

**ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
IB PADA BANK MUAMALAT KANTOR CABANG PEMBANTU  
MADIUN**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Ekonomi Program Strata Satu (S-1)**



Oleh:

**Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti**

**NIM 402180001**

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

**2022**

## ABSTRAK

**Arsyanti, Abita Twicety Feastioni Putri, 2022.** Analisis Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah IB Pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun . Jurusan Perbankan Syariah. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Muchtim Humaidi, M.IRKH.

**Kata kunci:** Standar operasional prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB, Kendala Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB, Dampak Kredit Pemilikan Rumah iB.

Mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank Muamalat Madiun terdapat beberapa pilihan akad tetapi nasabah dominan menggunakan akad murabahah di banding akad yang lain. Dalam fatwa DSN-MUI No. 04/ DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan murabahah terletak pada poin ke lima yang isinya "Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang" diperkuat lagi pada poin yang ke delapan yang isinya "untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah", kurangnya pemahaman masyarakat dan minimnya informasi dari pihak bank membuat nasabah komplain di saat nasabah menginginkan pelunasan dipercepat

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun dan untuk mengetahui kendala mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*) dan pendekatan kualitatif. Data dan sumber data berasal dari pihak Bank Muamalat Madiun. Teknik pengumpulan data melalui wawancara dan observasi. Teknik pengecekan keabsahan data menggunakan triangulasi sumber. Teknik pengolahan data meliputi reduksi data, penyajian data, penyuntingan, dan penarikan kesimpulan. Teknik analisis data menggunakan metode deduktif.

Hasil penelitian menyimpulkan tahapan mekanisme pembiayaan yang dilakukan Bank Muamalat Madiun sudah sesuai dengan tahapan tetapi pada poin pengikatan masih kurang maksimal tahapan yang dilakukan seperti yang pertama pihak bank melakukan penawaran dengan nasabah apabila nasabah tertarik nasabah melakukan pemenuhan dokumen permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan dan monitoring. kendala yang dihadapi dalam mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah iB Bank Muamalat Madiun adalah mulai dari kerjasama MoU dengan notaris, kendala biaya, pembatasan waktu bertemu dengan nasabah waktu pandemi, serta tuntutan nasabah ingin proses langsung sehingga berdampak pada pelunasan dipercepat.



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**

Yang bertandatangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi atas nama:

NO	NAMA	NIM	JURUSAN	JUDUL
1	Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti	402180001	Perbankan Syariah	Analisis Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah iB Pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun

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

Ponorogo, 26 April 2022

Mengetahui,

Ketua Jurusan Perbankan Syariah

Menyetujui,

Dr. Amin Wahyudi, M.E.I.  
 NIP. 197502072009011007

Muchtim Humaidi, M.IRKH.  
 NIDN. 2027068103

**PONOROGO**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. Puspita Jaya Desa Pintu Jenangan Ponorogo

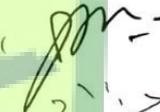
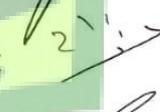
#### LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Naskah skripsi berikut ini:

Judul : Analisis Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan  
Rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu  
Madiun  
Nama : Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti  
NIM : 402180001  
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 Syariah.

#### Dewan penguji:

Ketua Sidang :   
Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M. Ag. ( )  
NIP. 197207142000031005  
Penguji I :   
Iza Hanifudin, Ph.D. ( )  
NIP. 196906241998031002  
Penguji II :   
Mughtim Humaidi, M.IRKH ( )  
NIDN 202706813

Ponorogo, 26 Mei 2022

Mengesahkan,  
Dekan FEBI IAIN Ponorogo

  
Dr. H. Luthfi Hadi Aminuddin, M. Ag.  
NIP. 197207142000031005

**IAIN**  
PONOROGO

**SURAT PERSETUJUAN PUBLIKASI**

Yang Bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti  
NIM : 402180001  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi/Tesis : Analisis Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun

Menyatakan bahwa naskah skripsi / tesis 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](http://etheses.iainponorogo.ac.id). Adapun isi dari keseluruhan tulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dari penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat dipergunakan semestinya.

Ponorogo, 7 Juni 2022

Penulis

  
Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti

**IAIN**  
**PONOROGO**

**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti

NIM : 402180001

Jurusan : Perbankan Syariah

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul:

**ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
iB PADA BANK MUAMALAT KANTOR CABANG PEMBANTU  
MADIUN**

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

Ponorogo, 16 April 2022

Pembuat Pernyataan,



Abita Twicety Feastioni Putri Arsyanti  
402180001

**IAIN**  
**PONOROGO**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Pada umumnya bank Muamalat adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>1</sup> Kebutuhan masyarakat yang semakin beraneka ragam menempatkan kredit sebagai produk jasa bank yang paling banyak dinikmati. Hal ini dikarenakan kredit sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan sandang, pangan maupun papan. Kebutuhan sandang yaitu kebutuhan akan pakaian yang setiap manusia membutuhkan untuk melindungi tubuhnya. Kebutuhan pangan yaitu kebutuhan makanan yang tidak mungkin manusia tidak membutuhkannya. Sedangkan kebutuhan papan yaitu kebutuhan rumah atau tempat tinggal untuk berlindung.

Setiap individu seseorang pasti ingin memiliki rumah sendiri, kebutuhan masyarakat yang kini semakin meningkat menjadikan kredit sebagai jasa bank yang mampu mewujudkan impian memiliki rumah idaman. Hal ini dikarenakan kredit sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok yaitu tempat tinggal (rumah). Rumah atau tempat tinggal sudah menjadi kebutuhan yang mendasar di berbagai lapisan dunia ditambah lagi jika seseorang sudah berkeluarga dan ingin memiliki rumah sendiri, inilah

---

<sup>1</sup>Franky, "Pengertian dan fungsi Bank Muamalah," diakses pada <http://Frenkymay.blogspot.com/2010/06/Pengertian-dan-fungsi-bank-muamalah.html?m=1>, pada tanggal 22 maret 2021, pukul 14.20.

yang menjadi dasar pokok mengapa Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) sangat membantu masyarakat dalam memiliki rumah sendiri.

Namun, impian belum dapat terwujud karena bermacam alasan, salah satunya yaitu belum tersedianya dana dalam jumlah yang cukup untuk memiliki rumah. Sehingga bank mengembangkan produknya untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki tempat tinggal (rumah), produk yang ditawarkan dalam bank yaitu kredit dimana masyarakat akan mampu mendapatkan rumah idaman yang pembayarannya dengan cara mencicil. Untuk memenuhi kebutuhan modal dan pembiayaan, bank syariah memiliki ketentuan-ketentuan yang berbeda dengan bank konvensional.<sup>2</sup>

Awal mulainya produk penyaluran Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) IB hanya dilakukan oleh bank konvensional, dalam bank konvensional keuntungan yang diperoleh dari transaksi yang dilakukan umumnya mengandung unsur bunga atau riba yang bertentangan dengan prinsip syariah. Yang dimaksud dari riba menurut bahasa, riba adalah tambahan (az ziyadah) atau pembesaran atas pinjaman pokok yang diterima.<sup>3</sup>

Banyak bank yang memberikan penawaran kemudahan dari keuntungan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) didalamnya menawarkan banyak keunggulan. Disamping itu bank perlu melakukan analisis yang mendalam agar bank terhindar dari masalah kredit yang timbul di kemudian hari. Bank juga harus memiliki prinsip dasar yang perlu dilakukan

---

<sup>2</sup> Estu Puji Arsih, "Prosedur pembiayaan KPR IB Fix and Fix dengan akad murabahah pada Bank Muamalat KCU Yogyakarta" (Skripsi Universitas Islam Indonesia, 2020), 65.

<sup>3</sup> *Ibid*, hal. 11

sebelum memutuskan permohonan kredit calon debitur.<sup>4</sup>

Berkembangnya dunia perbankan, bank menggunakan prinsip-prinsip syariah. Pengertian perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>5</sup> Dalam produk bank syariah kredit ini berarti nasabah tidak memperoleh uang tetapi rumah, karena bank membayar langsung ke developer dan nasabah hanya membayar cicilan rumah tersebut setiap bulan. Kemudian adanya kesepakatan antara bank (kreditur) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Larangan dalam agama Islam tentang bunga atau yang biasa disebut dengan riba menjadikan bank syariah ini bank yang berpegang teguh dengan Alqur'an dan Hadis. Bank syariah yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.<sup>6</sup>

Menurut Veithzal Rivai dalam buku *Islamic Financial Management* mekanisme pembiayaan yang baik meliputi ketentuan dan syarat yang harus dilakukan sejak nasabah mengajukan permohonan pembiayaan sampai pembiayaan tersebut dilunaskan oleh nasabah, dan untuk jenis pembiayaan tertentu mempunyai kekhususan dalam ketentuan dan prosedurnya nasabah harus benar benar paham.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan dan Teori Menuju Aplikasi*, (Jakarta, Kencana Prenadamedia Grub, 2010), h. 111

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori., *Hukum Perbankan Syariah* (Bandung: PT Rafika Aditama, 2009) h. 4

<sup>6</sup> *Ibid*, hal. 5

<sup>7</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, ( Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008),

Mekanisme pembiayaan KPR di Bank Muamalat Madiun menjalankan sesuai dengan standar operasional yang berlaku, SOP adalah sistem yang disusun untuk memudahkan, merapikan dan menertibkan pekerjaan kita. Sistem ini merupakan suatu proses yang berurutan untuk melakukan pekerjaan dari awal sampai akhir.<sup>8</sup>

Dari teori diatas terdapat masalah di lapangan mengenai mekanisme perjanjian khusus tentang penyalahgunaan atau kerusakan akad yang dilakukan oleh nasabah, terdapat beberapa nasabah yang kurang memahami dan memperhatikan mekanisme akad dan ketentuan yang telah dibacakan di awal pembiayaan oleh pihak bank maupun pihak notaris dan di akhir pembiayaan apabila nasabah menginginkan pelunasan dipercepat sering terjadi complain karena info belum terinfoan padahal pada saat akad semua ketentuan sudah di sampaikan.

