

PENGEMBANGAN SISTEM UNTUK MENENTUKAN PRIORITAS PENGUNAAN FASILITAS OPERASIONAL DI PT IFORTE SOLUSI INFOTEK MENGGUNAKAN METODE PRIORITY RULE

Trinugi Wira Harjanti¹⁾, Dwi Purwanti²⁾

Sekolah Tinggi Teknologi Informasi NIIT I-Tech

Jl. Asem 2 No. 22, Cipete – Jakarta Selatan

<http://www.i-tech.ac.id>

trinugi@i-tech.ac.id

Sekolah Tinggi Teknologi Informasi NIIT I-Tech

Jl. Asem 2 No. 22, Cipete – Jakarta Selatan

<http://www.i-tech.ac.id>

ukhti.wanti7@gmail.com

ABSTRAK

Dalam pengajuan pembiayaan kredit pemilikan rumah, saat ini ditemukan masalah. Masalah tersebut berasal dari calon nasabah dan lembaga keuangan *syariah*. Masalah dari calon nasabah seperti pengecekan dokumentasi, bagaimana pendaftaran bisa dilakukan dengan baik tanpa memerlukan waktu yang banyak, bagaimana memberikan persyaratan dokumen dengan mudah dan masyarakat bisa mengajukan kredit pemilikan rumah dengan aman dan mudah sedangkan masalah di lembaga keuangan *syariah* misalkan bagaimana cara lembaga keuangan *syariah* menjaga minat masyarakat untuk mengajukan kpr *syariah* agar penggunaan kredit ini bisa meningkat setiap tahunnya dan bisa memberikan kemudahan bagi penggunanya.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, metode pendekatan yang digunakan dengan cara wawancara oleh salah satu karyawan lembaga keuangan syariah. Wawancara dan pengumpulan dokumen dilakukan dalam penelitian ini karena untuk mendapatkan referensi atas formulir kpr, mengetahui tata cara pengajuan kpr tersebut, bisa mengetahui persyaratan apa saja yang harus diberikan.

Hasil yang didapatkan dengan pendekatan metode wawancara dan pengumpulan dokumentasi dalam pengajuan pembiayaan kredit ini diharapkan ada suatu aplikasi formulir online yang berisi data – data pengajuan kredit pada umumnya dengan persyaratan dan ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci : *murabahah*, kpr *syariah*, formulir

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan *syariah* adalah lembaga keuangan yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip *syariah*, yaitu segala transaksi menggunakan aturan perjanjian hukum Islam antara bank dengan pihak lain dalam hal ini penyimpanan dana, pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya. Peran dan kedudukan lembaga keuangan *syariah* dianggap sangat penting khususnya dalam

pengembangan sistem ekonomi kerakyatan dengan tidak menerapkan sistem riba. Di Indonesia kegiatan ekonomi didominasi dengan kegiatan jual beli. Praktek jual beli dalam perbankan *syariah* bisa menggunakan prinsip pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* dalam istilah fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang yang dijual untuk penjual. Contohnya, mendapatkan biaya perolehan atas jual beli rumah.

Di era zaman sekarang, situasi ekonomi memang semakin sulit. Transaksi jual beli memang mengalami penurunan maka jarang sekali pembeli yang dapat membeli barang yang mereka butuhkan dengan membayarkannya secara langsung karena dapat memberati mereka misalnya jual beli rumah. Konsep yang ditawarkan oleh Islam dalam transaksi jual beli berpijak pada nilai-nilai kejujuran, keterbukaan *serta* sifat saling membantu meringankan beban salah satu pihak sehingga akan memperoleh keberkahan antara penjual dan pembeli. Di masa sekarang ini, kesulitan membeli rumah dapat diatasi dengan melakukan kpr (kredit pemilikan rumah). Kredit pemilikan rumah bisa membantu meringankan pembeli rumah tanpa harus membayar langsung jumlah harga pembelian rumah yang dibeli. Pembeli bisa menjalin hubungan kerjasama kepada pihak lembaga keuangan *syariah* sebagai pihak kedua yang mengadakan rumah tersebut. Lembaga keuangan *syariah* bertindak sebagai pengadaan atas rumah yang ingin dibeli oleh calon pembeli maka calon pembeli bisa melakukan pengajuan kredit dan mengikuti prosedur kpr yang berlaku.

