

ANALISIS PENERAPAN SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH TERHADAP KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) PADA PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, TBK CABANG JEMBER

Nur Afifah, Moh. Halim dan Ari Sita Nastiti
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Muhammadiyah Jember
Jl. Karimata No.63 Jember 68121
Email: nurrafifah347@gmail.com

***Abstrac:** This study discusses the application of Murabahah Financing Systems and Procedures for Sharia Housing Ownership Loans at PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Jember Branch has been running effectively and efficiently. This research uses descriptive qualitative. Data collection techniques used were documentation, interview and literature study techniques. The results showed that the procedures implemented by PT. Bank Muamalat is quite good with a network of procedures consisting of financing application procedures, financing investigations and analysts, procedures for providing financing decisions, disbursing financing facilities, and payment of financing facilities. subsequently Internal Control for Murabahah KPRS, found a good management strategy to improve the Bank's finances by implementing a policy of stopping funding and focusing on funding branches so as to achieve a satisfactory increase in 2019. Then found the existence of external factors as a cause of problematic financing such as: 1. Declining business profit, 2. Lack of business marketing knowledge, 3 The emergence of bad faith in customers applying for financing, 4. Misuse of funding funds, 5. Moving domicile without notice, 6. Geographical factors, 7. Disasters of death. In addition, in solving the financing problem of PT. bank Muamalat Indonesia, Tbk Jember branch still prioritizes the principle of kinship and Islam.*

***Keywords:** Systems and Procedures, Sharia Home Ownership Loan, Murabahah, Internal Control.*

1. Pendahuluan

Di masa ini dimana berbagai kebutuhan mengikuti perkembangan zaman, keinginan untuk memiliki sesuatu menjadi hal paling mendasar bagi setiap manusia. Selain sandang dan pangan, manusia juga membutuhkan

papan, sebuah rumah yang layak dihuni untuk kesejahteraan hidup. Tempat pulang mengistirahatkan segala penat setelah lama beraktifitas di luar. Oleh sebab itu, kenyamanan dan nilai keindahannya menjadi hal utama yang

diperhitungkan dalam memilih hunian yang mereka inginkan.

Sebagaimana yang telah diketahui, perkembangan zaman tumbuh selaras dengan kebutuhan manusia. Jumlah penduduk setiap tahunnya juga terus meningkat, lahan yang tidak mencukupi menyebabkan kendala bagi pemerintah sehingga kemampuan dan kecukupan ekonomi menjadi pertimbangan. Karenanya pemerintah masih belum bisa memberikan apa yang dibutuhkan masyarakat sesuai dengan keinginan. Kendala yang dialami oleh pemerintah tersebut menimbulkan harga hunian terus melonjak naik dan tidak terjangkau oleh semua kalangan. Melihat dari penghasilan masyarakat Indonesia umumnya masih kisaran UMR (Upah Minimum Rakyat). Berdasarkan artikel yang dipublikasikan oleh *majalah tempo pada tanggal 31 Agustus 2015* (www.majalah.tempoco), Indonesia masih mengalami masalah backlog (Kurangannya jumlah rumah) perumahan. Di tahun 2015 presentase backlog untuk kepemilikan rumah turun hingga 11,4 juta rumah tangga yang sebelumnya 13,5 juta rumah tangga di tahun 2010. Kemudian di tahun 2018, dikutip dari *majalah kompas pada tanggal 12 September 2018* (www.kompas.com), adanya keinginan dan rencana pemerintah untuk menyediakan rumah yang layak untuk dihuni bagi masyarakat ternyata tidak berjalan sesuai rencana.

Dunia lembaga keuangan perbankan melahirkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan cara

pembiayaan cicilan. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan konsumtif, salah satu cara yang digunakan masyarakat memiliki sebuah rumah/hunian, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) memberi kemudahan bagi masyarakat yang menginginkan tempat tinggal layak untuk dihuni dan pembayarannya dapat dilakukan dengan cara angsuran (Setianti dan Faizah, 2016). Sampai saat ini tidak sedikit lembaga keuangan syariah turut menawarkan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Banyak masyarakat yang tertarik melakukan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di lembaga keuangan syariah, apalagi tingkat kesadaran masyarakat akan transaksi yang menggunakan dasar syariah sudah mulai meluas. Didukung juga oleh faktor bahwa mayoritas dari penduduk Indonesia adalah orang Islam, dimana bunga disebut sebagai hal yang riba karena dapat merugikan orang lain (Uswatun, 2018).

Pada umumnya setiap pembiayaan pasti mengalami masalah, masalah yang dapat timbul karena adanya keterlambatan pembayaran angsuran sehingga menyebabkan terjadinya kredit macet. Hal tersebut timbul dikarenakan oleh dua faktor yaitu: faktor internal dan faktor eksternal. Pihak-pihak yang dimaksudkan di sini ialah Bank sebagai pihak internal dan debitur atau nasabah sebagai pihak eksternal. Kesalahan dalam pihak internal atau Bank biasanya terjadi karena adanya human eror, kelalaian dari pihak Bank itu sendiri.

Sedangkan dari pihak eksternal/luar terjadi karena beberapa faktor kesengajaan atau di luar kendali. Biasanya terjadi pada debitur yang usahanya mengalami penurunan kondisi ekonomi sehingga menyebabkan debitur yang dulunya mampu untuk membayar angsuran saat ini tidak lagi mampu untuk membayar (Asmaul, 2018).

Menurut Mulyadi (2016), sistem merupakan jaringan prosedur yang terbentuk berdasarkan pola sistematis yang tujuannya digunakan untuk kegiatan pokok dari perusahaan. Sedangkan prosedur merupakan serangkaian aturan yang ditujukan untuk menangani suatu penanganan secara terus menerus. Jadi, sistem dan prosedur dalam pemberian pembiayaan ialah tahapan penyusunan langkah-langkah untuk mencapai pembiayaan yang sehat dan meminimalisasi adanya pembiayaan bermasalah.