Mekanisme pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank memberikan penjelasan tentang melakukan pembiayaan yang ada di bank muamalat, jalannya pembiayaan ini merupakan syarat dari melakukan pengajuan pembiayaan tersebut. Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) pada Produk di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun yang diberikan kepada nasabah yang ingin segera memiliki rumah tetapi dana belum cukup untuk memilikinya.

---

h.271

<sup>8</sup> Suryono Ekotama, *Cara Gampang Bikin Standard Operating Procedure agar Roda Usaha Lebih Tertata*, (Yogyakarta: Media Pressindo, 2011), hlm. 19.

Berdasarkan ketidaksesuaian teori dan fakta yang ada dilapangan dalam latarbelakang di atas maka penulis mencoba untuk mengkaji tentang “Analisis Mekanisme Pembiayaan KPR iB (Studi Pada Bank Muamalat Kcp Madiun).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, rumusan masalah yang perlu dikemukakan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penerapan SOP pembiayaan kredit pemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun?
2. Apa kendala yang dihadapi dalam penerapan SOP pembiayaan kredit pemilikan rumah iB Bank Muamalat Madiun?
3. Bagaimana dampak penerapan SOP terhadap percepatan proses pembiayaan kredit pemilikan rumah iB Bank Muamalat Madiun?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Bagaimana penerapan SOP pembiayaan kredit pemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.
2. Untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam penerapan SOP pembiayaan kredit pemilikan rumah iB Bank Muamalat Madiun.
3. Untuk mengetahui dampak penerapan SOP terhadap percepatan proses pembiayaan kredit pemilikan rumah iB Bank Muamalat Madiun.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca didalamnya. Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat teoritis**

###### **a. Bagi Lembaga Keuangan**

Penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi praktisi lembaga keuangan untuk mempertahankan eksistensi sebagai bank syariah yang mengemban amanat mensejahterakan seluruh umat.

###### **b. Bagi Pihak Akademik**

Penelitian ini dapat memberikan sumbangsih hasil penelitian sebagai dasar referensi bagi mahasiswa IAIN Ponorogo untuk penelitian di masa yang akan datang dan menambah khasanah pustaka mengenai mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

###### **c. Bagi Penulis**

Sebagai penambah pengetahuan penulis dalam pemahaman mengenai mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan deskripsi yang jelas tentang peran perbankan syariah dalam melakukan mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB pada Bank

Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun. Sehingga penelitian ini bisa menjadi bahan evaluasi oleh lembaga terkait.

- a. Sebagai bahan wacana, diskusi dan informasi bagi mahasiswa khususnya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (Perbankan Syariah).
- b. Sebagai bahan evaluasi *Sub Branch Manager, Branch Collection, Customer Service* dan nasabah Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

#### **E. Study Penelitian Terdahulu**

Penelitian ini akan mengkaji tentang Analisis Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah IB Pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

Nainul faridha IAIN Metro (2018), judul "Mekanisme Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan mengenai mekanisme pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di PT BRI Syariah KCP Pringsewu dapat diambil kesimpulan, Nasabah harus memenuhi persyaratan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu nasabah merupakan pegawai/karyawan tetap, usia minimal yaitu 21 tahu, hasil BI Cheking lancar, dan bagus.

Desti Amanti (2018), Judul "Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) ", Mekanisme pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) di BRISyariah Kantor Cabang Pembantu Metro sudah sesuai dengan mekanisme pembiayaan pada bank syariah seperti pengajuan pembiayaan, inisiasi,

permohonan BI Checking, appraisal, investigasi, evaluasi kelayakan calon nasabah, persetujuan pembiayaan, Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3), permohonan pelaksanaan akad, proses prasigning, penandatanganan akad murabahah dalam mekanisme pembiayaan KPR iB di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Metro sudah sesuai dengan ketentuan prinsip syariah.

Anggita Mayang Sari (2019), judul "Prosedur Pembiayaan KPR Bersubsidi Di BANK BRI Syariah KCP Tebing Tinggi" Berdasarkan uraian dan pembahasan pada halaman sebelumnya maka penyusun simpulkan bahwa Prosedur KPR pada BRI Syariah KCP Tebing Tinggi mulai dari mengajukan permohonan kredit, verifikasi, analisa, akad dan realisasi bagi masyarakat cukup jelas dan memudahkan dalam mendapatkan kredit kepemilikan rumahnya dengan syarat dan ketentuan yang mudah dipahami.

Estu Puji Asih (2020), judul "Prosedur Pembiayaan KPR IB Muamalat Fix And Fix Dengan Akad Murabahah Di Bank Muamalat KCU Yogyakarta", Prosedur pembiayaan KPR Ib Muamalat Fix and Fix dengan akad murabahah di Bank Muamaat KCU Yogyakarta melalui beberapa tahap pengecekan data yang dilakukan oleh setiap divisi yaitu sebagai berikut prescreen data yang merupakan tahap awal pengajuan pembiayaan, data entry, verifikasi dokumen, taksasi, analisis pembiayaan, komite pembiayaan, admin legal, pencairan dana, fileing dokumen dan maintenance. Maintenance merupakan tahap akhir setelah bank memberikan pembiayaan bagi nasabah dengan tujuan untuk memantau nasabah pembiayaan dalam membayar kewajibannya.

Nur Aisah (2018), Judul "Prosedur pembiayaan KPR IB pada PT Bank

Muamalat Indonesia. Cabang Balikpapan Medan” Nasabah akan mengajukan permohonan pembiayaan melalui beberapa tahap yang harus terpenuhi dan dilengkapi.

Penelitian ini mengkaji tentang mekanisme pembiayaan yang telah diteliti oleh 5 orang diatas. Penelitian ini mengembangkan teori yang sebelumnya dikemukakan oleh Kasmir dalam buku Manajemen Perbankan tentang mekanisme pembiayaan KPR Sedangkan penelitian ini mengembangkan teori dari Heri Sudarsono, penelitian kedua mengembangkan teori dari Ismail, penelitian ketiga dan keempat mengembangkan teori dari Andi Hamzah dan teori yang kelima mengembangkan teori dari Muhammad.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Dan Jenis Pendekatan**

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan atau field research, penelitian lapangan dilakukan di lapangan atau di lokasi penelitian, suatu tempat yang dipilih sebagai lokasi untuk menyelidiki gejala objektif sebagaimana terjadinya di lokasi tersebut. Penelitian dilakukan di Bank Muamalat Madiun yang beralamat di Jl. Kolonel Marhadi No.28 Nambangan Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun Jawa Timur.

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif yang digunakan peneliti bermaksud untuk memahami fenomena apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk tata cara dan bahasa, pada suatu konteks khusus alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode.

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Muamalat Indonesia Madiun yang beralamat di Jl. Kolonel Marhadi No.28 Nambangan Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun Jawa Timur.

## 3. Data Dan Sumber Data

Data dalam penelitian ini berkaitan dengan penerapan SOP pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun, kendala yang dihadapi dalam penerapan SOP kredit kepemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun dan dampak penerapan SOP terhadap percepatan proses pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun.

Sumber Data Primer dalam penelitian ini adalah subyek data yang diperoleh dari sebuah penelitian langsung melalui wawancara dengan *Sub Manager, Customer Service*, dan nasabah Bank Muamalat Madiun.

## 4. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu menggunakan teknik sebagai berikut:

### a. Wawancara (*interview*)

Wawancara dilakukan dengan cara melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang akan diteliti. Sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam satu topik tertentu.<sup>9</sup> Peneliti melakukan

---

<sup>9</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, 231.

wawancara dengan *Sub Manager* bank untuk mengetahui mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun

b. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan cara menyelidiki benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan-peraturan, catatan harian dan sebagainya. Dokumen diperlukan untuk mendukung kelengkapan data yang lain.<sup>10</sup> Dalam penelitian ini peneliti melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen di Bank Muamalat Madiun, Brosur kpr, simulasi angsuran produk kpr, dan lain-lain yang berkaitan dengan produk kpr di Bank Muamalat Madiun.

c. Observasi

Observasi dilakukan dengan cara mengumpulkan data data yang digunakan untuk menghimpun data penelitian melalui pengamatan dan penginderaan. Dalam penelitian ini peneliti melakukan pengamatan langsung dalam hal mekanisme pembiayaan kpr di Bank Muamalat Madiun.

5. Teknik Pengoahan Data

Data yang diperoleh dari hasil penggalian terhadap sumber sumber data akan diolah melalui tahapan tahapan sebagai berikut :

a. *Editing* yaitu memeriksa kembali semua data data yang diperoleh

---

<sup>10</sup> Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian* (Jakarta: Kencana, 2010), 115.

dengan memilih dan menyeleksi data tersebut dari berbagai segi yang meliputi kesesuaian keselarasan satu dengan yang lainnya keaslian kejelasan serta relevansinya dengan permasalahan teknik ini digunakan penulis untuk memeriksa kelengkapan data data yang sudah penulis dapatkan dan akan digunakan untuk mengetahui tingkat kelengkapan data atau informasi yang dilakukan.

- b. *Organizing* yaitu kegiatan pengelompokan data yang dilakukan untuk memilih atau mengklarifikasikan data sesuai dengan arah fokus penelitian dalam lembar klasifikasi data tersendiri, hal ini untuk memudahkan peneliti dalam menggunakan analisis data sesuai dengan fokus dalam penelitian ini.

## 6. Analisis Data

Teknik analisis data merupakan upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, menemukan pola, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, menemukan apa yang dapat diceritakan. Metode analisis data yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena data yang diperoleh merupakan keterangan-keterangan dalam bentuk uraian. Kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, maksudnya sumber data yang diperoleh itu tertulis atau ungkapan dan tingkah laku yang diobservasi dari manusia.<sup>11</sup>

Analisis data kualitatif tersebut menggunakan cara berpikir

---

<sup>11</sup> Burhan Ashafa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipt, 2004), h. 16.

induktif. Cara berpikir induktif adalah berangkat dari fakta-fakta atau peristiwa-peristiwa yang khusus konkret untuk ditarik generalisasi-generalisasi yang mempunyai sifat umum.<sup>12</sup> Kemudian dianalisa dengan data yang ada, selanjutnya dengan analisa seperti ini akan diketahui Bagaimana mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB di Bank Muamalat Madiun.

