

PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT *FIX AND FIX*

DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BANK MUAMALAT KCU

YOGYAKARTA

Laporan Magang



Disusun oleh :

Estu PujiArsih

17213032

PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN

PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT *FIX AND FIX*
DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BANK MUAMALAT KCU
YOGYAKARTA**

Laporan Magang

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

Disusun Oleh :

Estu PujiArsih

17213032

PROGRAM STUDI PERBANKAN DAN KEUANGAN

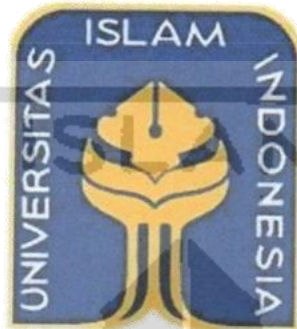
PROGRAM DIPLOMA III FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2020

**HALAMAN PENGESAHAN
LAPORAN MAGANG**

**PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT *FIX AND FIX*
DENGAN AKAD *MURABAHAH* DI BANK MUAMALAT KCU
YOGYAKARTA**



Disusun Oleh:

Nama : Estu Pujiarsih
No. Mahasiswa : 17213032
Jurusan : Perbankan dan Keuangan

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing

Pada tanggal 07 Juni 2020

Dosen Pembimbing,



(Rizqi Adhyka Kusumawati, SE., MBA.)

PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN

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



Yogyakarta, 19 Mei 2020

Penulis



Estu PujiArsih

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb

Puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkat, rahmat, hidayah dan karunia-Nya, sehingga saya dapat menyusun dan menyelesaikan Tugas Akhir ini yang berjudul “Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan Akad *Murabahah* di Bank Muamalat KCU Yogyakarta”. Tugas Akhir ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan studi pada Program Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Dalam pelaksanaan kegiatan magang dan penulisan Tugas Akhir ini tidak dapat terselesaikan tanpa adanya bimbingan, dukungan, saran, motivasi dan doa dari berbagi pihak. Untuk itu pada kesempatan ini perkenankanlah saya menyampaikan ucapan terimakasih sebesar – besarnya kepada :

1. Kedua orang tua dan keluarga besar yang selalu memberikan semangat dan dukungannya baik secara moral maupun materil.
2. Ibu Diana Wijayanti, SE.,M.Si. selaku Ketua Program Studi Keuangan dan Perbankan Program Diploma III Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Rizqi Adhyka Kusumawati SE., M.B.A. selaku dosen pembimbing penulisan tugas akhir yang mengarahkan dan memberikan motivasi, bimbingan untuk menyelesaikan tugas akhir.

4. Ibu Aidha Trisanty, S.E., MM, CCS. selaku dosen pembimbing akademik yang mengarahkan dan memberikan motivasi selama masa perkuliahan.
5. Ibu Nur Ellyanawati ER, S.E., MM selaku dosen pembimbing pada saat perkuliahan serta dukungan yang diberikan.
6. Bapak Dityawarman El Aiyubbi, S.E., M.Ek selaku dosen pembimbing pada saat perkuliahan serta dukungan yang diberikan.
7. Bapak dan Ibu dosen, seluruh staff Program Studi Diploma III Fakultas Ekonomi Universitas Islam Indonesia
8. Bapak Ali Imran selaku pembimbing selama magang di Bank Muamalat KCU Yogyakarta yang telah memberikan bimbingannya selama magang
9. Kepada Divisi RFC Bank Muamalat KCU Yogyakarta yang telah memberikan banyak ilmu selama magang
10. Teman teman magang saya Anita, Nofrila dan Dian yang memberikan semangat dan keceriaannya selama proses magang
11. Ibu Dian selaku Teller loket Bank Muamalat yang telah memberikan kepercayaannya untuk belajar layanan nasabah di loket pembayaran CBT Universitas Islam Indonesia
12. Mbak Tita dan Mbak Abe yang telah memberikan ilmu dan pengalaman mengenai layanan selama magang
13. Sahabat saya Arika, Tiara, Yusrila, Nadia, Ayu yang memberikan semangat dan keceriaannya selama masa perkuliahan hingga magang
14. Teman dan saudara yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah memberikan semangatnya untuk menyelesaikan tugas akhir ini.

Penyusunan Tugas Akhir ini telah dilaksanakan sebaik mungkin namun penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam pembuatan Tugas Akhir. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap laporan Tugas Akhir ini bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalaamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 19 Mei 2020

Penulis



Estu PujiArsih



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN BEBAS PENJIPLAKAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Dasar Pemikiran Magang	1
1.2 Tujuan Magang.....	3
1.3 Target Magang	3
1.4 Bidang Magang	3
1.5 Lokasi Magang.....	4
1.6 Jadwal Magang.....	4
1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang	5
BAB II.....	6
LANDASAN TEORI.....	6
2.1 Bank.....	6
2.1.1 Pengertian Bank	6
2.1.2 Pengertian Bank Syariah.....	6
2.1.3 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	7
2.1.4 Fungsi Bank Syariah	8

2.1.5	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	9
2.2	Pembiayaan	16
2.2.1	Pengertian Pembiayaan	16
2.2.2	Tujuan Pembiayaan	17
2.2.3	Fungsi Pembiayaan	19
2.2.4	Unsur – Unsur Pembiayaan.....	21
2.2.5	Prinsip – Prinsip Pemberian Pembiayaan	22
BAB III	25
ANALISIS DESKRIPTIF	25
3.1	Data Umum	25
3.1.1	Sejarah Singkat Bank Muamalat	25
3.1.2	Visi dan Misi Bank Muamalat	26
3.1.3	Struktur Organisasi Bank Muamalat.....	27
3.1.4	Produk dan Layanan Bank Muamalat	30
3.2	Data Khusus	42
3.2.1	Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat <i>Fix and Fix</i>	42
3.2.2	Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat <i>Fix and Fix</i>	46
BAB IV	62
KESIMPULAN DAN SARAN	62
4.1	Kesimpulan.....	62
4.2	Saran	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Jadwal Pelaksanaan Magang.....	4
Tabel 2. 1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah.....	8
Tabel 2. 2 Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	11
Tabel 3. 1 Produk dan Layanan Jasa Bank Muamalat	31
Tabel 3. 2 Maksimal Jumlah Angsuran Nasabah.....	46



DAFTAR GAMBAR

- Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Yogyakarta..... 27
- Gambar 3. 2 Alur Pengajuan Pembiayaan Bank Muamalat KCU Yogyakarta..... 47



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Formulir Pengajuan Pembiayaan KPR iB Muamalat

Lampiran 2 Surat Pernyataan Tidak Ada Pisah Harta

Lampiran 3 Brosur KPR iB Muamalat

Lampiran 4 Persyaratan Pengajuan KPR iB Muamalat

Lampiran 5 Simulasi Angsuran KPR iB Muamalat

Lampiran 6 Surat Keterangan Magang



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Dasar Pemikiran Magang

Kegiatan ekonomi sudah ada semenjak zaman Rasulullah SAW walaupun pada saat itu belum ada institusi bank namun ajaran islam telah memberikan prinsip dan dasar yang harus dijadikan pedoman dalam perekonomian. Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peran penting sebagai perantara keuangan di dalam perekonomian suatu negara sesuai dalam Pasal 1 ayat (2) Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Kehadiran dan fungsi bank di Indonesia sangat berperan dan berpengaruh baik untuk masyarakat, industri kecil, menengah maupun atas. Hal ini terjadi karena bank dapat mengantisipasi kebutuhan masyarakat, memberikan rasa aman dalam transaksi pembiayaan dan dapat memberikan penguatan modal untuk industri.

Perkembangan bank syariah awalnya merupakan suatu respon dari praktisi perbankan Muslim dan kelompok ekonomi yang mengakomodasi desakan dari berbagai pihak yang menginginkan bahwa transaksi keuangan yang dilakukan sejalan dengan nilai moral dan prinsip syariah islam, hal ini sesuai dalam Pasal 1 ayat 13 UU No. 10 Tahun 1998 tentang prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan

atau penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Pada saat ini masyarakat menginginkan semua hal yang serba cepat dan mudah termasuk dalam hal memiliki rumah. Rumah merupakan kebutuhan pokok yang diinginkan setiap orang dan menjadi cerminan pribadi dari orang tersebut. Proses realisasi rumah impian tidak cepat dan mudah yaitu dengan cara mengumpulkan sejumlah uang terlebih dahulu selama bertahun-tahun. Hal ini yang mendorong masyarakat untuk melirik pembiayaan yang ada di bank syariah yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan dapat dijadikan solusi bagi masyarakat yang belum memiliki dana cukup untuk mendapatkan rumah impian dengan cara memberikan uang muka yang ringan dan mengangsur biaya rumah secara bertahap.

Nasabah dapat memilih jenis KPR yang diinginkan seperti pembelian rumah baru, rumah bekas, pembangunan rumah, renovasi rumah bahkan nasabah dapat melakukan *top-up* pembiayaan dengan nama pembiayaan konsumtif beragun properti. Jenis KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dapat dijadikan solusi bagi masyarakat yang ingin mengajukan pembiayaan dengan sistem bebas bunga sebagaimana dilarang dalam Al-Qur'an. Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dapat dilakukan dengan akad *Murabahah* yaitu transaksi jual beli dimana pihak

yang bersangkutan telah sepakat satu sama lain untuk menjual dan membeli barang tersebut. Dengan menggunakan akad *Murabahah* nasabah dapat membayar uang muka yang ringan dan jumlah angsuran yang tetap hingga akhir masa pembayaran.

Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* melalui beberapa tahap penyelesaian. Prosedur tersebut dapat terlaksana dengan baik apabila nasabah mengetahui bagaimana prosedur yang dilakukan bank dari tahap pengajuan hingga pembiayaan tersebut selesai. Berdasarkan uraian di atas maka laporan tugas akhir ini mengangkat judul **“PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR IB MUAMALAT *FIX AND FIX* DENGAN AKAD *MURABAHAH* PADA BANK MUAMALAT KCU YOGYAKARTA”**

1.2 Tujuan Magang

Tujuan dari pelaksanaan magang adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui produk KPR iB Muamalat *Fix And Fix* dengan akad *Murabahah* di Bank Muamalat
2. Mengetahui prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix And Fix* dengan akad *Murabahah* di Bank Muamalat

1.3 Target Magang

Target dari pelaksanaan magang adalah sebagai berikut :

1. Mampu menjelaskan produk KPR iB Muamalat *Fix And Fix* dengan akad *Murabahah* di Bank Muamalat
2. Mampu menjelaskan prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix And Fix* dengan akad *Murabahah* di Bank Muamalat

1.4 Bidang Magang

Bidang magang dalam penyusunan laporan tugas akhir ini dilakukan pada divisi *RFC (Ritel Financing Center)* yang memiliki tugas untuk memproses pengajuan pembiayaan mulai dari pengecekan berkas hingga penataan berkas nasabah pembiayaan yang telah dicairkan.

1.5 Lokasi Magang

Dalam pelaksanaan magang bertempat di Jl. Margo Utomo No. 50, Gowongan, Kecamatan Jetis, Kota Yogyakarta, Daerah Istimewa Yogyakarta 55232. Nomor telfon (0274)544416.

1.6 Jadwal Magang

Magang dilaksanakan selama satu bulan dimulai pada 24 Februari 2020 sampai dengan 17 Maret 2020 di Bank Muamalat Yogyakarta yang dilaksanakan sesuai jam kerja. Kegiatan pelaksanaan magang tercantum dalam tabel di bawah ini :

Tabel 1. 1 Jadwal Pelaksanaan Magang

No	Keterangan	2020															
		Februari				Maret				April				Mei			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Penyerahan Surat Magang																
2	Pelaksanaan Magang																
3	Penyusunan Laporan Magang																
4	Bimbingan Penulisan Laporan Magang																

1.7 Sistematika Penulisan Laporan Magang

Dalam melakukan penulisan laporan magang terdiri dari empat bab yaitu sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

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

BAB II : LANDASAN TEORI

Pada bab ini menjelaskan mengenai teori yang digunakan untuk memecahkan masalah seperti penjelasan mengenai bank dan pembiayaan.