Dalam prinsip *murabahah*, lembaga keuangan *syariah* memang mengambil keuntungan melalui nilai *margin* yang ditentukan pada masing – masing lembaga keuangan *syariah* pada setiap barang yang dibeli tetapi nilai *margin* yang didapatkan tidak boleh memberatkan calon nasabah. *Margin* adalah persentase keuntungan atas penjualan barang yang diminta oleh penjual. Setelah akad *murabahah* ini dilaksanakan dan terjadi pelanggaran sesudahnya maka tidak dikenakan denda seperti pada bank konvensional.

Keuntungan memilih kredit pemilikan rumah dengan prinsip pembiayaan *murabahah* ini adalah angsurannya tetap. Dalam mengajukan kredit kpr jika calon nasabah mengikuti prosedur pengajuan kpr secara benar maka akan mempersingkat waktu pengajuan kpr. Berdasarkan penjelasan di atas, maka dibuat sebuah aplikasi yang dapat memenuhi persyaratan tersebut yaitu aplikasi formulir *online* pembiayaan *murabahah* untuk modul kepemilikan rumah.

2. LANDASAN TEORI

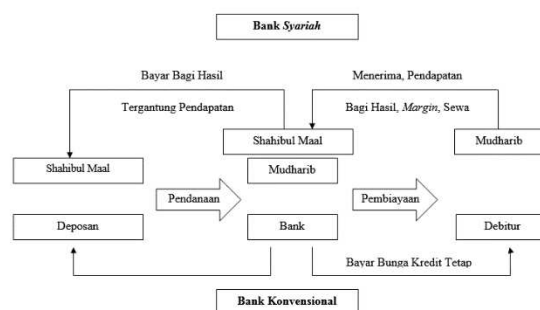
2.1. Perbankan Syariah Dan Perbankan Konvensional

Dunia perbankan saat ini ada 2 jenis, yaitu perbankan konvensional dan perbankan *syariah*. Perbankan konvensional menerapkan sistem bunga sedangkan perbankan *syariah* menerapkan prinsip bagi hasil,

margin, nilai sewa dan lain - lain. Berdasarkan perbedaan tersebut, menyebabkan masyarakat melakukan pertimbangan kembali dalam memilih lembaga perbankan yang sesuai untuk digunakan dalam transaksi kredit transaksi maupun debit.

Bank berasal dari kata Italia *banco* yang artinya bangku. Bangku yang dipergunakan oleh *banker* untuk melayani kegiatan operasionalnya kepada para nasabah. Istilah bangku secara resmi dan populer menjadi bank. Dalam hal ini, bank memiliki fungsi untuk menghimpun dana masyarakat dan menyalurkannya kembali ke masyarakat dari dana yang diduplikatnya. (Hasibuan, 2011)

Dalam operasionalnya antara bank *syariah* dengan bank konvensional memiliki perbedaan, berikut adalah alur operasionalnya :



Gambar 2.1 Skema Bank Syariah dengan Bank Konvensional (Antonio, 2012)

Bank *syariah* dan bank konvensional memiliki produk kredit maupun investasi yang memiliki daya tarik tersendiri untuk bisa memikat masyarakat untuk menggunakan jasa bank.

2.2. Produk KPR Dalam Perbankan

Pada saat ini, produk bank yang ditawarkan kepada masyarakat begitu banyak dan memiliki keuntungan maupun kekurangan dari masing-masing produk. Produk yang ditawarkan mulai untuk diri kita sendiri, keluarga dan barang mewah yang kita punya. Contoh produk yang saat ini sedang banyak dicari masyarakat adalah kepemilikan pembiayaan rumah (kpr).

Memiliki rumah merupakan idaman bagi setiap manusia untuk bisa tinggal bersama keluarga yang dicintai. Tidak hanya alasan itu pula, dampak dari semakin banyaknya jumlah penduduk di kota besar menjadikan lahan untuk membangun rumah tinggal

juga semakin sempit. Hal tersebut memacu, kebutuhan kepemilikan rumah meningkat dan menyebabkan harga pun ikut meningkat.

Dilihat dari segi tersebut, bank *syariah* dan bank konvensional menyediakan produk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Diterapkannya produk kepemilikan pembiayaan rumah tersebut antara bank konvensional dengan bank *syariah* berbeda penerapannya. Pada dasarnya, jika masyarakat mengambil kpr merupakan solusi terbaik untuk bisa mendapatkan rumah yang tidak membebani. Dengan cara cicilan, masyarakat terbantu dan tidak terbebani untuk kedepannya.

