

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB PEMBELIAN PADA PT. BANK
MUAMALAT INDONESIA Tbk. CABANG BALAIKOTA MEDAN**

SKRIPSI MINOR

Oleh :

**NUR AISAH
54151029**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI dan BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2018 M/1439**

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB PEMBELIAN PADA PT. BANK
MUAMALAT INDONESIA Tbk. CABANG BALAIKOTA MEDAN**

SKRIPSI MINOR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah
Pada Program D-III Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara

Oleh :

NUR AISAH
54151029



PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI dan BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN

2018 M/1439

LEMBAR PERSETUJUAN

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB PEMBELIAN PADA
PT. BANK MUAMALAT INDONESIA Tbk.
CABANGMEDAN BALAIKOTA**

Oleh :

NUR AISAH
NIM. 54151029

Menyetujui,

PEMBIMBING

Nurbaiti, M. Kom
NIP. 197908082015032001

KETUA PROGRAM STUDI
D-III PERBANKAN SYARIAH

Zuhrinal M. Nawawi, MA
NIP.197608182007101001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi Minor ini berjudul : **Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balaikota**, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 30 April 2018

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 30 April 2018

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Minor

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN SU Medan

Ketua

Sekretaris

Hendra Hermain,SE, M.Pd
NIP.197305101998031003

Fauzi Arif Lubis, MA
NIP.198412242015031004

Anggota

Penguji I

Penguji II

Nurbaiti, M. Kom
NIP. 197908082015032001

Hendra Hermain,SE, M.Pd
NIP. 197305101998031003

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam
UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA
NIP. 197605072006041002

IKHTISAR

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, yaitu penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya keuntungan dalam jumlah tertentu. Umumnya, dalam menentukan atau menetapkan margin keuntungan sudah berdasarkan dari ketetapan oleh bank syariah, namun untuk menentukan persentase margin dalam harga jual beli itu adalah berdasarkan dari hasil negosiasi antara bank dan nasabah atas barang yang ingin dibeli oleh nasabah, jika nasabah setuju dengan penetapan margin keuntungan maka hal selanjutnya permohonan nasabah akan diproses oleh pihak bank dan jika permohonan pembiayaan *murabahah* nasabah diterima, maka nasabah diharuskan untuk melengkapi segala persyaratan-persyaratan yang telah ditetapkan oleh bank dalam transaksi jual beli *murabahah*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui prosedur pembiayaan pembelian kredit kepemilikan rumah (KPR) yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balaikota dalam mengantisipasi terjadinya tunggakan kredit. Jenis penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif. Penelitian ini dilaksanakan pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balaikota yang bertempat di jalan Balaikota No. 10 D-E. Berdasarkan hasil penelitian penulis memberikan beberapa saran yaitu memperkenalkan lebih jelas proses prosedur pembiayaan pembelian kepada masyarakat agar mengetahui dan mengerti tentang pembiayaan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Cabang Medan Balaikota agar tidak terjadi adanya kredit macet.

Kata Kunci : Prosedur Pembiayaan KPR Ib Pembelian

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah SWT. Atas nikmat yang telah diberikan baik berupa nikmat kesehatan ataupun nikmat kesempatan sehingga penuli dapat menyelesaikan pendidikan Diploma III Program Studi Perbankan Syariah UIN Sumatera Utara. Selanjutnya shalawat dan salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW. Yang telah meletakkan peradaban kemanusiaan yang diridhoi Allah SWT.

Penulisan skripsi yang berjudul “Prosedur Pembiayaan KPR Ib Pembelian Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan” disusun berdasarkan pengalaman penulis selama mengikuti magang di Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balaikota. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi minor ini masih terdapat kekurangan dan kelemahan, hal ini disebabkan karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu kritik dan saran serta bimbingan yang membangun sangat diharapkan demi penulisan skripsi minor yang lebih baik lagi.

Dalam penyelesaian skripsi minor ini tidak terlepas adanya bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Yang teristimewa atas kesempurnaan cinta dari Allah SWT, penulis ucapkan terimakasih dan penghormatan setinggi-tingginya kepada Ayahanda Ahmad Husein dan Ibunda Jamilah yang begitu tulus dan ikhlas memberikan kasih sayang, do'a, semangat dan pengorbanan baik secara moril maupun material selama ini.
2. Ibu Nurbaiti, M. Kom, selaku dosen pembimbing skripsi minor yang telah meluangkan waktu dan memberi banyak arahan dan saran dalam penyelesaian skripsi ini.

3. Bapak Dekan, Pembantu Dekan, Ketua Jurusan D III Perbankan Syariah, Bapak/Ibu Dosen serta staf dilingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah mengarahkan, membimbing, memberi wawasan serta ilmunya kepada penulis selama perkuliahan.
4. Seluruh staf karyawan khususnya pimpinan cabang PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balaikota yang telah bersedia membimbing dan menerima penulis dalam pelaksanaan magang sehingga dapat menuangkan ilmunya pada skripsi minor ini.
5. Untuk yang tersayang Kakak Yulianti Lubis yang selalu memberikan motivasi, nasehat, inspirasi, dan do'a kepada penulis selama perkuliahan dan selama penulisan skripsi minor ini.
6. Seluruh sahabat-sahabat baik diperkuliahan (D III PS E) khususnya Meida Indrianti, Rina Sari Lubis, Rizki Fadillah, Zahra , Trisa Intan dan Wike Ariska. Maupun diluar kampus khususnya Muty, Rizky , Dian, M.Rizki, Fauzi yang dengan ikhlas memberikan do'a dan semangat kepada penulis dapat terus berusaha untuk menjadi lebih baik. Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Akhirnya penulis sampaikan terimakasih kepada semua pihak, semoga bantuan ini berguna bagi agama, bangsa dan negara, khususnya bagi penulis sendiri. Amin

Medan,
Penulis

NUR AISAH
54151029

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
IKHTISAR.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Metode Penelitian	5
E. Tehnik Pengumpulan Data	5
F. Tehnik Pengolahan Data.....	6
BAB II LANDASAN TEORI.....	9
A. Pengertian KPR IB Muamalat.....	9
B. Ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).....	10
C. Jenis-jenis Pembiayaan pada KPR IB Muamalat	12
D. Akad Murabahah.....	14
I. Syarat Sah Jual Beli Murabahah.....	22
K. Skema 1. Pada KPR Muamalat iB <i>Murabahah</i>	26
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	28
A. Sejarah Bank Muamalat Indonesia.....	28
B. Makna Logo Bank Muamalat.....	30
C. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia	31
D. Lokasi Perusahaan.....	31
E. Daerah Pemasaran	32
F. Ruang Lingkup Bidang Usaha.....	32

G. Struktur Organisasi	46
BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan Balakota	47
B. Keunggulan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia.....	53
BAB V PENUTUP.....	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA.....	59
RIWAYAT HIDUP	

Daftar Tabel

1 Persyaratan dana yang harus di hold atau di blokir.....	11
2 Jenis Akad KP yang digunakan dalam produk KPR.....	20
3 Syarat-syarat KPR/Dokumen.....	42

Daftar Gambar

1 Skema pada KPR Muamalat IB Musyarakah.....	25
2 Skema pada KPR Muamalat IB Murabahah	26

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Berdasarkan pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa sistem perbankan adalah suatu sistem yang menyangkut tentang bank.