BAB III : ANALISIS DESKRIPTIF

Pada bab ini menjelaskan mengenai deskripsi data umum dan data khusus. Data umum merupakan gambaran umum dari tempat magang. Data khusus merupakan hasil praktik yang diperoleh di lapangan sesuai dengan topik yang diangkat.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab ini merupakan bagian penutup yang menjelaskan mengenai kesimpulan dari seluruh bab yang telah dipaparkan dan saran untuk pihak terkait supaya dapat dikembangkan dan ditingkatkan lagi dikemudian hari.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Bank

2.1.1 Pengertian Bank

Menurut Undang – Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 ayat (2) bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk – bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Menurut Kasmir (2014: 24) bank adalah lembaga keuangan yang kegiatan utamanya adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut ke masyarakat serta memberikan jasa bank lainnya, sehingga dapat disimpulkan bahwa bank adalah lembaga *intermediary* yang menghubungkan antara masyarakat yang berkelebihan dana (*surplus*) untuk menyimpan dananya di bank dan menyalurkan kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana (*defisit*) dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

2.1.2 Pengertian Bank Syariah

Pada saat ini bank syariah berperan penting dalam industri perbankan di Indonesia hal ini dikarenakan sebagian besar penduduknya Muslim yang mulai menyadari akan larangan riba didalam ajaran Islam. Menurut Undang – Undang Republik Indonesia No.21 Tahun 2008, perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah mencakup

kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan Al-Qur'an dan hadits. Dalam menjalankan kegiatan usahanya bank syariah menggunakan prinsip keadilan dan kemaslahatan sehingga terhindar dari unsur – unsur seperti MAGHRIB yaitu *maysir* (perjudian), *gharar* (ketidak jelasan), dan *riba* (tambahan). Bank syariah dalam menjalankan kegiatannya berbeda dengan bank konvensional, baik dalam prosedur maupun peraturannya. Pada bank syariah produk yang ditawarkan menggunakan akad sedangkan di bank konvensional tidak dan pada bank syariah menggunakan prinsip bagi hasil dimana untuk setiap bulan porsi bagi hasilnya tidak tetap sedangkan di bank konvensional menggunakan prinsip bunga yang setiap bulan jumlahnya tetap.

2.1.3 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

Berdasarkan prinsip transaksi yang dimiliki, bank terdiri dari dua yaitu bank konvensional dan bank syariah. Bank konvensional merupakan bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya secara konvensional dan berdasarkan prinsip hukum positif yang ada di Indonesia. Sedangkan bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya berdasarkan prinsip hukum islam yang didalamnya tidak boleh mengandung unsur *maysir*, *gharar* dan *riba* selain itu bank syariah juga menjalankan fungsi sosial dalam bentuk lembaga baitul mal seperti *zakat*, *infak*, *sedekah* dan *hibah* yang kemudian disalurkan kepada organisasi pengelola zakat (UU No. 21 Tahun 2008). Berikut ini beberapa perbedaan bank konvensional dan bank syariah :

Tabel 2. 1 Perbedaan Bank Konvensional dan Bank Syariah

No	Keterangan	Bank Konvensional	Bank Syariah
1	Hukum	Hukum positif yang berlaku di Indonesia	Hukum positif dan hukum islam yang berpedoman pada Al-Qur'an dan Hadits
2	Struktur organisasi dan pengawasan	Otoritas Jasa Keuangan (OJK)	Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Dewan Pengawas Syariah (DPS) dan Dewan Syariah Nasional (DSN)
3	Investasi	Semua bidang usaha yang menguntungkan	Hanya bidang usaha yang halal
4	Keuntungan	Bunga	Bagi hasil
5	Hubungan dengan nasabah	Kreditur dan debitur	Kemitraan
6	Risiko Usaha	Bank dan debitur tidak terkait langsung	Bank dan debitur terkait langsung

Sumber : Diolah dari beberapa *literatur*

2.1.4 Fungsi Bank Syariah

Fungsi bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya tidak berbeda jauh dengan bank konvensional yaitu menjalankan fungsi menghimpun dana dalam

bentuk tabungan atau bentuk lainnya dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan, menjalankan fungsi sosial seperti *zakat, infak, sedekah, hibah* dan dana sosial lainnya sesuai prinsip syariah, menjalankan fungsi jasa perbankan lainnya seperti layanan *transfer, kliring, inkaso* dan pembayaran gaji sesuai dengan prinsip syariah (UU No. 21 Tahun 2008).

2.1.5 Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah

Secara garis besar produk dan layanan yang ditawarkan bank syariah hampir sama dengan bank konvensional akan tetapi memiliki perbedaan pada sisi akad, hukum islam dan hukum positif yang terdapat pada setiap produk perbankan syariah. Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya secara garis besar bank syariah mengelompokkan produk dan layanan yang dimiliki menjadi tiga yaitu sebagai berikut :

a. Produk Penghimpunan Dana Bank Syariah

Penghimpunan dana merupakan kegiatan yang dilakukan bank untuk mencari dana dari pihak yang kelebihan dana kemudian disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana. Produk Penghimpunan Dana Bank Syariah menggunakan akad seperti *wadiah* dan *mudharabah*.

b. Produk Penyaluran Dana Bank Syariah

Penyaluran dana merupakan kegiatan yang dilakukan bank untuk membantu pihak yang membutuhkan dana dan membantu pelaksanaan pembangunan nasional. Penyaluran dana yang dilakukan bank syariah biasanya dalam bentuk pembiayaan

konsumtif, modal kerja dan investasi dan dapat dibagi menjadi tiga bagian utama yaitu sebagai berikut :

1. Prinsip Jual Beli

Prinsip jual beli dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang dimana keuntungan dan harga yang ditawarkan telah disebutkan di awal. Produk penyaluran dana dengan prinsip jual beli yaitu *murabahah*, *salam* dan *istishna*.

2. Prinsip Bagi Hasil

Prinsip bagi hasil merupakan alternatif yang digunakan untuk menghindari riba dalam bank syariah dan dilakukan berdasarkan rasa ingin saling membantu dan kerjasama antara kedua belah pihak. Produk penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil yaitu *musyarakah* dan *mudharabah*

3. Prinsip Sewa

Bank syariah secara prinsip syariah memperbolehkan menyewakan penggunaan manfaat dari aset yang berwujud maupun tak berwujud yaitu dengan prinsip *ijarah*.

c. Jasa Perbankan

Selain melakukan penghimpunan dan penyaluran dana, bank syariah dapat memberikan jasa kepada nasabah seperti *Sharf*, *Wakalah*, *Rahn*, *Kafalah*, *Hawalah*.

Produk dan layanan yang terdapat pada bank syariah akan dijelaskan lebih rinci dengan tabel di bawah ini :

Tabel 2. 2 Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah

No	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	
	Jenis Produk	Detail Produk
1	Produk Penghimpunan Dana	<p>a. <i>Wadiah</i></p> <p><i>Wadiah</i> diartikan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain baik individu maupun kelompok yang harus dijaga dan dikembalikan jika pihak yang menitipkan menghendakinya. Produk perbankan syariah yang menggunakan akad <i>wadiah</i> adalah tabungan dan giro.</p> <p>b. <i>Mudharabah</i></p> <p><i>Mudharabah</i> diartikan sebagai kerjasama antara dua belah pihak yaitu pemilik dana (nasabah) dengan pengelola dana (perbankan). Dalam hal ini pemilik dana akan menyediakan uang kemudian pihak perbankan akan mengelola dana tersebut dengan cara menyalurkan kepada nasabah yang</p>

No	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Apabila kegiatan usaha tersebut menguntungkan maka hasil tersebut akan dibagikan sesuai nisbah yang telah disepakati bersama. Apabila kegiatan usaha tersebut mengalami kerugian yang disebabkan oleh kelalaian pengelola dana maka pihak perbankan yang akan bertanggungjawab atas kerugian tersebut. Produk perbankan yang menggunakan akad <i>mudharabah</i> adalah tabungan dan deposito.</p>
2	Produk Penyaluran Dana dengan Prinsip Jual Beli	<p>a. <i>Murabahah</i></p> <p>Jual beli barang dengan mengedepankan keuntungan yang telah disepakati antara pihak penjual (perbankan) dengan pihak pembeli (nasabah). Dalam hal ini pihak perbankan akan menyebutkan harga jual barang dan besarnya keuntungan.</p>

No	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>b. <i>Salam</i></p> <p>Jual beli dimana barang yang akan diperjual belikan belum tersedia namun pembayarannya dilakukan dimuka dengan syarat tertentu.</p> <p>c. <i>Istishna</i></p> <p>Jual beli dengan pemesanan pembuatan barang dengan kriteria tertentu yang telah disepakati namun sistem pembayaran dapat dilakukan dengan cara cicilan, dibayar dimuka atau ditangguhkan hingga waktu yang akan datang.</p>
	Produk Penyaluran Dana dengan Prinsip Bagi Hasil	<p>a. <i>Musarakah</i></p> <p>Kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu guna meningkatkan aset yang dimiliki dimana masing- masing pihak memberikan kontribusi dana dan keahlian yang dimilikinya. Besarnya keuntungan dibagi berdasarkan nisbah</p>

No	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>yang telah disepakati dan besarnya kerugian ditanggung berdasarkan partisipasi modal yang disertakan.</p> <p>b. <i>Mudharabah</i></p> <p>Kerjasama antara pemilik dana dengan pengelola dana dimana keuntungan tersebut dibagi sesuai nisbah yang telah disepakati dan kerugian akan menjadi tanggungan pemilik dana dengan catatan bukan karena kesalahan pengelola dana.</p>
	Produk Penyaluran Dana dengan Prinsip Sewa	<p>a. <i>Ijarah</i></p> <p>Perpindahan hak guna atau manfaat suatu aset dengan jangka waktu tertentu dan pembayaran sewa tanpa perpindahan hak milik.</p>
3	Jasa Perbankan	<p>a. <i>Sharf</i></p> <p>Jual beli mata uang asing sebelum kedua belah pihak berpisah secara fisik dan dilakukan pada waktu yang sama (<i>spot</i>) dan secara tunai.</p> <p>b. <i>Wakalah</i></p>

No	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>Pelimpahan kekuasaan seseorang yang dapat digantikan oleh orang lain dengan ketentuan bahwa pemberi kekuasaan masih hidup. Dalam perbankan akad <i>wakalah</i> ini digunakan pada saat nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR belum memiliki dana cukup sehingga bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah terlebih dahulu dari developer dan kemudian bank menjual kepada nasabah.</p> <p>c. <i>Rahn</i></p> <p><i>Rahn</i> atau yang biasa dikenal dengan istilah gadai merupakan barang yang dapat dijadikan jaminan hutang nasabah.</p> <p>d. <i>Kafalah</i></p> <p>Menjadikan seseorang ikut bertanggung jawab atas tanggung jawab orang lain seperti hutang,</p>

No	Produk dan Layanan Jasa Bank Syariah	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>nyawa, barang. Aplikasi kafalah dalam bank syariah yaitu garansi bank.</p> <p><i>e. Hawalah</i></p> <p>Akad pengalihan hutang dari pihak yang berhutang kepada pihak yang berkewajiban membayar hutang tersebut.</p>

Sumber : Muhammad (2017: 32)

2.2 Pembiayaan

2.2.1 Pengertian Pembiayaan

Kegiatan bank selain menghimpun dana dalam bentuk tabungan, giro dan deposito adalah menyalurkan dana tersebut kembali ke masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan antara pihak bank dan / atau lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Rival dan Arifin, 2010: 700). Menurut Undang – Undang Perbankan Syariah No. 21 Pasal 1 ayat 25 Tahun 2008 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi investasi yang didasarkan atas akad *mudharabah* dan tau *musyarakah*
- b. Transaksi sewa yang didasarkan atas akad *ijarah* (tanpa perpindahan hak milik) atau akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (pempindahan hak milik)
- c. Transaksi jual beli yang didasarkan atas akad *murabahah*, *salam*, dan *istishna*
- d. Transaksi pinjaman yang didasarkan akad *qard*
- e. Transaksi sewa – menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan atau unit usaha syariah (UUS) dan pihak lain yang mewajibkan pihak-pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *Ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil. Maka dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan merupakan pendanaan yang diberikan oleh penyedia dana kepada pihak yang membutuhkan dana berdasarkan persetujuan antara kedua belah pihak, dimana pihak yang membutuhkan dana berkewajiban mengembalikan dana tersebut. Pembiayaan yang ada di bank konvensional berbeda dengan bank syariah dari segi penerimaan keuntungan. Pada bank konvensional menerapkan sistem bunga dan pada bank syariah menerapkan sistem bagi hasil yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

2.2.2 Tujuan Pembiayaan

Bank menyalurkan pembiayaan kepada nasabah tidak terlepas dari

tujuan pembiayaan itu sendiri dikarenakan pembiayaan merupakan sumber pendapatan bagi bank, dan tujuan pembiayaan adalah sebagai berikut :

a. Pemilik

Bagi pemilik berharap akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank.

b. Pegawai

Dengan adanya pembiayaan maka pegawai akan memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

c. Masyarakat

1. Pemilik dana : mengharapkan dana yang diinvestasikan akan mendapat bagi hasil

2. Debitur yang bersangkutan : mendapatkan pembiayaan yang digunakan untuk menjalankan kegiatan usahanya untuk sektor produktif dan terbantu dalam pengadaan barang yang dibutuhkannya untuk sektor konsumtif.