Produk kpr di bank konvensional, diterapkan biaya bunga yang dikenal dengan ada dua jenis yaitu bunga flat dan bunga efektif. Biaya bunga flat adalah biaya bunga yang dikenakan oleh pihak bank kepada debiturnya dengan cara menghitung bunga secara menyeluruh sekaligus kemudian dibagikan dengan merata untuk setiap bulan, berikut adalah perumusan umum yang biasa dipakai untuk menghitung cicilan per bulan pinjaman ditambah dengan bunga.

Sedangkan biaya bunga efektif adalah biaya bunga yang didasarkan pada perhitungan jumlah pinjaman riil berjalan sehingga besarnya bunga untuk setiap bulan akan berbeda, demikian juga dengan jumlah pokok yang dibayarkan akan berbeda untuk setiap bulannya walaupun jumlah cicilan yang dibayarkan tetap besarnya. Hal ini disebabkan karena adanya perhitungan faktor bunga yang mempengaruhi besarnya cicilan setiap bunga. Berikut adalah perhitungannya :

$$\begin{aligned} \text{Bunga} &= \text{Jumlah Pinjaman} \times \text{Tingkat Suku Bunga} \times \text{Periode pinjaman (Tahun)} \\ \text{Total pinjaman} &= \text{Jumlah Pinjaman} + \text{Bunga} \\ \text{Angsuran per bulan} &= \text{Total Pinjaman} : (\text{Periode pinjaman} \times 12 \text{ bulan}) \end{aligned}$$

Gambar 2.2 Perhitungan KPR Dengan Biaya Bunga Flat^(Peter, 2008)

$$\begin{aligned} \text{Faktor Bunga} &= (1 : K) - (1 : (K (1 + K)^N)) \\ \text{Angsuran per bulan} &= \text{Jumlah pinjaman} : \text{Faktor bunga} \\ \text{Dimana } K &= \text{bunga per bulan} \\ N &= \text{Jumlah bulan pinjaman} \end{aligned}$$

Gambar 2.3 Perhitungan KPR Dengan Biaya Bunga Efektif^(Peter, 2008)

Sedangkan pembiayaan kpr di bank *syariah* tidak menggunakan biaya bunga tetapi diterapkannya *margin* dengan berbagai macam prinsip pembiayaan yaitu *ijarah muntahiya bittamik* (imb), perjanjian sewa beli ataupun *ba'i bithaman ajil* (bba), perjanjian jual beli dengan angsuran (*murabahah*). Dengan prinsip imb, pengajuan kpr nasabah digunakan dengan prinsip mengajukan sewa rumah kepada bank untuk menyewa rumah yang diinginkannya dalam jangka tertentu, dan membayar sewanya setiap bulan.

Dalam perjanjian tersebut juga disertai dengan akad tambahan bahwa pada akhir sewa nasabah dapat membeli rumah tersebut atau bank dapat menghibahkan rumah tersebut kepada nasabah (hal ini memiliki kemiripan seperti halnya leasing). Sedangkan untuk konsep jual-beli dengan angsuran, nasabah membeli rumah diinginkannya ke bank dengan harga pokok plus keuntungan bank. Nasabah akan membayar uang pembelian dengan angsuran setiap bulan dalam jangka waktu yang disepakati.

3. ANALISA DAN PERANCANGAN SISTEM

3.1. Sistem Berjalan

Pengajuan kredit pemilikan rumah (kpr) pada setiap lembaga keuangan *syariah* diterapkan secara berbeda – beda dan tentunya memiliki persyaratan yang berbeda – beda pula. Berikut adalah tahapan proses pembiayaan kpr secara umum pada setiap lembaga keuangan *syariah* :

- Mengumpulkan selengkap – lengkapnya data diri calon nasabah
- Mengumpulkan bukti persyaratan dari calon nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
- Melakukan kunjungan ke tempat calon nasabah
- Mendapatkan informasi dari Bank Indonesia melalui BI checking mengenai kredit pinjaman calon nasabah di lembaga pinjaman lain.
- Mendapatkan informasi dari developer / calon nasabah mengenai rumah yang akan dijadikan kpr
- Melakukan perubahan data pengajuan kpr

Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) :

- elakukan analisa atas pengajuan pembiayaan kpr dengan cara sebagai berikut :
- Analisa Jaminan.
- Analisa Risiko.
- Evaluasi Kebutuhan Dana

Keputusan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah didasarkan atas hasil data yang telah dikelola oleh kredit analis dan ditentukan oleh kepala kantor

3.2. Deskripsi Sistem

Aplikasi formulir *online* pembiayaan *murabahah* untuk modul kepemilikan rumah merupakan sebuah aplikasi yang berbasis *online* untuk pendaftaran kredit kpr. Aplikasi ini bertujuan sebagai aplikasi yang dapat memberikan kemudahan, keuntungan *serta* kelancaran dalam produk kredit kpr bagi calon nasabah maupun lembaga keuangan *syariah*. Aplikasi ini dirancang berdasarkan hal – hal berikut ini :

Perbandingan data statistik perbankan *syariah* pada bulan april 2014 dengan bulan april 2015, perbankan *syariah* di seluruh Indonesia mengalami peningkatan yang tidak besar untuk data jaringan kantor tetapi jika melihat perbandingan data statistik perbankan *syariah* untuk pemakaian produk pembiayaan *murabahah* mengalami peningkatan yang besar. Jadi, jika dilihat dari data statistik tersebut, jaringan kantor perbankan *syariah* belum terlalu banyak sehingga tidak seimbang dengan kebutuhan produk *murabahah* yang ingin digunakan oleh masyarakat dan hal ini bisa menyebabkan kesulitan masyarakat dalam memilih perbankan *syariah* yang bisa membantu menyelesaikan kebutuhan mereka. Karena hal itu, sistem ini dibuat secara *online* dan diharapkan bisa memenuhi kebutuhan masyarakat.

4. IMPLEMENTASI SISTEM

4.1. Spesifikasi Sistem

Lingkungan implementasi penelitian tugas akhir ini terdiri dari spesifikasi minimum perangkat keras (*hardware*) dan minimum perangkat lunak (*software*). Berikut spesifikasi sistem dimana sistem aplikasi dibuat dan dijalankan adalah:

1. Perangkat keras (*hardware*):
 - a. Laptop Asus X454 series
 - b. *Processor* : Inter(R) Core(TM)i3 CPU M 370 @ 2.40GHz 2.40GHz
 - c. RAM : 4.00 GB (3.79 GB Usable)
 - d. *Harddisk* : 500 GB
 - e. LCD : 14"
2. Perangkat lunak (*software*):
 - a. XAMPP 5.6.3

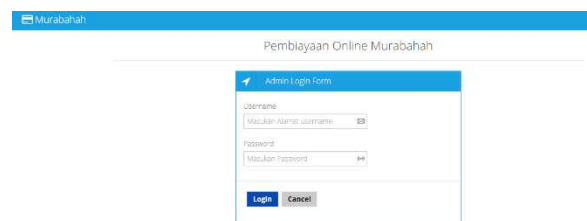
Windows 7 sebagai sistem operasi

4.2. Implementasi

Setelah selesai tahap analisa, dibawah ini adalah hasil implementasi dari situasi 2 pengguna yaitu admin dan calon nasabah. Pada aplikasi ini diharapkan dapat memenuhi manfaat dan tujuan yang diinginkan oleh pengguna aplikasi ini. Berikut hasil pengujian terhadap aplikasi:

4.2.1 Halaman *Login Admin*

Halaman login di bawah ini merupakan tampilan halaman awal admin untuk dapat mengakses aplikasi ini dengan menginputkan *username* dan *password* terlebih dahulu.



4.2.2 Tampilan Halaman Utama Admin

Tampilan di bawah ini merupakan tampilan halaman utama admin setelah melakukan *login*.

