepsi yang mengizinkan Perseroan untuk menerima setoran-setoran pajak. Kemudian pada tanggal 25 Juli 2013, Perseroan telah menjadi peserta program penjaminan Lembaga Penjamin Simpanan sebagaimana tercantum dalam Surat Lembaga Penjamin Simpanan No. S.617/DPMR/VII/2013 perihal Kepesertaan Lembaga Penjamin Simpanan. Perseroan lalu ditetapkan sebagai Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji berdasarkan Surat Keputusan Badan Pengelola Keuangan Haji No. 4/BPKH.00/2018 tanggal 28 Februari 2018.

BMI terus berinovasi dengan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Sukuk Subordinasi Mudharabah, Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan *multifinance* syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan baru di Indonesia. Selain itu, produk *Shar-e* yang diluncurkan pada 2004 merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Produk *Shar-e Gold* Debit Visa yang diluncurkan pada 2011 berhasil memperoleh 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 itu menjadi pionir produk syariah

di Indonesia dan menjadi tonggak sejarah penting di industri perbankan syariah.

Seiring kapasitas Bank yang semakin besar dan diakui, BMI kian melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya tidak hanya di seluruh Indonesia, akan tetapi juga di luar negeri. Pada 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga saat ini, Bank telah memiliki 239 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 568 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, 51 unit Mobil Kas Keliling. BMI melakukan rebranding pada logo Bank untuk semakin meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank Syariah Islami, Modern dan Profesional. Bank pun terus merealisasikan berbagai pencapaian serta prestasi yang diakui, baik secara nasional maupun internasional. Kini, dalam memberikan layanan terbaiknya, BMI beroperasi bersama beberapa entitas asosiasi dan afiliasinya yaitu Al-Ijarah Indonesia *Finance* (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, (DPLK Muamalat) yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, Muamalat *Institute* yaitu lembaga yang mengembangkan, mensosialisasikan dan memberikan pendidikan mengenai sistem ekonomi syariah kepada

masyarakat, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak, dan Sedekah (ZIS).

Informasi Perubahan Nama Sesuai dengan akta pendirian yakni Akta No. 1 tanggal 1 November 1991 Masehi atau 24 Rabiul Akhir 1412 H, dibuat di hadapan Yudo Paripurno, S.H., Notaris, di Jakarta, BMI didirikan dengan nama PT Bank Muamalat Indonesia. Kemudian, merujuk pada merujuk Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan Prinsip Syariah yang menentukan kewajiban mencantumkan kata “Syariah” setelah kata “Bank” dan disahkan pada Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tanggal 22 Juni 2000, Bank berganti nama menjadi PT Bank Syariah Muamalat Indonesia Tbk. Setelahnya, pada 23 April 2008 berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa, Bank kembali mengganti namanya, menggunakan nama sebelumnya yakni PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. Hal ini dilakukan sesuai dengan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 5 ayat 4 di mana pencantuman kata “Syariah” setelah kata “Bank” hanya berlaku bagi bank yang mendapatkan izin usaha setelah berlakunya UU Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008.¹

¹Bank Muamalat Indonesia “Sejarah Bank Muamalat Indonesia”, dalam <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/profil-bank-muamalat>, (diakses pada tanggal 23 Maret 2023, pukul 22.30).

2. Visi

Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.

3. Misi

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. Susunan Personalia

Tabel 3.1

Susunan Personalia Bank Muamalat KCP Ponorogo

<i>Sub Branch Manager</i>	Pandu Bagaskara
<i>Sub Branch Operation Supervisor</i>	Anang Priambowo
<i>Branch Recovery asset</i>	Fadhil Wafa
<i>Reliationship Manager Funding</i>	Desi Ika Liyanawati & Chrisna Faradila
<i>Teller</i>	Erli Nuryana
<i>Customer Service</i>	Julian
<i>Security</i>	Sukis Riyanto
<i>CleaningService</i>	Mahendra Yuliantoni

<i>Driver</i>	M. Azalunnafis
----------------------	----------------

Sumber: *Sub Branch Manager* Bank Muamalat KCP Ponorogo

5. Job Deskripsi

a. *Sub Branch Manager*

1. Memimpin dan bertanggung jawab terhadap pencapaian kinerja dan pengelolaan bisnis,serta segala aktivitas kegiatan operasional kantor cabang pembantu (*sub branch*), terutama dalam hal kegiatan sales, dan operasional, sehingga dapat mencapai target sesuai kebijakan dan strategi yang telah ditetapkan,dalam rangka memberikan kontribusi dan keuntungan yang maksimal bagi bank muamalat indonesia
2. Memastikan tercapainya target bisnis kantor cabang pembantu (*sub branch*) sesuai dengan rencana dan strategi yang telah ditetapkan dalam rangka memberikan kontribusi dan keuntungan yang maksimal bagi Bank Muamalat Indonesia
3. Melakukan *cost control* atas semua biaya operasi dan adminitrasi di kantor cabang pembantu (*sub branch*) agar dapat efesiensi dan efektif, sehingga akan memberikan keuntungan yang maksimal untuk kantor cabang sesuai dengan target laba yang telah ditentukan.
4. Melakukan pengawasan terhadap kegiatan operasional (penjualan, pelayanan dan operasional) di kantor cabang pembantu (*sub branch*) guna memastikan bahwa semua sistem

dan prosedur telah berjalan sesuai dengan prosedur yang ditetapkan

b. Sub Branch Operation Supervisor

1. Mensupervisi, mengkoordinir, dan memonitor terhadap bidang operasional, branch atau *ATM Apperance* Kantor Cabang, Kantor Cabang Pembantu, Kantor Kas dan *Mobile Branch* dalam rangka menjamin pelaksanaan operasional telah berjalan sesuai dengan kebijakan, pedoman dan prosedur yang berlaku guna meminimalisir resiko operasional yang dapat menyebabkan kerugian serta dalam rangka mempertahankan SLA yang sudah ditetapkan.
2. Mengkoordinir dan memonitoring tindak lanjut atas prinsip pengenalan nasabah (*know your customer*) dan Anti Pencucian Uang (APU-PPT) sebagai *Customer Identification Officer* sesuai dengan ketentuan, kebijaksanaan, dan prosedur yang berlaku guna mengenal nasabah dengan baik.
3. Melakukan pengawasan likuiditas dan pengendalian atas biaya-biaya operasional sesuai dengan ketentuan dan anggaran yang ditetapkan dalam rangka pencapaian target perusahaan.
4. Melakukan koordinasi dan permintaan *approval* kepada *Region Operation Manager* terkait issue operasional, persetujuan *reversal*, user ID, cuti, pengajuan mutasi dan

rekrutmen karyawan dalam rangka mitigasi risiko dan kelancaran operasional.

5. Melaksanakan fungsi *control*, tindak lanjut dan eskalasi yang efektif terhadap standarisasi layanan yang terdiri dari 5 aspek yaitu *tangible, process, people, product & service* dan *system* dalam rangka menjaga *service level* yang ditetapkan termasuk *Branch/ATM Appearance*.
6. Melakukan *Approval* transaksi terhadap seluruh kegiatan operasional perbankan dibawah supervisinya.
7. Menjadi *alternate Branch Operation Manager* saat cuti dimana tidak ada *Operation Officer*, dan petugas *frontliner* yang berhalangan hadir di Kantor Cabang Pembantu atau Kantor Kas.
8. Memastikan akurasi data laporan keuangan cabang di bawah supervisinya melalui pembuatan *proofsheet* bulan.

c. Branch Recovery asset

1. Melakukan pengelolaan *account* pembiayaan bermasalah dengan kategori kolektibilitas 5 (macet) melalui proses penagihan, proses penjualan asset jaminan nasabah (*foreclosure*) dan pelunasan tunggakan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Melakukan pendekatan nasabah pembiayaan retail bermasalah yang dikelolanya baik melalui media komunikasi maupun

kunjungan langsung, sesuai dengan ketentuan yang berlaku, agar didapatkan informasi yang jelas atas permasalahan ketidaklancaran pembayaran angsuran dari nasabah yang dikelolanya dan memberikan solusi untuk penyelesaian pembiayaan.