3. Masyarakat umum atau konsumen : mendapatkan barang yang dibutuhkannya.

d. Pemerintah

Dengan adanya penyediaan pembiayaan maka pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, dan diperoleh pajak berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan perusahaan.

e. Bank

Dengan adanya pembiayaan maka bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap meluas jaringan usahanya dan semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya (Muhammad, 2017: 303).

2.2.3 Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan memiliki peran penting dalam perekonomian masyarakat, fungsi dari pembiayaan adalah sebagai berikut :

a. Meningkatkan daya guna uang

Uang yang nasabah simpan di bank dalam persentase tertentu tidak akan diam namun ditingkatkan kegunaannya untuk usaha tertentu yang bermanfaat bagi masyarakat maupun pengusaha. Pengusaha akan menerima pembiayaan dari bank untuk memulai usaha maupun memperluas usahanya sehingga dapat meningkatkan produktivitas secara keseluruhan.

b. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi dan dapat memindahkan atau mengirimkan bahan tersebut ke tempat yang kemanfaatannya lebih terasa, hal ini yang dimaksud dengan meningkatkan daya guna barang.

c. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening koran pengusaha dapat menciptakan pertambahan peredaran uang giral seperti *cek, bilyet giro, wesel dan promes*.

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Kegiatan usaha yang dilakukan tidaklah selalu mengalami peningkatan penjualan sehingga pengusaha perlu memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. Pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan pembiayaan sehingga secara otomatis pengusaha tidak perlu khawatir kekurangan modal dan hal ini maka dapat menimbulkan kegairahan usaha.

e. Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat maka stabilisasi diarahkan pada usaha untuk pengendalian inflasi dan terlebih untuk usaha pembagunan ekonomi maka pembiayaan memegang peran penting.

f. Jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Apabila pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk konsumsi berkurang. Secara tidak langsung melalui pembiayaan dapat meningkatkan pendapatan nasional (Muhammad, 2017: 304).

2.2.4 Unsur – Unsur Pembiayaan

Pembiayaan merupakan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan dan kemudian disalurkan kepada masyarakat yang membutuhkan berdasarkan kesepakatan yang telah disetujui kedua belah pihak. Adapun unsur – unsur pembiayaan adalah sebagai berikut :

a. Bank

Bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan kepada pihak yang membutuhkan dana.

b. Mitra usaha

Mitra usaha merupakan pihak yang mendapatkan dan menggunakan pembiayaan dari bank.

c. Akad

Akad merupakan kesepakatan yang dilakukan antara pihak pemberi dana dengan pihak yang menggunakan dana tersebut.

d. Kepercayaan

Bank memberikan pembiayaan kepada nasabah melalui beberapa proses penyelidikan sehingga dana tersebut dapat disalurkan ke nasabah. Kepercayaan yang telah diberikan bank harus dijaga oleh nasabah dengan membayar kewajibannya sesuai kesepakatan yang telah disepakati kedua belah pihak

e. Jangka waktu

Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, dan pada kondisi tertentu

jangka waktu tersebut dapat diperpanjang sesuai dengan kesepakatan pihak bank.

f. Risiko

Risiko yang terjadi menjadi tanggungan bank baik risiko yang disengaja maupun risiko yang tidak disengaja sehingga nasabah mengalami kemacetan dalam membayar kewajibannya terhadap bank, dan semakin panjang jangka waktu pembiayaannya maka risiko yang terjadi juga semakin besar.

g. Balas jasa

Balas jasa yang dimaksud dalam bank konvensional adalah bunga yang dibebankan kepada nasabah, disamping itu juga terdapat biaya administrasi yang harus dibayar oleh nasabah. Namun berbeda dengan bank syariah yang balas jasanya dalam bentuk bagi hasil (Ismail, 2011: 107)

2.2.5 Prinsip – Prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam perbankan, sebelum pembiayaan diberikan ke nasabah maka bank perlu melakukan analisis atau penilaian terhadap nasabah. Penilaian tersebut berkaitan dengan kemampuan nasabah dalam melakukan pembayaran, usaha nasabah dan karakteristik yang dimiliki nasabah. Penilaian tersebut dilakukan berdasarkan prinsip – prinsip pemberian pembiayaan yaitu dengan prinsip 5C. Penilaian dengan prinsip 5C adalah sebagai berikut :

a. *Character*

Character merupakan penggambaran dari sifat, watak atau kepribadian seseorang, hal ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar keinginan seseorang untuk dapat membayar kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan.

b. *Capital*

Capital merupakan jumlah modal sendiri yang dimiliki seseorang yang diikuti sertakan dalam usaha tersebut. Semakin besar jumlah modal sendiri yang dimiliki nasabah maka semakin tinggi kesungguhan nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan menjalankan usahanya.

c. *Capacity*

Capacity merupakan tingkat pengukuran terhadap kemampuan seseorang untuk menjalankan kegiatan usahanya, sehingga dapat membayar pinjaman yang telah diberikan dengan laba yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan.

d. *Collateral*

Collateral merupakan penilaian terhadap barang yang diserahkan nasabah kepada bank atas pembiayaan yang diajukan sebagai jaminan dari nasabah. Nilai jaminan hendaknya memiliki jumlah yang lebih besar dari pada pinjaman yang diajukan kepada bank.

e. *Condition Of Economy*

Condition Of Economy merupakan penilaian terhadap situasi dan kondisi pada saat ini seperti sosial, budaya dan ekonomi sehingga dapat dijadikan prediksi dimasa yang akan datang terhadap kegiatan usaha yang dilakukan oleh nasabah (Ikatan Bankir Indonesia, 2014: 203).



BAB III

ANALISIS DESKRIPTIF

3.1 Data Umum

3.1.1 Sejarah Singkat Bank Muamalat

Bank Muamalat Indonesia (BMI) memulai sejarahnya sebagai bank syariah pertama yang berdiri pada tanggal 01 November 1991 yang digagas oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan pengusaha muslim yang kemudian di dukung oleh Pemerintah Republik Indonesia. Bank Muamalat Indonesia resmi beroperasi pada tanggal 01 Mei 1992 dan mengeluarkan beberapa produk keuangan seperti Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat, Asuransi Syariah (asuransi takaful) dan Multifinance Syariah (Al-Ijarah Indonesia Finance). Tak lama kemudian pada tanggal 27 Oktober 1994 Bank Muamalat Indonesia (BMI) mendapat izin sebagai bank devisa dan terdaftar sebagai perusahaan publik yang tidak listing di Bursa Efek Indonesia (BEI).

Pada tahun 2004 Bank Muamalat juga meluncurkan produk tabungan yaitu shar-e yang merupakan tabungan instan pertama di Indonesia. Tak lama kemudian pada tahun 2011 Bank Muamalat Indonesia meluncurkan produk Shar-e Gold Debit Visa dan mendapat penghargaan dari Museum Rekor Indonesia (MURI) sebagai kartu debit pertama yang menggunakan teknologi chip dan memiliki layanan e-channel seperti : internet banking, mobile banking, ATM dan cash management.

Sejalan dengan perkembangannya dan mulai dikenalnya Bank Muamalat Indonesia maka Bank Muamalat terus melebarkan sayap usahanya seperti membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia pada tahun 2009 dan menjadi bank pertama dan satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Kemudian pada tahun 2012 melakukan rebranding logo Bank Muamalat Indonesia untuk meningkatkan awareness terhadap image sebagai Bank Syariah Islami, Modern dan Profesional.

3.1.2 Visi dan Misi Bank Muamalat

Visi dan Misi yang dimiliki Bank Muamalat sejalan dengan perjuangan Bank Muamalat semenjak masa sebelum merdeka hingga saat ini menjadi Bank yang dikenal masyarakat yang memegang teguh sebagai Bank Islami, Modern dan Profesional.

Visi Bank Muamalat

Menjadi bank yang masuk sebagai 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional dan menjadi bank syariah terbaik di Indonesia.

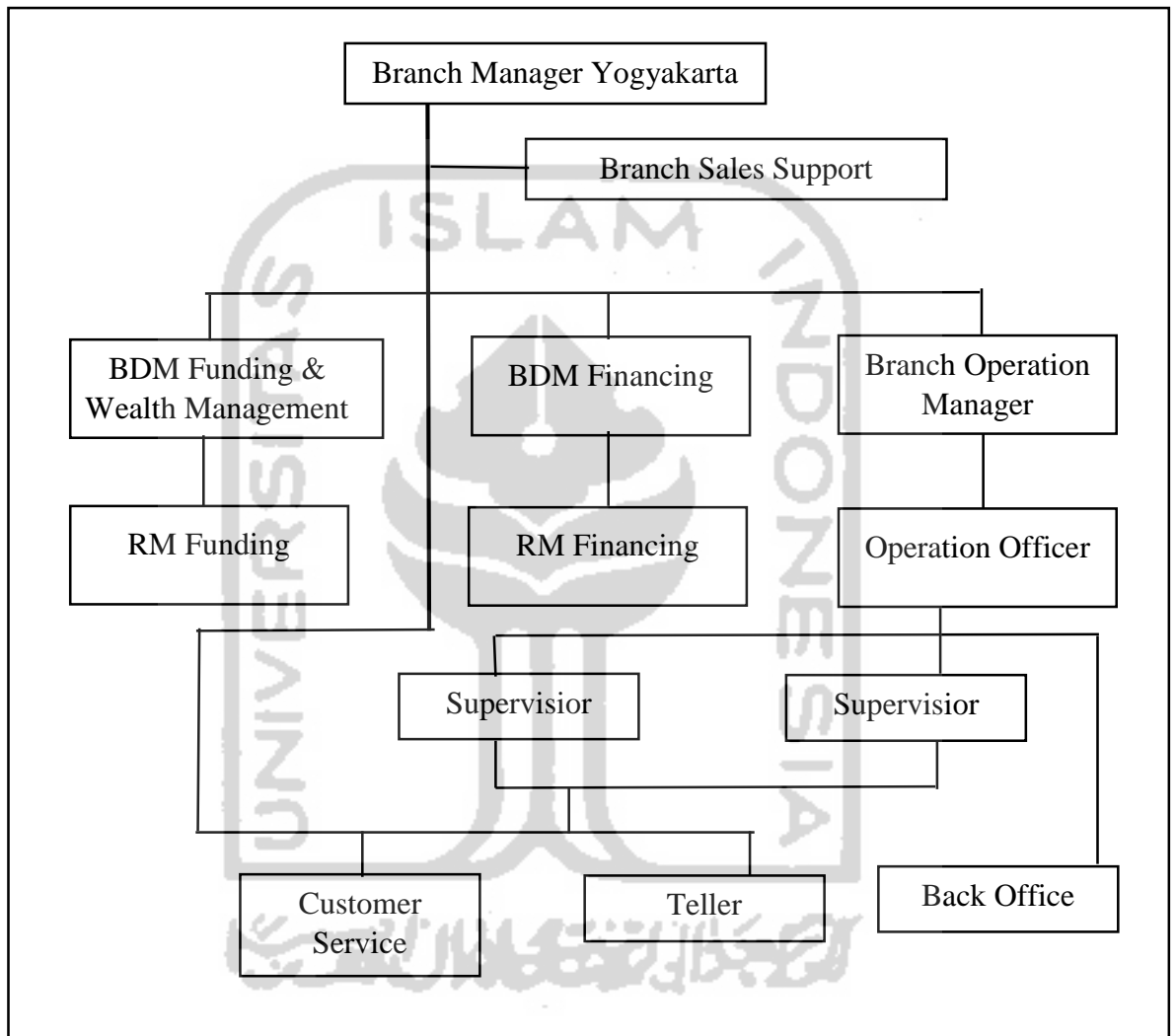
Misi Bank Muamalat

- a. Memiliki sumber daya manusia yang islami, profesional serta memiliki orientasi investasi yang inovatif sehingga dapat memaksimalkan nilai kepada pemangku kepentingan
- b. Sebagai lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati – hatian.