#### 7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data

Pengecekan keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi. Keabsahan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi dan sumber.<sup>13</sup> Teknik triangulasi dilakukan melalui pengecekan hasil penelitian dengan teknik pengumpulan data yang berbeda yakni observasi, wawancara dan dokumentasi. Triangulasi sumber dilakukan dengan *cros-check* data dengan fakta dari sumber lainnya menggunakan informan yang berbeda sehingga derajat kepercayaan data dapat valid.

### G. Sistematika Pembahasan

#### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang menjelaskan hal-hal yang berkaitan dengan, Latar belakang masalah, Pertanyaan penelitian, Tujuan dan manfaat, Study penelitian terdahulu, Metode penelitian, Sistematika pembahasan.

#### BAB II KAJIAN TEORI

<sup>12</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research, Jilid 1* (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UM, 1985), h. 42.

<sup>13</sup> Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014), 6.

Bab ini berisi tentang menjelaskan teori standar operasional prosedur pembiayaan KPR di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun.

### BAB III PAPARAN DATA

Pada bab ini memuat data umum dan data khusus. Data umum menjelaskan tentang alamat serta sejarah Bank Muamalat Madiun dan produk yang ditawarkan Bank Muamalat Madiun Sedangkan data khusus menjelaskan tentang penerapan SOP pembiayaan kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun, kendala yang dihadapi dalam penerapan SOP kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun dan dampak penerapan SOP terhadap percepatan proses kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun

### BAB IV PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang analisis penerapan SOP pembiayaan kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun, analisis kendala yang dihadapi dalam penerapan SOP kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun dan analisis dampak penerapan SOP terhadap percepatan proses kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat KCP Madiun.

### BAB V PENUTUP

Bab ini berisi tentang penutup yang di dalamnya berisi kesimpulan dan saran yang dapat disampaikan oleh penulis dalam penulisan tugas akhir.

## BAB II

### STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR PRODUK PEMBIAYAAN

### KPR iB

#### A. Pengertian Standar Operasional Prosedur (SOP)

Menurut Suryono Ekotama SOP adalah sistem yang disusun untuk memudahkan, merapikan dan menertibkan pekerjaan kita. Sistem ini merupakan suatu proses yang berurutan untuk melakukan pekerjaan dari awal sampai akhir.<sup>14</sup> SOP juga lahir dari pengelolaan usaha sehari-hari yang belum tentu profesional kemudian distandarisasi agar profesional atau mendekati profesional. Oleh karena itu, SOP disusun untuk mempersingkat proses kerja, meningkatkan kapasitas kerja, dan menertibkan kinerja supaya tetap dalam bingkai visi serta misi perusahaan.

Menurut M. Budiardjo, SOP adalah suatu perangkat lunak pengatur, yang mengatur tahapan suatu proses kerja atau prosedur kerja tertentu. Oleh karena prosedur kerja yang di maksud bersifat tetap, rutin, dan tidak berubah-ubah, prosedur kerja tersebut dibakukan menjadi dokumen tertulis yang disebut sebagai *Standard Operating Procedure* atau disingkat SOP. Dokumen tertulis ini selanjutnya dijadikan standar bagi pelaksanaan prosedur kerja tertentu tersebut.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Suryono Ekotama, *Cara Gampang Bikin Standard Operating Procedure agar Roda Usaha Lebih Tertata*, (Yogyakarta: Media Pressindo, 2011), hlm. 19.

<sup>15</sup> M. Budiardjo, *Panduan Praktis Menyusun SOP (Standard Operating Procedure)*(Jakarta: Raih Asa Sukses, 2014),7.

Menurut Lampiran Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Standar Operasional Prosedur Administrasi Pemerintahan mengemukakan bahwa pengertian SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, dimana dan oleh siapa yang melakukan.<sup>16</sup>

Sedangkan menurut Tjipto Atmoko dalam bukunya Arina dkk, SOP merupakan suatu pedoman atau acuan untuk melaksanakan pekerjaan sesuai dengan fungsi dan alat penilaian pekerjaan sesuai dengan alat penilaian kinerja instansi pemerintah berdasarkan indikator-indikator teknis, administrasi dan prosedural sesuai dengan tata kerja, prosedur kerja dan sistem kerja pada unit kerja yang bersangkutan. SOP merupakan tata cara yang dibakukan yang harus dilalui untuk menyelesaikan suatu proses pekerjaan. SOP juga diartikan sebagai suatu standar tertulis yang digunakan untuk mendorong dan menggerakkan suatu kelompok untuk mencapai tujuan organisasi.<sup>17</sup>

Dapat disimpulkan dari beberapa pendapat yang sudah di jelaskan diatas bahwa SOP adalah sebuah pedoman secara tertulis yang harus ditaati dan dilaksanakan oleh seluruh komponen dalam suatu organisasi maupun

---

<sup>16</sup> Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara Dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2012 Tentang Pedoman Penyusunan Standard Operasional Prosedur Administrasi Pemerintahan.

<sup>17</sup> Arina P. dkk, *Langkah-Langkah Efektif Menyusun SOP (Standar Operasional Prosedur)* (Depok: Huta Publisher, 2016) 31.

perusahaan dengan tujuan kegiatan yang dijalankan tidak tumpang tindih serta segala tujuan yang diharapkan dapat terlaksana sesuai dengan yang diharapkan dan berjalan secara sistematis dan konsisten.

### 1. Tujuan Standar Operasional Prosedur

Pada umumnya pembuatan SOP dalam pelaksanaannya bertujuan untuk menciptakan kepastian aturan yang harus dilaksanakan dan ditaati bersama secara komitmen agar tercipta kinerja yang terstruktur, konsisten dan sistematis. Adapun tujuan SOP menurut Arina dkk. Antara lain: <sup>18</sup>

- a. Agar pegawai dapat menjaga konsistensi dalam menjalankan suatu prosedur kerja.
- b. Menghindari kesalahan, keraguan, duplikasi, dan inefisiensi.
- c. Memudahkan proses pengontrolan pada setiap proses kerja.
- d. Mengetahui jelas peran dan fungsi tiap-tiap posisi.
- e. Memberikan keterangan atau kejelasan tentang alur proses kerja, wewenang dan tanggung jawab dalam bekerja
- f. Memberikan keterangan tentang dokumen-dokumen yang dibutuhkan dalam suatu proses kerja.
- g. Melindungi perusahaan dan pegawai dari malpraktek atau kesalahan administrasi lainnya.
- h. Mengarahkan pegawai untuk disiplin dalam bekerjanya.

---

<sup>18</sup> Arina P. dkk., *Langkah-Langkah Efektif Menyusun SOP (Standar Operasional Prosedur)*, 36-37.

- i. Sebagai pedoman dalam mengerjakan pekerjaan rutin.
- j. Untuk mengidentifikasi pola kerja secara tertulis, sistematis, dan konsisten agar mudah di pahami oleh seluruh pihak yang terlibat baik secara internal maupun eksternal.
- k. Memudahkan proses pemberian tugas serta tanggung jawab pada setiap unit kerja.

## **2. Manfaat SOP dalam perusahaan antara lain:**

- a. Sebagai standarisasi cara yang dilakukan pegawai dalam menyelesaikan pekerjaan dan tugasnya.
- b. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas pelaksanaan tugas dan tanggung jawab individual pegawai dalam melaksanakan tugasnya.
- c. Mengurangi tingkat kesalahan dan kelalaian yang mungkin dilakukan oleh seorang pegawai dalam melaksanakan tugasnya.
- d. Membantu pegawai untuk jadi lebih mandiri dan tidak bergantung pada intervensi manajemen, sehingga akan mengurangi keterlibatan pimpinan dalam pelaksanaan proses sehari-hari.
- e. Memberikan informasi mengenai beban tugas yang dipikul oleh seorang pegawai dalam melaksanakan tugasnya.
- f. Memberikan informasi dalam upaya peningkatan kompetensi pegawai.
- g. Memberikan informasi mengenai kualifikasi kompetensi yang harus dikuasai oleh pegawai dalam melaksanakan tugasnya.
- h. Memudahkan tahapan pelayanan yang diberikan kepada masyarakat

sebagai konsumen dilihat dari kesederhanan alur pelayanan

- i. Mengurangi beban kerja dan dapat meningkatkan *comparability*, *credibility*, dan *defensibility*.
- j. Meningkatkan akuntabilitas pelaksanaan tugas.
- k. Dapat digunakan sebagai alat ukur kinerja pegawai.
- l. Menghindari tumpang tindih pelaksanaan tugas.
- m. Memberikan efisiensi waktu karena, semua proses kerja sudah terstruktur dalam sebuah dokumen tertulis.
- n. Membantu memberikan informasi yang diperlukan dalam penyusunan standar pelayanan, sehingga dapat memberikan informasi yang jelas bagi kinerja pelayanan.

Standar operasional prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat Madiun menggunakan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada poin pertama tentang ketentuan umum murabahah dalam bank syariah:

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

Muhammad Syafi'i Antonio mengemukakan bahwa, Bai' al-Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam Bai' al-Murabahah, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>19</sup>

Menurut Ismail, murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli

---

<sup>19</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking*, h. 101

kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu.<sup>20</sup>

Pendapat lain mengatakan murabahah adalah istilah fiqh Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. Kepemilikan barang akan berpindah kepada nasabah segera setelah perjanjian jual beli ditandatangani dan nasabah akan membayar barang tersebut dengan cicilan tetap yang besarnya sesuai kesepakatan sampai dengan pelunasannya.<sup>21</sup>

Pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama.<sup>22</sup> Dalam aplikasi lembaga keuangan syariah, merupakan penjual atas objek barang dan anggota merupakan pembeli. Lembaga keuangan syariah menyediakan barang yang dibutuhkan oleh anggota dengan membeli barang dari supplier, kemudian menjualnya kepada anggota dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga beli yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah. Pembayaran atas transaksi murabahah dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati.

---

<sup>20</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 138

<sup>21</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 30

<sup>22</sup> Ascarya, *Akad dan Produk.*, h. 82

Beberapa pengertian di atas, menjelaskan bahwa standar operasional prosedur pembiayaan akad murabahah adalah ketentuan dan syarat yang harus dilakukan nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan dengan suatu perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli dengan penjual memberitahukan harga barang tersebut dan berapa margin yang diinginkan oleh penjual, dengan adanya negosiasi antara penjual dan pembeli maka diperoleh suatu kesepakatan harga dengan tidak ada rasa saling keterpaksaan dan pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tunai maupun angsuran.