3. Membuat laporan atas progress penanganan nasabah pembiayaan *retail* bermasalah sesuai tanggung jawabnya secara berkala, agar dapat memberikan analisa yang akurat ke atasan dalam penanganannya.
4. Memproses jaminan dari pembiayaan *retail* bermasalah ke balai lelang rekanan, sesuai dengan prosedur yang berlaku, agar jaminan tersebut terdaftar di balai lelang rekanan dan dapat diproses dengan lancar jika kedepannya akan dilakukan lelang.
5. Melakukan koordinasi dalam penanganan nasabah pembiayaan *retail* bermasalah, baik kordinasi internal BMI maupun eksternal BMI, dengan prosedur sesuai ketentuan, agar penanganan nasabah tersebut dapat dijalankan dengan lancar.

d. *Reliationship Manager Funding*

1. Menjalankan proses penjualan produk *Funding, Wealth Management dan Financing* kepada calon nasabah atau nasabah existing baik berupa kunjungan maupun melalui

telepon guna penambahan nasabah *Funding & Financing* baru di Kantor Cabang.

2. Memproses pengajuan nasabah produk *Funding, Wealth Management dan Financing* dengan mengatur pada prosedur yang berlaku, guna mendukung pertumbuhan pencapaian bisnis *Funding, Wealth Management dan Financing* di kantor cabang.
3. Membina relasi dan memberikan pelayanan yang baik dengan nasabah produk *Funding, Wealth Management dan Financing* di bawah tanggung jawabnya, untuk menjaga *customer loyalty* dan membuka peluang mendapatkan referensi calon nasabah.
4. Mencatat setiap aktivitas pencapaian target bisnis *Funding, Wealth Management dan Financing* yang dijalankannya pada sistem dan prosedur yang berlaku, guna mendukung pencapaian dan pertumbuhan bisnis *Funding dan Financing* di Kantor Cabang.

e. Teller

1. Melakukan pembukuan transaksi baik penarikan, setoran, pemindah bukuan, transfer antar bank baik secara tunai dan non tunai, biaya *petty cash*, biaya layanan nasabah dan layanan perbankan lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Melakukan cash management terhadap ketersediaan uang tunai di kas teller, *vault* dan ATM.

3. Memastikan kesesuaian antara tiket-tiket transaksi dan sistem sudah diproses dengan baik dan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. Memastikan semua perlengkapan teller berfungsi dengan baik agar tidak ada kendala dalam pelayanan terhadap nasabah.
5. Menjaga penampilan fisik dan area kerja (meja teller, baju, *id card*) sesuai dengan standar yang berlaku.
6. Menghitung, memverifikasi dan mengidentifikasi uang, slip dan tanda tangan sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar meminimalisir risiko operasional.
7. Menjalankan fungsi petugas *frontliner* lainnya sebagai alternatif saat petugas *frontliner* lainnya berhalangan hadir di kantor cabang, kantor cabang pembantu, kantor kas atau *mobile branch*.

f. Customer Service

1. Memberikan informasi kepada nasabah terkait dengan produk-produk bank Muamalat
2. Memberikan pelayanan terkait dengan pembukaan rekening baru baik itu tabungan, giro, deposito, DPLK, dll
3. Melayani penutupan rekening-rekening
4. Menangani keluhan keluhan nasabah terkait dengan produk dan layanan bank muamalat

5. Membantu bagian bagian lain terkait dengan rekening nasabah seperti blokir rekening, *hold* dana, *hold* warkat, daftar hitam, dll
6. Melayani nasabah terkait dengan fasilitas produk seperti kartuATM, warkat, standing *instruction*, *statement*, dll
7. Membantu nasabah dalam melakukan perubahan data
8. Melakukan *filling* dan administrasi file nasabah
9. Menjaga ketersediaan peralatan ATK dan brosur cetak di wilayah *banking hall*
10. Melakukan *cross selling* dan pengkinian data
11. Menjaga seluruh aset-aset yang ada di bank muamalat
12. Bertanggung jawab atas peralatan dan sarana penunjang CS untuk disimpan di tempat yang aman, sehingga peralatan tersebut tidak disalahgunakan oleh orang lain yang tidak bertanggungjawab
13. Mengarahkan nasabah sesuai tujuannya
14. Melayani pertanyaan saldo dan mutasi rekening (bukan per telp)
15. Pengambilan rekening Koran, buku cek/BG, kwitansi penarikan rek giro *valas*, *counter cek*, warkat tolakan kliring, SKP, tolakan inkaso.
16. Memberikan informasi produk dan jasa
17. Cara pengisian formulir-formulir transaksi
18. Kurs transaksi, biaya administrasi

19. “*cross selling*” produk dan jasa bank
20. Menerima keluhan nasabah, meneruskan, memonitor ke unit kerja, dan memberi jawabannya ke nasabah.

g. Security

1. Menjaga lingkungan kerja perbankan yang aman
2. Memberikan rasa aman dan nyaman bagi semua orang di lingkungan perbankan. Baik karyawan, tamu, pelanggan dan lain-lain.
3. Lindungi semua aset di lingkungan perbankan
4. Sebagai *banking face* yang melayani nasabah pertama kali sebelum masuk ke bank
5. Mengawasi dan mewaspada orang-orang yang dianggap membahayakan lingkungan sekitar
6. Berpartisipasi dalam pelayanan pelanggan seperti membuka pintu, mengambil nomor antrian pelanggan dan lain-lain.
7. Mengarahkan pelanggan dalam hal-hal yang harus diselesaikan (seperti ke CS atau ke teller atau ke bagian pemasaran atau ke manajer terkait)
8. Ramah, menyapa, menyapa dan tersenyum kepada nasabah dan tamu yang masuk ke area perbankan.

h. Cleaning service

1. Menjaga kebersihan area bank
2. Melayani karyawan

3. Membantu tugas karyawan yang lain (*security*)

i. Driver

1. Memelihara kendaraan kantor
2. Mengantar karyawan ketika bepergian mengenai urusan bank

B. Data Prosedur Pembiayaan Untuk Nasabah KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Prosedur pembiayaan adalah tahap tahap yang harus dilalui sebelum suatu pinjaman diputuskan untuk diberikan. Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan permohonan pinjaman.² Prosedur pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Ponorogo memiliki beberapa persyaratan yaitu KTP pemohon, KTP pasangan bila telah menikah, KK, Surat nikah bila telah menikah, NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, SK terakhir, Slip gaji, Copy rekening payroll, surat pernyataan nasabah dan jaminan.

1. Dokumen Persyaratan Nasabah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Mbak Chrisna Faradilla selaku *Relationship Manager* mengatakan : “Persyaratan dalam pembiayaan KPR Syariah ini harus lengkap dan disertai dengan dokumen aslinya, jika diantara persyaratan tersebut tidak ada dokumen aslinya maka itu termasuk *reject*”³

² Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2021), 143

³ Chrisna Faradilla, *Wawancara*, 4 April 2023.

Hal yang sama juga disampaikan oleh Bapak Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* yang mengatakan : “Lengkap dokumen pun juga belum tentu menjamin pembiayaan tersebut akan di *approved*, karena proses pembiayaan itu sangat panjang dan cukup rumit.”⁴

Sebelum melakukan pembiayaan KPR Syariah di Bank muamalat KCP Ponorogo harus menyerahkan beberapa persyaratan yang sudah ditentukan oleh pihak bank. Menurut Chrisna Faradilla selaku *Relationship Manager* mengatakan : “Persyaratan pokok harus menyertakan KTP, KK, surat menikah bagi yang tlah menikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, SK terakhir, mutasi rekening payroll, dan dokumen jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan, jaminan surat tanah”.⁵

Dan nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo harus mengikuti beberapa alur prosedur pembiayaan. Menurut Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* mengatakan bahwa :

“Yang pertama nasabah mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Yang kedua nasabah harus melengkapi dokumen legal pribadinya yaitu KTP, KK, surat menikah bagi yang tlah menikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, SK terakhir, mutasi rekening payroll, dan dokumen jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB

⁴ Fadhil Wafa, *Wawancara*, 4 April 2023.