3.1.3 Struktur Organisasi Bank Muamalat

Berikut ini merupakan struktur organisasi yang terdapat pada Bank Muamalat

KCU Yogyakarta :



Gambar 3. 1 Struktur Organisasi Bank Muamalat KCU Yogyakarta

Sumber : Bank Muamalat KCU Yogyakarta 2020

Struktur organisasi yang terdapat pada Bank Muamalat KCU Yogyakarta dapat dijelaskan sebagai berikut :

a. *Branch Manager* Yogyakarta

Branch Manager atau yang biasa dikenal dengan pimpinan cabang bertanggung jawab langsung kepada direktur utama atas seluruh kegiatan operasional dan perkembangan cabang, melakukan monitoring kegiatan operasional cabang, melakukan observasi dan penilaian terhadap kinerja karyawan dan memberikan solusi atas permasalahan yang ada.

b. *Branch Sales Support*

Branch sales support merupakan bagian yang bertugas untuk menyusun dan melaporkan pencapaian target bisnis kepada *branch manager*.

c. *Business Development Manager (BDM) Funding and Wealth Management*

Business development manager funding and wealth management merupakan bagian yang ditunjuk sebagai penanggung jawab terhadap kinerja *relationship manager funding* dan bertanggung jawab langsung kepada *branch manager* mengenai pencapaian target dari *relationship manager funding*.

d. *Business Development Manager (BDM) Financing*

Business development manager financing merupakan bagian yang ditunjuk sebagai penanggung jawab terhadap kinerja *relationship*

manager financing dan bertanggung jawab langsung kepada *branch manager* mengenai pencapaian target dari *relationship manager financing*.

e. *Branch Operation Manager*

Branch Operation Manager bertanggung jawab kepada *branch manager* terhadap seluruh kegiatan operasional perusahaan, melakukan pengawasan terhadap seluruh kegiatan operasional dan mengembangkan produk dan layanan yang ada di kantor cabang.

f. *Relationship Manager Funding*

Relationship Manager Funding bertanggung jawab untuk memperkenalkan, mempromosikan dan memasarkan produk pendanaan seperti tabungan, giro, deposito dan berorientasi kepada target.

g. *Relationship Manager Financing*

Relationship Manager Financing bertanggung jawab untuk memperkenalkan, mempromosikan dan memasarkan produk pembiayaan. Selain itu juga bertanggung jawab terhadap proses pengajuan pembiayaan, kelayakan pembiayaan dan mengingatkan nasabah dalam pembayaran angsuran.

h. *Operation Officer*

Operation officer bertanggung jawab terhadap kegiatan operasional yang berada di cabang dan memberikan solusi terhadap permasalahan yang berkaitan dengan operasional.

i. *Supervisor*

Supervisor bertugas untuk mengkoordinasi dan mengawasi jalannya pelayanan pada unit operasional yang menjadi tanggung jawabnya.

j. *Customer Service*

Customer service bertugas sebagai perantara antara bank dan nasabah, sebagai pusat informasi mengenai produk dan jasa yang dimiliki bank dan melayani proses pembukaan dan penutupan rekening.

k. *Teller*

Teller bertugas untuk melayani penyetoran dan penarikan tunai oleh nasabah, membuat laporan transaksi harian dan melakukan pencocokan jumlah saldo fisik uang dengan saldo neraca harian.

l. *Back Office*

Back office bertugas untuk melanjutkan membuat data transaksi yang telah dilakukan nasabah pada bagian *front office*.

3.1.4 Produk dan Layanan Bank Muamalat

Produk dan layanan yang tersedia di Bank Muamalat dapat dikategorikan menjadi tiga bagian yaitu penghipunan dana, penyaluran dana dan layanan *e-channel*. Produk penghimpunan dana yang terdapat pada Bank Muamalat seperti tabungan, giro dan deposito. Produk penyaluran dana yang terdapat di Bank Muamalat yaitu pembiayaan KPR, pembiayaan konsumtif beragun properti, pembiayaan multiguna dan pembiayaan pensiun. Produk layanan yang terdapat

pada Bank Muamalat seperti kartu debit, *internet banking*, *mobile banking*, gerai mualamat dan atm muamalat.

Produk dan layanan yang terdapat pada Bank Muamalat akan dijelaskan lebih rinci dengan tabel di bawah ini :

Tabel 3. 1 Produk dan Layanan Jasa Bank Muamalat

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
1	Produk Peghimpunan Dana Bank Muamalat	<p>a. Tabungan iB Hijrah</p> <p>Produk tabungan yang cocok digunakan untuk kebutuhan sehari-hari seperti transaksi dan berbelanja dan menggunakan akad <i>wadiah</i> (titipan) dimana bank dapat memberikan bonus kepada nasabah namun tidak diperjanjikan.</p> <p>b. Tabungan iB Hijrah Prima</p> <p>Produk tabungan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis yang aman dan menguntungkan. Menggunakan akad <i>Mudharabah Mutlaqah</i> sehingga antara bank dan</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>nasabah mendapat porsi bagi hasil yang telah disepakati.</p> <p>c. Tabungan iB Hijrah Rencana</p> <p>Produk tabungan yang dapat menjadi solusi perencanaan keuangan yang tepat untuk mewujudkan impian yang dimiliki seperti rencana pernikahan, pendidikan, perjalanan wisata, dan berkorban saat idul adha dengan jangka waktu yang fleksibel.</p> <p>d. Tabungan iB Hijrah Haji</p> <p>Produk tabungan yang dapat menjadi solusi untuk perjalanan ibadah dan sudah terhubung secara online dengan SISKOHAT (Sistem Komputerisasi Haji Terpadu), tak hanya itu untuk tahun keberangkatan dan besarnya setoran dapat disesuaikan dan bebas biaya autodebet.</p> <p>e. Tabungan iB Hijrah Valas</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>Produk tabungan yang digunakan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi yang lebih beragam khususnya dengan mata uang USD dan SGD.</p> <p>f. Tabungan iB Simple</p> <p>Produk tabungan yang juga program dari pemerintah untuk siswa supaya dapat mendorong budaya menabung sejak dini.</p> <p>g. Tabunganku</p> <p>Produk tabungan perseorangan yang dapat menumbuhkan kebiasaan menabung sejak dini yang juga dapat menggunakan program kerjasama (pks) dengan Bank Muamalat.</p> <p>h. Giro iB Hijrah Attijary</p> <p>Produk giro yang menggunakan akad <i>wadiah</i> (titipan) dengan jumlah setoran awal sebesar 500.000 dan memberikan kemudahan dalam bertransaksi bisnis.</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>i. Giro iB Hijrah Ultima</p> <p>Produk giro yang menggunakan akad <i>Wadiah</i> dengan jumlah setoran di atas 250.000.000 dan memberikan kenyamanan dan kemudahan dalam bertransaksi untuk bisnis dan didukung oleh fasilitas cash management.</p> <p>j. Deposito iB Hijrah</p> <p>Produk deposito <i>mudharabah</i> yang tersedia dalam mata uang rupiah maupun US Dollar dengan setoran awal sebesar 5.000.000 dengan pilihan jangka waktu 1,3,6 dan 12 bulan.</p> <p>k. Deposito <i>On Call</i> Muamalat</p> <p>Produk deposito yang digunakan untuk setoran di atas 1.000.000.000 dengan jangka waktu selama 1 bulan dan menggunakan akad <i>mudharabah mutlaqah</i>.</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>1. Deposito 4 Bulan</p> <p>Produk deposito yang digunakan untuk setoran di atas 100.000.000 dan menggunakan akad <i>mudharabah mutlaqah</i> dengan nisbah sesuai kebijakan bank yang telah disepakati kedua belah pihak dan deposito ini tidak setiap bulan ada.</p>
2	Produk Penyaluran Dana Bank Muamalat	<p>a. KPR iB Muamalat <i>Fix and Fix</i></p> <p>Produk pembiayaan perumahan, rumah susun, apartemen baik baru, second, pembangunan rumah, renovasi rumah maupun <i>take-over</i> KPR dari bank lain dengan menggunakan akad <i>Murabahah</i> atau <i>Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)</i>.</p> <p>b. KPR iB Muamalat Angsuran Super Ringan</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>Produk pembiayaan perumahan, rumah susun, apartemen baik baru, second, pembangunan rumah maupun renovasi dengan skema angsurannya selama 3 tahun pertama akan berjumlah tetap, namun produk ini jarang digunakan karena jauh lebih mahal.</p> <p>c. Pembiayaan Konsumtif Beragun Properti</p> <p>Produk pembiayaan bagi nasabah yang ingin melakukan <i>top-up</i> pembiayaan di Bank Muamalat, pembiayaan ini seperti nasabah sudah melakukan pembiayaan perumahan di Bank Muamalat dan melakukan pembayaran sesuai angsuran yang telah ditetapkan maka jika sudah setengah perjalanan pelunasan nasabah dapat mengajukan pembiayaan lagi dengan melakukan</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p><i>top-up</i> untuk pembiayaan konsumtif seperti pembelian mobil.</p> <p>d. Pembiayaan iB Muamalat Multiguna Produk pembiayaan yang di tujukan untuk karyawan Bank Muamalat atau karyawan yang gajinya melalui Bank Muamalat. Pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumtif seperti kepemilikan sepeda motor, mobil dengan akad <i>murabahah</i> ataupun <i>ijarah</i>.</p> <p>e. Pembiayaan iB Muamalat Pensiun Produk pembiayaan yang ditunjukkan untuk memenuhi kebutuhan di hari tua dengan berbagai keuntungan seperti memfasilitasi pensiunan untuk memiliki rumah, pembelian kendaraan, biaya pendidikan anak dengan plafon pembiayaan maksimal 100 juta tanpa agunan.</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
3	Produk Layanan Bank Muamalat	<p>a. Kartu Debit Bank Muamalat</p> <p>Kartu debit yang disediakan di Bank Muamalat terdiri dari 5 produk yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan pribadi seperti di bawah ini :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kartu Shar-e Debit Reguler GPN merupakan kartu debit yang hanya dapat digunakan bertransaksi di dalam negeri saja dan tidak terdapat biaya bulanan jika menggunakan kartu debit ini. 2. Kartu Shar-e Debit Classic merupakan kartu debit yang dapat digunakan bertransaksi di dalam dan di luar negeri dengan limit sebesar 5.000.000 dan dikenakan biaya bulanan kartu sebesar 2500.