Risiko pembiayaan yang bisa terjadi kapan saja harus ditekan dan dikurangi untuk mempertahankan keberlangsungan usaha dari Bank. Setiap perusahaan wajib memiliki sebuah kebijakan yang digunakan untuk mengontrol atau mengkoordinasi kinerja dan sistem yang ada. Hal tersebut bertujuan untuk menjaga asset yang dimiliki perusahaan serta keakuratan data. Ada beberapa upaya yang dapat dilakukan dengan suatu pengendalian yaitu berupa rancangan kebijakan dan prosedur yang bertujuan menjalankan fungsi pengelolaan pembiayaan secara aman, teliti, dan objektif serta sesuai ketentuan yang berlaku tentang

perbankan syariah. Jika pengendalian internal telah berjalan dengan baik dan memadai dalam bidang pembiayaan, hal tersebut menunjukkan bahwa sikap kehati-hatian dalam Bank telah terlaksana (Ilham, 2015).

Hasil penelitian terdahulu dilakukan oleh Ayu (2015), bahwa pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember ada sekitar 48% nasabah berminat menggunakan pembiayaan murabahah, data yang diambil pada tahun 2014 tersebut mencakup seluruh pembiayaan yang ada di Bank Muamalat tidak terkecuali Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pada tahun itu pembiayaan pemilikan rumah berbasis syariah masih kurang diminati oleh masyarakat. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank konvensional masih menguasai pangsa pasar Jember, karena masyarakat yang belum paham mengenai sistem margin dan bunga menganggap Bank syariah terlalu mahal dalam menentukan harga.

Berdasarkan wawancara pendahuluan dengan Bapak Finky selaku penanganan pembiayaan bermasalah, mengatakan bahwa “Pada tahun 2015-2016 kenaikan KPR Murabahah hanya mencapai kisaran 5% per tahun, menunjukkan prosentase yang tidak begitu tinggi. Adanya pengaruh ekonomi pasar yang kurang bagus dan prinsip kehati-hatian penyaluran pembiayaan menjadi pemicu, kemudian di tahun 2017-2018 tidak ada kenaikan pada pembiayaan KPR Murabahah. Hal ini terjadi karena kebijakan internal untuk penghentian sementara seluruh pembiayaan dan Bank Muamalat

Cabang Jember fokus menjadi cabang funding (Pendanaan). Di tahun 2019 kemarin, Bank Muamalat Cabang Jember membuka kembali seluruh pembiayaan secara terbatas dan ada kenaikan yang cukup signifikan sebesar 150% dari pembiayaan KPR Murabahah jika dibandingkan dengan tahun 2018”.

Dari data di atas pada tahun 2015-2019 terjadi pembiayaan fluktuatif pada KPR Murabahah, yang mana pada beberapa periode pembiayaan KPR Murabahah mengalami penurunan yang cukup tajam. Hal tersebut bisa saja terjadi karena sistem pengendalian internal yang ada di dalamnya kurang memadai atau tidak berjalan dengan maksimal. Menurut Ilham (2015) suatu pengendalian internal akan berjalan baik apabila didukung dengan sistem dan prosedur yang baik, dua hal tersebut juga akan berjalan dengan baik apabila individu di dalamnya berkompeten dan memiliki tanggung jawab, adanya pemisahan secara jelas tugas dan wewenang, dan pemisahan dokumen penting serta pencatatan kontrol fisik aktiva yang dikategorikan telah mencukupi. Sehingga peneliti bermaksud ingin mengetahui Penerapan Sistem dan Prosedur Pembiayaan Murabahah terhadap Kredit Pemilikan Rumah Syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember sudah berjalan dengan efektif dan efisien.

2. Landasan Teori

2.1 Perbankan Syariah

Perbankan syariah secara luas memiliki nama *Islamic Banking* atau

nama lainnya yang disebut dengan perbankan tanpa bunga (*interest-free Banking*). Perbankan tanpa bunga ialah bank yang beroperasi dan memiliki produk yang dikembangkan sesuai landasan Al-Qur'an dan Hadist Nabi SAW. Secara ringkas, *Islamic Banking* merupakan lembaga keuangan yang kegiatan usahanya melayani pembiayaan dan jasa-jasa perbankan lainnya dalam lalu lintas keuangan yang pengoprasiaannya berpedoman pada prinsip-prinsip syariah islam (Arwani, 2016:75).

2.2 Prinsip Bank Syariah

Menurut Yaya, dkk (2012) kategori transaksi yang diharamkan dilihat dari sistem dan prosedur yang diperoleh ialah:

1. Tadlis
Tadlis yaitu transaksi yang berisikan hal-hal pokok yang informasinya tidak diketahui oleh salah satu pihak.
2. Gharar
Gharar yaitu kebalikan dari tadlis. Namun ketiadaan informasi transaksi jual beli dialami oleh kedua belah pihak.
3. Bai'ikhtiar
Bai'ikhtiar yaitu usaha menimbun barang dengan tujuan kelangkaan. Sehingga penjual mendapatkan keuntungan besar dari lonjakan harga yang terjadi akibat kelangkaan tersebut.
4. Bai'Najasy
Bai'Najasy yaitu rekayasa pasar untuk membuat banyak

pemesanan palsu atas produk yang dijual, sehingga harga jual produk akan melambung tinggi.

5. Maysir
Maysir (judi atau gambling) yaitu permainan usaha untuk memperoleh keuntungan dengan merugikan orang lain.
6. Riba
Riba yaitu suatu tindakan menambahkan pendapatan dengan cara tidak sah (bathil).

2.3 Murabahah

Soemitra (2016:351) berpendapat, murabahah ialah kegiatan jual beli yang pada proses perjanjiannya menegaskan harga beli (perolehan) dan margin sebagai keuntungan sesuai kesepakatan bersama setelah pihak pembeli membayar dengan harga yang lebih.