⁵ Chrisna Faradilla, *Wawancara*, 4 April 2023.

kendaraan. Yang ketiga marketing akan memasukkan dokumen itu secara lengkap dan mengecek SID (Sistem Informasi Debitur). Yang keempat marketing akan mengecek BI Checking nasabah apakah baik atau buruk, jika buruk maka akan di *cut* di awal. Yang kelima setelah proses BI *Checking*, marketing akan melakukan analisis data yang diterima kemudian melakukan survei usaha, survey tempat kerja dan cek *visit* lokasi jaminan. Yang keenam marketing akan melakukan analisis *platform* dan akan mengajukan ke komite pemutus kredit lalu di *review* dan di analisis. Proses pencairan masih panjang karena harus menyiapkan dokumen yang akan di *cut* di notaris. Yang ketujuh setelah dokumen lengkap notaris akan membuatkan akad, akad kredit, perjanjian kredit dan APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan). Dan yang kedelapan pada saat *covernote* sudah *ready* dari notaris maka bank akan mencairkan pinjaman si nasabah setelah di tanda tangani oleh semua pihak.”⁶

Berdasarkan hasil wawancara diatas menjelaskan bahwa prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank. Persyaratan harus lengkap dan disertai dengan dokumen asli yaitu persyaratan pokok harus menyertakan KTP, KK, surat menikah bagi yang tlah menikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, SK terakhir, mutasi rekening payroll, dan dokumen jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan, jaminan surat tanah. Kemudian alur prosedur yang digunakan yaitu pertama nasabah mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Yang kedua nasabah harus melengkapi dokumen legal pribadinya yaitu KTP, KK, surat menikah bagi yang telah menikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, SK

⁶ Fadhil Wafa, Wawancara, 4 April 2023.

terakhir, mutasi rekening payroll, dan dokumen jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan. Yang ketiga marketing akan memasukkan dokumen itu secara lengkap dan mengecek SID (Sistem Informasi Debitur). Yang keempat marketing akan mengecek BI Checking nasabah apakah baik atau buruk, jika buruk maka akan di *cut* di awal. Yang kelima setelah proses BI *Checking*, marketing akan melakukan analisis data yang diterima kemudian melakukan survei usaha, survei tempat kerja dan cek *visit* lokasi jaminan. Yang keenam marketing akan melakukan analisis *platform* dan akan mengajukan ke komite pemutus kredit lalu di *review* dan di analisis. Proses pencairan masih panjang karena harus menyiapkan dokumen yang akan di *cut* di notaris. Yang ketujuh setelah dokumen lengkap notaris akan membuat akad, akad kredit, perjanjian kredit dan APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan). Dan yang kedelapan pada saat *covernote* sudah *ready* dari notaris maka bank akan mencairkan pinjaman si nasabah setelah di tanda tangani oleh semua pihak. Persyaratan yang diterapkan Bank Muamalat KCP Ponorogo telah sesuai dengan standart Peraturan Bank Indonesia (PBI).

Kemudian mengenai kemudahan prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo memiliki cara tersendiri. Berdasarkan hasil wawancara dengan Anang

Priambowo selaku *Sub Branch Operation Supervisor* mengatakan:

“Nasabah dapat mengajukan pembiayaan meskipun dana yang diajukan terbilang kecil, tapi prinsipnya bukan mudah untuk mengajukan. Kemudahan itu beriring dengan persyaratannya dalam kelengkapan dokumennya, lengkap dokumen pun belum menjamin bisa di *approved* karena proses pembiayaan itu kan sebenarnya Panjang dan rumit.”⁷

Hal ini juga ditambahkan oleh Pandu Bagaskara selaku *Sub Branch Manager* Bank Muamalat KCP Ponorogo mengatakan :

“Lengkap dokumen saja tidak cukup karena bank harus berbanding lurus dengan BI Checkingnya, jadi di cek betul benar atau tidaknya dokumen. Maka semua itu perlu di *trade checking* dan jaminannya dipastikan benar benar jelas.”⁸

Apabila nasabah belum memahami prosedur yang diterapkan Bank Muamalat KCP Ponorogo, maka menurut Anang Priambowo selaku *Sub Branch Operation Supervisor* mengatakan bahwa :

“Sebenarnya nasabah sudah paham akan hal itu, dan nasabah pada prinsipnya dia tahu bahwa nanti di bank akan terjadi seperti ini. Maka persyaratan itu diminta ketika di awal pengajuan, dan diawal itu dilengkapi semua. Jadi di *approve* atau tidaknya ya kita tidak mikir karena bisa saja pengajuan itu disetujui dan bisa juga tidak disetujui, maka hal itu saya rasa sudah umum.”⁹

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa kemudahan dalam prosedur pembiayan KPR Syariah di

⁷Anang Priambowo, *Wawancara*, 4 April 2023.

⁸Pandu Bagaskara, *Wawancara*, 4 April 2023.

⁹Anang Priambowo, *Wawancara*, 4 April 2023.

Bank Muamalat KCP Ponorogo tidak tergolong mudah. Semua tergantung persyaratan yang di lengkapi oleh nasabah, lengkap dokumen saja tidak cukup. Karena itu semua harus berbanding lurus dengan BI Checkingnya dan harus dipastikan bahwa jaminan yang di berikan nasabah juga harus jelas. Oleh karena itu, semua persyaratan diminta di awal, kemudian untuk masalah setuju dan tidak disetujui itu kembali lagi pada kebijakan dan alasan bank mengapa pengajuan tersebut disetujui ataupun tidak.

Kemudian selain kemudahan dalam prosedur, kecepatan pelaksanaan juga dapat mempengaruhi dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Hasil wawancara dengan Desi Ika Liyanawati selaku *Relationship Manager* mengatakan : “Pelaksanaan prosedur pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Ponorogo tergolong lama dikarenakan faktor tadi ya seperti persyaratan dokumen dan lain sebagainya, kemudian ada proses verifikasi, survei jaminan juga. Jadi saya rasa di bank lain juga seperti itu.”¹⁰

Hal yang serupa juga di tambahkan Anang Priambowo selaku *Sub Branch Operation Supervisor* mengatakan :

“Setelah pelaksanaan prosedur pembiayaan pasti nanti bank akan mencairkan pembiayaan dan proses pencairan tersebut dikategorikan cepat. Kalau proses pengajuan sampai ke pencairan itu lama, kalau tinggal pencairan saja itu cepat. Dibilang cepat karena kalau semua itu sudah

¹⁰ Desi Ika Liyanawati, Wawancara, 4 April 2023.

approve, kemudian sudah menyiapkan dokumen legal pencairan tersebut tidaklah lama. *Dropping* itu perkara mudah, mencairkan ke rekening nasabah itu perkara mudah, tidak ada beberapa jam sudah selesai.”¹¹

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa kemudahan dalam prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo tidaklah mudah karena prosesnya panjang dan rumit, dikarenakan faktor seperti persyaratan dokumen dan lain sebagainya, kemudian ada proses verifikasi, survei jaminan. Sedangkan untuk proses pencairan dapat dibilang cepat karena kalau semua itu sudah *approve*, kemudian sudah menyiapkan dokumen legal pencairan tersebut tidaklah lama, bahkan tidak sampai beberapa jam sudah masuk ke rekening nasabah.