## **B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Penerapan SOP Pembiayaan**

Faktor Kendala Dalam Pelaksanaan Analisis Pembiayaan Kendala dalam proses seleksi calon nasabah ada dua faktor yaitu faktor intern (Bank) dan ekstern (nasabah). Adapun dari faktor ekstern (nasabah) yaitu:

1. I'tikad tidak baik dari pihak debitur, penurunan usaha debitur yang mengakibatkan turunya kemampuan debitur dalam membayar angsuran.
2. Pengelolaan dana usaha debitur tidak berjalan dengan baik, dalam penggunaan kredit tidak digunakan sesuai dengan tujuan semula. Biasanya pihak debitur berbohong kepada pihak bank mengenai pengolahan dananya.
3. Akibat perubahan eksternal lingkungan seperti perubahan pada kebijakan pemerintah yang berupa peraturan-peraturan perundangan, kenaikan harga/biaya-biaya, serta lain sebagainya yang dapat mempengaruhi secara langsung maupun tidak langsung terhadap usaha

debitur.

4. Karakter nasabah yang tidak amanah, karakter nasabah yang tidak amanah merupakan sifat dasar seorang nasabah.
5. Nasabah kurang menguasai bisnisnya
6. Bidang usaha yang dijalankan nasabah mengalami titik jenuh
7. Adanya bencana alam yang dapat menyebabkan kerugian.<sup>23</sup>

Selain faktor-faktor diatas kendala lainnya dalam proses seleksi yaitu:

- a) Kelemahan dalam analisis kredit, hal ini dapat disebabkan oleh beberapa hal diantaranya adalah lemahnya kebijakan dan SOP dalam analisis kredit, kurangnya kemampuan pegawai dalam menganalisis kredit serta kurangnya informasi yang diterima oleh pihak bank.
- b) Bank terlalu ekspansif, bank terlalu gegabah dalam penyaluran kredit untuk mengejar target dengan mengabaikan aspek-aspek analisa yang baik atau menurunkan tingkat kehati-hatian dalam pemberian kredit.
- c) Itikad tidak baik dari petugas BMI, kurang mampunya petugas BMI unit dalam mengelola pemberian kredit bank mulai dari proses pengajuan permohonan sampai dengan kredit dicairkan, kelemahan serta kurang efektifnya petugas BMI unit dalam membina debitur.
- d) Asal ada agunan, pihak bank hanya melihat agunan/jaminan sebagai dasar keputusan dalam pemberian kredit, sehingga faktor-faktor analisis yang lain terabaikan.
- e) Realisasi kredit yang tidak tepat waktu, dalam keputusan dan proses

---

<sup>23</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, 125-126

pencairan kredit dengan jangka waktu yang lama, dapat menyebabkan nasabah tidak dapat mengalokasikan dana sesuai dengan kebutuhannya.

- f) Plafon kredit yang tidak sesuai dengan kebutuhan nasabah, dalam plafon kredit yang terlalu kecil dapat menyebabkan nasabah tidak bisa menggunakan dananya secara optimal, sehingga akan menghambat usahanya. Sedangkan plafon kredit yang terlalu besar dapat menyebabkan nasabah tidak bisa memenuhi wajib bayarnya.
- g) Rasio keuangan nasabah tidak menjadi prioritas utama dalam studi kelayakan nasabah
- h) Terjadinya campur tangan internal bank sehingga dapat mengakibatkan proses pemberian pembiayaan tidak berdasarkan praktik perbankan yang sehat.
- i) Lemahnya supervisi serta monitoring terhadap nasabah bahkan proses tersebut terkadang tidak dilaksanakan
- j) Keterbatasan dalam pengetahuan terhadap usaha yang dijalankan oleh debitur, sehingga dalam melakukan analisis tidak tepat waktu dan akurat.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid*, 126

**BAB III**  
**ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN**  
**RUMAH IB**

**A. Profil Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun**

**1. Sejarah Bank Muamalat**

Berdasarkan Akta No. 1 tanggal 1 November 1991 Masehi atau 24 Rabiul Akhir 1412 H, dibuat di hadapan Yudo Paripurno, S.H., Notaris, di Jakarta, PT Bank Muamalat Indonesia Tbk selanjutnya disebut “Bank Muamalat Indonesia” atau “BMI” berdiri dengan nama PT Bank Muamalat Indonesia. 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, sehingga pada 1 Mei 1992 atau 27 Syawal 1412 H, Bank Muamalat Indonesia secara resmi beroperasi sebagai bank yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah pertama di Indonesia. Dua tahun setelahnya, tepatnya pada 27 Oktober 1994, BMI memperoleh izin sebagai Bank Devisa setelah setahun sebelumnya terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Tentang Muamalat Profil Bank Muamalat” dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profilprofil-bank-muamalat>. Diakses 4 Maret 2022

Selanjutnya, pada 2003, BMI dengan percaya diri melakukan Penawaran Umum Terbatas (PUT) dengan Hak Memesan Efek Terlebih Dahulu (HMETD) sebanyak 5 (lima) kali dan menjadi lembaga perbankan pertama di Indonesia yang mengeluarkan Sukuk Subordinasi Mudharabah. Aksi korporasi tersebut membawa penegasan bagi posisi Bank Muamalat Indonesia di peta industri perbankan Indonesia. Tak sampai di situ, BMI terus berinovasi dengan mengeluarkan produk-produk keuangan syariah seperti Asuransi Syariah (Asuransi Takaful), Dana Pensiun Lembaga Keuangan Muamalat (DPLK Muamalat) dan multifinance syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance) yang seluruhnya menjadi terobosan baru di Indonesia.<sup>2</sup> Selain itu, produk Bank yaitu Shar-e yang diluncurkan pada 2004 juga merupakan tabungan instan pertama di Indonesia.

Produk Shar-e Gold Debit Visa yang diluncurkan pada 2011 tersebut 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.

---

<sup>2</sup>Tentang Muamalat Profil Bank Muamalat” dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profilprofil-bank-muamalat>. Diakses 5 Maret 2022

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 249 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia. Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 619 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima serta 55 unit Mobil Kas Keliling.

BMI melakukan perubahan 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 anaknya yaitu Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) yang memberikan layanan pembiayaan syariah, DPLK Muamalat yang memberikan layanan dana pensiun melalui Dana Pensiun Lembaga Keuangan, dan Baitulmaal Muamalat yang memberikan layanan untuk menyalurkan dana Zakat, Infak dan Sedekah (ZIS).<sup>3</sup> BMI tidak pernah berhenti untuk berkembang dan terus bermetamorfosa untuk menjadi entitas yang semakin baik dan meraih

---

<sup>3</sup> *Ibid*

pertumbuhan jangka panjang. Dengan strategi bisnis yang terarah, Bank Muamalat Indonesia akan terus melaju mewujudkan visi menjadi “The Best Islamic Bank and Top 10 Bank in Indonesia with Strong Regional Presence”.

Pada tahun 2007 Bank Muamalat Madiun didirikan. Tiga tahun setelahnya, tahun 2010 bank pindah lokasi di Jl. Kolonel Marhadi No.28 Nambangan Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun Jawa Timur yang sebelumnya berlokasi di Jl. Hayam Wuruk. Perpindahan lokasi tersebut dilatarbelakangi oleh kurang strategisnya lokasi Bank. Dipilihnya lokasi di Jl. Kolonel Marhadi No.28 Nambangan Lor Kecamatan Manguharjo Kota Madiun Jawa Timur karena terletak di pusat kota sehingga memudahkan nasabah untuk menjangkau Bank Muamalat Madiun.<sup>4</sup>

## 2. Produk yang ditawarkan Bank Muamalat

### a. Tabungan iB (*islamic Banking*) Muamalat

Tabungan iB Muamalat adalah tabungan syariah yang sepenuhnya dikelola dengan akad mudhorabah muthlaqah atau bagi hasil. Bebas riba dan menenangkan.<sup>5</sup>

### b. Tabungan Muamalat Prima

Tabungan muamalat prima adalah sebuah produk tabungan unggulan untuk memperoleh hasil yang maksimal dalam bertransaksi

<sup>4</sup> Wawancara dengan Bapak Affandi Sophia Wijaya, 5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun.

<sup>5</sup>“Tentang Muamalat Profil Bank Muamalat” dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profilprofil-bank-muamalat>. Diakses 20 Januari 2022.

sehari-hari.

c. Tabungan Muamalat Sahabat

Tabungan muamalat sahabat adalah tabungan yang dikhususkan untuk satu perusahaan atau lembaga yang bertujuan untuk memudahkan dalam proses penyimpanan dan penggajian bagi para karyawan. Tabungan muamalat sahabat merupakan tabungan yang bebas biaya administrasi karena diperuntukkan khusus bagi mitra aliansi bank muamalat.

d. TabunganKu

TabunganKu adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.<sup>6</sup>

e. Tabungan Haji Arafah

Tabungan Haji Arafah adalah tabungan yang membantu dalam merencanakan ibadah haji dengan setoran yang terjangkau untuk mendapatkan porsi haji karena terhubung langsung dengan SISKOHAT Kementerian Agama RI.

f. Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan muamalat dollar adalah sebuah produk tabungan dengan menggunakan mata uang dollar (USD) yang setoran dan penarikannya dapat dilakukan setiap waktu sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku.