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>3. Kartu Shar-e Debit Gold merupakan kartu debit yang dapat digunakan bertransaksi di dalam dan luar negeri dengan limit yang lebih besar yaitu 10.000.000 dan dikenakan biaya bulanan kartu sebesar 5000.</p> <p>4. Kartu Shar-e Debit Ihram merupakan kartu debit yang dapat digunakan di dalam dan luar negeri dengan program khusus yaitu untuk transaksi di Arab Saudi.</p> <p>5. Kartu Shar-e Debit Prioritas merupakan kartu debit yang ditujukan khusus untuk nasabah prioritas dengan limit sebesar 15.000.000 dengan biaya bulanan kartu sebesar 5000.</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>b. Muamalat DIN (<i>Digital Islamic Network</i>)</p> <p>Layanan <i>mobile banking</i> dari Bank Muamalat yang dapat diakses kapan saja dan dimana saja sehingga dapat memudahkan nasabah untuk melakukan pengecekan terkait saldo rekening, <i>transfer</i>, pembayaran dan <i>top-up</i>.</p> <p>c. Internet Banking Muamalat</p> <p>Layanan perbankan yang dapat diakses selama 24 jam melalui internet yang mudah dan aman, selain itu dilengkapi dengan <i>mPassCode</i> yaitu kode verifikasi transaksi yang akan dikirimkan ke nomor ponsel nasabah yang telah terdaftar di bank.</p> <p>Beberapa fitur yang dapat diakses seperti informasi rekening, <i>transfer</i>, pembelian, pembayaran, dan debit</p>

No	Produk dan Layanan Bank Muamalat	
	Jenis Produk	Detail Produk
		<p>online yang merupakan fitur unggulan yang menawarkan beberapa kemudahan pembayaran online yang hanya berlaku di <i>merchant</i> yang sudah bekerja sama.</p> <p>d. ATM Muamalat</p> <p>Bank Muamalat memiliki kurang lebih 710 ATM Muamalat yang tersebar di seluruh Indonesia dan terkoneksi dengan 120.000 jaringan prima dan 77.000 jaringan ATM Bersama dan MEPS.</p> <p>e. Gerai Muamalat</p> <p>Layanan sistem pembayaran yang dilakukan secara tunai oleh masyarakat kepada loket atau <i>payment point</i> yang telah bekerjasama dengan Bank Muamalat.</p>

Sumber : Bank Muamalat Indonesia

Produk dan layanan yang terdapat pada Bank Muamalat pada umumnya memiliki konsep yang sama dengan bank syariah lainnya, namun pada Bank

Muamalat memiliki produk khusus seperti produk deposito yang memiliki jangka waktu 4 bulan yang merupakan inovasi dari Bank Muamalat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk perbankan syariah.

3.2 Data Khusus

Berdasarkan target magang, maka pada data khusus ini akan membahas mengenai Produk KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dan Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* mulai dari penjelasan produk, persyaratan pengajuan pembiayaan dan urutan prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* yaitu sebagai berikut :

3.2.1 Produk Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix*

Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* merupakan produk pembiayaan yang mulai diperkenalkan pada tahun 2017 dan termasuk dalam pembiayaan *consumer*. Pembiayaan *consumer* merupakan kegiatan pengadaan barang berdasarkan kebutuhan nasabah dengan pemberian dana talangan dari pihak bank terlebih dahulu sedangkan untuk sistem pembayaran dapat dilakukan dengan cara mengangsur secara berkala sesuai perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak.

Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* ditujukan bagi nasabah perseorangan yang ingin memiliki perumahan, rumah susun, apartemen, pembangunan rumah maupun renovasi rumah namun belum memiliki dana yang cukup untuk membeli secara tunai. Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* ditujukan bagi masyarakat dengan penghasilan tetap (*fix income*) dan memiliki ketentuan bahwa nasabah yang

mengajukan pembiayaan ini harus memiliki *take home pay* minimal sebesar Rp. 3.000.000 per bulan dengan jangka waktu pembiayaan minimal 3 tahun dan maksimal 15 tahun. Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* merupakan pembiayaan yang menggunakan skema bahwa besarnya margin selama 2 tahun pertama tetap yaitu sebesar 9,5 % dan untuk tahun berikutnya akan mengikuti program yang berlangsung. Bank Muamalat memiliki ketentuan yang lebih rinci mengenai produk KPR iB Muamalat *Fix and Fix* yaitu sebagai berikut :

a. Syarat Pembiayaan

Syarat pembiayaan yang harus dipenuhi nasabah dalam mengajukan pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* adalah sebagai berikut :

1. Persyaratan Umum

- a) Nasabah perorangan
- b) Merupakan Warga Negara Indonesia yang berusia minimal 21 tahun saat mengajukan pembiayaan dan maksimal 55 tahun.
- c) Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah dan memiliki sejarah pembiayaan lancar (kolektibilitas I)
- d) Karyawan tetap minimal telah bekerja selama 1 tahun dan untuk karyawan kontrak minimal telah bekerja selama 2 tahun.

- e) Pembayaran angsuran dilakukan secara autodebet dari tabungan muamalat sehingga memudahkan untuk pembayaran angsuran setiap bulannya.
- f) Mengisi formulir aplikasi KPR iB Muamalat

2. Persyaratan Administratif

- a) Fotocopy KTP suami dan istri bagi yang sudah menikah

Digunakan untuk memastikan bahwa identitas yang diserahkan adalah asli dan sah, bagi nasabah yang belum menikah dapat menyerahkan surat keterangan belum menikah dari kepala desa.

- b) Fotocopy Akta Nikah

Digunakan untuk memastikan bahwa nasabah yang mengajukan pembiayaan adalah benar pasangan suami istri yang sah.

- c) Fotocopy Kartu Keluarga

Digunakan untuk mengetahui berapa banyak tanggungan nasabah selain dirinya sendiri dan pasangannya jika sudah menikah.

- d) Fotocopy NPWP

- e) Foto suami dan istri ukuran 3x4 (1 lembar)

Digunakan untuk memastikan bahwa data nasabah dan nasabah yang mengajukan sesuai dan asli.

f) Slip gaji

Digunakan untuk mengetahui berapa jumlah gaji yang diterima nasabah sebagai bahan pertimbangan untuk analisa pembiayaan.

g) Fotocopy mutasi rekening selama 3 bulan

Digunakan untuk mengetahui seberapa sering nasabah melakukan transaksi sebagai pertimbangan untuk analisa pembiayaan.

h) Fotocopy surat keterangan jabatan

Digunakan untuk memastikan bahwa pekerjaan yang dimiliki nasabah sesuai dan asli.

3. Persyaratan Dokumen Legalitas Rumah

Persyaratan dokumen legalitas seperti surat penawaran penjual, KTP suami dan istri penjual, sertifikat agunan, IMB, bukti pembayaran PBB terakhir, hal ini digunakan untuk menilai besarnya nilai agunan.

b. Besarnya Jumlah Angsuran

Besarnya jumlah angsuran yang akan dibebankan kepada nasabah berdasarkan gaji yang dimiliki oleh nasabah dengan ketentuan sebagai berikut :

Tabel 3. 2 Maksimal Jumlah Angsuran Nasabah

No	Jumlah Gaji Nasabah	Maksimal Jumlah Angsuran Nasabah
1	Rp. 3.000.000 – Rp. 5.000.000	40%
2	Rp. 5.000.000 – Rp. 10.000.000	45%
3	Rp. 10.000.000 – Rp. 20.000.000	50%
4	Diatas Rp. 20.000.000	60%

Sumber : sumber data diolah

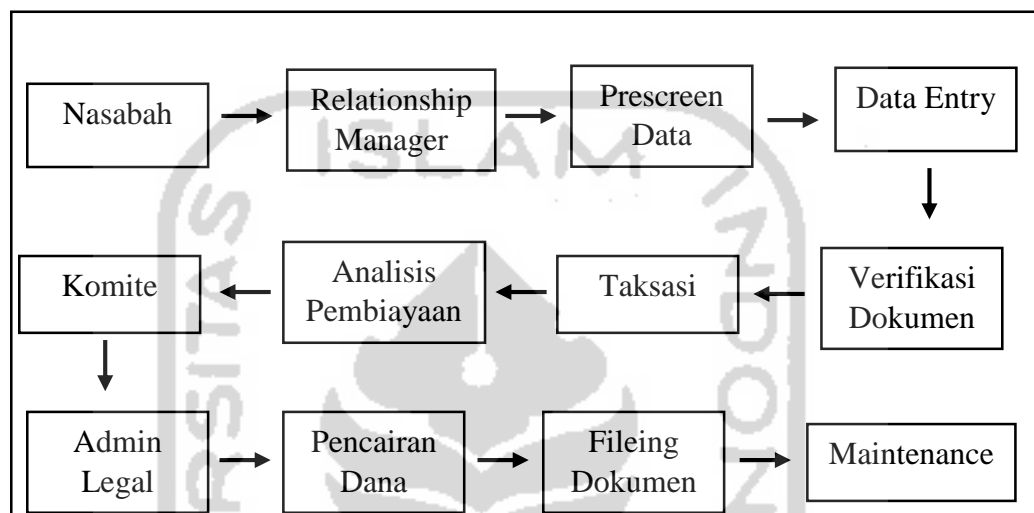
Berdasarkan tabel diatas maka dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Jika nasabah memiliki gaji bulanan sebesar Rp. 3.000.000 sampai dengan Rp. 5.000.000 maka setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran sebesar 40% dari gaji yang diterima.
2. Jika nasabah memiliki gaji bulanan diatas Rp. 5.000.000 sampai dengan Rp. 10.000.000 maka setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran sebesar 45% dari gaji yang diterima.
3. Jika nasabah memiliki gaji bulanan diatas Rp. 10.000.000 sampai dengan Rp. 20.000.000 maka setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran sebesar 50% dari gaji yang diterima.
4. Jika nasabah memiliki gaji bulanan diatas Rp. 20.000.000 maka setiap bulannya nasabah akan membayar angsuran sebesar 60% dari gaji yang diterima.

3.2.2 Prosedur Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix*

Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah maka pihak bank harus menerapkan prosedur yang telah ditetapkan oleh bank. Prosedur pembiayaan KPR

iB Muamalat *Fix and Fix* seperti *prescreen* data, data entry, verifikasi dokumen, *taksasi*, analisis pembiayaan, komite pembiayaan, *admin legal*, pencairan dana, *fileing* dokumen dan *maintenance* yang akan dijelaskan lebih rinci dengan gambar di bawah ini :



Gambar 3. 2 Alur Pengajuan Pembiayaan Bank Muamalat KCU Yogyakarta

Sumber : Bank Muamalat Yogyakarta 2020

Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* adalah sebagai berikut :

- a. Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan ke Bank Muamalat KCU Yogyakarta pertama kalinya harus mencari *developer* / penjual rumah dengan objek dan harga yang sudah jelas.
- b. Kemudian nasabah diminta untuk menyerahkan dan mengisi berkas dokumen seperti :
 1. Foto nasabah dan pasangannya ukuran 3x4
 2. Fotocopy KTP suami dan istri

3. Fotocopy NPWP suami dan istri
4. Fotocopy kartu keluarga
5. Fotocopy akta nikah
6. Fotocopy rekening tabungan mutasi gaji nasabah minimal 3 bulan
7. Fotocopy surat keterangan jabatan
8. Slip gaji nasabah dan pasangan minimal 3 bulan
9. Formulir aplikasi KPR iB Muamalat
10. Surat keterangan pembiayaan yang diketahui nasabah dan pasangannya
11. Surat pernyataan tidak terdapat perjanjian pemisahan harta antara nasabah dan pasangannya.
12. Fotocopy sertifikat obyek agunan
13. Fotocopy IMB
14. Surat penawaran penjual
15. Bukti pembayaran terakhir Pajak Bumi dan Bangunan
16. Fotocopy KTP suami dan istri penjual.

c. Setelah semua berkas tersebut lengkap maka nasabah diminta untuk menunggu selama kurang lebih 1 minggu untuk diproses oleh divisi *Ritel Financing Center* dan akan kembali dihubungi oleh pihak bank. Jika semua berkas telah lengkap maka bank akan melakukan pengecekan data nasabah dan jaminan yang telah diserahkan ke bank

dengan tujuan untuk memastikan bahwa objek yang akan dibiayai oleh bank benar adanya.