2. Kepatuhan Prinsip Syariah dalam Prosedur Pembiayaan KPR Syariah

Dalam prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo pasti mematuhi kepatuhan prinsip syariah. Karena pada dasarnya bank syariah harus mematuhi hal tersebut. Kepatuhan prinsip syariah seperti halnya menjauhi riba, haram, gharar dan maysir. Hasil wawancara dengan Pandu Bagaskara selaku *Sub Branch Manager* mengatakan : “Di Bank Muamalat KCP Ponorogo ini tidak berinteraksi dengan bunga tetapi menggunakan sistem bagi hasil antara bank dengan

¹¹Anang Priambowo, Wawancara, 4 April 2023.

nasabah. Karna perlu diingat bahwa bank syariah tidak boleh melakukan yang namanya riba.”¹²

Hal yang serupa juga ditambahkan oleh Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* mengatakan bahwa :

“Bagi hasil dipembiayaan itu di sepakati diawal ya walaupun prakteknya pembiayaan itu bisa yang *on time* sesuai dengan jatuh tempo pembiayaan. Misalkan jangka waktu 5 tahun itu sesuai dengan kesepakatan, tetapi bisa jadi tidak sesuai dengan bagi hasilnya manakala nasabah melakukan percepatan pelunasan. Misal jangka waktu 5 tahun dan nasabah ternyata sebelum 5 tahun yaitu dalam jangka waktu 2 tahun dia sudah melakukan pelunasan, maka dalam proses pelunasan ini ditengah jalan kemudian nasabah meminta keringanan ini dapat mengurangi pendapatan bank. Misalnya estimasi margin yang akan diterima dalam 5 tahun itu 50 juta dari pembiayaan 100 juta, kalau nasabah membayarnya itu sampai *on time* jatuh tempo 60 bulan, maka 50 juta itu akan di pegang bank dengan syarat kondisi lancar.”¹³

Kemudian Anang Priambowo selaku *Sub Branch Operation Supervisor* mengatakan :

“Kalau nasabah itu dalam jangka waktu 2 tahun mengajukan pelunasan, nah itu bank tidak jadi mendapatkan 50 juta, karena pasti akan memberikan keringanan walaupun secara akad bank itu berhak meminta setoran angsuran selama 60 bulan itu dan di Bank Mmuamalat KCP Ponorogo tidak pernah seperti itu, pasti bank akan melakukan keringanan.”¹⁴

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa di Bank Muamalat KCP Ponorogo tidak berinteraksi dengan bunga tetapi menggunakan sistem bagi hasil antara bank dengan nasabah dan bagi hasil disepakati diawal ketika akad.

¹²Pandu Bagaskara, *Wawancara*, 4 April 2023.

¹³Fadhil Wafa, *Wawancara*, 4 April 2023.

¹⁴Anang Priambowo, *Wawancara*, 4 April 2023.

Kemudian pelunasan yang jatuh temponya 5 tahun jika dalam 2 tahun nasabah sudah melakukan pelunasan dan ditengah jalan nasabah meminta keringanan ini dapat mengurangi pendapatan bank. Jika estimasi margin yang akan diterima dalam 5 tahun 50 juta dari pembiayaan 100 juta, kalau nasabah membayarnya on time jatuh tempo 60 bulan, maka 50 juta itu akan di pegang bank dengan syarat kondisi lancar. Dan jika nasabah dalam jangka waktu 2 tahun mengajukan pelunasan, bank tidak jadi mendapatkan 50 juta, karena bank pasti akan memberikan keringanan walaupun secara akad bank itu berhak meminta setoran angsuran selama 60 bulan dan di Bank Mmuamalat KCP Ponorogo tidak pernah seperti itu, dan bank pasti akan memberikan keringanan.

Kemudian apakah di dalam bank syariah telah memastikan bahwa segala operasional termasuk transaksi yang dilakukan halal atau tidak. Hal ini disampaikan oleh Pandu Bagaskara selaku *Sub Branch Manager* bahwa : “Kegiatan operasional bank termasuk transaksi sudah dipastikan halal karena syarat nya telah terpenuhi. Kemudian penyaluran distribusi pembiayaannya itu dilakukan pada hal yang sudah di awasi DPS.”¹⁵

¹⁵Pandu Bagaskara, Wawancara, 4 April 2023.

Hal serupa juga disampaikan oleh Chrisna Faradilla selaku *Relationship Manager* mengatakan : “Itu juga sudah ada rambu rambunya, oh ini boleh dan yang ini tidak. Jadi semua terus mengikuti apa yang sudah di gariskan sehingga potensi haramnya itu kemungkinan kecil.”¹⁶

Kemudian selain operasional dan transaksi yang halal, apakah Bank Muamalat KCP Ponorogo juga telah memastikan tidak melakukan transaksi penipuan, perjudian dan apakah objek pembiayaan telah dipastikan dengan jelas. Hal ini disampaikan oleh Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* mengatakan :

“Transaksi tidak mengarah kepada penipuan ataupun perjudian karena itu telah melanggar batas yang ditentukan oleh standart DPS. Jadi apapun itu bank pasti akan memberikan transaksi yang halal kepada nasabah. Dan untuk obyek pembiayaan juga dipastikan jelas kepada nasabah.”¹⁷

Kemudian Alya Fitriani selaku nasabah Bank Muamalat KCP Ponorogo mengatakan bahwa : “Bank Muamalat KCP Ponorogo ini adalah bank yang sesuai dengan prinsip syariah, menurut saya transaksi yang dilakukan juga pasti halal dan tidak menyimpang”¹⁸

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa kegiatan operasional dan transaksi apapun yang dilakukan Bank Muamalat KCP Ponorogo sudah dipastikan halal

¹⁶Chrisna Faradilla, *Wawancara*, 4 April 2023.

¹⁷Fadhil Wafa, *Wawancara*, 4 April 2023.

¹⁸Alya Fitriani, *Wawancara*, 4 April 2023.

karena syarat nya telah terpenuhi. Dan tidak mengarah kepada penipuan ataupun perjudian karena itu telah melanggar batas yang ditentukan oleh standart DPS. Kemudian obyek pembiayaan juga sudah dipastikan jelas kepada nasabah.

C. Data Kendala Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Dalam menerapkan prosedur pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo tentunya terdapat kendala yang terjadi. Karena kendala tersebut pasti ada walaupun sedikit dan bank pasti akan berusaha mengatasi atau mencari solusi dari kendala tersebut. Peneliti melakukan wawancara dengan Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* mengatakan :

“Terkadang nasabah belum mengerti persyaratan apa saja yang dibutuhkan bank, oleh karena itu persyaratan dokumen nasabah kurang lengkap, ada juga yang dokumen aslinya tidak di bawa. Sehingga dalam hal ini pihak bank tidak dapat menyetujui permohonan pembiayaan KPR syariah kepada si nasabah dikarenakan dokumen yang tidak lengkap tersebut”.¹⁹

Hal serupa juga disampaikan oleh Chrisna Faradilla selaku

Relationship Manager mengatakan :

“Kendala selanjutnya yaitu mengenai persyaratan jaminan nasabah yang diajukan ke pihak bank. Sebelum proses persetujuan kita survei lokasi jaminan terlebih dahulu, kita cek lokasi tersebut. Misalnya nasabah memberikan 3 jaminan yang pertama lokasinya pinggir sungai yang berpotensi abrasi, yang kedua tanah kosong

¹⁹Fadhil Wafa, Wawancara, 16 Mei 2023.

dekat kuburan dan yang ketiga ada bangunannya tetapi dalamnya ada kuburannya. Jadi jaminan tersebut tidak ada yang sesuai dengan yang di harapkan pihak bank”.²⁰
Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan

bahwa kendala yang di terima pihak bank yaitu seperti dokumen persyaratan pembiayaan KPR Syariah nasabah yang kurang lengkap dan tidak adanya dokumen asli. Dan jaminan yang diberikan nasabah kepada bank kurang pas atau belum sesuai dengan apa yang diharapkan pihak bank.

Kemudian selain kendala yang telah di paparkan diatas, ada juga kendala lain yang terjadi pada saat pembiayaan, yaitu seperti macet dalam pembayaran pembiayaan KPR Syariah. Peneliti melakukan wawancara dengan Anang Priambowo selaku *Sub Branch Operation Supervisor* mengatakan : “Pembiayaan macet pasti selalu ada dalam setiap tahunnya, entah dikarenakan nasabah sedang kesulitan ekonomi, nasabah sering lupa dengan jatuh tempo pembayaran, atau pihak bank yang kurang teliti dalam melakukan analisis 5C sehingga di kemudian hari nasabah mengalami pembiayaan macet seperti itu”.²¹

Hal serupa juga ditambahkan oleh Chrisna Faradilla selaku *Relationship Manager* mengatakan :

“Pembiayaan KPR Syariah ini harus benar benar teliti dalam mengecek semua persyaratan dan analisisnya, terkadang jika kita sudah mengenal nasabah itu lama,

²⁰Chrisna Faradilla, *Wawancara*, 16 Mei 2023.