Jadi, secara garis besar akad murabahah terjadi apabila dua belah pihak telah sepakat melakukan perjanjian tersebut dengan besaran margin dan harga beli yang saling menguntungkan.

2.4 Dasar Syariah Murabahah

Murabahah ialah transaksi jual beli untuk mempermudah nasabah melakukan transaksi sesuai syariat islam. DSN-MUI memperhatikan bahwa masyarakat memerlukan panduan untuk mempraktikkan akad murabahah. Menurut DSN-MUI NO. 111/DSN-MUI/IX/2017 pedoman yang disampaikan diantaranya:

1. Q.S. Al-Baqarah (2) ayat 275
2. Q.S. al-Nisa' (4) ayat 29 ; dan

3. Q.S. al-Ma'idah (5) ayat 1

2.5 Jenis-jenis Murabahah

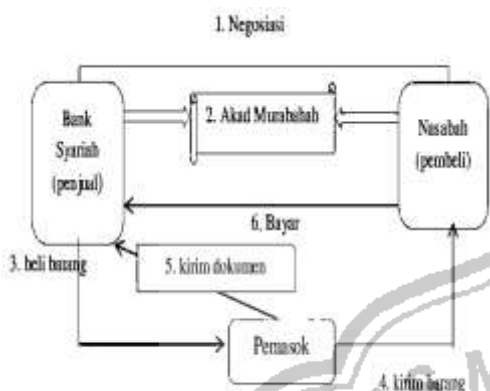
Nurhayati dan Wasilah (2015:163) menjelaskan bahwa ada 2 jenis pelaksanaan kegiatan jual beli berdasarkan ketentuan akad murabahah, pesanan dan bukan pesanan. Maka 2 jenis akad yang dimaksud adalah (Nurhayati dan Wasilah, 2015) sebagai berikut:

1. Murabahah tanpa pesanan
Dalam akad ini, transaksi dilakukan tanpa melihat ada dan tidak adanya pemesan atau pembeli.
2. Murabahah berdasarkan pesanan
Dalam akad ini, pihak penjual hanya akan membeli barang apabila ada pemesanan atau pembelian. Transaksi ini sifatnya dapat mengikat dan tidak mengikat. Apabila bersifat mengikat, nasabah diwajibkan membeli barang pesannya tanpa bisa melakukan pembatalan atas pesanan tersebut.

2.6 Alur Transaksi Murabahah

Alur transaksi murabahah dengan pesanan dapat dilihat dari gambar 2.1 berikut:

Gambar 2.1 Alur Transaksi Murabahah (dengan Pesanan)



Sumber: Yaya, dkk (2012)

2.7 Rukun Akad Murabahah

Menurut Yaya, dkk (2012) ketentuan syar'i yang ditetapkan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait ketentuan umum transaksi murabahah. Berisi rukun-rukun yang wajib dipenuhi dalam transaksi jual beli bank syariah. Rukun-rukun Murabahah (Yaya, dkk, 2012) meliputi;

1. Transaktor
2. Objek Akad
3. Ijab (Serah) dan Qabul (Terima)

2.8 Syarat Akad Murabahah

Syarat adalah bagian penting yang harus ada dalam sebuah perjanjian, akan tetapi tidak menjadi bagian pokok dari akad tersebut (Maulidiana, 2012).

Beberapa syarat yang harus dilakukan pada saat akad Murabahah dijabarkan (Maulidiana, 2012) sebagai berikut:

1. Pemberitahuan penjual atas biaya modal pada nasabah.

2. Perjanjian sah sesuai rukun yang ditetapkan.
3. Bebas dari riba.
4. Adanya penjelasan atas barang yang cacat atau rusak.
5. Semua transaksi yang berkaitan dengan pembelian barang tersebut harus disampaikan kepada pembeli atau nasabah termasuk transaksi yang dilakukan dengan cara utang.

2.9 Pembiayaan

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, mengenai pembiayaan yaitu :

“Pembiayaan ialah suatu kegiatan menyediakan dana (dalam nominal uang) atau melakukan tagihan sesuai kesepakatan bersama antar pihak Bank dengan pihak luar, yang mengharuskan untuk mengembalikan uang tersebut sesuai jangka waktu yang ditetapkan dengan timbal-balik berupa pembagian hasil”.

2.10 Analisis 5C

Menurut Kasmir (2014:101), pemberian kredit dapat dianalisis dengan 5C yang dijelaskan dalam uraian berikut :

1. *Character*
2. *Capacity*
3. *Capital*
4. *Collateral*
5. *Condition*

2.11 Pembiayaan Berdasarkan Kemampuan untuk Membayar

Beberapa penilaian kolektibilitas berdasarkan ketentuan dari Bank Indonesia adalah sebagai berikut, Kasmir (2014:106) :

1. Lancar

Dikatakan lancar apabila memenuhi hal-hal:

- a. Tepat waktu pembayaran angsuran, informasi terkini rekening baik dan tidak memiliki tunggakan apapun sesuai persyaratan pembiayaan.
- b. Terjalinnnya hubungan baik antara nasabah dan bank, menginformasikan setiap perubahan dan perkembangan kondisi keuangan secara akurat dan kontinu.
- c. Dokumentasi dan pengikat agunan yang diberikan lengkap serta kuat secara hukum.

2. Kurang Lancar

Pembiayaan dikategorikan kurang lancar jika memenuhi hal-hal :

- a. Adanya masalah pembayaran wajib atau bunga yang telah melewati 90 hari sampai dengan 180 hari.
- b. Adanya overdraft yang digunakan untuk menutupi kekurangan arus kas dan kerguan perasional secara terus-menerus.
- c. Adanya hubungan kurang baik antar nasabah dan bank, informasi keuangan yang

diberikan oleh nasabah tidak dapat dipercaya.