d. Langkah selanjutnya adalah pihak *relationship manager* akan melakukan scan data dan diserahkan kepada bagian *prescreen*, dan jika belum lengkap maka *relationship manager* bertugas untuk kembali menghubungi nasabah dan meminta kelegkapan dokumen supaya dapat diproses ke tahap selanjutnya.

e. *Prescreen Data*

Merupakan tahap awal sebelum data nasabah diproses lebih lanjut. Pada tahap ini dilakukan pengecekan kebenaran data nasabah seperti kartu tanda penduduk, kartu keluarga, akta nikah, NPWP dan ketepatan pengisian form aplikasi pembiayaan KPR iB Muamalat. Setelah itu dilakukan pengecekan mengenai *track record* pinjaman nasabah berada dimana saja dan pengecekan informasi debitur (IDEB) dengan aplikasi SLIK. Pada aplikasi SLIK terdapat informasi mengenai data nasabah dan pasangan beserta pinjaman yang dimiliki berada dimana saja dan terdapat informasi mengenai kolektibilitas yang dimiliki nasabah. Pada pembiayaan KPR di Bank Muamalat terdapat beberapa kategori kolektibilitas seperti di bawah ini :

1. Kolektibilitas I : nasabah dalam membayar kewajibannya lancar dan tidak ada masalah

2. Kolektibilitas II : nasabah dalam membayar kewajibannya sudah mulai menunggak. Pada Bank Muamalat terdapat beberapa tipe kolektibilitas II yaitu :

a) Kolektibilitas II A berarti nasabah dalam membayar telat 20 hari

b) Kolektibilitas II B berarti nasabah dalam membayar telat 60 hari

c) Kolektibilitas II C berarti nasabah dalam membayar telat 90 hari

3. Kolektibilitas III : nasabah dalam membayar kewajibannya sudah mulai mengalami penunggakan selama 120 hari

4. Kolektibilitas IV : nasabah dalam membayar kewajibannya sudah mulai mengalami penunggakan selama 150 hari

5. Kolektibilitas V : nasabah dalam membayar kewajibannya sudah mulai mengalami penunggakan selama 180 hari

Setelah dilakukan pengecekan maka akan dibuatkan laporan mengenai data nasabah dan pasangannya beserta kelengkapan dokumen dan hasil dari pengecekan melalui aplikasi SLIK dan kemudian diserahkan bagian *data entry*.

f. *Data Entry*

Pada bagian ini data nasabah yang telah di cek melalui *prescreen* maka data yang masih dalam bentuk hard file akan dipindah ke

bentuk soft file dan akan di input dengan aplikasi FOS dan tetap dilakukan pengecekan kelengkapan dokumen nasabah.

g. Verifikasi Dokumen

Pada bagian ini dilakukan pengecekan data nasabah dan pihak verifikator melakukan pengecekan terkait pekerjaan nasabah yang dilakukan melalui telfon dengan pihak kantor ataupun dengan mendatangi kantor tempat nasabah bekerja seperti perusahaan besar dan perusahaan swasta asing. Selain itu verifikator melakukan pengecekan slip gaji nasabah supaya sesuai dengan pekerjaan yang dimiliki nasabah. Setelah tahap verifikasi selesai maka verifikator akan membuat laporan mengenai hasil yang didapatkan.

h. Taksasi

Pada tahap ini maka pihak bank akan melakukan proses penilaian terhadap agunan yang dimiliki nasabah dan dapat dijadikan pertimbangan bank berapa besarnya pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah. Penilaian agunan ini dinilai dari harga pasaran agunan tersebut, membandingkan dan mengukur agunan tersebut kemudian pihak bank akan menilai agunan tersebut dengan harga pasar yang ada di wilayah tersebut untuk besarnya pembiayaan yang diberikan bank tidak lebih besar dari nilai agunan yang dimiliki nasabah. Setelah melakukan *survey* terhadap agunan nasabah selanjutnya akan dibuatkan laporan mengenai taksasi yang berisi

foto agunan, penilaian jaminan fisik rumah dan IMB, penilaian tanah dan perhitungan nilai pasar.

i. Analisis Pembiayaan

Pada tahap ini maka akan dilakukan analisis terhadap nasabah seperti slip gaji nasabah, mutasi rekening nasabah, sejarah pembiayaan yang pernah dilakukan nasabah dan jumlah tanggungan yang dimiliki nasabah. Untuk pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* nasabah harus memiliki gaji minimal 3.000.000 per bulan dengan masa pembiayaan minimal 3 tahun dan maksimal 15 tahun. Selain itu juga dilakukan analisis 5C yaitu sebagai berikut :

1. *Character*

Penilaian *character* merupakan penilaian terhadap sifat atau watak dan kepribadian nasabah yang dapat tercermin dari latar belakang nasabah itu sendiri baik pekerjaannya maupun sifat pribadi yang dimiliki nasabah seperti gaya hidup, keadaan sosial dan lingkungan yang berada di sekitar nasabah tinggal. Hal ini bertujuan untuk mengetahui tingkat keinginan nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan membayar kewajibannya hingga lunas. Selain itu pihak bank juga akan mencari tahu apakah nasabah memiliki pinjaman di bank lain, sudah dilunasi atau belum dengan melakukan wawancara kepada nasabah setelah selesai mengisi formulir aplikasi KPR iB Muamalat. Selain itu jika nasabah dirasa

mencurigakan maka bank dapat mencari informasi mengenai nasabah dengan cara menyurati antar bank yang dikanal dengan bank informasi dan dengan permohonan resmi kepada Bank Indonesia (BI). Jika dari hasil wawancara dengan nasabah dan dengan hasil data yang diperoleh tidak sesuai maka dapat merusak reputasi nasabah itu sendiri di mata bank yang akan memberikan pembiayaan dan bank akan melakukan pertimbangan terhadap nasabah yang bersangkutan.

2. Capital

Penilaian ini bertujuan untuk mengetahui berapa gaji yang diterima nasabah sehingga bank dapat mempertimbangkan apakah nasabah tersebut dapat membayar kewajibannya kepada bank dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Semakin tinggi gaji yang diterima nasabah maka akan semakin menyakini bank bahwa nasabah tersebut dapat membayar kewajibannya sesuai jangka waktu yang telah ditentukan begitu juga sebaliknya. Penilaian terhadap nasabah apakah nasabah tersebut berhak mendapat pembiayaan dapat dilihat dari beberapa faktor seperti slip gaji yang dimiliki nasabah untuk meyakini bahwa gaji yang diterima nasabah besarnya sesuai dengan data yang diberikan, melihat dari kartu keluarga yang dimiliki nasabah

untuk melihat berapa banyak jumlah tanggungan yang dimiliki nasabah dan yang terakhir adalah besarnya uang muka yang di bayarkan oleh nasabah. Untuk besarnya angsuran yang harus dibayarkan ke bank maka Bank Muamalat memiliki ketentuan bahwa gaji minimal pengajuan pembiayaan KPR adalah 3.000.000 dan besarnya kewajiban yang harus dibayarkan ke bank sebesar 40% dari gaji yang diterima.

3. *Capacity*

Penilaian *capacity* ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya terhadap bank sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Penilaian terhadap kemampuan nasabah terbagi menjadi 2 yaitu nasabah lama dan nasabah baru. Untuk nasabah lama maka bank akan melakukan pendekatan historis yaitu dengan melakukan pengecekan terhadap dokumen dan catatan mengenai pengalaman pembiayaan nasabah.

Sedangkan untuk nasabah baru maka bank akan melakukan penilaian dengan cara melihat latar belakang pendidikan yang dimiliki nasabah dan menilai apakah nasabah yang akan dibiayai memiliki kapasitas akan mengalami kenaikan jabatan pada waktu tertentu. Kemampuan nasabah dalam membayar kewajibannya sangat penting karena merupakan

sumber utama dari pembiayaan, semakin baik kemampuan membayarnya maka bank akan semakin yakin dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.

4. *Collateral*

Merupakan penilaian terhadap jaminan yang diserahkan nasabah kepada bank sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian jaminan ini meliputi jenis jaminan, lokasi jaminan, bukti kepemilikan jaminan dan status hukum dari jaminan tersebut. Dalam melakukan penilaian jaminan yang harus diperhatikan adalah purna jual dari jaminan yang diserahkan nasabah ke bank seperti minat masyarakat terhadap jaminan tersebut, semakin tinggi minat masyarakat terhadap jaminan tersebut maka semakin mudah untuk diperjual belikan sehingga risiko yang terjadi semakin rendah. Terdapat pertimbangan terhadap jaminan yaitu jaminan tersebut memiliki standar harga yang pasti dan stabil sehingga jika dijual dapat mengcover kewajiban nasabah.

5. *Condition Of Economy*

Merupakan penilaian terhadap situasi dan kondisi seperti ekonomi, politik, sosial dan budaya yang terjadi pada saat ini dan prediksi untuk masa yang akan datang dari perusahaan dimana nasabah bekerja. Sebagai contoh, apakah perusahaan tempat nasabah bekerja melakukan terobosan baru terhadap

produk yang dimiliki sesuai dengan keinginan masyarakat atau tetap dengan produk yang lama saja. Selain itu bank juga dapat melakukan analisa mengenai prospek perusahaan tempat nasabah bekerja. Penilaian terhadap perusahaan tempat nasabah bekerja sangat penting dan hendaknya memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan terjadinya pembayaran kewajiban yang macet relatif lebih kecil.

Setelah melakukan analisis maka analis akan membuat laporan mengenai nasabah dan mengajukan besarnya pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah sesuai dengan analisa yang telah dilakukan kemudian akan diserahkan ke komite yang berada di Jakarta.

j. Komite

Setelah dilakukan analisis pembiayaan maka laporan tersebut diberikan kepada komite dengan menggunakan sistem yang ada di Bank Muamalat. Komite akan melakukan evaluasi terhadap permohonan pembiayaan yang telah diajukan dan memberikan rekomendasi persetujuan atau penolakan terhadap pembiayaan yang telah diajukan, selain itu komite juga menetapkan akad apa yang akan diberikan ke nasabah dan berapa besarnya pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah.

Setelah komite menyetujui pembiayaan yang telah diajukan maka komite akan menentukan akad yang akan digunakan dan besarnya pembiayaan yang akan diberikan untuk nasabah. Jika hal tersebut telah selesai maka akan kembali ke analisis dan kemudian diserahkan ke *admin legal*.

k. *Admin Legal*

Pada bagian ini akan dilakukan akad setelah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah. Setelah pembiayaan disetujui oleh komite maka admin legal akan menghubungi nasabah dan akan memberitahukan bahwa pembiayaan yang diajukan telah disetujui dan menentukan tanggal kapan akan dilaksanakannya akad. Sebelum melaksanakan akad maka admin legal akan membuat surat kuasa wakalah yang menyatakan bahwa nasabah yang bersangkutan telah mewakilkan pembelian rumah tersebut melalui bank. Setelah itu admin legal bertugas untuk melaksanakan persetujuan pembiayaan dengan nasabah yang bersangkutan dengan mengeluarkan surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) kemudian antara nasabah dan admin legal menandatangani SP3 tersebut kemudian admin legal mengirimkan berkas tersebut ke notaris untuk kemudian dilakukan pengecekan keaslian sertifikat tersebut. Selain itu nasabah juga harus membayar biaya seperti biaya admin, materai, notaris dan akad yang telah ditentukan pihak bank. Selanjutnya adalah proses akad yang merupakan poin sangat penting

dalam pembiayaan di bank syariah dan merupakan faktor pembeda dengan bank konvensional. Proses akad harus dihadiri oleh *branch manager*, nasabah dan pasangannya, *admin legal* dan *relationship manager, developer / penjual* dan notaris. Akad yang digunakan untuk pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* adalah sebagai berikut :

1. Akad *wakalah* : yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal yang boleh diwakilkan. Bank sebagai pemberi kuasa (*muwakil*) dan nasabah sebagai penerima kuasa (*wakil*) dimana bank membelikan rumah tersebut sesuai keinginan nasabah dari developer/ penjual kemudian bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk menerima dokumen dan membeli rumah tersebut dan kemudian nasabah menyerahkan kepada pihak bank.
2. Akad *murabahah* : yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah dengan harga jual ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak. Bank sebagai pihak penjual (*ba'i*) menjual rumah tersebut kepada nasabah sebagai pembeli (*musytari*) dengan harga jual ditambah dengan keuntungan yang telah diketahui dan disepakati antara bank dan nasabah.