²¹Anang Priambowo, *Wawancara*, 16 Mei 2023.

maka analisis kita lakukan sebagian saja. Jika nasabah itu baru dan ingin mengajukan permohonan pembiayaan KPR Syariah ini ya kita menganalisisnya secara detail, agar kita mengetahui apakah nasabah tersebut layak di biayai atau tidak”.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan bahwa kendala dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo tidak hanya persyaratan dokumen nasabah yang kurang lengkap, kemudian jaminan nasabah yang tidak pas tetapi ada juga nasabah yang mengalami pembiayaan macet. Dari beberapa kendala tersebut pihak bank harus mempunyai cara atau solusi agar dapat meminimalisir terjadinya kendala kendala yang akan terjadi dikemudian hari. Karena kendala tersebut dapat memicu kurangnya pendapatan bank dan bank akan memiliki citra yang tidak baik karena dianggap gagal dalam hal penyaluran dana.

D. Data Dampak Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo

a. Dampak Positif

Untuk mengetahui dampak positif prosedur pembiayaan KPR Syariah dalam mewujudkan prinsip syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Peneliti melakukan wawancara dengan Chrisna Faradilla selaku *Relationship Manager* mengatakan : “Proses angsuran pembiayaan ini dapat dilakukan secara bertahap, bank juga dapat memberikan keringanan kepada nasabah. Oleh karena itu saya kira ini dapat

berdampak positif untuk mewujudkan pembiayaan berprinsip syariah.”²²

Kemudian hasil wawancara dengan Ahmad Rifa'i selaku nasabah Bank Muamalat KCP Ponorogo mengatakan :
 “Dampak positif tersebut dapat menciptakan rasa keadilan antara bank dan nasabah, jika prosedur dilakukan dengan benar dapat memitigasi risiko bank.”²³

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa dampak positif dari prosedur pembiayaan KPR syariah yaitu proses angsuran yang dilakukan bertahap kemudian bank yang dapat memberikan keringanan dan memberikan rasa keadilan.

b. Dampak Negatif

Selain dampak positif juga ada dampak negatif dalam prosedur pembiayaan KPR syariah dalam mewujudkan prinsip syariah, Fadhil Wafa selaku *Branch Recovery Asset* mengatakan : “Meskipun prosedur dilakukan dengan benar agar sesuai dengan prinsip syariah tetapi nasabah juga masih banyak yang mengalami pembiayaan macet, hal tersebut dapat menghambat pembiayaan dalam mewujudkan prinsip syariah.”²⁴

²²Chrisna Faradilla, *Wawancara*, 4 April 2023.

²³Ahmad Rifa'i, *Wawancara*, 4 April 2023.

²⁴Fadhil Wafa, *Wawancara*, 4 April 2023.

Hal serupa juga disampaikan Anang Priambowo selaku *Sub Branch Operation Supervisor* mengatakan : “Jika nasabah masih ada yang mengalami pembiayaan macet maka dalam hal mewujudkan prinsip syariah itu juga masih cukup sulit. Karena prinsip syariah akan berjalan dengan baik jika tidak ada hambatan dalam proses pembiayaan.”²⁵

Berdasarkan hasil wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa dampak negatif dari prosedur pembiayaan KPR syariah dalam mewujudkan prinsip syariah yaitu nasabah yang mengalami pembiayaan macet hal tersebut berdampak negatif dalam mewujudkan prinsip syariah, dikarenakan dalam proses tersebut mengalami hambatan. Karena prinsip syariah akan berjalan dengan baik jika tidak ada hambatan dalam proses pembiayaan.

²⁵Anang Priambowo, *Wawancara*, 4 April 2023.

BAB IV
ANALISIS PROSEDUR, KENDALA DAN DAMPAK PEMBIAYAAN KPR
SYARIAH

A. Analisis Prosedur Pembiayaan Untuk Nasabah KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain baik bersifat individu maupun kelompok. Dalam arti sederhana, pembiayaan digunakan untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti Bank Syariah kepada nasabah dan lain sebagainya.¹

Data yang ditemukan oleh peneliti dalam hal prosedur pembiayaan untuk nasabah KPR syariah di yang dilakukan oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo ialah bahwa dalam melakukan pembiayaan untuk nasabah KPR syariah nasabah harus memenuhi beberapa persyaratan yang ditentukan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo. Adapun yang dimaksud ialah dokumen persyaratan nasabah berupa prosedur pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCP Ponorogo memiliki beberapa persyaratan yaitu KTP pemohon, KTP pasangan bila telah menikah, KK, Surat nikah bila telah menikah, NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, SK terakhir, Slip gaji 3 bulan terakhir, Copy rekening payroll, surat pernyataan nasabah dan jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan, jaminan surat tanah.

¹Muhammad, Manajemen Bank Syari'ah, (Yogyakarta: Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, 2002), Edisi I, 304

Persyaratan tersebut harus dipenuhi nasabah untuk permohonan pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Maka bank akan menerima proses pembiayaan setelah adanya pengajuan dan setelah adanya *form* permohonan pembiayaan. Setelah itu bank akan memproses pembiayaan tersebut, artinya selagi tidak ada *form* permohonan pembiayaan maka bank tidak akan melakukan proses.

Setelah melakukan atau memenuhi persyaratan untuk nasabah KPR syariah, calon nasabah harus menjalankan prosedur alur pembiayaan dimana terdapat tujuh urutan alur prosedur yang harus dijalankan yaitu yang pertama nasabah mengisi formulir yang telah disediakan oleh bank. Yang kedua nasabah harus melengkapi dokumen legal pribadinya yaitu KTP, KK, surat menikah bagi yang telah menikah, NPWP, slip gaji 3 bulan terakhir, SK terakhir, mutasi rekening payroll, dan dokumen jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan. Yang ketiga marketing akan memasukkan dokumen itu secara lengkap dan mengecek SID (Sistem Informasi Debitur). Yang keempat marketing akan mengecek BI *Checking* nasabah apakah baik atau buruk, jika buruk maka akan di cut di awal. Yang kelima setelah proses BI *Checking*, marketing akan melakukan analisis data yang diterima kemudian melakukan survei usaha, survei tempat kerja dan cek *visit* lokasi jaminan.

Yang keenam marketing akan melakukan analisis *platform* dan akan mengajukan ke komite pemutus kredit lalu di *review* dan di analisis. Proses pencairan masih panjang karena harus menyiapkan dokumen yang akan di *cut* di notaris. Yang ketujuh setelah dokumen lengkap notaris akan membuatkan

akad, akad kredit, perjanjian kredit dan APHT (Akte Pemberian Hak Tanggungan). Dan yang kedelapan pada saat *covernote* sudah siap dari notaris maka bank akan mencairkan pinjaman si nasabah setelah di tanda tangani oleh semua pihak.

Analisis dari pemaparan teori dan data diatas dapat diketahui bahwa dalam melakukan atau mengajukan diri menjadi nasabah KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo sangat sistematis. Karena sejatinya pembiayaan adalah hal yang sangat mutlak dimiliki oleh setiap lembaga bank dan tidak terlepas dari Bank Muamalat, karena pembiayaan merupakan suatu langkah yang dilakukan untuk memenuhi dan menutup kebutuhan dari calon nasabah, akan tetapi dalam hal pembiayaan KPR Syariah yang dimiliki oleh Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo memiliki persyaratan dan juga alur yang harus dilaksanakan oleh calon nasabah.