Mengenai sistem perbankan Indonesia tentu segala sesuatunya dapat dilihat dalam Undang-undang Nomor 27 Tahun 1992 tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.¹

Pada penyaluran dana kepada masyarakat, sebagian besar pembiayaan bank islam disalurkan dalam bentuk barang/jasa yang dibelikan bank islam untuk nasabahnya. Dengan demikian, pembiayaan hanya diberikan apabila barang/jasanya telah ada terlebih dahulu. Pembiayaan disini adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antarbank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah.

¹ Hermansyah, S.H, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 18

Rumah merupakan kebutuhan setiap manusia. Rumah menjadi tempat kembali dari aktivitas dalam kehidupan sehari-hari. Selain itu, juga merupakan tempat untuk melakukan berbagai aktivitas yang sangat dibutuhkan oleh semua orang, misalnya tempat untuk tidur, makan, tempat berkumpulnya keluarga dan lain sebagainya. Permintaan akan pemilikan rumah dari tahun ke tahun pun terus mengalami peningkatan yang signifikan.

Namun harga rumah yang terus berkembang menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai. Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh banyak lembaga pembiayaan dan perbankan untuk menawarkan produk konsumtif yang banyak dikenal Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Berbagai fasilitas kemudahan mulai dari proses pengajuan, keringanan biaya administrasi, rendahnya tingkat suku bunga dan sebagainya pun ditawarkan sebagai daya tarik. Sayangnya, suku bunga bank konvensional yang tidak pasti terkadang membuat orang merasa ragu untuk mengambil kredit kepemilikan rumah dari perbankan.

Sebagian mereka khawatir jikalau di tengah masa kredit suku bunga tiba-tiba naik dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi membayar sisa angsurannya. Kekhawatiran seperti itu seharusnya tidak perlu terjadi jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah dari bank syariah (KPR IB).

Secara umum, berdirinya lembaga keuangan syariah beroperasi pada 3 bidang, yakni penyaluran dana, penghimpun dana dan jasa perbankan. Selain tabungan, produk yang kini diminati masyarakat adalah kredit KPR syariah.

Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR Konvensional diantaranya adalah masyarakat yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan murabahah dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR Syariah tetap tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asli dengan tambahan keuntungan yang disepakati.²

PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk. Cabang Medan merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah. PT. Bank Muamalat Indonesia,Tbk. Cabang Medan memberikan pelayanan pembiayaan Murabahah, yang berupa pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah untuk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa pemilikan rumah. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.

PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan memberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara kredit/cicilan dan mempunyai beberapa prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press,2001), hal.101

Berdasarkan Uraian diatas maka penulis mencoba untuk menganalisa lebih lanjut dalam skripsi minor yang berjudul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB PEMBELIAN PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK. CABANG MEDAN BALAIKOTA”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR IB pembelian pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Balaikota Medan ?
2. Apa keunggulan KPR pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Balaikota Medan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui prosedur pembiayaan KPR IB Pembelian pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Balaikota Medan.
2. Untuk mengetahui keunggulan KPR pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Balaikota Medan.

D. Metode Penelitian

A. Pendekatan Penelitian

Adapun Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode deskriptif yang akan menguraikan tentang penerapan prosedur pembiayaan KPR Muamalat IB Pembelian dengan Pembiayaan Murabahah.

B. Jenis Data

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, dimana data kualitatif merupakan data yang disajikan dalam bentuk kata verbal, bukan dalam bentuk angka. Data kualitatif diperoleh dari wawancara, observasi, dan dokumentasi yang dituangkan dalam catatan lapangan dan dapat juga diperoleh melalui hasil pemotretan atau rekaman Vidio.

E. Tehnik Pengumpulan Data

1. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung sehingga mendapatkan data yang diperlukan³. Wawancara disini dilakukan dengan untuk pengumpulan data dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang sistematis dengan bantuan suatu daftar pertanyaan. Pengumpulan data-data dengan tanya jawab sepihak dengan salah satu karyawan Bank Muamalat

³ Husaini Usman dan Purno Setiady Akbar, *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hal.57

Indonesia cabang Medan Balaikota yang merupakan salah satu bagian operasional *Financing*.

2. 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-proses pengamatan dan ingatan⁴. Dalam penelitian ini tehnik observasi dilakukan dengan cara mengamati langsung objek datanya dan dapat diartikan sebagai pengamatan atau pencatatan atas peristiwa-peristiwa yang diteliti.

3. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

F. Tehnik Pengolahan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode deskriptif. Dan yang pertama penulis mendeskriptifkan bagaimana Prosedur Pembiayaan KPR IB Muamalat Pembelian di cabang Medan Balaikota kemudian

⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, (Bandung: ALFABET, CV BANDUNG 2016), hal.145

mendeskriftikan pembiayaan KPR IB Muamalat Pembelian yang bersumber dari materi dan referensi, wawancara, observasi, dokumentasi serta dari berbagai literatur.

1. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini terdapat lima bab yang terdiri dari sub bab yang dapat diuraikan kembali. Sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

BAB I Pendahuluan

Dalam bab ini menguraikan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II Landasan Teori

Dalam bab ini membahas mengenai kajian teori yang melandasi dan mendukung penelitian. Landasan teori ini menguraikan tentang Pengertian KPR IB Muamalat, Ketentuan izin mendirikan bangunan, jenis-jenis pembiayaan pada KPR IB Bank Muamalat Indonesia, Pengertian akad Murabahah, rukun akad murabahah, macam-macam murabahah, Skema KPR Muamalat IB *Murabahah*.

BAB III Gambaran Umum PT. Bank Muamalat Indonesia

Dalam bab ini membahas mengenai gambaran umum Bank Muamalat Indonesia, sejarah Bank Muamalat Indonesia, visi dan Misi Bank Muamalat Indonesia, Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia dan produk-produk Bank Muamalat.

BAB IV Temuan dan Pembahasan

Berisi tentang prosedur pembiayaan KPR IB Pembelian di PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan Balakota dan Keunggulan KPR di PT Bank Muamalat Indonesia.

BAB V Penutup

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran dari paparan bab-bab sebelumnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian KPR IB Muamalat

KPR Muamalat IB adalah produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (Kerjasama sewa).¹

KPR dalam hal ini menjadi perwujudan dari peranan bank sebagai *intermediary* dan peranan sebagai *intermediary* ini tidak hanya ada pada bank konvensional melainkan juga terdapat pada bank Syariah, yaitu mengarahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat. Bedanya, bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga tetapi berdasarkan prinsip syariah yaitu prinsip pembiayaan keuntungan dan kerugian. Bank Syariah sebagai *intermediary*, berdiri sebagai badan hukum nyata dari implementasi dual banking sistem pada perbankan nasional. Di Indonesia, bank syariah dikukuhkan menjadi hukum positif dalam undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah setelah sebelumnya belum diakui pada Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan dan diamandemenkan dengan Undang-Undang Nomor 10

¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2002),hal.23

Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan²

Hadirnya bank syariah di Indonesia, merupakan bukti bahwa Islam telah memberikan petunjuk bagi manusia dalam melakukan berbagai aktivitas yang terkait didalam cakupan ekonomi. Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam berproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Dengan menyediakan beragam produk serta layanan jasa perbankan yang beragam dengan skema keuangan yang lebih bervariasi, perbankan syariah menjadi alternatif sistem perbankan yang kredibel dan dapat diminati oleh seluruh golongan masyarakat Indonesia tanpa terkecuali.