Dalam surat persetujuan prinsip pembiayaan (SP3) terdapat beberapa informasi mengenai struktur pembiayaan, syarat akad,

syarat sebelum pencairan, syarat selama pembiayaan, cedera janji dan syarat lainnya dan jika akad yang digunakan adalah murabahah maka didalamnya terdapat surat pemesanan barang, surat wakalah, tanda terima barang, surat kuasa debit dan purchase order. Setelah proses akad selesai maka selanjutnya adalah proses pencairan dana (*settlement*).

1. Pencairan Dana (*Settlement*)

Proses pencairan dana dapat dilakukan setelah proses pada admin legal sudah terselesaikan seperti akad antara bank, nasabah dan *developer*/ penjual. Pencairan dana dilakukan dari bank ke nasabah lalu ke *developer* / pembeli namun nasabah hanya sebagai tempat transit supaya terlihat alurnya dan sesuai dan proses ini dilakukan oleh bank syariah. Tugas pada bagian pencairan dana (*settlement*) yaitu melakukan pencairan dana, membuat simulasi pembayaran angsuran nasabah, melakukan pendebitan manual jika nasabah telat membayar angsuran dan hal ini dapat dilakukan jika nasabah tersebut mengalami musibah yang tidak terduga, melakukan penurunan jumlah angsuran, melakukan perpanjangan jangka waktu pembayaran angsuran (*restruktur*) jika nasabah yang bersangkutan memiliki inisiatif untuk memberitahukan keadaan keuangannya kepada pihak bank pada saat pertengahan masa pembiayaan dan melayani nasabah yang akan melakukan pelunasan angsuran sebelum jangka waktu yang telah ditetapkan.

m. *Fileing Document*

Fileing dokumen dapat dilaksanakan setelah proses pada bagian pencairan dana (*settlement*) telah selesai. Pada bagian ini maka semua data nasabah yang telah selesai diproses dan disetujui pembiayaannya beserta besarnya pembiayaan yang disetujui pihak bank akan disimpan dan dikelompokkan menjadi 3 bagian yaitu *save keeping* yaitu penyimpanan terhadap dokumen asli milik nasabah seperti sertifikat rumah, IMB dan SHM, *file credit* yaitu penyimpanan pada data pribadi nasabah dan disimpan pada satu dokumen khusus untuk satu nasabah dan diletakkan berdasarkan urutan abjad dan *loan document* yang merupakan tempat penyimpanan terhadap dokumen pembiayaan seperti akad yang digunakan, jadwal pembayaran angsuran, memo pencairan dan surat kuasa debit.

n. *Maintenance*

Maintenance merupakan cara bank dalam mengelola nasabah yang telah mengajukan pembiayaan di Bank Muamalat KCU Yogyakarta supaya dalam melakukan pembayaran kewajiban tidak mengalami kendala seperti telat dalam membayar. Proses *maintenance* pada Bank Muamalat terdiri dari dua hal yaitu *maintenance* terhadap nasabah dan *maintenance* terhadap jaminan.

Maintenance terhadap nasabah merupakan proses *Maintenance* yang dilakukan oleh *relationship manager* dengan cara

mengingatkan nasabah yang bersangkutan untuk membayar kewajibannya sesuai waktu yang telah ditentukan. *Maintenance* ini dilakukan melalui telfon kepada nasabah, jika hal ini masih juga diacuhkan oleh nasabah maka pihak bank akan mendatangi rumah nasabah yang bersangkutan, jika hal ini masih tidak di gubris oleh nasabah yang bersangkutan maka akan dikeluarkan surat peringatan pertama sampai dengan surat peringatan ketigadan jika hal ini masih juga tidak digubris maka pihak bank akan menyurati nasabah yang bersangkutan dan akan memberitahukan bahwa rumah tersebut akan dilelang. *Maintenance* terhadap jaminan merupakan proses *Maintenance* terhadap jaminan dilakukan oleh *admin legal* yang berkoordinasi langsung dengan notaris yang telah bekerjasama dengan pihak bank. Jika sampai kurang lebih 4 minggu jaminan tersebut belum juga selesai maka admin legal akan mengeluarkan surat peringatan pertama hingga surat peringatan ketiga dan jika jeminan tersebut belum selesai diproses maka notaris yang bersangkutan akan diistrahatkan terlebih dahulu supaya menyelesaikan kewajibannya.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan pemaparan pada bab 3 sebelumnya terdapat beberapa hal yang dapat ditarik kesimpulan yaitu sebagai berikut :

1. Pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* di Bank Muamalat KCU Yogyakarta ditujukan bagi nasabah perseorangan yang memiliki penghasilan tetap (*fix income*) dengan jangka waktu pembiayaan minimal 3 tahun dan maksimal 15 tahun dengan syarat yang mudah dan prosedur yang hampir sama dengan pembiayaan KPR lainnya.
2. Prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* di Bank Muamalat 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.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas maka penulis dapat memberikan saran sebagai berikut :

1. Bank Muamalat KCU Yogyakarta harus terus mengembangkan produk KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah* sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat akan pembelian rumah baru ataupun *second* yang dapat terfasilitasi dengan baik oleh produk KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah*.
2. Bank Muamalat KCU Yogyakarta perlu mempertahankan prosedur pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix*, meningkatkan koordinasi yang baik antar divisi dan melakukan monitoring prosedur pembiayaan untuk meminimalisir terjadinya kesalahan pada prosedur pembiayaan sehingga mencegah terjadinya risiko kredit pada pembiayaan KPR iB Muamalat *Fix and Fix* dengan akad *murabahah*.

DAFTAR PUSTAKA

Bank Muamalat. Produk dan Layanan, diperoleh pada 14 Maret 2020 di:

<https://www.bankmuamalat.co.id/produk-layanan-consumer>

Ikatan Bankir Indonesia. 2014. *Memahami Bisnis Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama

Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Kasmir. 2014. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi Revisi. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Muhammad. 2017. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Edisi Pertama. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Rivai Veithzal dan Arviyan Arifin. 2010. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara

Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998

Undang – Undang Nomor 21 Tahun 2008

LAMPIRAN

Lampiran 1 Formulir Pengajuan Pembiayaan KPR iB Muamalat



Formulir Aplikasi KPR iB Hijrah Bank Muamalat	
SEMUA INFORMASI HARAP DIISI (DENGAN HURUF KAPITAL/CETAK) ISi ATAU BERIKAN TANDA <input checked="" type="checkbox"/> PADA KOTAK JAWABAN YANG SESUAI	
MOHON LENGKAPI INFORMASI BERIKUT	
<input type="checkbox"/> Ya, saya memiliki Rekening di Bank Muamalat <input type="checkbox"/> Tidak, saya belum memiliki Rekening di Bank Muamalat	
Nomor Rekening : _____	
SUMBER INFORMASI MENGENAI PEMBIAYAAN YANG DIAJUKAN	
Sumber Informasi	<input type="checkbox"/> Developer <input type="checkbox"/> Agen Properti <input type="checkbox"/> Referensi dari: <input type="checkbox"/> Karyawan Muamalat <input type="checkbox"/> Nasabah Muamalat <input type="checkbox"/> Datang Sendiri <input type="checkbox"/> Teman/Saudara
FASILITAS PEMBIAYAAN	
Tujuan Pembiayaan	<input type="checkbox"/> Pembelian Properti <input type="checkbox"/> Renovasi <input type="checkbox"/> Pembangunan Rumah <input type="checkbox"/> Top-Up <input type="checkbox"/> Take Over <input type="checkbox"/> Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti
Program	<input type="checkbox"/> Fix & Fix <input type="checkbox"/> Angsuran Super Ringan (ASR) <input type="checkbox"/> Special MMQ (Musyarakah Mutanaqishah) Masa Fix Lainnya : _____
Akad Fasilitas yang Diajukan <input type="checkbox"/> Murabahah <input type="checkbox"/> MMQ (Musyarakah Mutanaqishah) <input type="checkbox"/> Istishna <input type="checkbox"/> Lainnya : _____	Harga Penawaran Penjual Rp. _____ Jangka Waktu Pembiayaan : _____ Bulan Uang Muka Pemohon Rp. _____ Plafon Pengajuan Rp. _____ Jenis Asset yang Dibiayai <input type="checkbox"/> Properti <input type="checkbox"/> Material <input type="checkbox"/> Lainnya : _____ <input type="checkbox"/> Kendaraan <input type="checkbox"/> Furnitur <input type="checkbox"/> Jasa Konsumtif <input type="checkbox"/> No. Telepon Penjual : _____
Hanya Diisi Bila Tujuan Pembiayaan untuk Pembelian Properti :	
a. Jenis Penjual	<input type="checkbox"/> Developer Rekanan BMI <input type="checkbox"/> Developer Nonrekanan BMI <input type="checkbox"/> Nondeveloper
b. Nama Penjual	<input type="checkbox"/> Kondisi bangunan <input type="checkbox"/> Siap Huni <input type="checkbox"/> Dalam Proses Pembuatan
c. Nama Proyek (jika penjual adalah Developer)	_____
d. Alamat Properti	Kelurahan : _____ Kecamatan : _____ Kab/Kota : _____ Provinsi : _____ Kode Pos : _____
DATA JAMINAN	
Jenis Jaminan :	<input type="checkbox"/> Rumah <input type="checkbox"/> Ruko/Rukan <input type="checkbox"/> Luas Tanah : _____ m ² <input type="checkbox"/> Apartemen/Rusun <input type="checkbox"/> Kavling <input type="checkbox"/> Luas Bangunan : _____ m ² <input type="checkbox"/> Lainnya : _____
Atas Nama Sertifikat :	<input type="checkbox"/> SHM <input type="checkbox"/> SHGB <input type="checkbox"/> Strata Title / SHMRS <input type="checkbox"/> Kondisi bangunan : <input type="checkbox"/> Siap Huni <input type="checkbox"/> Dalam Proses Pembuatan
Berlaku Hingga :	dd-mm-yyyy
Alamat Jaminan :	Kelurahan : _____ Kecamatan : _____ Kab/Kota : _____ Provinsi : _____ Kode Pos : _____
DATA PEMOHON	
Nama Lengkap Sesuai KTP :	Jenis Kelamin : <input type="checkbox"/> L <input type="checkbox"/> P
Nama Lengkap Tanpa Singkatan dan Tanpa Gelar :	_____
Tempat / Tanggal Lahir :	/ - - dd-mm-yyyy
Nomor KTP :	Nomor NPWP : _____
Nama Gadis Ibu Kandung :	_____
Status Perkawinan :	<input type="checkbox"/> Lajang <input type="checkbox"/> Menikah <input type="checkbox"/> Menikah (Pisah Harta) <input type="checkbox"/> Cerai Hidup <input type="checkbox"/> Cerai Mati
Pendidikan Terakhir :	<input type="checkbox"/> SD <input type="checkbox"/> SMP <input type="checkbox"/> SMA <input type="checkbox"/> Diploma <input type="checkbox"/> S1 <input type="checkbox"/> S2 <input type="checkbox"/> S3 <input type="checkbox"/> Jumlah Tanggungan : _____ Orang
Status Tempat Tinggal :	<input type="checkbox"/> Milik Sendiri <input type="checkbox"/> Keluarga <input type="checkbox"/> Kontrak/Kos <input type="checkbox"/> Lainnya, Sebutkan : _____
Alamat Sesuai KTP :	Kelurahan : _____ Kecamatan : _____ Kab/Kota : _____ Provinsi : _____ Kode Pos : _____
(jika berbeda dengan tempat tinggal saat ini)	_____
Alamat Tempat Tinggal Saat Ini :	Kelurahan : _____ Kecamatan : _____ Kab/Kota : _____ Provinsi : _____ Kode Pos : _____
Lama Tinggal :	Tahun _____
Alamat Surat-Menyurat :	<input type="checkbox"/> Alamat KTP <input type="checkbox"/> Alamat Tinggal <input type="checkbox"/> Alamat Kantor <input type="checkbox"/> Alamat Email
No. Telepon Rumah :	No. HP 1 : _____
Alamat e-mail :	No. HP 2 : _____
DATA SUAMI / ISTRI	
Nama Suami/Istri (Sesuai KTP) :	_____
Tempat/Tanggal Lahir :	/ - - dd-mm-yyyy
Nomor KTP :	Nomor NPWP : _____
No. HP :	_____