Di masa ini setiap lembaga pasti mengutamakan mengenai dokumen persyaratan begitupula lembaga keuangan atau bank, dokumen persyaratan dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo sangat penting dan butuh banyak pertimbangan untuk layak tidaknya suatu pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah. Dengan adanya suatu prosedur tersebut dapat memudahkan suatu pekerjaan yang sesuai dengan urutan dan tatacaranya. Oleh karena itu suatu bank atau perusahaan juga harus memperhatikan prosedur dalam setiap kegiatan operasionalnya.² Terutama di Bank Muamalat KCP Ponorogo dalam melakukan pembiayaan KPR syariah

²Ibid., 308.

harus sesuai dengan prosedur pembiayaan yang sudah ditetapkan. Prosedur pembiayaan merupakan tahap tahap yang harus dilalui sebelum suatu pinjaman diputuskan untuk diberikan.³ Tujuannya adalah untuk mempermudah bank dalam menilai kelayakan permohonan pinjaman bagi nasabah atau calon nasabah Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Selain membicarakan prosedur, dokumentasi menjadi salah satu pemicu yang dilaksanakan oleh bank untuk mengetahui kelayakan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo. Karena dokumen yang harus dipenuhi nasabah harus lengkap dan disertai dengan dokumen asli, karena dari salah satu persyaratan jika tidak ada dokumen asli maka pihak bank akan menganggap bahwa persyaratan dokumen tersebut *reject*. Kelengkapan dokumentasi juga harus diperhatikan oleh calon nasabah karena hal ini dapat menentukan apakah nasabah tersebut layak menerima pembiayaan KPR atau tidak, karena prosedur penerimaan pembiayaan KPR tersebut juga rumit.

Bank terus menerapkan sistem prosedur tersebut agar bank sendiri memiliki citra yang baik dan jika prosedur tersebut dilakukan dengan benar juga dapat meningkatkan pendapatan bank dan menciptakan rasa kepercayaan nasabah kepada bank. Karena bank syariah telah dituntut untuk memberikan rasa keadilan kepada nasabah agar sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip syariah merupakan aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan

³Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2021), 143

pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah.⁴

Persyaratan yang ditentukan mengenai persyaratan dokumen pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo sudah diterapkan dengan baik dan sesuai dengan umumnya pembiayaan meskipun banyak persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah tetapi hal tersebut dilakukan agar pembiayaan berjalan dengan baik tanpa adanya kecurangan atau penyimpangan dari pihak bank dan nasabah.

Alur atau langkah merupakan hal yang harus dijalankan oleh nasabah atau calon nasabah sehingga alur prosedur pembiayaan KPR Syariah dilakukan sesuai dengan urutan dan ketetapan dari pihak bank. Nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Syariah juga telah di cek semua kelengkapan dokumen, *visit* lokasi dan jaminan yang diajukan. Pihak bank juga telah memastikan bahwa alur yang di terapkan sudah benar sehingga proses menuju ke proses pencairan dapat segera terealisasi.

Penelitian ini juga bersesuaian dengan penelitian Aminatuz Zuhro bahwa penerapan sistem pembiayaan pada KPR sudah baik dan jelas, sehingga dapat mempermudah nasabah untuk mengajukan KPR di Bank Muamalat Kantor Cabang Malang, sebagai Bank Syariah yang ingin terus mengedepankan eksistensinya dan terus ingin menciptakan rasa kepercayaan

⁴Surtan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 125.

nasabah maka dari segi prosedur pembiayaan KPR Syariah ini juga harus diperhatikan dengan baik pula.⁵

B. Analisis Kendala Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Tujuan pembiayaan adalah untuk peningkatan ekonomi umat artinya dengan adanya pembiayaan masyarakat dapat melakukan akses ekonomi, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, meningkatkan produktivitas, membuka lapangan pekerjaan baru, dan terjadinya distribusi pendapatan artinya masyarakat yang mampu melakukan aktivitas kerja produktif berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.⁶ Oleh karena itu kendala akan menghambat peningkatan ekonomi dan pendapatan bagi bank terutama bagi Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Prosedur pembiayaan mengatakan bahwa memberikan suatu pembiayaan kepada calon debitur dan bank mempunyai aturan aturan dan tahapan pembiayaan yang harus dilaksanakan. Dalam melakukan kegiatan usaha lainnya bank wajib menempuh cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank.⁷ Berdasarkan hasil penelitian di ketahui bahwa peneliti menemukan beberapa kendala pembiayaan KPR Syariah yang terjadi di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Kendala yang pertama yaitu persyaratan dokumen nasabah yang kurang lengkap sehingga dapat mengakibatkan tidak disetujuinya

⁵Aminatuz Zuhro, "Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang," *Skripsi* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018), 32.

⁶Binti Nur Aisyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia, 2015),4.

⁷Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, 54.

permohonan pembiayaan KPR Syariah tersebut. Karena pihak bank meminta dokumen lengkap seperti KTP, KK, NPWP, Surat nikah bila telah menikah, Slip gaji 3 bulan terakhir, SK terakhir, Surat pernyataan penghasilan, Copy rekening payroll, Jaminan BPKB kendaraan atau tanah dan bangunan.

Kendala yang kedua yaitu jaminan nasabah yang kurang sesuai dengan harapan pihak bank, seperti bangunan yang tidak strategis lokasinya, tanah yang diperkirakan terkena dampak musibah seperti abrasi, longsor dan lain sebagainya. Hal ini membuat pihak bank ragu dengan jaminan yang ditawarkan nasabah, karena jaminan tersebut diperkirakan beresiko untuk dijadikan sebagai jaminan, sehingga antara pihak bank dan nasabah sama-sama merasa adil dalam proses pembiayaan KPR Syariah tersebut. Setelah mengetahui kendala tersebut pihak bank akan meminta jaminan lain selain tanah dan bangunan, jaminan yang bisa digunakan nasabah yaitu BPKB kendaraan yang tidak mati pajak.

Kendala yang ketiga yaitu terjadi pembiayaan macet yang dialami nasabah dan dampaknya dirasakan oleh pihak bank, hal tersebut dapat menurunkan pendapatan bank. Pembiayaan macet disebabkan nasabah yang kesulitan ekonomi, nasabah yang lupa akan jatuh tempo pembayaran yang telah disepakati antara nasabah dan pihak bank. Dari kendala tersebut pihak bank dapat memberikan solusi yaitu nasabah dapat mengajukan keringanan jika memang ada masalah ekonomi, kemudian pihak bank juga dapat mengingatkan nasabah akan jatuh tempo pembayaran tersebut, misalnya dihubungi lewat telepon atau yang lainnya. Dari beberapa kendala yang telah

di paparkan peneliti di atas tentu tidak berhenti disitu saja, pihak bank pasti akan mencari solusi untuk mengatasi kendala kendala tersebut dengan cara yang telah dipilih pihak bank.

Penelitian ini juga bersesuaian dengan penelitian Hibatullah Fauzan Takalamingan mengenai analisis penerapan system dan prosedur pemberian KPR Subsidi bahwa dalam proses pelaksanaan pemberian KPR Subsidi dilakukan secara terpisah dalam setiap bagian, sehingga pemberian KPR Subsidi yang dilakukan sudah baik. Prosedur prosedur pada tiap sistem kredit yaitu prosedur permohonan KPR Subsidi, prosedur pengambil keputusan pemberian KPR Subsidi, dan prosedur pembayaran angsuran KPR Subsidi sudah teratur dengan baik dalam pelaksanaannya.⁸

C. Analisis Dampak Prosedur Pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Suatu lembaga keuangan tentunya memiliki tolak ukur untuk menentukan berhasil atau tidaknya dalam mengenalkan lembaga dan produknya kepada masyarakat secara luas. Hal ini dapat dilihat dari dampak yang diperoleh Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo dalam merealisasikan produknya berupa prosedur pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan, baik itu dilihat dari dampak positif maupun dampak negatifnya. Membicarakan dampak adalah hal yang pasti dirasakan dan diwaspadai oleh setiap lembaga terutama lembaga keuangan atau bank.

⁸Hibatullah Fauzan Takalamingan, “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado”, *Jurnal Riset Akuntansi*

Pengertian dampak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah benturan, pengaruh yang mendatangkan akibat baik positif maupun negatif. Pengaruh adalah daya yang ada dan timbul dari sesuatu (orang, benda) yang ikut membentuk watak, kepercayaan atau perbuatan seseorang. Dampak secara sederhana bisa diartikan sebagai pengaruh atau akibat. Dalam setiap keputusan yang diambil oleh seorang atasan biasanya mempunyai dampak tersendiri, baik itu dampak positif maupun dampak negatif.⁹

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pembiayaan untuk nasabah KPR syariah di yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo peneliti menemukan fakta bahwa dampak yang dirasakan oleh pihak bank terdapat dua hal yang pertama dampak positif dan yang kedua dampak negatif. Adapaun dampak positif ialah suatu hal yang berdampak baik terhadap citra Bank muamalat dengan calon nasabah. Bank Muamalat menerapkan pembiayaan secara bertahap untuk nasabah dan juga memberikan beberapa keringanan kepada nasabah. Dapat diketahui dampak positif juga memicu nasabah untuk mengajukan pembiayaan berprinsip syariah dan menciptakan rasa keadilan antara bank dan nasabah, jika prosedur dilakukan dengan benar dapat memitigasi risiko bank.