B. Ketentuan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Memiliki ijin mendirikan bangunan (IMB) atau jika mendirikan bangunan (IMB) masih dalam proses maka harus melampirkan resi bukti tanda terima permohonan IMB yang di tanda-tangani pejabat yang berwenang serta telah melunasi biaya administrasi pengurusan ijin pada

² Khotibul Umam, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), hal.10

saat akad dengan syarat dana di hold selama IMB belum diserahkan kepada BMI (jangka waktu TBO maksimal 6 bulan). Bagi daerah yang belum mewajibkan adanya IMB, maka harus dilengkapi dengan surat pernyataan dari pemda (minimal camat) atau Dinas Tata Kota setempat bahwa di lokasi agunan tidak atau belum diwajibkan adanya IMB.

Tabel 1. Persyaratan dana yang harus di hold atau di blokir karena IMB masih dalam proses pengurusan diatur sebagai berikut :

Plafond	Tindak Lanjut Proses
S.d Rp 500 juta	Dana diblokir minimal sebesar Rp 5 juta atau diblokir sesuai tarif atau biaya resmi pengurusan IMB dari pemerintah atau pihak yang berwenang (dari kedua opsi tersebut diambil biaya yang paling besar)
>Rp 500 juta s.d Rp 1 Milyar	Dana diblokir minimal sebesar Rp 10 juta atau diblokir sesuai tarif atau biaya resmi pengurusan IMB dari pemerintah atau pihak yang berwenang (dari kedua opsi tersebut diambil biaya yang paling besar)
>Rp 1 Milyar	Dana diblokir minimal sebesar Rp 15 juta atau diblokir sesuai tarif atau biaya resmi pengurusan IMB dari pemerintah atau pihak yang berwenang (dari kedua opsi tersebut diambil biaya yang paling besar)

Catatan : jangka waktu TBO maksimal 6 bulan³

Sumber: PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Medan Balaikota

C. Jenis-jenis Pembiayaan pada KPR IB Muamalat

Adapun pembiayaan yang biasa digunakan dalam pembiayaan pada Bank Muamalat adalah :

1. Al-Murabahah

Al-Murabahah adalah transaksi jual-beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Untuk memenuhi kebutuhan barang oleh nasabahnya, bank membeli barang dari supplier sesuai dengan spesifikasi barang yang dipesan atau dibutuhkan nasabah. Kemudian bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan memperoleh margin keuntungan yang disepakati.

2. Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah adalah suatu Skim Musyarakah, dimana porsi dana salah satu pihak akan menurun terus hingga akhirnya menjadi 0. Pada saat porsi dana salah satu pihak menjadi 0, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dari satu pihak kepada pihak lainnya. Pada skim ini bank dan nasabah saling mencampurkan dananya untuk membiayai suatu proyek.

³ SoftCopy Buku Pintar KPR Bank Muamalat Indonesia

Kemudian secara bertahap bank akan mengurangi porsi modalnya hingga menjadi 0 dalam 1 suatu saat⁴.

Proses Pembiayaan murabahah melalui beberapa langkah tahapan yang terpenting di antaranya :

1. Pengajuan permohonan nasabah untuk pembiayaan pembelian barang
2. Lembaga keuangan mempelajari formulir atau proposal yang diajukan nasabah
3. Lembaga keuangan mempelajari barang yang dibeli
4. Mengadakan kesepakatan janji pembelian barang.
5. Penentuan nisbah keuntungan
6. Lembaga keuangan mengambil jaminan dari nasabah ada pada janji ini
7. Lembaga keuangan mengadakan transaksi dengan penjual barang (pemilik pertama)
8. Penyerahan dan kepemilikan barang oleh lembaga keuangan.
9. Nasabah mengajukan permohonan kepada lembaga keuangan untuk membeli barang dan lembaga keuangan membeli kepada penjual secara kontan dan menjual kembali kepada nasabah (pemohon) dengan tempo yang lebih tinggi

⁴ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, (Jakarta: PT. Grafindo Persada, 2016), hal. 75-76

10. Pihak-pihak dalam murabahah dapat terdiri dari penjual, pembeli dan sebagai pihak pedagang perantara antara penjual pertama (pemilik barang) dan pembeli.

D. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.⁵

Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) karena dalam transaksi jual beli bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah dengan keuntungan.

Kedua pihak harus menyepakati harga dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedang dilakukan secara tangguh. Landasan syariah murabahah adalah fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.⁶

⁵ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), hal.105

⁶ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : Kencana), hal.79

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah.

Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian murabahah, bank syariah membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual sebesar harga pokok dengan ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dengan calon nasabah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara ditangguhkan.

Dengan kata lain yaitu bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli yang mana barang diserahkan segera dan pembayaran dilaksanakan secara tangguh. Sedangkan dalam pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah yang tercantum dalam pengertian diatas, bank dapat membelinya sendiri kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual bank yang telah disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dana harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan-ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Sebagaimana Firman Allah dalam Surah *An-Nisaa'* (4) : 29 yang berbunyi

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

قُلَىٰ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ قُلَىٰ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿29﴾

Artinya : *“hai orang – orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”*⁷.

Dalam pelaksanaan murabahah dapat terjadi beberapa hal yaitu, adanya pembayaran uang muka oleh nasabah, pemberian diskon oleh pemasok dan potongan pelunasan dalam murabahah.

1. Uang muka dalam murabahah dapat diartikan sebagai penyetoran sejumlah dana yang dilakukan nasabah sebagai tanda kesungguhan dalam permintaan pembiayaan murabahah.
2. Diskon dalam transaksi murabahah dapat terjadi apabila penjual pertama menghendaknya, dan ini merupakan hak nasabah.
3. Potong pelunasan dalam transaksi murabahah, dapat terjadi apabila dalam masa cicilan nasabah melakukan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

Landasan hukum positif pembiayaan murabahah mendapatkan pengaturan dalam pasal 13 undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan atas undang-undang No 7 tahun 1992 tentang perbankan.

⁷ Ibid, hal. 69

2. Rukun Akad Murabahah

Menurut mayoritas (jumhur) ahli-ahli hukum islam, rukun yang membentuk akad murabahah ada 4 yaitu :

- a) Adanya penjual
- b) Adanya pembeli
- c) Objek atau barang yang diperjual belikan
- d) Harga nilai jual barang berdasarkan mata uang.
- e) Akad⁸

Firman Allah Q.S Al-Maidah 1 yang berbunyi

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَحِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا
تَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّ الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ (1)

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”*.