---

<sup>6</sup> *Ibid*,

g. Tabungan Muamalat Umroh

Tabungan muamalat umroh adalah tabungan yang digunakan untuk merencanakan keberangkatan umroh di masa yang akan datang. Dalam Tabungan Muamalat Umroh, terdapat setoran rutin yang harus disetor oleh nasabah. Sehingga dapat ditentukan target dan juga jangka waktu yang dapat dicapai oleh nasabah.<sup>7</sup>

h. Tabungan Muamalat Rencana

Tabungan muamalat rencana adalah tabungan yang dipersembahkan kepada nasabah di masa depan. Contohnya seperti perencanaan pendidikan, pernikahan, perjalanan ibadah atau wisata, dan lainnya.

i. Tabungan iB Hijrah

Tabungan iB Hijrah adalah tabungan yang memberikan kenyamanan untuk digunakan dalam transaksi sehari-hari menggunakan Shar-E Debit yang memiliki logo visa plus. Keuntungan Tabungan iB Hijrah adalah mendapatkan bebas biaya layanan, mendapatkan program promo dari Bank Muamalat.

j. Tabungan iB Hijrah Prima

Tabungan iB Hijrah Prima adalah tabungan dengan tujuan untuk mempermudah bertransaksi bisnis sehari-hari serta investasi dengan jaminan keamanan dan keuntungan. Tabungan ini dilengkapi dengan bagi hasil yang kompetitif serta fasilitas realtime transfer, gratis

---

<sup>7</sup>“Tentang Muamalat Profil Bank Muamalat” dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profilprofil-bank-muamalat>. Diakses 18 Januari 2022.

biaya SKN dan RTGS. Keuntungan tabungan ib hijrah prima adalah mendapatkan biaya gratis realtime transfer, SKN dan RTGS dengan minimal Rp. 25.000.000, mendapatkan bebas biaya tarik tunai di ATM prima dan bersama apabila sisa saldo minimal Rp. 10.000.000.<sup>8</sup>

k. Tabungan iB Hijrah Prima Berhadiah

Tabungan iB Hijrah Prima Berhadiah adalah tabungan yang digunakan nasabah untuk menempatkan dana dalam jangka waktu tertentu untuk mendapatkan hadiah tanpa undian. Keuntungan iB Hijrah Prima Berhadiah adalah dana yang ditempatkan dapat berubah setiap waktu sesuai dengan ketentuan bank, bekerjasama langsung dengan Blibli dalam pemesanan hadiah yang dilengkapi dengan asuransi kerusakan dan kehilangan, nasabah dapat mengajukan hadiah yang belum ada di daftar hadiah pada Tabungan iB Hijrah Prima Berhadiah.

l. Tabungan iB Simpel (Simpanan Pelajar)

Tabungan iB Simpel (Simpanan Pelajar) adalah tabungan yang ditunjukkan untuk siswa sebagai simpanan pelajar. Harapan dari tabungan ini dapat mendorong minat menabung para pelajar. Keuntungan Tabungan iB Simpel adalah mendapatkan bebas biaya administrasi, mendapatkan bagi hasil, bebas biaya ATM, dapat dijadikan sebagai rekening sumber dana sebagai perencanaan haji,

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

umrah, kursus, dan lainnya.<sup>9</sup>

m. Giro iB Hijrah Ultima

Giro iB Hijrah Ultima adalah simpanan yang pelaksanaannya berbasis aturan syariah yang penarikan dan transaksinya menggunakan media cek, bilyet giro, LOA (*Letter Of Authorization*), LI (*Letter Of Idemity*), serta media lainnya. Giro IB Hijrah Multiguna dapat memberikan kemudahan dalam transaksi bisnis yang dapat dilakukan dengan mata uang asing yaitu (IDR dan USD) pada produk ini nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana dan bagi hasil yang sangat kompetitif sesuai dengan kebijakan, simpanan dana terjamin keamanannya, adanya fasilitas e- muamalat yang mendukung mata uang IDR serta adanya fasilitas kartu Shar-e debit dengan mata uang IDR untuk individu.

n. Giro iB Hijrah Attijary

Giro iB Hijrah Attijary adalah giro yang menawarkan kemudahan dalam bertransaksi bisnis dengan tiga mata uang asing (IDR, USD, USG) pada giro ini nasabah bertindak sebagai penitip dana dan bank sebagai penerima titipan. Keuntungan Giro iB Hijrah Attijary adalah, giro ini tersedia dalam tiga jenis mata uang yaitu (IDR,USD,USG), dapat digunakan dengan mudah dengan media ATM, Cek atau BG, MADINA, Internet Banking, Mobile Banking, LOI, ada fasilitas 24 jam E-Muamalat untuk melayani transaksi.

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

o. Deposito Mudhorabah

Adalah jenis simpanan pada bank syariah dalam mata uang rupiah dan valuta asing yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo deposito (sesuai jangka waktunya).<sup>10</sup>

p. Deposito iB Hijrah

Adalah produk simpanan berjangka dalam mata uang rupiah dan US Dollar diharapkan bisa memberikan hasil investasi yang optimal. Keuntungan membuka deposito iB hijrah adalah akan mendapatkan bagi hasil yang optimal, investasi dikelola dengan cara mematuhi ketentuan syariah, dapat memilih jangka waktu investasi 1,3,6 dan 12 bulan, dapat digunakan sebagai jaminan pembiayaan.<sup>11</sup>

q. KPR iB Muamalat

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

r. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

Pembiayaan iB Muamalat Pensiun ini fasilitasi pensiun untuk kepemilikan dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan,

---

<sup>10</sup>Tentang Muamalat Profil Bank Muamalat dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profilprofil-bank-muamalat>. Diakses 19 Januari 2022.

<sup>11</sup> *Ibid*,

biaya pendidikan anak, biaya pernikahan anak dan umrah, termasuk *take over* biaya pembiayaan pensiun dari bank lain dengan dua pilihan yaitu akad murabahah (jual beli) atau ijarah multijasa

s. **Pembiayaan iB Muamalat Multiguna**

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

t. **Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja**

Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja adalah produk pembiayaan yang akan membantu kebutuhan modal kerja usaha sehingga kelancaran operasional dan rencana pengembangan usaha akan terjamin. Produk ini diperuntukkan untuk perorangan (WNI) pemilik usaha dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

u. **Talangan Dana Haji**

Talangan dana haji merupakan dana pinjaman (*al-qardh*) dari Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah untuk menutupi kekurangan dana guna memperoleh nomor porsi (seat) haji pada pelunasan kepada BPIH atau Biaya Perjalanan Ibadah Haji dengan menggunakan sistem ujah. Pembayaran yang dilakukan nasabah kepada bank dengan cara mengangsur perbulan dengan nominal dan jangka waktu yang sudah ditentukan dan disepakati bersama antara

bank dengan nasabah.

## B. Data Khusus

### 1. Penerapan SOP pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun

Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun merupakan salah satu bank yang memiliki produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk Kredit Pemilikan Rumah di Bank Muamalat diberi nama pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli.

Berdasarkan wawancara tentang mekanisme pembiayaan KPR iB dengan Bapak Affandi Sophia Wijaya selaku *Sub Branch Manager* pada Bank Muamalat KCP Madiun yaitu sebagai berikut:

#### b. Permohonan pembiayaan

Tahap awal dari proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan yang dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada bank. Di Bank Muamalat Madiun, seperti yang disampaikan Bapak Affandi selaku *sub branch manager* yaitu:

”Permohonan bisa dilakukan secara lisan terlebih dahulu, kemudian ditindaklanjuti dengan permohonan tertulis. Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang membutuhkan dana namun pada perkembangannya inisiatif tersebut dapat muncul dari bank yang mampu menangkap peluang usaha tertentu”

Bapak Julian selaku *customer service* juga menambahkan bahwa :

”Tahapan permohonan pembiayaan dilakukan pihak bank untuk

menjadi bahan pertimbangan proses pembiayaan”<sup>12</sup>

Bapak Sony selaku nasabah pada Bank Muamalat KCP Madiun juga menambahkan bahwa :

”Tahapan pembiayaan KPR iB di Bank Muamalat Madiun nasabah melakukan permohonan pembiayaan setelah itu nasabah mengumpulkan berkas untuk bahan pertimbangan pihak Bank dan nasabah menunggu persetujuan pihak Bank bahwa berkasnya di ACC atau tidak setelah pihak bank setuju terjadi kesepakatan perjanjian kedua belah pihak dilanjutkan survei lapangan”<sup>13</sup>

c. Pengumpulan data dan investigasi

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka pihak bank harus merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian atau analisa pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut diberikan. Penilaian atau analisa pembiayaan oleh pihak bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya.<sup>14</sup> Di Bank Muamalat Madiun, seperti yang disampaikan Bapak Affandi yaitu:

”Bank melakukan investigasi dengan cara melakukan kunjungan secara langsung kelapangan dan melakukan wawancara berkali-kali guna untuk memperoleh kebenaran data”

d. Analisa pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka pihak bank harus

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bapak Julian, 5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, 5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun

<sup>14</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 91

merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar- benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian atau analisa pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut diberikan. Penilaian atau analisa pembiayaan oleh pihak bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya.<sup>15</sup> Seperti yang disampaikan bapak Affandi selaku sub branch manager Bank Muamalat Madiun bahwa:

”Sebelum memutuskan permohonan pembiayaan Bank Muamalat Madiun menggunakan prinsip 5C yang diantaranya seperti penggambaran watak nasabah, kemampuan nasabah, modal yang perlu disertai, agunan atau jaminan, dan menganalisis kondisi perekonomian”

Bapak Julian selaku *customer service* juga menambahkan bahwa :

“Dalam tahapan analisa pembiayaan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan harus mengetahui karakter nasabah melalui *BI Checking*”

e. Persetujuan pembiayaan

Tahapan demi tahapan dilakukan oleh bank syariah dalam menganalisis kelayakan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan. Mulai dari permohonan pembiayaan, pengumpulan data investigasi hingga proses persetujuan pembiayaan. Proses persetujuan pembiayaan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses ini bergantung pada kebijakan bank, yang disebut dengan Komite Pembiayaan.<sup>16</sup> Seperti yang

---

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), h. 152

disampaikan bapak Affandi selaku *sub branch manager* Bank Muamalat Madiun bahwa:

“Persetujuan pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kelayakan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan”

f. Pengumpulan data tambahan

Proses ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi Komite Pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal terpenting dan merupakan indikasi utama pada tindak lanjut pencairan dana.<sup>17</sup> Seperti yang disampaikan bapak Julian selaku *customer service* Bank Muamalat Madiun bahwa:

“Untuk memperkuat buti pihak Ban Muamalat Madiun meminta nasabah mengumpulkan slip gaji dan laporan keuangan untuk mempermudah pengawasan”

g. Pengikatan

Tindakan selanjutnya yang dilakukan bank adalah proses pengikatan. Pengikatan ini meliputi pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan.<sup>18</sup> Seperti yang disampaikan bapak Affandi selaku *Sub Branch Manager* Bank Muamalat Madiun bahwa:

“Terdapat dua pilihan pengikatan di Bank Muamalat Madiun yaitu pengikatan dibawah tangan dan pengikatan notariel tetapi kebanyakan nasabah memilih pengikatan dibawah tangan karena nasabah menginginkan proses yang cepat maka dari itu dalam hal pengikatan sering terjadi masalah ususnya nasabah sering *complain* karena info yang belum terinfokan pada dirinya”

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, h. 153

<sup>18</sup> *Ibid*

Bapak Sony selaku nasabah juga menambahkan bahwa:

“Saya lebih memilih pengiatan dibawah tangan karena saya menginginkan proses yang cepat”

h. Pencairan

Proses selanjutnya adalah pencairan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dilengkapi oleh nasabah, maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.<sup>19</sup>

Seperti yang disampaikan bapak Julian selaku *customer service* Bank Muamalat Madiun bahwa:

“Apabila berkas nasabah sudah memenuhi persyaratan dan layak untuk dibiayai maka akan dilakukan pencairan”

i. Monitoring

Setelah semua tahapan dilakukan dan dipenuhi maka proses yang terakhir dari pembiayaan adalah proses monitoring atau proses pemantauan. Seperti yang disampaikan bapak Affandi selaku *Sub Branch Manager* Bank Muamalat Madiun bahwa:

“Kegiatan monitoring dilakukan dengan cara melakukan pemantauan penyampaian target usaha dan pemantauan perjanjian”

---

<sup>19</sup> *Ibid.*, h. 154

Bapak Sony selaku nasabah juga menambahkan bahwa:

“Pihak bank melakukan survei dan pemantauan ke tempat untuk memastikan keadaan yang sebenarnya”

Berdasarkan hasil wawancara dari beberapa sumber diatas dapat disimpulkan bahwa sebelum melakukan pembiayaan yang dilakukan pihak Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun harus menjalankan mekanisme dari awal pembiayaan sampai akhir pelunasan pembiayaan, tahapanya mulai dari pemenuhan dokumen permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan menggunakan prinsip 5C, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan dibawah tangan yang menjadi masalah diakhir pembiayaan, pencairan dan monitoring.

## **2. Analisis Kendala yang dihadapi dalam Penerapan SOP pembiayaan KPR iB pada Bank Muamalat Madiun.**

Dari berbagai kegiatan mekanisme pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Muamalat KCP Madiun membawa berbagai kendala, berdasarkan wawancara tentang kendala mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah iB dengan bapak Affandi Sophia Wijaya selaku Branch Manager di Bank Muamalat KCP Madiun:

“Kendala yang utama yaitu kendala kerjasama antara MoU dengan notaris karena tidak semua notaris bersedia menjadi saksi atau pengikat di setiap bank syariah karena biasanya mereka sudah bekerja sama dengan bank lain atau bank konvensional yang tingkat

pekerjaan nya sudah banyak" <sup>20</sup>

Berdasarkan wawancara tentang kendala yang kedua pada produk KPR iB dengan Bapak Julian selaku *Customer Service* pada Bank Muamalat KCP Madiun:

"Kendala yang dihadapi dalam mekanisme pembiayaan ini yaitu biaya, apabila ada notaris maka akan timbul biaya yang apabila di Bank konvensional biaya notaris biaya asuransi biaya kebakaran dan lain lain itu bisa di tiadakan karena sudah masuk pada hitungan yang sebelumnya dan di bank konvensional itu ada pilihan ,tetapi kalau di bank syariah wajib ada biaya yang timbul untuk meminimalisir risiko dan melindungi nasabah memang kelihatan agak mahal tapi lebih safety apabila terjadi risiko dikemudian hari"<sup>21</sup>

Berdasarkan wawancara tentang kendala yang ketiga pada produk KPR iB dengan Bapak Sony selaku nasabah produk kredit pemilikan rumah pada Bank Muamalat KCP Madiun:

" Kendala saya sebagai nasabah yaitu pembatasan waktu untuk bertemu dengan pihak Bank menurut saya waktunya terlalu singkat dalam bertatap muka karena pihak bank sudah mengatur jadwal dan mengkondisikan dan agar tetap sehat agar bisa bertemu dengan nasabah jadi nasabah terkadang kurang paham " <sup>22</sup>

Berdasarkan wawancara tentang kendala yang keempat pada produk KPR Ib dengan Ibu Elly Munasaroh selaku *Relationship Bussiness* pada Bank Muamalat KCP Madiun:

"Kendala yang keempat yaitu kebanyakan nasabah menginginkan proses yang cepat tanpa memahami mekanisme ataupun akad yang

---

<sup>20</sup> Wawancara dengan Bapak Affandi Sophia Wijaya,5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun

<sup>21</sup> Wawancara dengan Bapak Julian ,5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun

<sup>22</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, 5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun

dijelaskan oleh pihak bank dan dikemudian hari nasabah sering terjadi komplain karena info belum terinfokan pada dirinya diawal pembiayaan"<sup>23</sup>

Berdasarkan wawancara dengan beberapa sumber diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam mekanisme pembiayaan mulai dari kerjasama MoU dengan notaris, kendala biaya, pembatasan waktu bertemu dengan nasabah waktu pandemi, dan nasabah hanya menginginkan proses yang cepat tanpa memahami ketentuan dan akad yang harus dilakukan sejak mulai pembiayaan sampai pelunasan.

### **3. Dampak Penerapan Prosedur Terhadap Percepatan Proses Pembiayaan KPR iB pada Bank Muamalat KCP Madiun.**

Dampak merupakan sebuah pengaruh yang dihasilkan dari sesuatu yang telah dilakukan serta mendatangkan akibat positif atau negative. Mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB juga diharapkan dapat memberikan dampak yang baik pada proses pembiayaan nasabah.

Guna mengetahui dan memastikan fakta mengenai dampak setelah dibuatnya mekanisme pembiayaan KPR iB oleh perusahaan, peneliti melakukan wawancara dengan beberapa sumber, pendapat yang pertama disampaikan oleh pihak customer service Bank Muamalat Madiun menyatakan bahwa:

“Dengan adanya mekanisme pembiayaan pihak bank lebih mudah untuk menyampaikan sesuatu kepada nasabah”<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan Ibu Elly Munasaroh, 5 April 2022 di Bank Muamalat Madiun

<sup>24</sup> Wawancara dengan Julian Sony, 26 mei 2022 di Bank Muamalat Madiun

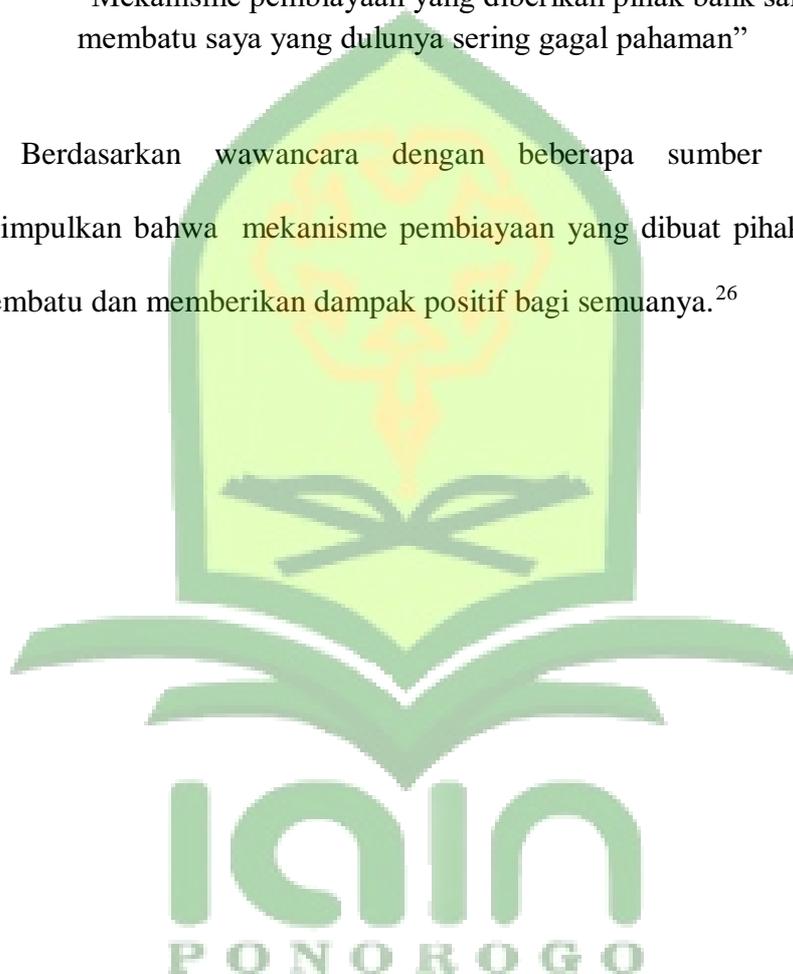
Saudari erlly selaku teller menambahkan bahwa :<sup>25</sup>

“Tersusnya mekanisme pembiayaan membuat nasabah menjadi lebih paham dan tidak lagi bingung dalam menjalankan proses pembiayaan”

Saudara Sony selaku nasabah juga menambahkan bahwa :

“Mekanisme pembiayaan yang diberikan pihak bank sangat membantu saya yang dulunya sering gagal paham”

Berdasarkan wawancara dengan beberapa sumber diatas dapat disimpulkan bahwa mekanisme pembiayaan yang dibuat pihak bank sangat membantu dan memberikan dampak positif bagi semuanya.<sup>26</sup>



---

<sup>25</sup> Wawancara ibu Erly, 26 mei 2022 di Bank Muamalat Madiun

<sup>26</sup> Wawancara dengan Bapak Sony, 26 Mei 2022 di Bank Muamalat Madiun

**BAB IV**

**ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN**

**RUMAH iB**

**A. Analisis Standar Operasional Prosedur Pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB pada Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Madiun**

Mekanisme pembiayaan merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh calon nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).