Adapun juga dampak negatif dari prosedur pembiayaan KPR Syariah berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti diketahui bahwa prosedur pembiayaan KPR syariah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo memiliki dampak negatif. Dampak negatif yang dirasakan oleh bank

⁹Suharno dan Retnoningsih, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Semarang:Widya Karya,2010), 243.

ialah nasabah mengalami pembiayaan macet dalam melakukan pengembalian modal atas pembiayaan yang diajukan. Hal tersebut sangat berdampak negatif bagi bank muamalat yang berprinsip syariah.

Di masa ini dampak bukan lagi hal yang sangat jarang dirasakan oleh setiap bank syariah. Karena setiap sesuatu yang dikerjakan dan dijalani pasti membuahkan dampak baik berupa dampak positif maupun dampak negatif. Analisis dari dampak positif dan negatif mengenai pembiayaan KPR Syariah pada Bank Muamalat KCP Ponorogo dari pemaparan teori dan data yang ditemukan peneliti pada waktu penelitian diatas.

Hal tersebut tidak lepas dari sifat membangun dan menurunkan kredibilitas nasabah dan bank muamalat. Adapun yang dimaksud membangun dan meningkatkan kredibilitas Bank Muamalat dan nasabah ialah dampak positif dimana hal ini berupa keadaan dan dinamika yang selaras dan sesuai dengan tujuan orientasi Bank Muamalat dan nasabahnya. Sifat keadilan diutamakan oleh Bank Muamalat demi prinsip yang berbasis syariah dan juga keadilan yang dirasakan oleh pihak bank dan keadilan bagi nasabah.¹⁰

Meringankan nasabah dalam melakukan pembiayaan dan mempermudah nasabah dalam memenuhi persyaratan pembiayaan KPR Syariah menjadi tujuan utama dari Bank Muamalat KCP Ponorogo akan tetapi hal ini tidak hanya berbasiskan mengenai apa dan bagaimana nasabah tersebut

¹⁰Amiruddin, *Dasar-DasarEkonomi Islam*, 37.

melakukan pembiayaan akan tetapi juga berlandaskan dari orientasi dan tujuan dari Bank Muamalat itu sendiri.

Sudut pandang pembiayaan tidak hanya dilihat dari sifat atau dampak positifnya saja karena setiap kegiatan dan tujuan pasti mempunyai resiko daari apa yang sudah ditetapkan. Seperti memberikan keringanan kepada nasabah dalam melakukan pembiayaan dan lain sebagainya. Adapun yang dimaksud disini ialah dampak negatif dari pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan nasabah Bank Muamalat KCP Ponorogo diketahui penunggakan dan kemacetan pembiayaan atau angsuran dari nasabah kepada Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Dampak negatif dari pembiayaan KPR Syariah tidak hanya terpaku pada kemacetan pembayaran cicilan tapi juga berpengaruh terhadap prinsip dari Bank Muamalat KCP Ponorogo. Dimana prinsip syariah yang diutamakan oleh pihak bank harus mengalami dinamika yang signifikan. Kemacetan pembiayaan menjadi latar belakang dari prinsip syariah, hal ini menjadi problematika yang sangat perlu diperhatikan oleh pihak bank dan menemukan solusi yang solutif karena bagaimanapun Bank Muamalat harus tetap mengoptimalkan dan mengutamakan prinsip syariah tersebut karena Bank Muamalat adalah salah satu bank yang menggunakan prinsip berbasis syariah.

Hal ini juga bersesuaian dengan penelitian Nur Aisah mengenai prosedur pembiayaan KPR IB pembelian bahwa bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian sehingga menciptakan transaksi bebas riba, barang yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis

maupun jumlahnya jelas, harga barang harus dinyatakan secara transparan dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad, hal ini sesuai dengan syarat akad pembiayaan. Hal ini merupakan cara Bank Syariah untuk mewujudkan pembiayaan berprinsip syariah dan menciptakan rasa keadilan antara bank dan nasabah, jika prosedur dilakukan dengan benar.¹¹



¹¹Nur Aisah, "Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan," *Skripsi* (Medan:UIN Sumatera Utara, 2018), 20.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Penerapan mengenai prosedur pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Ponorogo mempunyai beberapa langkah dan prosedur yang harus dilaksanakan oleh setiap calon nasabah. Adapun yang harus dilengkapi oleh calon nasabah ialah dokumen persyaratan pengajuan pembiayaan KPR Syariah dokumen tersebut berupa KTP pemohon, KTP pasangan bila telah menikah, KK, Surat nikah bila telah menikah, NPWP pribadi, SPT PPH 21 dan surat pernyataan penghasilan, SK terakhir, Slip gaji 3 bulan terakhir, Copy rekening payroll, surat pernyataan nasabah dan jaminan contohnya sertifikat tanah atau BPKB kendaraan. Dan terdapat tujuh alur pengajuan pembiayaan yang ditentukan oleh pihak Bank Muamalat KCP Ponorogo.
2. Kendala pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo ini perlu di tindak lanjuti karena ada beberapa kendala yaitu persyaratan dokumen nasabah yang masih kurang lengkap, jaminan nasabah yang tidak jelas, dan nasabah yang mengalami pembiayaan macet. Hal tersebut dapat diatasi dengan cara menyebar informasi kepada nasabah melalui media sosial atau media informasi yang lain, sehingga nasabah dapat membaca dan mengetahui persyaratan apa saja yang dibutuhkan. Kemudian untuk nasabah pembiayaan macet, pihak

bank dapat memberikan keringanan untuk masalah tersebut dan pihak bank juga dapat mengingatkan kapan jatuh tempo pembayaran tersebut sehingga dapat meminimalisir terjadinya pembiayaan macet dan mengantisipasi terjadinya kendala yang akan terjadi berikutnya.

3. Dalam penerapan pembiayaan KPR Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo pasti memperoleh dampak baik berupa dampak negatif maupun dampak positif. Adapun dampak positif yang diperoleh ialah terciptanya bentuk keadilan yang merata baik bagi Bank Muamalat ataupun kepada nasabah, serta terwujudnya prinsip syariah bagi Bank Muamalat. Adapun dampak negatif yang dirasakan ialah kemacetan pembayaran dari nasabah, karena kemacetan angsuran dari nasabah menjadi salah satu pemicu mengurangi pendapatan Bank Muamalat KCP Ponorogo.

B. Saran

Adapun terdapat beberapa saran yang diberikan peneliti dalam penulisan skripsi ini adalah

1. Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo lebih berinovasi dan meningkatkan kreatifitas dalam segi pembiayaan dan pengenalan produk, memberikan kenyamanan dan keamanan kepada para nasabah.
2. Memberikan produk dan pembiayaan yang lebih menarik.
3. Melakukan pendekatan khusus kepada nasabah dan juga memberikan pelayanan yang terbaik kepada nasabah untuk memenuhi kepuasan tersendiri bagi nasabah.

4. Memeberikan pemahaman tentang pembiayaan KPR syariah yang lebih mendalam kepada para nasabah.
5. Memperbaiki sistem yang ada untuk lebih maju lagi dan bersiap bersaing dengan lembaga keuangan lainnya.
6. Menata ulang kembali konsep manajemen pembiayaan yang ada untuk menjadi yang lebih baik lagi.