⁸ Ibid, hal.74

3. Macam-macam Murabahah

Murabahah dapat dibedakan berdasarkan jenis dan cara pembayarannya sebagai berikut :

1. Murabahah dengan pesanan

Murabahah dengan pesanan bersifat mengikat dan tidak mengikat pembeli untuk membeli barang pesannya. Kalau bersifat mengikat, maka pembeli harus membeli barang pesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya.

Jika aset murabahah telah dibeli penjual dalam pesanan yang mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjualan dan akan mengurangi nilai akad.

2. Murabahah tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan bersifat tidak mengikat hingga dapat membatalkan pesannya.

3. Murabahah tunai

Murabahah tunai adalah murabahah dengan cara pembayaran sekaligus sesuai dengan harga barang yang telah disepakati keduanya.

4. Murabahah Tangguh

Murabahah tangguh adalah murabahah dengan cara pembayaran dilakukan secara tangguh atau secara dicicil atau angsuran sesuai dengan yang disepakati keduanya.

4. Syarat Sah Jual Beli Murabahah sebagai berikut :

1. Akad jual beli yang pertama harus sah
2. Pembeli harus mengetahui harga awal barang yang menjadi objek jual beli
3. Barang yang menjadi objek jual beli murabahah merupakan komoditas mitsli, ditimbang atau jelas ukuran, kadar dan jenisnya.
4. Jual beli pada akad yang pertama bukan barter barang dengan barang ribawi yang tidak boleh ditukar dengan barang sejenis.

Adapun Syarat pengajuan KPR IB Pembelian Muamalat adalah sebagai berikut :

Persyaratan ini ditujukan kepada nasabah perorangan, berikut syarat pengajuan KPR IB Muamalat Indonesia :

1. Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Indonesia
2. Tidak catat hukum
3. Usia minimum 21 tahun dan pada saat pembiayaan jatuh tempo maksimum berumur 55 tahun (untuk pegawai) atau sesuai umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan dan 60 tahun (untuk wiraswasta/profesional)
4. Sebaliknya untuk pegawai instansi/perusahaan dengan ketentuan umur pensiun dibawah 55 tahun maka pada saat pembiayaan jatuh tempo tidak boleh melebihi umur pensiun yang berlaku pada instansi/perusahaan yang bersangkutan.
5. Untuk pegawai instansi/perusahaan, umur calon nasabah pada saat pembiayaan jatuh tempo dapat melebihi umur maksimum yang ditetapkan

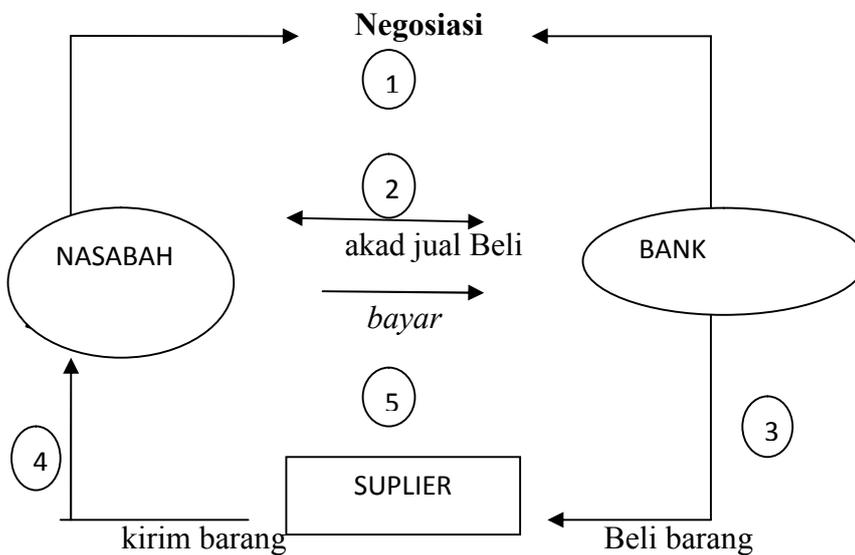
diatas apabila yang bersangkutan menyerahkan bukti bahwa akan tetap bekerja instansi/perusahaan yang sama atau dikaryakan di tempat lain dan bukti tersebut harus dapat diverifikasi kebenarannya dengan kewenangan pemutusan ada pada pejabat pemegang kewenangan memutus pembiayaan sesuai limit kewenangan yang dimiliki.

Tabel 2. Jenis Akad KPR yang digunakan dalam produk KPR

Deskripsi	Murabahah	MMQ
Konsep	Jual beli	Investasi bersama & sewa-menyewa
Bank	Penjual	Investor & pemilik properti
Nasabah	Pembeli	Investor & penyewa Properti
Kondisi aset yang dibiayai	Harus tersedia secara utuh	Tidak harus tersedia secara utuh
Konsep angsuran	Cicilan pembelian	Biaya sewa properti
Besar angsuran	Besarnya angsuran berdasarkan harga jual beli yang disepakati sejak awal akad pembiayaan s.d akhir periode angsuran	Biaya sewa dapat disepakati diawal akad pembiayaan s.d akhir periode angsuran atau disepakati selama periode tertentu, setelah itu bank berhak melakukan interview dan perubahan
Pelunasan dipercepat	Bank akan menginformasikan perkiraan diskon	Bank akan menjual porsi dengan mengambil

		keuntungan, bank akan menyampaikan perkiraan keuntungan penjualan
Jadwal angsur	Memuat angsuran dan sisa harga jual	Memuat biaya sewa dan nisbah

J. Skema 1. Pada KPR Muamalat iB *Murabahah*



Akad *murabahah* (Jual Beli) dimana BMI akan membelikan rumah atau bahan material yang dibutuhkan oleh Nasabah. Kemudian oleh Bank, barang tersebut di jual kembali kepada Nasabah, Nasabah kemudian mencicil pembayarannya sesuai jangka waktu yang disepakati. Keuntungan akad ini, adalah Angsuran tidak akan pernah berubah atau tetap (Fix) sampai dengan lunas, walaupun terjadi krisis moneter, inflasi, kenaikan suku bunga pasar dll.⁸

⁸ Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum dalam perbankan & Perasuransian Syariah Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Kencana, 2004).hal. 92

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 Nopember 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84 miliar pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyandang predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi Perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet

(NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 4,3 juta nasabah melalui 457 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 1996 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia.

Selain itu Bank Muamalat memiliki produk shar-e gold dengan teknologi chip pertama di Indonesia yang dapat digunakan di 170 negara dan bebas biaya diseluruh merchant berlogo visa. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya *comply* terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).

B. Makna Logo Bank Muamalat



Mengenai logo yang digunakan oleh bank muamalat, ada beberapa makna yang terkandung di dalamnya, diantaranya adalah:

1. Jika anda membaca dengan seksama logo tersebut terdiri dari tiga huruf hijaiyah, yaitu Daal, Yaa',Nuun. Logo ini menggambarkan suatu rangkaian kegiatan ekonomi yang aktif dan harmonis di dalam suatu

negeri yang subur dan peradaban tinggi serta berdasarkan nilai-nilai yang luhur.