- d. Dokumentasi pembiayaan tidak lengkap dan pengikat agunan terbilang lemah.
- e. Adanya pelanggaran atas persyaratan wajib pembiayaan.
- f. Perpanjangan pembiayaan yang digunakan menyembunyikan kendala ekonomi.

3. Diragukan

Pembiayaan diragukan jika memenuhi hal-hal;

- a. Adanya masalah pembayaran wajib atau bunga yang sudah melewati 180 hari sampai dengan 270 hari.
- b. Adanya overdraft permanen yang sengaja dikhususkan sebagai jalan guna menutupi kekurangan arus kas dan kerugian operasional.
- c. Adanya hubungan kurang baik antar nasabah dan bank, informasi keuangan yang diberikan oleh nasabah tidak dapat dipercaya.
- d. Dokumentasi pembiayaan tidak lengkap dan pengikat agunan terbilang lemah.
- e. Adanya pelanggaran principal pada persyaratan wajib untuk perjanjian pembiayaan.

4. Kredit Macet

Pembiayaan tergiling macet jika memenuhi hal-hal :

- a. Adanya masalah pembayaran wajib dan bunga yang sudah melewati 270 hari.
- b. Tidak adanya dokumentasi dan pengikat agunan pembiayaan.

2.12 Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah

Thamrin Abdulah dan Francis Tantri (2014:180), penyelamatan terhadap pembiayaan bermasalah ialah :

1. *Rescheduling*
 - a. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan
 - b. Perpanjangan jangka waktu angsuran
2. *Reconditioning*
3. *Restructuring*
4. Kombinasi (Gabungan antara *rescheduling* dan *reconditioning*, *restructuring* dan *reconditioning*, atau *rescheduling* dan *restructuring*).
5. Penyitaan Jaminan

2.13 Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Kepemilikan Rumah adalah salah satu bentuk pelayanan kredit yang dikhususkan oleh bank sebagai produk untuk memenuhi kebutuhan nasabah dalam fungsi pembangunan atau renovasi rumah. Semakin tingginya keinginan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan rumah tanpa adanya daya beli menjadi alasan dilahirkannya produk KPR (Hardjono, 2008:25).

2.14 Sistem dan Prosedur

Menurut Romney dan Steinbart (2015) sistem ialah gabungan dari beberapa komponen yang saling terhubung satu dengan yang lain guna mencapai suatu tujuan. Mulyadi (2016:5), mengatakan bahwa prosedur ialah suatu aktivitas klerikal, kegiatan yang melibatkan orang-orang yang terkait di dalam perusahaan, dengan tujuan sebagai langkah menjamin penangan secara teratur transaksi yang terjadi berulang-ulang.

2.15 Klasifikasi Sistem

Beberapa klasifikasi sistem menurut (Hutahaean, 2015:6), diuraikan sebagai berikut:

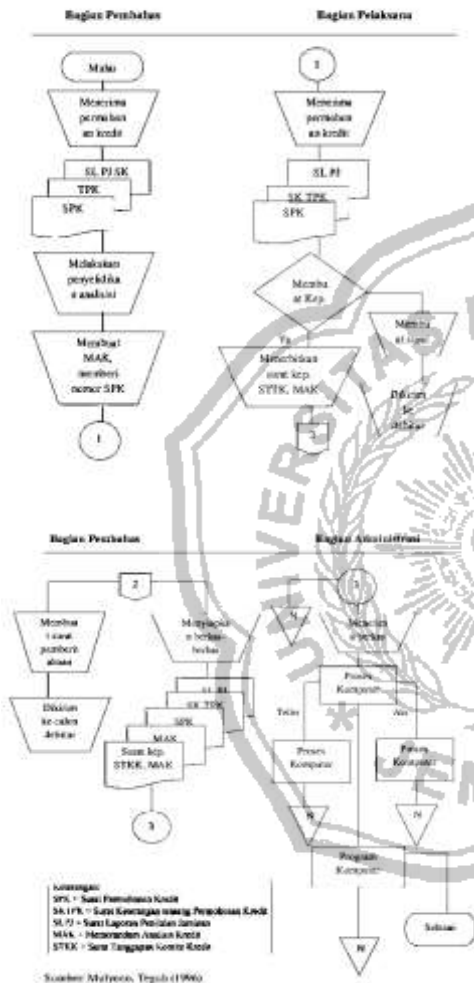
1. Sistem Abstrak dan Sistem Fisik
2. Sistem Alamiah dan Sistem Non-Alamiah
3. Sistem Deterministik dan Sistem Probabilistik
4. Sistem Terbuka dan Sistem Tertutup

2.16 Sistem Akuntansi Pemberian Kredit

Menurut Fauzan, dkk (2018) sistem Akuntansi Pemberian Kredit ialah suatu serangkaian elemen yang berhubungan antara satu sama lain, sistem dapat menjadi pengelolah data yang berhubungan dengan pengambilan tindakan suatu perusahaan, meliputi prosedur, dokumen dan pencatatan serta bertujuan menghasilkan suatu laporan yang dibutuhkan oleh manajemen.

2.17 Bagan Alir Sistem Akuntansi Pemberian Kredit

Gambar 3.2
Bagan Alir Sistem Akuntansi Pemberian Kredit



3.2. Jenis dan Sumber Data

Secara garis besar jenis dan sumber data dibagi menjadi 2, yaitu;

1. Data Primer

Segala informasi yang didapat bersumber dari wawancara langsung bagian penanganan pembiayaan murabahah PT. Bank Muamalat Cabang Jember untuk Kredit Pemilikan Rumah.

2. Data Sekunder

Data yang dapat diperoleh dari media literatur, buku, jurnal dan internet.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Bagian ini merupakan salah satu unsur penting dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dari penelitian ini yaitu:

1. Wawancara

Teknik wawancara dalam penelitian ini ialah dengan memberikan pertanyaan-pertanyaan secara langsung pada karyawan PT. Bank Muamalat Cabang Jember terkait sistem dan prosedur pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah. Dimana peneliti membuat secara garis besar pokok-pokok pertanyaan apa saja yang menjadi fokus penelitian agar mendapat kebulatan data dengan upaya menjawab pertanyaan dari peneliti.