Salah satu aspek terpenting dalam perbankan syariah adalah proses pembiayaan yang sehat yaitu pembiayaan yang berimplikasi pada investasi yang halal dan baik serta menghasilkan *return* sebagaimana yang diharapkan, atau bahkan lebih, berimplikasi pada kondisi bank yang sehat serta berimplikasi pada peningkatan kinerja sektor riil yang dibiayai.<sup>1</sup>

Pelaksanaan pembiayaan, bank Islam harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi.<sup>2</sup> Aspek syariah berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, bank Islam harus tetap berpedoman pada syariat Islam. Aspek ekonomi berarti di samping pertumbuhan

---

<sup>1</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: ZikrulHakim, 2003), h. 138

<sup>2</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010) h. 680

mempertimbangkan hal-hal syariah bank Islam tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank maupun nasabah. Dalam bank syariah proses pembiayaan memiliki tahapan-tahapan yang harus dipenuhi oleh nasabah yaitu:<sup>3</sup>

#### 1. Permohonan Pembiayaan

Tahap awal dari proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan yang dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada bank. Namun implementasinya di bank syariah, permohonan bisa dilakukan secara lisan terlebih dahulu, kemudian ditindaklanjuti dengan permohonan tertulis. Inisiatif pengajuan pembiayaan biasanya datang dari nasabah yang membutuhkan dana namun pada perkembangannya inisiatif tersebut dapat muncul dari bank yang mampu menangkap peluang usaha tertentu.<sup>4</sup>

Tidak semua permohonan pembiayaan disetujui atau diterima oleh pihak bank Muamalat Madiun karena banyak hal yang akan menjadi pertimbangan. Penolakan awal sebuah permohonan sangat diperlukan untuk kepentingan calon nasabah sendiri untuk mengambil keputusan seperti mengajukan pembiayaan ke bank lain. Maka penolakan harus segera dilakukan tanpa menunda-nunda waktu. Terkadang penolakan dapat dilakukan secara lisan untuk efisiensi waktu. Begitu juga sebaliknya. Apabila sebuah permohonan pembiayaan dapat ditindaklanjuti, maka proses dapat diteruskan pada pengumpulan data dan investigasi.

---

<sup>3</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, h. 138

<sup>4</sup> *Ibid.*

Dalam hal ini Bank Muamalat Madiun dalam tahap permohonan pembiayaan telah melaksanakan sesuai teori dengan cara terlebih dahulu mempertimbangkan keputusan yang akan diambil untuk menindaklanjuti pengumpulan data dan proses investigasi.

## 2. Pengumpulan Data dan Investigasi

Data yang dibutuhkan oleh bank didasari pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembiayaan dari penghasilan tetapnya. Sedangkan untuk pembiayaan produktif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan usaha nasabah untuk melunasi pembiayaan.<sup>5</sup>

Untuk mendukung kebenaran data yang diperoleh, bank dapat melakukan investigasi antara lain melakukan kunjungan langsung ke lapangan dan wawancara yang dapat dilakukan berkali-kali untuk meyakini data yang diberikan nasabah. Investigasi juga dapat dilakukan terhadap nasabah yang bersangkutan ataupun pihak lainnya yang terkait, seperti rekan bisnis calon nasabah.

Dalam hal ini Bank Muamalat Madiun telah melakukan pengumpulan data dan investigasi dengan cara melakukan kunjungan langsung dan wawancara untuk meyakini data yang di berikan nasabah.

## 3. Analisa Pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas pembiayaan diberikan maka pihak bank harus

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 143

merasa yakin terlebih dahulu bahwa pembiayaan yang diberikan benar- benar akan kembali. Keyakinan tersebut diperoleh dari hasil penilaian atau analisa pembiayaan sebelum pembiayaan tersebut diberikan. Penilaian atau analisa pembiayaan oleh pihak bank dapat dilakukan dengan berbagai prinsip untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya.<sup>6</sup>

Bank Muamalat Madiun menerapkan prinsip dasar sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain yang dikenal dengan prinsip 5C:

a. *Character*

Menggambarkan watak dan keperibadian calon nasabah bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.

Bank Muamalat Madiun sebelum memutuskan permohonan pembiayaan harus mengetahui *character* calon nasabah dengan cara *BI Checking*. Secara *character* Bank Muamalat Madiun telah melakukan pengecekan sesuai dengan teori yang ada.

b. *Capacity*

Untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajiban sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi

---

<sup>6</sup> Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011), h. 91

kewajiban setelah bank syariah memberikan pembiayaan.

Untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah Bank Muamalat Madiun dengan cara melihat laporan keuangan, memerisa slip gaji dan rekening tabungan, serta melakukan survei ke lokasi usaha calon nasabah.

Secara *capacity* Bank Muamalat Madiun telah melaksanakan sesuai teori dengan pengecekan kemampuan calon nasabah sehingga dengan proses ini nasabah dipastikan bisa memberi angsuran yang ditetapkan.

c. *Capital*

*Capital* atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

Cara yang dilakukan Bank Muamalat untuk mengetahui modal calon nasabah dengan cara menilai laporan keuangan calon nasabah dan menentukan uang muka nasabah.

Untuk menentukan uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah secara *capital* Bank Muamalat Madiun dengan cara melakukan penilaian keuangan nasabah.

d. *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua.

Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purna jual dari agunan yang diserahkan kepada bank. Bank syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang purna jualnya bagus risikonya rendah.

Secara perinci pertimbangan atas *collateral* Bank Muamalat Madiun agunan yang mudah dijual belikan dengan harga yang menarik dan meningkat dari waktu ke waktu, agunan yang diterima memiliki harga yang lebih pasti, agunan yang diserahkan bank memiliki harga yang stabil, agunan yang diserahkan bank mudah dipindah tangankan dan mudah dipindahkan dari satu tempat ke tempat lainnya.

Secara *Collateral* Bank Muamalat Madiun untuk mempertimbangkan atas agunan mempunyai syarat-syarat tertentu seperti yang sudah dijelaskan di paragraf sebelumnya.

e. *Condition Of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah dimasa yang akan datang.<sup>7</sup>

Untuk menghindari risiko di kemudian hari Bank Muamalat Madiun perlu mempertimbangkan usaha nasabah dengan kondisi ekonomi. Bank Muamalat Madiun sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah selalu

---

<sup>7</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), h. 107

berhati hati menjaga dan mengawasi usaha nasabah untuk menghindari resiko dimasa yang akan datang.

#### 4. Persetujuan Pembiayaan

Tahapan demi tahapan dilakukan oleh bank syariah dalam menganalisis kelayakan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan. Mulai dari permohonan pembiayaan, pengumpulan data, investigasi hingga proses persetujuan pembiayaan. Proses persetujuan pembiayaan adalah proses penentuan disetujui atau tidaknya sebuah pembiayaan usaha. Proses ini bergantung pada kebijakan bank, yang disebut dengan Komite Pembiayaan.<sup>8</sup>

Bank Muamalat Madiun dalam melakukan permohonan pembiayaan terlebih dahulu melakukan analisis terhadap permohonan pembiayaan, pengumpulan data, dan investigasi. Jika sudah dianalisis dan layak untuk mendapatkan pembiayaan, Bank Muamalat Madiun akan menyetujui pengajuan pembiayaan tersebut sesuai dengan kebijakan dan peraturan Bank.

Dalam hal ini Bank Muamalat Madiun dalam tahapan persetujuan pembiayaan melakukan analisis terlebih dahulu terhadap syarat syarat pembiayaan dan jika sudah layak maka akan disetujui sesuai dengan peraturan Bank.

#### 5. Pengumpulan Data Tambahan

Proses ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan tambahan yang diperoleh dari disposisi Komite Pembiayaan. Pemenuhan persyaratan ini merupakan hal

---

<sup>8</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: ZikrulHakim, 2003), h. 152

terpenting dan merupakan indikasi utama pada tindak lanjut pencairan dana.<sup>9</sup>

Untuk memperkuat bukti tambahan pihak Bank Muamalat Madiun meminta nasabah mengumpulkan slip gaji dan laporan keuangan supaya lebih mudah mengawasinya.

Dalam hal ini Bank Muamalat Madiun dalam tahapan pembiayaan memerlukan data tambahan untuk mempermudah pengawasan.

## 6. Pengikatan

Tindakan selanjutnya yang dilakukan bank adalah proses pengikatan. Pengikatan ini meliputi pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan.<sup>10</sup> Bank Muamalat Madiun terdapat dua pilihan pengikatan, yaitu:

### a. Pengikatan di bawah tangan

Pengikatan di bawah tangan adalah proses penandatanganan akad yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah.

### b. Pengikatan notariel

Pengikatan notariel adalah proses penandatanganan akad yang disaksikan oleh notaris.

Di Bank Muamalat Madiun dalam melakukan pengikatan Berdasarkan pembahasan diatas terdapat dua macam pilihan pengikatan, kebanyakan nasabah memilih pengikatan dibawah tangan, sebenarnya mereka memilih itu karena hanya menginginkan proses yang cepat dan mengabaikan akad kesepakatan yang berlaku sehingga sering terjadi omplain apabila pelunasan

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, h. 153

<sup>10</sup> *Ibid*

dipercepat. .

#### 7. Pencairan

Proses selanjutnya adalah pencairan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Sebelum melakukan proses pencairan, maka harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai disposisi Komite Pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah dilengkapi oleh nasabah, maka proses pencairan fasilitas dapat diberikan.<sup>11</sup>

Bank muamalat Madiun dalam melakukan kegiatan pencairan dengan cara mengecek ulang kelengkapan berkas nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan apabila semua berkas nasabah telah terpenuhi maka akan dilakukan pencairan. Bank Muamalat Madiun dalam melakukan proses pencairan dana nasabah dengan cara pengecekan ulang berkas nasabah secara lengkap.