2. Adapun makna dibalik lambang air yang digunakan oleh bank muamalat memiliki air kemurnian dan mencirikan kekuatan atas akar islami yang digunakan dan menjadi dasar berjalannya bank ini.

C. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia

Visi

Menjadi Bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi dipasar rasional.

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 professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.¹

D. Lokasi Perusahaan

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk Cabang Medan berlokasi di jalan Balai Kota No. 10 D-E diantara Bank Mandiri Cabang Balai Kota dan Mandiri Western Union. Dan di depannya terdapat Merdeka Walk tepatnya di Lapangan Merdeka

¹ www.muamalatbank.com

Medan. Bank Muamalat Indonesia memiliki dua buah kantor cabang pembantu dan delapan buah kantor kas yang membantu aktifitas bank dalam mengembangkan sayapnya khusus pada kota Medan, yang terdiri dari Kantor Kas Serdang yang terletak di Jalan Prof. H. M. Yamin SH No. 305 Medan, Kantor Kas Potensi Utama yang terletak di Jalan Yos Sudarso No. 3A Medan, Kantor Kas S.M. Raja yang terletak di Jalan Sisingamangaraja No. 36 Medan, Kantor Kas Setia Budi yang terletak di Jalan Setia Budi No. 148 Medan, Kantor Kas Asrama Haji yang terletak di Jalan A. H. Nasution kompleks Asrama Haji Medan, Kantor Kas Krakatau yang terletak di Jalan Gunung Krakatau No. 164 B Medan, Kantor Kas Binjai yang terletak di Jalan Sukarno Hatta Komplek Binjai Supermall, Kantor Kas Tebing yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 40-42.

E. Daerah Pemasaran

Daerah pemasaran produk-produk Bank Muamalat Cabang Medan meliputi Kota Medan dan sekitarnya khususnya dan Sumatera Utara umumnya.

F. Ruang Lingkup Bidang Usaha

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan adalah sebuah badan usaha yang bergerak dalam bidang keuangan dan perbankan yang berbentuk badan hukum yang berupa Perseroan Terbatas. PT. Bank Muamalat Indonesia ini dalam kegiatan sehari-hari dalam penghimpunan dana ataupun dalam penyaluran dana masyarakat menerapkan prinsip syari'ah yaitu bagi hasil, margin keuntungan dan jual beli.

Dalam menjalankan kegiatan usaha sehari-hari PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Medan dapat dibagi dalam beberapa jenis kegiatan yang meliputi:

1. Produk Penghimpunan Dana

a. Tabungan iB Muamalat

Tabungan iB Muamalat adalah tabungan nyaman untuk digunakan kebutuhan transaksi dan berbelanja dengan kartu *Shar-E Debit* yang berlogo Visa plus dengan manfaat berbagai macam program subsidi belanja di merchant local dan luar negeri. Nikmati berbagai ragam layanan seperti realtime transfer/SKN/RTGS. Isi ulang prabayar, bayar tagihan listrik, tagihan kartu pasca bayar, pembelian tiket dan pembayaran ZIS (zakat, infaq, sedekah) dengan tabungan iB Muamalat melalui mobile banking dan internet banking.

Keuntungan:

Biaya layanan bulanan yang ringan apabila nasabah memiliki Saldo Rata-rata (SRR) minimal Rp 50 juta. Kebutuhan transaksi transfer akan lebih mudah dan ringan dengan manfaat bebas biaya realtime transfer hingga 5 kali per bulan yang dapat dinikmati nasabah apabila Saldo Rata-rata (SRR) Rp 25 juta. Ketentuan bebas biaya realtime transfer:

- 1) Hanya berlaku untuk Tabungan iB Muamalat Mudharabah
- 2) Untuk transfer yang dilakukan melalui mobile banking dan internet banking.

- 3) Ketentuan berlaku.
- 4) Bebas biaya transaksi menggunakan sistem reimburse yang akan dibayarkan pada bulan berikutnya.

b. Tabungan iB Muamalat Dollar

Tabungan Ib Muamalat Dolar merupakan tabungan syariah dalam denominasi valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) yang ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam, khususnya yang melibatkan mata uang USD dan SGD. Perorangan usia 18 tahun ke atas dan Institusi yang memiliki legalitas badan.

Keuntungan:

- 1) Berkesempatan mendapatkan bonus bulanan
- 2) Berkesempatan mendapatkan keuntungan investasi valuta asing dalam Dollar
- 3) Dapat menghindari risiko kurs atas kewajiban pembayaran non-rupiah dengan cara mengelola likuiditas secara langsung dalam bentuk Dollar
- 4) Online di seluruh *outlet* Bank Muamalat
- 5) Aman dan terjamin

- 6) Terjangkau. Tabungan Muamalat Dollar memiliki konsep yang terjangkau. Pembukaan yang ringan serta biaya administrasi yang rendah
- 7) Nyaman. Nasabah dapat melakukan transaksi di seluruh cabang Devisa Bank Muamalat
- 8) Menguntungkan. Mendapatkan Bonus atas dana simpanan yang disimpan.

c. Tabungan Haji Arafah Plus

Tabungan haji dalam mata uang rupiah yang dikhususkan bagi anda masyarakat muslim Indonesia yang berencana menunaikan ibadah haji secara regular maupun plus untuk program usia 18 tahun ke atas (secara individu atau kelompok) yang memiliki fitur unggul yaitu:

- 1) Gratis asuransi jiwa
- 2) Gratis biaya administrasi untuk saldo > Rp 2,5 juta
- 3) Gratis biaya penutupan rekening (jika setelah peyetoran porsi Haji)
- 4) Gratis biaya penyetoran otomatis (autodebet) dari rekening Bank Muamalat lainnya.

Keuntungan:

- a. Mendapatkan fasilitas table perencanaan setoran
- b. Layanan Call Center 24 Jam
- c. Mendapatkan bagi hasil bulanan
- d. Online di setiap outlet Bank Muamalat

- e. Tersedia fasilitas pembiayaan umrah hingga plafond Rp 24,5 juta
- f. Aman dan terjamin.

d. Tabungan Muamalat Umrah.

Tabungan Muamalat Umrah ini berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqoh (bagi hasil) dengan memiliki fitur unggulan, yaitu:

- 1) Gratis asuransi jiwa
- 2) Bagi hasil yang optimal
- 3) Gratis biaya administrasi
- 4) Gratis biaya penutupan rekening (apabila sesuai dengan jangka waktu penempatan dana yang telah disepakati.
- 5) Gratis biaya autodebet setoran bulanan.

Keuntungan:

- a. Mendapatkan fasilitas table perencanaan setoran
- b. Layanan *Call Center* 24 Jam
- c. Mendapatkan bagi hasil bulanan
- d. Online di setiap *outlet* Bank Muamalat
- e. Tersedia fasilitas pembiayaan umrah hingga plafond Rp 35 juta
- f. Jaringan rekanan travel Umrah di seluruh Indonesia
- g. Aman dan terjamin

e. Tabunganku

Tabunganku merupakan tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudan dan ringan yang diciptakan untuk menumbuhkan kebiasaan menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Keuntungan:

- a. Bebas Biaya Administrasi, merupakan tabungan yang bebas biaya administrasi
- b. Mendidik, dengan adanya produk TabunganKu, Bank dapat mengedukasi nasabah mengenai pentingnya menabung, khususnya bagi masyarakat yang baru memulai kegiatan menyimpan dana
- c. Terjangkau, tabunganKu terjangkau oleh semua kalangan masyarakat.
- d. Menguntungkan, mendapatkan Bonus atas dana simpanan yang disimpan.

f. Tabungan iB Muamalat Rencana

Tabungan iB Muamalat Rencana adalah solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan rencana dan impian di masa depan dengan lebih baik sesuai prinsip syariah.