2. Dokumentasi

3. Metode Penelitian

3.1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan ialah deskriptif analisis melalui pendekatan kualitatif. Dengan cara mendeskriptifkan terlebih dahulu fenomena-fenomena yang ada dan selanjutnya dianalisis sesuai kajian teoritis secara mendalam.

Dokumentasi dilakukan dengan cara mencari data-data tentang hal apa saja yang berkaitan dalam pembahasan penelitian.

3. Studi Kepustakaan
Dalam hal ini peneliti menggunakan buku dan jurnal dengan tema KPR syariah.

3.4. Metode Analisis Data

Langkah-langkah menganalisis data untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini ialah:

1. Melakukan studi pendahuluan literatur, memahami terlebih dahulu apa yang dimaksud dengan pembiayaan untuk KPRS Murabahah serta melakukan peninjauan apakah PT. Bank Muamalat merasa terganggu atau tidak.
2. Mengumpulkan data dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember terkait pembiayaan KPRS Murabahah dengan melakukan wawancara dan dokumentasi.
3. Melakukan pemfokusan pada saat mengumpulkan data-data tentang permasalahan KPRS Murabahah, memilah data-data dari lapangan yang belum terfokus dan kemudian membuat rangkuman inti tentang data KPRS Murabahah yang telah terklasifikasi secara jelas.
4. Melakukan penyajian data, dalam langkah ini peneliti

memberikan sajian teori-teori referensi yang diambil dari studi kepustakaan terkait permasalahan yang sering terjadi dalam KPRS Murabahah, kemudian menganalisis kesesuaiannya dan menjabarkan dalam bentuk uraian.

5. Menganalisis seluruh data dari berbagai sumber, teknik pengumpulan data, dengan mengkategorikan dan membandingkannya sesuai dengan teori sistem dan prosedur pemberian KPRS Murabahah yang baik.

6. Penarikan kesimpulan dan saran.

4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Produk PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember

Terkait produk Bank Muamalat yang dimiliki seperti pengajuan kredit dan pinjaman, setor tunai, simpanan, pembuatan akun bank, pengajuan kredit pemilikan rumah atau KPR Bank Muamalat. Produk andalan yang dimilikinya adalah KPR syariah, yang mana pada Bank Muamalat Cabang Jember diketahui memiliki dua akad sebagai pilihan transaksinya, yaitu: akad Murabahah (KPR Murabahah) dan Musyarakah (KPR iB). Produk pembiayaan yang bertujuan untuk meringankan usaha masyarakat dalam membeli, membangun, dan merenovasi ataupun pengelihatian *take-over*

pembiayaan properti dari Bank lain dalam rangka kebutuhan bisnis.

4.1.2 Prosedur Pengajuan KPR Syariah dan Sistem Operasional yang Diterapkan di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember

1. Fungsi yang terkait. Pelaksanaan proses pemberian pembiayaan harus melalui bagian-bagian yang terpisah sesuai struktur organisasi agar pembiayaan terealisasi dengan baik. Berdasarkan data yang didapatkan oleh peneliti terkait prosedur pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPRS) Murabahah yang diterapkan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember diantaranya: *Customer Servis, RM Financing, Branch Manager, Financing Operational, Regional Head, dan Retail Banking Head*. Yang masing-masing dari bagian memiliki pemisahan tugas yang jelas.
2. Dokumen yang digunakan. Pelaksanaan untuk seluruh dokumen telah bernomor urut cetak sehingga memudahkan untuk pengarsipan dokumen. Untuk aset yang dijaminan ialah fotocopy surat rumah/tanah, fotocopy IMB (Ijin Mendirikan Bangunan), fotocopy STTP (Surat Tanda Terima Pembayaran) atau PBB. Berkas-berkas syarat pengajuan: Foto Copy E KTP/KTP suami istri (status nikah), Foto

Copy NPWP, Foto Copy KK, Foto Copy surat nikah (status nikah), SIUP dan anggaran dasar, Akta pendirian, TDP (Tanda Daftar Perusahaan), Foto Copy rekening koran 6 bulan terakhir, Neraca perusahaan 2 tahun terakhir dan laporan L/R, Surat persetujuan suami istri (status nikah), Foto Copy sertifikat HGB/SHM dan Foto Copy IMB/Bukti kepengurusan.

3. Prosedur pemberian pembiayaan. Peneliti mendapatkan data dari hasil wawancara tentang tahapan alur prosedur pemberian pembiayaan yaitu:
 1. Nasabah menemui satpam dan menuju CS (customer servis).
 2. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dan mengisi formulir pembiayaan yang telah disediakan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember..
 3. PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang jember melakukan verifikasi data, kelengkapan data untuk masuk ke tahap berikutnya.
 4. PT. Bank Mumalat Indonesia Cabang Jember melakukan analisis tes wawancara untuk mengetahui kriteria nasabah dengan melalui tahap *proseduring* dan *Bank cheking*.