DAFTAR PUSTAKA

- Abadi Said, “Efektivitas Publisitas Produk Bank Syariah, FalaHiya Research Journal Of Islamic Banking And Finance,” Vol 1 Januari-Juni, 2022.
- Abbas Dirvi Surya, *Pengantar Akutansi*, Bandung:Widina Bhakti Persada, 2020.
- Aditya Mohamad, “Penerapan Pembiayaan Produk KPR IB Muamalat Melalui Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Bank Muamalat Cabang Palu,” *Skripsi* (Palu: IAIN Palu, 2020).
- Aisyah Binti Nur, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Kalimedia), 2015.
- Aisah Nur, “Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan,” *Skripsi* (Medan:UIN Sumatera Utara, 2018).
- Ali Muhammad, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia Modern*, Jakarta: Pustaka Amani,1999.
- Amiruddin, *Dasar-DasarEkonomi Islam*, Makassar: Alauddin University Press, 2014.
- Antonio Muhammad Syafi’i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2011.
- , *Dasar- Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alfabeta, 2006.

-----, *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.

Arif Kurnia, *Buku Pintar Membangun Rumah: Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol*, Jakarta: Kanaya Press, 2011.

Arifin Raja Achmad, "Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera IB Dengan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah KCP Serpong," *Jurnal Manajemen Dakwah*, Volume 9, Nomor 1, (2021).

Arifin, *Dasar Dasar Manajemen Bank Syariah*, Tangerang: Aztera Publisher, 2009.

Arviyan Arifin Rivai Veithzal, *Islamic Banking: Sistem Bank Islam*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010.

Bagaskara Pandu, *Wawancara*, 4 April 2023.

Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/2/PBI/2011 Tentang Pelaksanaan Fungsi Kepatuhan Bank Umum.

Basyir Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalah*, Yogyakarta: Tiara Wacana, 1992.

Chair Ummul, "Prosedur Pembiayaan KPR Pada PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Kantor Cabang Maros," *Jurnal Keuangan dan Perbankan*, Volume 1, Nomor 1, (2019).

Dendawijaya Lukman, *Manajemen Perbankan*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2005.

Edia Handiman dan Ade Arthesa, *Bank dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: PT Indeks kelompok Gramedia, 2006.

Fahmi Irfan, *Studi Kelayakan Bisnis Teori dan Aplikasi*, Bandung: Alfabeta, 2009.

Fitriani Alya, *Wawancara*, 4 April 2023.

Faradilla Chrisna, *Wawancara*, 4 April 2023.

Faradilla Chrisna, *Wawancara*, 16 Mei 2023.

Fathoni Abdurrahmat,, *Metodelogi Penelitian Dan Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.

Fatmasari Nabila, “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Bank Konvensional Dan Pembiayaan KPRS Bank Syariah Studi Kasus Bank BTN Dengan Bank Muamalat,” *Jurnal Universitas Negeri Surabaya*, Volume 3, Nomor 6, (2019).

Firdaus Muhammad, dkk, *Konsep & Implentasi Bank Syariah*, Jakarta: Renaisan, 2005.

Haris Helmi, “Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerbankanSyari“ah,”*Jurnal Ekonomi Islam*, I Juli,2007.

Haryanto Rudy, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah Teori dan Praktik*, Pamekasan:Duta Media Publishing, 2020.

Haryanto Rudy, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Madura: Duta Media Publishing, 2020.

Heriyati Chrisna, “Analisis Sistem Dan Prosedur KPR Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT.Bank BRI Syariah Cabang

- Medan,” *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, Volume 11, Nomor 1, (2020).
- Humaidi Muchtim, “*Dampak Makro Ekonomi Terhadap Profitabilitas Perbankan Syariah Di Indonesia.*” *El Barka Journal of Islamic and Business*. Vol 2, 2019.
- Ilhami, *Pertanggung Jawaban DPS Sebagai Otoritas Pengawas Kepatuhan Syariah Bagi Bank Syariah*, (Jurnal: *Mimbar Hukum*) Volume 2, Nomor 3, (2009).
- Indonesia Ikatan Bankir, *Mengelola Kredit Secara Sehat.*, 27
- Ikit, *Akuntansi Penghimpun Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Indonesia Ikatan Bankir, *Mengelola Kredit Secara Sehat.*, 27
- Indonesia Ikatan Bankir, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, Jakarta Pusat : PT Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Ismail, *Manajemen Perbankan: Dari Teori Menuju Praktek*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- .Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.
- Kamsil C.S.T dkk, *Pokok-pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.
- Kamsir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta:PY. Raja Grafindo Persada, 2008.

-----, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008.

-----, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2000.

-----, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.

-----, *Manajemen Perbankan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2021.

Liyanawati Desi Ika, *Wawancara*, 4 April 2023.

M. Anang Firmansyah dan Andrianto, *Manajemen Bank Syariah*, Pasuruan: CV.Penerbit Qiara Media, 2019.

Mahfudz, "Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah," *Jurnal Zawiyah Pemikiran Islam*, Volume 4, Nomor 2, (2018).

Mardani, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah Di Indonesia*, 1st ed. Jakarta: Kencana, 2015.

Moleong Lexy J, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Sigma, 1996.

Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Publisher, 2016.

-----, *Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Kencana Group, 2008.

-----, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2004.

Munawarah Sri, "Implementasi Pembiayaan KPR IB Muamalat Pada Bank Muamalat Kota Palangka Raya Ditinjau Dalam Ekonomi Islam," *Skripsi* (Palangkaraya: IAIN Palangkaraya, 2020).

Nada Nisrina Fajarria, “Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri,” *Jurnal Tulungagung*: UIN Satu Tulungagung, Volume 1, Nomor 2, (2021).

Noman Abdullah M, *Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks*. International Journal of Islamic Financial Services, Vol.3 2003.

Priambowo Anang, *Wawancara*, 4 April 2023.

Priambowo Anang, *Wawancara*, 16 Mei 2023.

Putri Yunita, “Prosedur Pembiayaan KPR Griya Pada PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Mayestik Jakarta,” *Jurnal Administrasi Bisnis*, Volume 1, Nomor 1, (2021).

Ridwan Muhammad, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, Yogyakarta: UII Press, 2004.

Rifa’I Ahmad, *Wawancara*, 4 April 2023.

Ristanto Slamet, *Jangan Salah Memilih KPR*, Yogyakarta: asdamedia, 2016.

Rusdiana, *Manajemen Perkantoran Modern*, Bandung: Insan Komunika Jurusan Ilmu Komunikasi UIN SGD Bandung, 2021.

-----, *Manajemen Perkantoran*, Bandung: Pustaka Tresna Bhakti Press, 2021.

Sari Ratna, “Analisis Sistem Dan Pelaksanaan Pemberian Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rakyat (KPR) Syariah Di

- PT. Bank Muamalat Indonesia TBK.KC.Kediri,” *Skripsi* (Tulungagung:IAIN Tulungagung, 2021).
- Sarwono Sarlito W, *Psikologi Sosial*, Jakarta: Salemba Humanika, 2009.
- Satria Muhammad Rizal, “Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah Studi Kasus Pada Bank BJB Dengan Bank BJB Syariah,” *Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah*, Volume 2, Nomor 1, (2018).
- Siregar Fifi Hayrani, “Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan,” *Jurnal Management Studies and Entrepreneurship*, Volume 4, Nomor 2, (2023).
- Sjahdeini Surtan Remy, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Jakarta: Jayakarta Agung Offset, 2010.
- , *Perbankan Islam*, Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2016.
- Sulistioningsih, *Wawancara*, 8 Desember 2022
- Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Takalamingan Hibatullah Fauzan, “Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi Pada Bank Tabungan Negara

- Cabang Manado,” *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Volume 13, Nomor 4, (2018).
- Wafa Fadhil, *Wawanacara*, 8 Desember 2022.
- Wafa Fadhil, *Wawanacara*, 8 Desember 2022.
- Wafa Fadhil, *Wawancara*, 8 Februari 2023.
- Wafa Fadhil, *Wawancara*, 16 Mei 2023.
- Wardiah Mia Lasmi, *Dasar Dasar Perbankan*, Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Yadi Yanuari dan A. Djazuli, *Lembaga-lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, Jakarta: Rajawali Press, 2001.
- Zuhro Aminatuz, “Analisis Penerapan Sistem Pembiayaan Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Muamalat Indonesia Tbk, Kantor Cabang Malang,” *Skripsi* (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, 2018).
- Zulkifli Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah* Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