Keuntungan:

- 1) Ringan, setoran bulanan rekening mulai dari Rp. 100 ribu dengan gratis administrasi bulanan.

2) Fleksibel, pilih jangka waktu menabung yang sesuai dengan keinginan anda dari 3 bulan hingga 20 tahun.

Nyaman:

- a) Pengelolahaan dana secara syariah akan membuat anda merasa nyaman.
- b) Dapatkan fasilitas autodebit gratis yang secara otomatis memindahkan dana setoran bulanan dari rekening sumber dana
- c) Saat jatuh tempo, saldo Tabungan iB Muamalat Rencana akan berpindahbuku secara otomatis dari rekening sumber dana anda.

g. Tabungan iB Muamalat Prima

Tabungan Ib Muamalat Prima adalah tabungan untuk memenuhi kebutuhn transaksi bisnis sekaligus investasi dengan aman dan menguntungkan. Tabungan Ib Muamalat Prima dilengkapi dengan fasilitas *Shar-E Debit Gold* yang dapat digunakan di seluruh Jaringan Visa.

Keuntungan yang diperoleh dari tabungan ini adalah akses yang luas. Di fasilitasi kartu share *E Gold* dan *layanan phone banking, Internet Banking* serta *Mobile banking*.

Selain itu tabungan ini juga lebih menguntungkan dengan adanya program waad nisbah (komitmen bank berupa tambahan nisbah atau nisbah counter yang berlaku), lebih besra saldo tabungan serta tinggi bagi hasilnya.

h. Giro iB Muamalat Attijary

Adalah produk berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi nasabah perorangan maupun non perorangan yang didukung oleh fasilitas cash management.

Keuntungan:

- 1) Tersedia dalam 3 jenis mata uang : IDR,USD, dan SGD
- 2) Kemudahan dan fleksibilitas dalam bertransaksi
- 3) Fasilitas E-Muamalat untuk melayani segala keperluan transaksi selama 24 jam, meliputi Cash Management System, ATM, Internet Banking serta Mobile Banking
- 4) Kartu Share E Debit yang bisa digunakan untuk transaksi di seluruh dunia (untuk nasabah perorangan).

i. Giro Ib Muamalat Ultima

Adalah produk giro berbasis akad wadiah yang memberikan kemudahan dan kenyamanan dalam bertransaksi. Merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis Nasabah Non-perorangan yang didukung oleh fasilitas Cash Management.

Keuntungan:

- 1) Tersedia dalam 2 jenis mata uang : IDR dan USD
- 2) Memberikan bagi hasil/profit yang optimal
- 3) Fasilitas E-Muamalat untuk melayani segala keperluan transaksi selama 24 jam, meliputi Cash Management System, ATM, Internet Banking serta Mobile Banking
- 4) Kartu Share E Debit yang bisa digunakan untuk transaksi di seluruh dunia (untuk nasabah perorangan)
- 5) Pembayaran secara otomatis dari bagi hasil nasabah

j. Deposito Muamalat

Deposito Muamalat merupakan Deposito Syariah dalam mata uang Rupiah dan US Dollar yang fkesibel dan memberi hasil investasi yang optimal.

Keuntungan:

- 1) Menguntungkan, memperoleh bagi hasil yang sangat menarik dan optimal setiap bulan.
- 2) Ketenangan, dana investasi nasabah dikelola secara syariah.
- 3) Fleksibel, tersedia pilihan jangka waktu investasi

- 4) Fasilitas Asuransi, untuk Deposito Fulinves nasabah akan memperoleh fasilitas asuransi jiwa syariah senilai deposito atau maksimal Rp. 50.000.000/nasabah.
- 5) Sebagai Jaminan, Dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan atau untuk referensi Bank Muamalat.

2. Produk Penyaluran Dana

a. KPR iB Muamalat

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang akan membantu Anda untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (take-over) KPR dari bank lain dengan Dua pilihan akad yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (kerjasama sewa).

Keuntungan:

- 1) Sesuai dengan prinsip syariah
- 2) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian dengan akad murabahah
- 3) Margin 9.5% untuk 2 tahun pertama, selanjutnya mengikuti ketentuan selama program masih berlaku.
- 4) Uang muka ringan mulai dari 10%*
- 5) Plafond pembiayaan lebih besar
- 6) Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun

b. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

iB Muamalat pensiun merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan sederet keuntungan dan memenuhi prinsip syariah yang menenangkan. Produk ini memfasilitasi pensiunan untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak, biaya pendidikan anak dan umroh. Termasuk take over pembiayaan pensiun dari bank lain. Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual –beli) atau ijarah multijasa.

Kuntungan:

- 1) Sesuai dengan prinsip syariah
- 2) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian
- 3) Uang muka ringan
- 4) Plafond pembiayaan maksimum Rp 100 Juta tanpa agunan
- 5) Jangka waktu pembiayaan s.d 10 tahun
- 6) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat
- 7) Pembiayaan discover dengan asuransi jiwa
- 8) Angsuran pembiayaan dipotong langsung dari manfaat pensiun bulanan.

c. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

iB Muamalat Multiguna merupakan produk pembiayaan yang membantu anda untuk memenuhi kebutuhan barang jasa konsumtif seperti bahan bangunan untuk renovasi rumah, kepemilikan sepeda motor, biaya pendidikan, biaya pernikahan dan perlengkapan rumah.

Dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau ijarah Multijasa (sewa jasa).

- 1) Dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama (joint income).
- 2) Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa.
- 3) Fasilitas angsuran secara autodebet dari Tabungan Muamalat.

Keuntungan:

- a) Menenangkan karena sesuai dengan prinsip syariah
- b) Angsuran tetap hingga akhir pembiayaan sesuai perjanjian
- c) Uang muka ringan
- d) Plafond pembiayaan lebih besar
- e) Jangka waktu pembiayaan maksimal 5 tahun
- f) Pembiayaan s.d Rp 50 Juta tidak perlu agunan
- g) Berlaku untuk nasabah baru dan nasabah eksisting Bank Muamalat.
- h) Mudah, dapatkan dana pembiayaan Anda dengan persyaratan pengajuan yang mudah & proses persetujuan yang singkat.

d. Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha Anda sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha Anda akan terjamin.