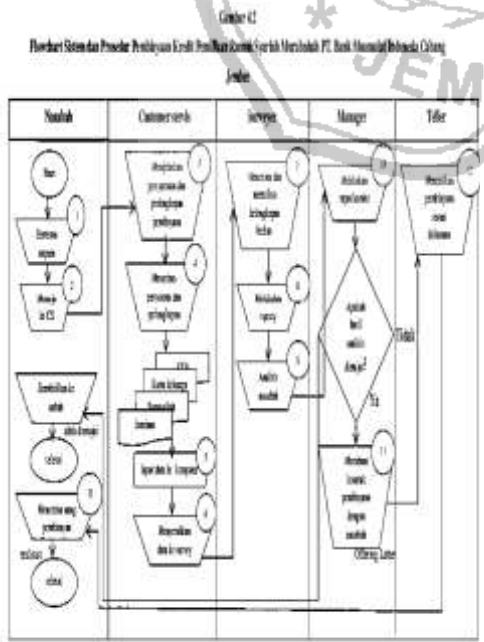
5. Survei lapangan.
6. Pihak PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember melakukan pengambilan keputusan melalui rapat komite untuk calon nasabah maju ke tahap selanjutnya.
7. PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember kemudian melakukan penjadwalan pembiayaan dengan nasabah. Melakukan *offering latter* SPPP (Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) untuk akad notaris.
8. Pihak PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember melakukan realisasi pencairan dana untuk nasabah.

4.1.3 Pembiayaan Bermasalah di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember

1. KPRS Murabahah hanya mencapai kisaran 5% per tahun untuk tahun 2015-2016, menunjukkan presentase yang tidak begitu tinggi. Adanya pengaruh ekonomi pasar yang kurang bagus minat dari masyarakat dan prinsip kehati-hatian penyaluran pembiayaan menjadi pemicu, kemudian di tahun 2017-2018 tidak ada kenaikan pada pembiayaan KPRS Murabahah. Hal ini terjadi karena kebijakan internal untuk penghentian sementara seluruh pembiayaan dan Bank Muamalat Cabang Jember fokus menjadi cabang *funding* (Pendanaan). Di tahun 2019 kemarin, Bank Muamalat Cabang Jember membuka kembali seluruh pembiayaan secara terbatas dan ada kenaikan yang cukup signifikan sebesar 150% dari pembiayaan KPR Murabahah jika dibandingkan dengan tahun 2018.

2. Faktor-faktor penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah ialah Nasabah yang usahanya bangkrut, di PHK, pindah domisili/ tempat kerja, resign, melanggar perjanjian yang telah disepakati dalam hal ini akad, dan mengalami musibah meninggal dunia.

3. Penyelesaian pembiayaan bermasalah dengan jalan penagihan, pihak Bank nanti akan



memberikan solusi untuk masalah yang dialami nasabah, melakukan restrukturisasi, langkah penyelesaian, perbaikan dengan merubah perjanjian terkait cicilan/angsuran, dan jika sudah tidak ada harapan barulah diadakan lelang.

4.2 Analisis dan Pembahasan

4.2.1 Analisis Prosedur Pengajuan KPR Syariah dan Sistem Operasional yang Diterapkan di PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember

Sistem dan prosedur pemberian pembiayaan KPRS Murabahah PT. Bank Muamalat Cabang Jember dalam penerapannya telah sesuai dengan prinsip syariah dan menghindari adanya riba. Margin serta harga perolehan yang disepakati sangat jelas tanpa adanya unsur menambah atau melebihi tanpa sepengetahuan dari nasabah. Hal ini sesuai dengan penjelasan Soemitra (2016:351) murabahah ialah kegiatan jual beli yang pada proses perjanjiannya menerangkan harga beli (perolehan) dan margin sesuai kesepakatan bersama setelah pihak pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan. Pemisahan tugas secara tegas pada setiap bagian penangan pembiayaan yang telah diterapkan dengan baik sesuai prosedur dimana bagian penerima uang dan pengeluaran uang harus memiliki otorisasi yang jelas.

4.2.2 Analisis Pembiayaan Bermasalah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember

1. Peneliti menemukan adanya pengendalian internal yang berjalan efektif dalam mengambil keputusan, strategi manajemen untuk tetap menjaga eksistensinya di dunia perbankan dan menjaga agar keuangannya tetap sehat. Dimana pada tahun 2015-2016 PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember mengalami pembiayaan fluktuatif yang hanya meningkat sekitar 5% pertahun dibandingkan tahun sebelumnya. Penerunan yang cukup tajam tersebut dipaparkan pada latar belakang, yang mana diduga adanya ketidak maksimalan pada pelaksanaan pengendalian internal dan beberapa sistem yang kurang memadai. Namun setelah diteliti, hal tersebut adalah suatu keputusan dari manajemen internal yang diambil sebagai prinsip kehati-hatian untuk lebih selektif menerima nasabah pengajuan pembiayaan, didukung dengan masalah ekonomi pasar yang tidak stabil. Keberhasilan dalam pengendalian internal tersebut sesuai dengan teori yang dinyatakan oleh Ilham (2015) risiko pembiayaan yang bisa terjadi kapan saja harus ditekan dan dikurangi untuk mempertahankan keberlangsungan usaha dari Bank.

2. Peneliti menganalisa bahwa terdapat dua faktor yang menimbulkan pembiayaan bermasalah, ialah faktor internal dan eksternal. Faktor internal yang menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah adalah berasal dari pihak bank, namun dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember benar-benar mengutamakan pemahaman dari nasabah sebelum melakukan akad guna menghindari terjadinya kesalahan analisis pembiayaan. Sedangkan faktor eksternal yang menimbulkan pembiayaan bermasalah pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember ialah berasal dari nasabah. Dikarenakan pendapatan nasabah terus menurun, kurangnya pengetahuan nasabah dalam mengelola usahanya, adanya itikad tidak baik dari nasabah, penyalahgunaan dana pembiayaan yang tidak tepat, nasabah pindah domisili tanpa pemberitahuan, faktor geografis seperti bencana alam, dan musibah kematian yang dialami nasabah.
3. Penyelesaian tentang pembiayaan bermasalah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember yaitu:
- a. Penyelesaian Melalui Penagihan
Penagihan adalah salah satu upaya yang dilakukan Bank guna mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan pada nasabah berupa angsuran pokok dari pembayaran yang sudah jatuh tempo. Dalam hal ini pihak Bank bisa datang langsung atau *by telpon* guna mencari solusi untuk penyelesaian masalah nasabah.
 - b. Penanganan Melalui Surat Teguran
Dalam surat teguran dari Bank memberikan batasan waktu untuk melunasi sesuai kebijakan yang ditetapkan. Kemudian juga diberikan surat peringatan 1 (SP1) untuk nasabah yang dirasa tidak lagi kooperatif akan diproses secara hukum.
 - c. Penanganan Melalui Pendekatan Kepada Nasabah Mencari tahu kondisi sebenarnya nasabah. Penyebab terjadinya tunggakan pembayaran dan solusi untuk permasalahan pembiayaan.
 - d. *Rescheduling* (Penjadwalan Ulang)
 1. Perpanjangan jangka waktu pembiayaan, misalkan perpanjangan pembiayaan dari 12 (dua belas) bulan menjadi 18 (delapan belas) bulan, sehingga nasabah atau debitur memiliki perpanjangan waktu dalam mengembalikan pinjamannya.