#### 8. Monitoring

Setelah semua tahapan dilakukan dan dipenuhi maka proses yang terakhir dari pembiayaan adalah proses monitoring atau proses pemantauan. Bagi bank syariah, pada saat memasuki tahap ini maka sebenarnya risiko pembiayaan baru saja dimulai saat pencairan dilakukan. Proses pemantauan dapat dilakukan dengan memantau realisasi pencapaian target usaha dengan *business plan* yang telah dibuat sebelumnya. Apabila terjadi tidak tercapainya target, maka bank harus segera melakukan tindakan seperti turun langsung ke lapangan menemui nasabah untuk mengetahui permasalahan yang

---

<sup>11</sup> *Ibid.*, h. 154

dialami nasabah, kemudian memberikan solusi penyelesaian masalah kepada nasabah.<sup>12</sup>

Bank muamalat Madiun dalam melakukan Kegiatan monitoring dengan cara melakukan pemantauan pencapaian target usaha atau pemantauan perjanjian yang sudah dilakukan sebelumnya dan apabila target tidak sesuai maka pihak Bank Muamalat Madiun segera turun ke lapangan untuk menghindari risiko di kemudian hari

Bank Muamalat Madiun dalam tahapan monitoring dengan cara melakukan pemantauan langsung mengenai perkembangan keuangan nasabah.

Dari kesimpulan beberapa analisis diatas mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB di Bank Muamalat Madiun sudah memenuhi kriteria dan tuntutan yang ada seperti tahapan mekanisme pembiayaan dengan cara yang pertama pihak bank melakukan penawaran dengan nasabah apabila nasabah tertarik nasabah melakukan pemenuhan dokumen permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan dan monitoring, tetapi masih terjadi masalah di poin pengikatan yaitu nasabah kurang memahami akad yang dijanjikan pada awal pembiayaan oleh pihak bank dan apabila nasabah menginginkan pelunasan dipercepat maka sering terjadi komplain.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

## **B. Analisis Kendala Yang Dihadapi Dalam Penerapan SOP Pembiayaan kredit kepemilikan rumah Iq pada Bank Muamalat Madiun**

Kendala Dalam Pelaksanaan Analisis Pembiayaan dalam proses seleksi calon nasabah ada dua faktor yaitu faktor intern (Bank) dan ekstern (nasabah).<sup>13</sup> Terdapat beberapa kendala mekanisme pembiayaan yang sering terjadi pada saat nasabah mengajukan pembiayaan ke Bank Muamalat Madiun:

- a. Kelemahan dalam analisis kredit, hal ini dapat disebabkan oleh beberapa hal diantaranya adalah lemahnya kebijakan dan SOP dalam analisis kredit, kurangnya kemampuan pegawai dalam menganalisis kredit serta kurangnya informasi yang diterima oleh pihak nasabah.<sup>14</sup>

Nasabah menginginkan proses yang cepat tanpa memahami mekanisme ataupun akad yang dijelaskan oleh pihak bank dan dikemudian hari nasabah sering terjadi komplain karena info belum terinfokan pada dirinya diawal pembiayaan. Terdapat beberapa nasabah yang tidak amanah dalam hal pengikatan sering terjadi komplain apabila nasabah menginginkan pelunasan dipercepat.

- b. Karakter nasabah yang tidak amanah, karakter nasabah yang tidak amanah merupakan sifat dasar seorang nasabah.<sup>15</sup>

Nasabah menginginkan proses yang cepat tanpa memahami mekanisme ataupun akad yang dijelaskan oleh pihak bank dan dikemudian hari nasabah sering terjadi komplain karena info belum

---

<sup>13</sup> Ismail, *Manajemen Perbankan Dari Teori Menuju Aplikasi*, 125-126

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> *Ibid.*

terinfokan pada dirinya diawal pembiayaan. Pada saat pengikatan pihak Bank Muamalat sudah memberikan perjanjian dengan nasabah tetapi diahkir pembiayaan nasabah mengingari janji awal.

- c. Kendala kerjasama antara MoU dengan notaris karena tidak semua notaris bersedia menjadi saksi atau pengikat di setiap bank syariah karena biasanya mereka sudah bekerjasama dengan bank lain yang tingkat pekerjaannya sudah banyak.

Kesimpulan kendala dari beberapa sumber diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam mekanisme pembiayaan mulai dari kerjasama MoU dengan notaris, kendala biaya, pembatasan waktu bertemu dengan nasabah waktu pandemi, dan nasabah hanya menginginkan proses yang cepat tanpa memahami ketentuan dan akad yang harus dilakukan sejak mulai pembiayaan sampai pelunasan.

### **C. Analisis Dampak Penerapan SOP Terhadap Percepatan Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah iB Pada Bank Muamalat Madiun**

Bank Muamalat Madiun merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang memiliki beberapa produk dan layanan perbankan. Salah satunya yaitu produk pembiayaan kredit pemilikan rumah iB. Produk pembiayaan kredit pemilikan rumah iB merupakan produk pembiayaan rumah untuk orang yang sedang membutuhkan atau kekurangan dana. Harapan setelah dilaksanakannya mekanisme pembiayaan adalah agar nasabah memahami prosedur yang harus dilakukan mulai dari awal pembiayaan

sampai pembiayaan tersebut dilunaskan oleh nasabah.

Pelaksanaan standar operasional prosedur pembiayaan yang telah diberikan pihak Bank menuai dampak yang positif bagi Bank Muamalat Madiun. Dalam hal ini standar operasional prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah iB menjadi semakin dikenal oleh masyarakat.

Dampak bagi nasabah setelah dilakukan standar operasional prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah iB adalah pengetahuan mereka semakin bertambah dan lebih mengenal produk pembiayaan tersebut.

Di samping itu, masih juga terdapat beberapa nasabah yang belum memahami standar operasional prosedur pembiayaan kredit pemilikan rumah iB meskipun pihak Bank sudah menjalankan SOP dengan benar. Alasannya nasabah tidak mendengar prosedur yang dibicarakan oleh pihak bank maupun notaris dan nasabah hanya menginginkan proses yang cepat tidak memikirkan risiko dikemudian hari.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil analisis kajian berikut maka penyusun ingin simpulkan bahwa penerapan SOP pembiayaan kredit kepemilikan rumah iB Bank Muamalat Madiun tahapan mekanisme pembiayaan yang pertama pihak bank melakukan penawaran dengan nasabah apabila nasabah tertarik nasabah melakukan pemenuhan dokumen permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi, analisa pembiayaan, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan yang dilakukan masih kurang maksimal, pencairan, monitoring, dan masih terdapat masalah dibagian pengikatan nasabah menginginkan proses cepat tanpa memahami sehingga sering terjadi komplain dikemudian hari.

Adapun hasil dari analisis kendala dapat disimpulkan bahwa terdapat beberapa kendala yang dihadapi dalam mekanisme pembiayaan mulai dari kerjasama MoU dengan notaris, kendala biaya, pembatasan waktu bertemu dengan nasabah waktu pandemi, dan karena tuntutan nasabah hanya menginginkan proses yang cepat tanpa memahami ketentuan dan akad yang harus dilakukan sejak mulai pembiayaan sampai pelunasan sehingga berdampak pada pelunasan dipercepat.

Terdapat dampak positif dalam penerapan SOP pembiayaan KPR iB, dampak positif dari pihak bank yaitu pengetahuan nasabah semakin bertambah dan lebih mengenal produk pembiayaan tersebut.

## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang penyusun lakukan terhadap mekanisme pembiayaan kredit kepemilikan rumah di Bank Muamalat Madiun maka penyusun ingin memberikan saran yaitu :

1. Bank Muamalat Madiun harus terus mengembangkan produk kredit pemilikan rumah sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan pembelian rumah baru yang dapat terfasilitasi dengan baik oleh produk kredit pemilikan rumah iB dari Bank.
2. Bank Muamalat Madiun perlu mempertahankan mekanisme pembiayaan kredit pemilikan rumah iB, meningkatkan koordinasi yang baik antar divisi dan melakukan monitoring mekanisme pembiayaan untuk meminimalisir terjadinya kesalahan pada prosedur pembiayaan sehingga terjadinya risiko kredit pada pembiayaan kredit pemilikan rumah iB di Bank Muamalat Madiun.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU

- Ali, Zainuddin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Anshori, Abdul Ghofur Anshori., *Hukum Perbankan Syariah* Bandung: PT Rafika Aditama, 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Islamic Banking: Bank Syariah dari Teori ke Praktik* Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Arina P. dkk, *Langkah-Langkah Efektif Menyusun SOP (Standar Operasional Prosedur)* Depok: Huta Publisher, 2016
- Ashafa, Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipt, 2004.
- Budiardjo, M. *Panduan Praktis Menyusun SOP (Standard Operating Procedure)* Jakarta: Raih Asa Sukses, 2014
- Ekotama, Suryono, *Cara Gampang Bikin Standard Operating Procedure agar Roda Usaha Lebih Tertata*, Yogyakarta: Media Pressindo, 2011.
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research, Jilid 1* Yogyakarta: Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UM.
- Ismail, *Manajemen Perbankan dan Teori Menuju Aplikasi*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Grub, 2010.
- Karim, Diwarman A., *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2014.
- Rivai, Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- \_\_\_\_\_, *Manajemen Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2011.
- Soewadji, Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian* Jakarta: Kencana,

2010.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*.

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

### SKRIPSI

Amanti, Desti, "Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR IB) DI BRI Syariah KCP Syariah Metro", *Skripsi* (IAIN Metro: Metro, 2017).

Arsih, Estu Puji, "Prosedur pembiayaan KPR IB Fix and Fix dengan akad murabahah pada Bank Muamalat KCU Yogyakarta" *Skripsi* (Universitas Islam Indonesia, 2020).

Farida, Nainul, "Mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Di PT BRI Syariah KCP Pringsewu", *Skripsi* (IAIN Metro: Metro, 2018).

Sari, Anggita Mayang, "Prosedur Pembiayaan KPR Bersubsidi Di BRI Syariah KCP Tebing Tinggi", *Skripsi* (UIN Sumatera Utara: Sumatera Utara, 2019).

### INTERNET

Franky, "Pengertian dan fungsi Bank Muamalah," diakses pada <http://Frenkymay.blogspot.com/2010/06/Pengertian-dan-fungsi-bank-muamalah.html?m=1>, pada tanggal 22 maret 2021, pukul 14.20.

Tentang Muamalat Profil Bank Muamalat" dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profilprofil-bank-muamalat>. Diakses 4 Maret 2022

IAIN  
P O N O R O G O