Peruntukkan:

Perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

Keuntungan:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan pilihan akad musyarakah, mudharabah, atau murabahah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan modal kerja.
- 2) Dapat digunakan untuk meningkatkan atau memenuhi tambahan omset penjualan dan membiayai kebutuhan bahan baku atau biaya-biaya overhead.
- 3) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan spesifikasi modal kerja
- 4) Plafond mulai Rp 100 juta.
- 5) Untuk Nasabah perorangan akan dilindungi oleh asuransi jiwa sehingga pembiayaan akan dilunasi oleh perusahaan asuransi apabila Anda meninggal dunia.
- 6) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.
- 7) Dapat menggunakan skema revolving maupun non-revolving (bergantung karakteristik Nasabah).

e. Pembiayaan iB Muamalat Investasi

Pembiayaan Investasi adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan investasi usaha Anda sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah Anda susun.

Peruntukkan:

Perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

Keuntungan:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad murabahah atau ijarah sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi
- 2) Dapat digunakan untuk pembelian atau penyewaan tempat usaha, peralatan investasi (mesin, kendaraan, alat berat, dll), dan pembangunan
- 3) Jangka waktu pembiayaan hingga 5 tahun
- 4) Plafond mulai Rp 100 juta
- 5) Pelunasan sebelum jatuh tempo tidak dikenakan denda.⁵

⁵ Brosur Bank Muamalat Indonesia

G. Struktur Organisasi

BAB IV

TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan

Pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan dapat dilakukan dengan pola jual beli. Nasabah yang membutuhkan pembiayaan dapat mengajukan permohonan pembelian kepada bank. Bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli bermufakat untuk menetapkan harga yang disepakati atas barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan jangka waktu pembayaran yang dilakukan nasabah. Bank akan mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah, selanjutnya nasabah akan mencicil pembayaran kepada bank sesuai *schedule* yang ditetapkan, tetapi sebelum pembiayaan tersebut direalisasikan pembiayaan tersebut harus melalui prosedur yang telah ditetapkan oleh bank. Prosedur pengajuan pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah sebagai berikut :¹

1. Nasabah mengajukan surat permohonan dilengkapi dengan beberapa dokumen.

Tabel 1 adapun syarat-syarat KPR/Dokumen yang dilengkapi :

¹ Wawancara langsung, Agus dan Husin dibagian *financing*, 19 Februari 2018

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Pekerja Profesional	Wiraswasta
1	Formulir aplikasi asli yang telah diisi dengan lengkap dan benar	√	√	√
2	Fotocopy KTP calon nasabah suami atau istri	√	√	√
3	Fotocopy kartu keluarga	√	√	√
4	Fotocopy surat nikah/cerai (bagi yang telah menikah/cerai)	√	√	√
5	Fotocopy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
6	Fotocopy NPWP pribadi		√	√
7	Fotocopy neraca laba rugi/informasi keuangan terakhir	√		
8	Slip gaji asli terakhir/surat	√		

	keterangan penghasilan dan surat keterangan jabatan			
9	Fotocopy akte pendirian perusahaan dan izin-izin usaha		√	
10	Fotocopy izin-izin praktek profesional	√	√	√
11	Fotocopy dokumen kepemilikan agunan : SHM,IMB & PBB	√	√	√

Permohonan pembiayaan dan syarat-syarat KPR diajukan ke PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan lalu team pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat KPR (Scanning) setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank meninjau ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan dibeli, memverifikasi calon nasabah apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah.

Analisis yang digunakan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan adalah analisis 5C yaitu :

a. Character

Character menggambarkan watak dan kepribadian calon debitur. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon debitur dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon debitur mempunyai keinginan kewajiban membayar pinjamannya sampai lunas.

Bank Muamalat Indonesia juga mencari informasi tentang calon penerima pembiayaan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai hutang di bank lain dan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai kredit macet.

b. Capital

Capital merupakan jumlah modal atau penghasilan yang dimiliki oleh calon penerima pembiayaan. Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya maka cicilan kredit kepemilikan rumah (KPR) haruslah minimal 40% dari penghasilan.

c. Capacity

Capacity merupakan kapasitas calon penerima pembiayaan pembiayaan yang bekerja pada perusahaan maka perusahaan dan jabatan tempat bekerja juga menentukan dalam penerimaan permohonan pembiayaan. dalam mengelola modal untuk memenuhi kewajibannya. Bagi calon penerima

d. Collateral

Collateral merupakan jaminan untuk menjamin kelangsungan pembayaran angsuran. Dalam hal ini yang menjadi jaminan adalah Surat hak milik dari rumah yang dibeli, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan setelah bayar pajak.

e. Condition Of Economy

Condition Of Economy merupakan situasi kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon penerimaan pembiayaan bekerja.

Setelah analisis 5C dilakukan dan data di input maka data calon penerima pembiayaan akan diajukan ke pemutus apakah pemohon pembiayaan diterima atau ditolak.

- a. Permohonan diajukan ke marketing untuk membuat usulan pembiayaan
- b. Komite menilai layak atau tidak diberi pembiayaan terkait dengan pertimbangan-pertimbangan yang diberikan oleh marketing.
- c. Dari komite ke USPD, USPD melakukan penilaian terkait dengan dokumen-dokumen yang disampaikan dan ditinjau dari aspek yuridisnya.
- d. Bagian support memeriksa Offering Of Letter yang dibuat oleh marketing
- e. Setelah Offering Of Letter diperiksa dan dinyatakan sesuai kemudian nasabah menandatangani Offering Of Letter tersebut
- f. Kemudian dilakukan akad pembiayaan dihadapan notaris. Setelah akad sempurna maka notaris mengeluarkan covernote. Setelah ada covernote notaris maka pencairan dapat dilakukan.
- g. Setelah akad, marketing membuat memo pencairan ke USPD sesuai persyaratan dan disetujui oleh pejabat berwenang.
- h. Dalam proses pencairannya setelah persyaratan administrasi dinyatakan lengkap Offering Of Letter yang telah ditanda tangani (akad pembiayaan

tersebut) kemudian kembali ke USPD untuk diperiksa kembali, setelah diperiksa di USPD kemudian masuk ke BO untuk proses pencairan ke rekening nasabah.

2. 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.
3. Bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli, adanya harga dan barang yang diperjualbelikan, dan adanya serah terima maka telah memenuhi akad pembiayaan.
4. Syarat yang berakad, tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjualbelikan 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.
5. Permohonan pembiayaan dan syarat-syarat KPR diajukan ke PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan lalu team pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat KPR (Scaning) setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank meninjau ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan dibeli, memverifikasi calon nasabah

apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah. Pihak bank menilai layak atau tidak diberi pembiayaan terkait dengan pertimbangan-pertimbangan yang diajukan calon penerima pembiayaan. Setelah pihak bank melakukan penilaian terkait dengan pertimbangan-pertimbangan yang diajukan calon penerima pembiayaan.

6. Setelah pihak bank melakukan penilaian terkait dengan dokumen-dokumen yang disampaikan dan ditinjau dari aspek yuridisnya dan calon penerima pembiayaan layak untuk diberikan pembiayaan maka bank akan membuat surat pernyataan persetujuan, kemudian nasabah menandatangani akad pembiayaan dihadapan notaris. Setelah akad sempurna maka notaris mengeluarkan covernote untuk melakukan pencairan dana ke rekening nasabah, hal ini sudah sesuai dengan teori prosedur pembiayaan IB pembelian.