2. Perpanjangan jangka waktu angsuran, misalnya dari 42 (empat puluh dua) kali menjadi 58 (lima puluh delapan) kali. Tentu saja hal ini dapat memperkecil angsuran.
- e. *Reconditioning*
PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember memberikan keringanan pada nasabah berupa perubahan persyaratan dengan mengurangi jumlah margin yang seharusnya dibayar oleh nasabah. Hal ini dilakukan jika nasabah masih memiliki itikad baik untuk melunasi sisa angsuran pembiayaannya.
- f. *Restructuring*
PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember memberikan solusi pemecahan masalah pembiayaan dengan menambah modal usaha nasabah, mempertimbangkan apakah nasabah benar-benar memerlukan tambahan modal atau melihat dari kelayakan usaha yang masih bisa dipertahankan.
- g. *Penyitaan Jaminan*
Dalam tahap ini jaminan masih sebatas disita dan belum dilikuidasi. Ada 2 cara yang digunakan PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember dalam penyitaan jaminan yaitu:

1. Sukarela baik oleh Bank/nasabah sendiri
2. Lelang KPKNL (Kantor Perbendaharaan Kas Negara Lelang) dari pihak Bank yang melakukan jual paksa, akan tetapi Bank tetap mengambil sesuai porsi sisanya diberikan nasabah.

5. Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

Prosedur yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat dikatakan sudah cukup baik, sehingga mudah dipahami untuk masyarakat yang belum mengerti dan memperlancar proses dari pemberian pembiayaan KPRS Murabahah. Jaringan prosedur yang terdiri atas prosedur permohonan pembiayaan, penyelidikan serta analisis pembiayaan, prosedur keputusan atau permohonan pembiayaan, pencairan fasilitas pembiayaan, dan pelunasan fasilitas pembiayaan menggunakan analisis pembiayaan 5C: *Character, Capacity, Capital, Collateral dan Condition*.

Pengendalian internal terhadap pembiayaan KPRS Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember ditemukan adanya strategi manajemen yang bagus untuk menjaga kesehatan keuangan Bank dengan melakukan kebijakan pemberhentian sementara pembiayaan dan lebih fokus pada cabang *funding* hingga mencapai kenaikan yang cukup pesat. Selanjutnya penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah terdiri dari faktor Internal dan faktor

Eksternal. Faktor Internal ialah dari pihak bank Muamalat sendiri yang bisa menjadi penyebab timbulnya pembiayaan bermasalah, namun dalam hal ini PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk. Cabang Jember benar-benar mengutamakan pemahaman dari nasabah sebelum melakukan akad guna menghindari terjadinya kesalahan analisis pembiayaan. Sedangkan faktor Eksternal terdiri dari: 1. Kondisi usaha nasabah yang mengalami penurunan profit, 2. Kurangnya pengetahuan untuk pemasaran usaha, 3. Timbulnya itikad kurang baik dari nasabah yang mengajukan pembiayaan, 4. Penyalahgunaan dana pembiayaan oleh nasabah, 5. Pindah domisili tanpa pemberitahuan, 6. Faktor geografis seperti bencana alam, dan 7. Musibah kematian yang dialami nasabah.

Dari segi penyelesaian pembiayaan bermasalah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember penerapan prosedur masih mengedepankan prinsip kekeluargaan dan keislaman dengan membantu dan menolong nasabah pembiayaan bermasalah.

5.2 Kelemahan

Rasa syukur Alhamdulillah tidak henti peneliti ucapkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan ridho-Nya sehingga penelitian ini dapat terselesaikan. Peneliti menyadari bahwa masih ada banyak kesalahan dan kekurangan di dalamnya, yaitu:

1. Kurangnya data yang didapat, karena minimnya narasumber yang dapat diwawancarai.
2. Penelitian yang terbatas hanya pada dasar-dasar sistem pengajuan dimana seharusnya peneliti dapat mengumpulkan lebih banyak lagi informasi mengenai keseluruhan sistem dan prosedur yang efektif dan efisien secara detail. Meski pihak Bank Muamalat cukup terbuka dalam memaparkan beberapa informasi mengenai kenaikan KPRS Murabahah dan pengendalian internal untuk mengatasi pembiayaan bermasalah di dalamnya.
3. Adanya pandemi covid-19 yang membatasi aktivitas penelitian.

5.3 Saran

Peneliti untuk hal ini menyarankan kepada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember yaitu:

1. Bank juga perlu meningkatkan pengarahannya kepada pihak nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk memberikan syarat dan ketentuan yang lebih kuat dan mengikat tanggung jawab. Hal ini bertujuan untuk melihat apakah nasabah bersungguh-sungguh dalam mengajukan pembiayaan KPRS Murabahah dan benar-benar menyelesaikan pembiayaan.