KERABAT YANG BISA DIHUBUNGI (TIDAK TINGGAL SERUMAH)			
Nama :			
Alamat Tinggal Saat Ini :			
	Kelurahan	Kecamatan	Kode Pos
No. Telepon Rumah :	Kab/Kota	Provinsi	No. HP
Hubungan Dengan Nasabah :	Orang Tua	Saudara Kandung	Anak Kandung Lainnya (Sebutkan)
DATA PEKERJAAN PEMOHON			
Jenis Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Karyawan <input type="checkbox"/> Profesional <input type="checkbox"/> Wiraswasta <input type="checkbox"/> Lainnya	Status Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap <input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak <input type="checkbox"/> Pembayaran Gaji Tunai <input type="checkbox"/> Bank Muamalat <input type="checkbox"/> Bank Lainnya :
Nama Perusahaan	Alamat Kantor / Tempat Usaha		
Jabatan	Kategori Instansi	Kode Pos	
	<input type="checkbox"/> Pemerintahan <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> TNI / Polri <input type="checkbox"/> Wiraswasta / Profesional <input type="checkbox"/> Swasta Asing <input type="checkbox"/> Swasta Nasional <input type="checkbox"/> Lainnya	Telepon Kantor	
Lama Bekerja	Th	Bln	Telepon HRD
			Bidang Usaha
(Jika kurang dari dua tahun silahkan isi kolom di bawah ini)			
Jenis Pekerjaan Sebelumnya :	<input type="checkbox"/> Pegawai Negeri (PNS) <input type="checkbox"/> TNI / Polri	<input type="checkbox"/> Pegawai Swasta <input type="checkbox"/> Profesional	<input type="checkbox"/> Wiraswasta
Nama Perusahaan :	Status Pekerjaan		
Jabatan :	Th	Bln	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap <input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak
Lama Bekerja	No. Telp Kantor :	Kode Pos	
Alamat Perusahaan :	Kota / Kabupaten		
DATA PEKERJAAN PASANGAN (WAJIB DIISI BILA PENGHASILAN GABUNGAN)			
Jenis Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Karyawan <input type="checkbox"/> Profesional <input type="checkbox"/> Wiraswasta <input type="checkbox"/> Lainnya	Status Pekerjaan	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap <input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak <input type="checkbox"/> Pembayaran Gaji Tunai <input type="checkbox"/> Bank Muamalat <input type="checkbox"/> Bank Lainnya :
Nama Perusahaan	Alamat Kantor/Tempat Usaha		
Jabatan	Kategori Instansi	Kode Pos	
	<input type="checkbox"/> Pemerintahan <input type="checkbox"/> BUMN <input type="checkbox"/> TNI / Polri <input type="checkbox"/> Wiraswasta / Profesional <input type="checkbox"/> Swasta Asing <input type="checkbox"/> Swasta Nasional <input type="checkbox"/> Lainnya	Telepon Kantor	
Lama Bekerja	Th	Bln	Telepon HRD
			Bidang Usaha
(Jika kurang dari dua tahun silahkan isi kolom di bawah ini)			
Jenis Pekerjaan Sebelumnya :	<input type="checkbox"/> Pegawai Negeri (PNS) <input type="checkbox"/> TNI / Polri	<input type="checkbox"/> Pegawai Swasta <input type="checkbox"/> Profesional	<input type="checkbox"/> Mahasiswa <input type="checkbox"/> Pensiunan <input type="checkbox"/> Ibu Rumah Tangga <input type="checkbox"/> Wiraswasta <input type="checkbox"/> Tidak Bekerja
Nama Perusahaan :	Status Pekerjaan		
Jabatan :	Th	Bln	<input type="checkbox"/> Karyawan Tetap <input type="checkbox"/> Karyawan Kontrak
Lama Bekerja	No. Telp Kantor :	Kode Pos	
Alamat Perusahaan :	Kota / Kabupaten		
DATA PEMBIAYAAN YANG DIMILIKI SAAT INI			
Pembiayaan 1	Jumlah Pembiayaan :	Angsuran :	Jatuh Tempo : dd-mm-yyyy
	Rp	Rp	
Jenis Pembiayaan	Nama Kreditur		
Pembiayaan 2	Jumlah Pembiayaan :	Angsuran :	Jatuh Tempo : dd-mm-yyyy
	Rp	Rp	
Jenis Pembiayaan	Nama Kreditur		
Pembiayaan 3	Jumlah Pembiayaan :	Angsuran :	Jatuh Tempo : dd-mm-yyyy
	Rp	Rp	
Jenis Pembiayaan	Nama Kreditur		
DATA KEUANGAN PEMOHON			
Skema Pengajuan :	<input type="checkbox"/> Penghasilan Tunggal <input type="checkbox"/> Penghasilan Gabungan (Suami/Istri)		
Sumber Penghasilan Pemohon :			
Penghasilan Per Bulan :	Rp	Biaya Rumah Tangga :	Rp
Pendapatan Usaha Peg Bulan :	Rp	Angsuran Lainnya :	Rp
Sumber Penghasilan Pasangan (Suami/Istri) Jika Joint Income			
Penghasilan Per Bulan :	Rp	Pendapatan Usaha/Bulan :	Rp
INFORMASI TAMBAHAN (KHUSUS PEMBIAYAAN TAKE OVER)			
Bank Asal	Syariah :	Konvensional :	
Peruntukan Fasilitas di Bank Sebelumnya	<input type="checkbox"/> Pembelian Properti <input type="checkbox"/> Lainnya;	<input type="checkbox"/> Renovasi/Pembangunan <input type="checkbox"/> Refinancing /Konsumsi beragun properti	
Akad fasilitas di bank sebelumnya	<input type="checkbox"/> Murabahah <input type="checkbox"/> MMQ	<input type="checkbox"/> IMBT	<input type="checkbox"/> Lainnya;

Lampiran 3 Brosur KPR iB Muamalat

KPR iB Muamalat Angsuran Super Ringan

Miliki rumah idaman untuk Anda dan Keluarga atau ruko untuk usaha dengan KPR iB Muamalat Angsuran Super Ringan yang memberikan berbagai keunggulan dan keuntungan:

- **PASTI:** Dengan skema akad *Murabahah* (jual-beli), Anda mendapatkan kepastian total angsuran hingga akhir periode pembiayaan.
- **RINGAN:** Angsuran Super Ringan Setara 5% p.a selama 6 tahun pertama (untuk tenor/jangka waktu 10 tahun), yang akan memudahkan dan meringankan Anda mengatur *cash flow* keuangan.
- **FLEKSIBEL DAN BEBAS BIAYA:** Bebas biaya pelunasan sebagian, fleksibel dan suka-suka sesuai dengan kemampuan Anda.

Kelebihan lainnya:

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

Kunjungi dan dapatkan penawaran di Kantor Cabang Bank Muamalat terdekat di kota-kota berikut ini:

• Medan	• Cirebon	• Balikpapan
• Batam	• Yogyakarta	• Pontianak
• Pekanbaru	• Semarang	• Samarinda
• Padang	• Solo	• Banjarmasin
• Palembang	• Surabaya	• Makassar
• Jakarta	• Malang	• Kendari
• Bandung	• Denpasar	• Manado

Info lebih lanjut hubungi;

Cp: Nanang Prasetyo
Hp: 0813 2822 8632 WA

Info lengkap hubungi:
Sala Muamalat 1500016 | www.bankmuamalat.co.id

f BankMuamalatIndonesia | BankMuamalat
i BankMuamalat | BankMuamalat

Bank Muamalat
Hedat dan diawasi OJK

Lampiran 4 Persyaratan Pengajuan KPR iB Muamalat



Bank Muamalat

Persyaratan Pembiayaan KPR Muamalat iB
 Info lebih lanjut : Nanang Hp: 0813 2822 8632 (WA)

- I. **Sumber pendapatan dari Gaji :**
 1. Foto Nasabah dan Istri ukuran 3x4 sebanyak 1 lembar.
 2. KTP nasabah & suami/istri (fotokopi dan ditunjukkan aslinya)
 3. NPWP nasabah & suami/istri (fotokopi dan ditunjukkan aslinya)
 4. Aplikasi Pembiayaan/Formulir KPR (dari Bank)
 5. Surat Pernyataan Rumah ke- (dari Bank)
 6. BFC (dari bank)
 7. Kartu Keluarga (fotokopi dan ditunjukkan aslinya), dan jika belum menikah melampirkan surat keterangan belum menikah dari Kelurahan/KUA
 8. Akta nikah (fotokopi) / Akta cerai (fotokopi) atau Surat Keterangan belum menikah dari Kelurahan (bagi yg single) dan ditunjukkan aslinya
 9. Rekening tabungan mutasi gaji nasabah & suami/istri nasabah (fotokopi dan ditunjukkan aslinya) min.3 bln dan jika praktek profesi 6 bulan terakhir
 10. Slip gaji 3 bulan terakhir (asli)/ surat keterangan penghasilan nasabah (asli) & suami/istri nasabah (asli)
 11. Tanda Terima Gaji Nasabah (asli) & suami/istri (asli) *bila gaji diterima secara tunai
 12. SPT Tahunan wajib untuk *bila gaji diterima secara tunai
 13. SK pegawai (fotokopi dan ditunjukkan aslinya)/Surat Keterangan jabatan nasabah & suami/istri dari instansi (asli)
 14. SIP (untuk profesi dokter)
 15. Sertifikat Sertifikasi Dosen/Guru
 16. Print Out Sisa Outstanding dari bank asal (take over)
 17. THP (take home pay) minimal 3 juta per bulan.
 18. VISA bekerja
 19. Data-data terkait Deviden
- II. **Untuk Pendapatan dari Usaha**
 1. Legalitas Usaha (SIUP, TDP, HO)
 2. Akta PENDIRIAN
 3. Print Out Rekening Usaha minimal 6 bulan Terakhir
 4. Laporan Keuangan 3 tahun terakhir
- III. **Dokumen Legalitas Rumah :**
 1. Sertifikat obyek agunan (fotokopi)—jika take over, kopi sertifikat dari bank asal
 2. IMB (fotokopi)
 3. Surat Penawaran Penjual
 4. PBB Terakhir
 5. Bukti Pembayaran PBB th terakhir
 6. RAB Material
 7. KTP Suami Istri Penjual
 8. Sisa Outstanding pinjaman KPR di bank asal (jika take over)

Lampiran 6 Surat Keterangan Magang



Bank Muamalat

No. : 217 /BMI-JOG/VI/2020

Yogyakarta, 05 Juni 2020
13 Syawal 1441 H

Kepada Yth :
Estu Pujiarsih
Jurusan Keuangan dan Perbankan
Fakultas Bisnis dan Ekonomika
Universitas Islam Indonesia
 Di -
D. I. Yogyakarta

Perihal : Keterangan Magang*Assalamu'alaikum wr wb,*

Semoga kita selalu dalam lindungan Allah SWT, dan senantiasa dapat menjalankan aktivitas sehari-hari dengan baik. Amin.

Berikut ini kami menyampaikan bahwa **telah dilakukan Program Magang** sebagai berikut :

Nama Mhs : Estu Pujiarsih
 NIM : 20160730078
 Jurusan : Keuangan dan Perbankan
 Fakultas : Bisnis dan Ekonomika
 Masa Magang : 24 Februari 2020 – 17 September 2020

Demikian Surat Keterangan ini disampaikan, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum wr wb,

PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK.
CABANG YOGYAKARTA



Deddy Setianto
 Business Development Manager