B. Keunggulan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia

- a. Image pertama murni syariah

Perbankan yang pertama kali di Indonesia sebagai pencetus bank syariah lainnya dan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah

- b. Minimum DP 10% (untuk rumah type <70m²)

DP atau uang muka ringan mulai 10% dan memiliki opsi angsuran tetap atau yang lebih ringan.

- c. Pilihan skema angsuran fleksibel (fix selama periode tertentu atau kenaikan bertahap.

Angsuran ringan setara 5% hingga 6 tahun pertama yang fleksibel dan bebas biaya. Harga dan nominal total angsuran sudah disepakati sejak awal.

- d. Tenor pembiayaan maksimum s.d 15 tahun

Tenor paling rendah 5 thn setara 5% 3 tahun pertama dan yang sedang tenornya 10 thn setara 5% 6 thn pertama dan paling maksimumnya 15 thn dengan setara 7,77% 7 thn pertama.

- e. Pilihan program fleksibel yaitu menggunakan fix n fix dan angsuran super ringan.

Pelunasan dipercepat untuk program KPR IB fix n fix sebelum memasuki jangka waktu 2 tahun maka nasabah harus membayar margin atau bagi hasil sampai dengan bulan ke-24 ditambah dengan bagi hasil sesuai dengan ketentuan di atas.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil data dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa prosedur PT. Bank muamalat indonesia Tbk,Cabang Medan adalah sebagai berikut :

1. Nasabah mengajukan surat permohonan dilengkapi dengan beberapa dokumen.

Adapun syarat-syarat KPR/Dokumen yang dilengkapi :

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Pekerja Profesional	wiraswasta
1	Formulir aplikasi asli yang telah diisi dengan lengkap dan benar	√	√	√
2	Fotocopy KTP calon nasabah suami atau istri	√	√	√
3	Fotocopy kartu keluarga	√	√	√
4	Fotocopy surat nikah/cerai (bagi yang	√	√	√

	telah menikah/cerai)			
5	Fotocopy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	√	√	√
6	Fotocopy NPWP pribadi		√	√
7	Fotocopy neraca laba rugi/informasi keuangan terakhir	√		
8	Slip gaji asli terakhir/surat keterangan penghasilan dan surat keterangan jabatan	√		
9	Fotocopy akte pendirian perusahaan dan izin-izin usaha		√	
10	Fotocopy izin-izin praktek profesional	√	√	√
11	Fotocopy dokumen kepemilikan agunan : SHM,IMB & PBB	√	√	√

2. 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. Bank sebagai penjual, penerima pembiayaan sebagai pembeli, adanya harga dan barang yang diperjualbelikan, dan adanya serah terima maka telah memenuhi akad pembiayaan.
3. Syarat yang berakad, tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjual 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.
4. Permohonan pembiayaan dan syarat-syarat KPR diajukan ke PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Medan lalu team pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat KPR (Scaning) setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank meninjau ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan dibeli, memverifikasi calon nasabah apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah. Pihak bank menilai layak atau tidak diberi pembiayaan terkait dengan pertimbangan-pertimbangan yang diajukan calon penerima

pembiayaan. Setelah pihak bank melakukan penilaian terkait dengan pertimbangan-pertimbangan yang diajukan calon penerima pembiayaan.

5. Setelah pihak bank melakukan penilaian terkait dengan dokumen-dokumen yang disampaikan dan ditinjau dari aspek yuridisnya dan calon penerima pembiayaan layak untuk diberikan pembiayaan maka bank akan membuat surat pernyataan persetujuan, kemudian nasabah menandatangani akad pembiayaan dihadapan notaris. Setelah akad sempurna maka notaris mengeluarkan covernote untuk melakukan pencairan dana ke rekening nasabah, hal ini sudah sesuai dengan teori prosedur pembiayaan IB pembelian .

Keunggulan KPR di PT. Bank Muamalat Indonesia

- a. Image pertama murni syariah
- b. Minimum DP 10% (untuk rumah type <70m²)
- c. Pilihan skema angsuran fleksibel (fix selama periode tertentu atau kenaikan bertahap)
- d. Tenor pembiayaan maksimum s.d 15 tahun
- e. Pilihan program fleksibel yaitu menggunakan fix n fix dan angsuran super ringan.

B. Saran

Dari hasil pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka untuk jadi bahan pertimbangan penulis memberikan saran sebagai berikut :

1. Bagi Perusahaan

Perusahaan harus mempertahankan dan terus meningkatkan kepercayaan nasabah dengan cara meningkatkan kinerja operasi perusahaan supaya dapat berkembang. Perusahaan harus juga memberikan berbagai program-program yang sesuai dengan prinsip syariah dan menyakinkan nasabah agar terus bekerjasama dengan perusahaan dan memberikan kepercayaan sepenuhnya kepada PT.Bank Muamalat Indonesia

2. Bagi Nasabah

Nasabah harus lebih selektif dan berhati-hati dalam memilih bank yang akan diajak bekerja sama, apakah bank tersebut sudah menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah. Sehingga nasabah mendapatkan rasa tenang dan nyaman, serta keberkahan yang diinginkan dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

Antonio Muhammad Syafi'i, 2001, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Penerbit Insani Press, Jakarta.

Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Kencana, Jakarta.

Brosur Bank Muamalat.

Gemala Dewi, 2004, *Aspek-aspek Hukum dalam perbankan & Perasuransian Syariah Di Indonesia*, PT. Kencana, Jakarta.

Hermansyah,S.H, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* Kencana, Jakarta.

Muhammad, 2002, *Manajemen Bank Syariah*, UPP AMP YKPN, Yogyakarta.

Mustofa Imam, 2016, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer*, PT GrafindoPersada,jakarta.

Muthaher Osmad, 2012,*Akuntansi Perbankan Syariah*,Graha Ilmu, Yogyakarta.

Softcopy Buku Pintar kpr Bank muamalat Indonesia.

Sugiyono, 2016, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Penerbit Alfabet, CV Bandung.

Sholahuddin Muhammad, 2014, *Lembaga Keuangan dan Ekonomi Islam*, Penerbit Ombak, Yogyakarta.

Umam Khotibul dan Setiawan Budi Utomo, 2016, *Perbankan Syariah:Dasar dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, PT RajaGrafindo Persada,Jakarta.

Usman Husaini dan Akbar Purnomo Setiady, 2003, *Metode Penelitian Sosial*, Bumi Aksara, Jakarta.

www.muamalatbank.com

Wawancara langsung bagian *Financing*, 19 Februari 2018

RIWAYAT HIDUP

Penulis dilahirkan di Padangsidempuan pada tanggal 05 November 1996, putri dari pasangan suami-istri.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SDN 200211 Padangsidempuan pada tahun 2009, Tingkat SLTP di MTs.N 1 padangsidempuan pada tahun 2012, dan tingkat SLTA di SMA Swasta Nurul Ilmi Padangsidempuan pada tahun 2015, kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan mulai tahun 2015.

Pada masa menjadi mahasiswa, penuli mengikuti berbagai aktivitas kemahasiswaan/kepemudaan antara lain IQEB dan Organisasi daerah padangsidempuan.