- Karena yang ditakutkan dari PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember sertifikat yang diajukan adalah rangkap dua atau tidak terdaftar Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Perlunya pengawasan secara intensif untuk mengingatkan nasabah waktu jatuh tempo. Pembayaran untuk cicilan pokok dan margin sesuai batas waktu yang disepakati saat akad.
 3. Perlunya penelitian lanjutan tentang sistem pengendalian yang lebih komperhensif, sehingga diperoleh hasil yang lebih baik dan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya akuntansi.
- Dara Setianti K. P dan Siti Inayatul Faizah. 2016. Kesesuaian Fatwa DSN-MUI dalam Penanganan Pembiayaan Murabahah Bermasalah Produk Kepemilikan Rumah di Bank Jatim Syariah Surabaya Cabang Darmo. Skripsi Universitas Airlangga Surabaya. hlm 235-248.
- Dewan Syariah Nasional MUI. FATWA DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah.
- Erwin Hutapea. 2018. "3 Kendala Dihadapi Pemerintah Kejar Target Sejuta Rumah Rumah", Kompas.com - 12/09/2018, 18:00 WIB.
- Hafidhissidqi, Zulka. 2016. Mekanisme Pembiayaan KPR Syariah dengan Akad Murabahah Di BTN Kantor Cabang Syariah Tegal. Skripsi Universitas IAIN Purwokerto. hlm 12-34

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, M. Faisal, 2005. Dasar-Dasar Manajemen Keuangan, Edisi Kedua, Cetakan Kelima, Penerbitan Universitas Muhammadiyah, Malang.
- Abdullah, Thamrin dan Francis Tantri. 2014. Bank dan Lembaga Keuangan. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Arwani, Agus. 2016. Akuntansi Perbankan Syariah: dari Teori ke Praktik (Adopsi IFRS). Edisi.1, Cet.1. Yogyakarta: Deepublish, November 2016.
- Hardjono. 2008. Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR. Jakarta:PT. Pustaka Grahatama.
- Hasanah, Uswatun. 2018. Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Pada PT. Bank BRI Syariah KC Pembantu Batu. Skripsi UIN Malik Ibrahim Malang. Hlm 6-31.
- Husna, Asmaul. 2018. Analisis Prosedur Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah Usaha Mikro Pada PT. Bank Syariah Mandiri KCP Pulo Brayan. Skripsi Universitas

- Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018. No. 4 Januari 2018.
- Ilham, Bayu. 2015. Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Murabahah untuk Mendukung Pengendalian Intern (Studi pada PT. BTN Syariah Cabang Jombang). Vol. 25 No. 1 Agustus 2015.
- Ismail. 2016. Perbankan Syariah. Edisi. 4. Jakarta: Prenadamedia Group.
- J. Hutahaean. 2015. Konsep Sistem Informasi. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Kasmir. 2014. Dasar-Dasar Perbankan. Edisi Revisi. PT Raja-Grafindo Persada. Jakarta.
- Mardiasmo. 2009. Akuntansi Sektor Publik. Yogyakarta: Andi Yogyakarta.
- Maulida, Zurin N. 2019. Evaluasi Sistem Akuntansi Pemberian Kredit Pada PT. BPR Rukun Karya Sari Kedungpring Lamongan. Skripsi Universitas Negeri Sunan Ampel Surabaya. hlm 27-54.
- Maulidiana, Lina. 2012. Penerapan Prinsip-prinsip Murabahah dalam Perjanjian Islam. Jurnal skripsi. Vol.3, No.2 September 2012:160.
- Miles, M.B, Huberman, A.M, dan Saldana, J. 2014. Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook, Edition 3. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press.
- Mulyadi. 2016. Sistem Akuntansi. Edisi Keempat. Salemba Empat. Jakarta.
- Mulyono, Teguh Pudjo. 1996. Manajemen Perkreditan bagi Bank Komersil. Yogyakarta : BPFE
- Ni Putu Ayu. A. 2015. Analisis Penanganan Pembiayaan Bermasalah pada Akad Murabahah dan Perlakuan Akuntansi pada PT. Bank Muamalat Cabang Jember. Skripsi Universitas Muhammadiyah Jember. hlm 28
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2015. Akuntansi Syariah di Indonesia. Edisi 4. Jakarta: Salemba Empat.
- Pasolang, Ronald. 2010. Evaluasi Sistem Pemberian Kredit (studi kasus pada PT. BPR Hidup Arthagraha, Munthilan). Skripsi Universitas Sanata Dharma. hlm 15-36
- Rizal, Muhammad. 2018. Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Konvensional dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) pada Bank Syariah (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah. Skripsi Politeknik Pos Indonesia. Vol. 2 No. 1 January 2018 hlm 107-117.
- Romney, Marshall B. dan Steinbart. 2015. Sistem Informasi Akuntansi. Edisi 13, alihbahasa: Kikin Sakinah Nur Safira dan Novita Puspasari, Salemba Empat, Jakarta.

Shindy Marcela. N dan Siswadi Sululing. 2015. Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk. Volume XIX, No. 01, Januari 2015: 109-128.

Yaya, Rizal dkk. 2012. Akuntansi Perbankan Syariah. Yogyakarta: Salemba Empat. 179-185.

Soemitra, Andri. 2016. Bank dan Kelembagaan Keuangan Syariah. Edisi 6. Jakarta: Prenadamedia Group.

Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D. Bandung: Alfabet.

Takalamingan, Fauzan, dkk. 2018. Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi pada BTN Cabang Manado. Jurnal skripsi. Vol, 13 No, 4. 2018, 830-840.

Undang-undang No. 10 Tahun 1998.

Undang-undang No. 21 Tahun 2008.

www.idalamat.com/alamat/72762/Bank-muamalat-syariah-kab-jember-jawa-timur.

www.majalah.tempo.co/read/148925/bukan-sekadar-tempat-tinggal

www.kbbi.kemdikbud.go.id/

www.ekonomi-islam.com/sejarah-berdirinya-muamalat-Bank-syariah-pertama-di-indonesia/.

www.bankmuamalat.co.id