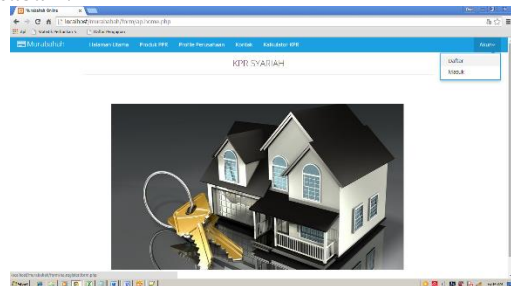


Gambar 4.1 Tampilan Halaman Utama Admin
Setelah *Login*

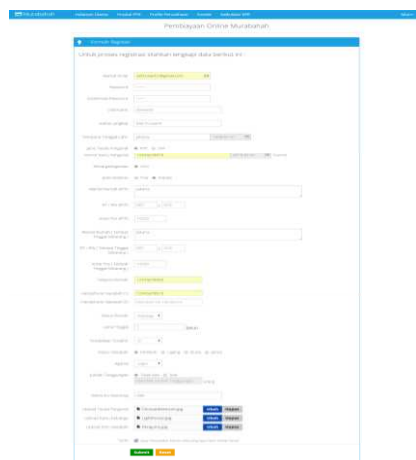
1.2.6 Tampilan Menu Input Formulir Data Nasabah

Tampilan di bawah ini tampilan untuk calon nasabah mengisi data formulir nasabah terlebih dahulu. Formulir ini merupakan formulir awal yang harus diisi oleh calon nasabah. Nantinya akan ada sisa 4 formulir yang harus di isi oleh nasabah. Setelah nasabah input formulir data nasabah, nasabah login terlebih dahulu dengan username dan password yang telah didaftarkan untuk selanjutnya mengisi sisa formulir – formulir tersebut. Berikut adalah

penggambaran pengisian formulir – formulir calon nasabah :



Gambar 4.2 Tampilan Halaman Utama Nasabah



Gambar 4.3 Tampilan Formulir Data Nasabah

5. PENUTUP

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ini, dapat disimpulkan beberapa hal mengenai aplikasi formulir online pengajuan kredit kpr ini, yaitu:

1. Pembiayaan kpr di lembaga keuangan dengan syariah dan konvensional memiliki perbedaan pada sistem keuntungan yang akan didapatkan oleh lembaga keuangan tersebut. Dalam hal ini, prinsip syariah menerapkan sistem bagi hasil, margin sedangkan prinsip konvensional menerapkan sistem bunga.
2. Pengajuan pembiayaan kpr disertakan pula pemberian persyaratan dokumen yang harus diberikan ke lembaga keuangan syariah yang dipilih sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada masing – masing lembaga keuangan.
3. Dalam pengajuan kpr ini, pengecekan atas pengisian formulir dan penyerahan dokumen oleh calon nasabah dilakukan oleh pihak customer service dan dilanjutkan survey atas

kebenaran pengajuan kpr yang dilakukan oleh kredit analis membutuhkan waktu.

4. Pengajuan pembiayaan kpr di syariah diterapkan secara keterbukaan, tidak saling memberati untuk kedua belah pihak sehingga di aplikasi formulir online kpr ini menerapkan calon nasabah bisa melakukan mengajukan jumlah *downpayment* rumah yang bisa dipenuhinya.

5. Penerapan perhitungan pembiayaan kpr disetiap pengajuan formulir calon nasabah diperlukan agar calon nasabah bisa mengetahui lebih awal pengajuan yang diajukannya.

6. Survey yang dilakukan oleh kredit analis bisa dilakukan tanpa membawa dokumen pengajuan pembiayaan setiap calon nasabah.

Penilaian yang dinilai atas hasil survey kredit analis juga dilakukan langsung di aplikasi formulir online ini.

5.2. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, aplikasi ini masih memerlukan saran untuk menjadikan aplikasi ini menjadi aplikasi yang lebih baik lagi maka saran atas aplikasi ini, yaitu :

1. Untuk meningkatkan kualitas pengajuan pembiayaan kpr perlu adanya kondisi dimana setiap pengajuan yang diinputkan oleh calon nasabah nantinya bisa menghasilkan penilaian sendiri.
2. Aplikasi ini sebaiknya dihubungkan dengan data bi *checking* milik bank Indonesia agar keakuratan data hutang piutang yang berhubungan dengan calon nasabah bisa diketahui dan bisa dihubungkan dengan perhitungan pendapatan milik calon nasabah di aplikasi ini.

Aplikasi ini sebaiknya diperluas kembali dengan adanya kondisi pengambilan keputusan atas setiap pengajuan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul, Kadir. (2008). Dasar pemrograman web dinamis menggunakan *php*, Jakarta: Andi Offset.

Al-Bahra bin Ladjamudin. (2005). Analisis dan Desain Sistem Informasi. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Kristanto, Andri. (2008). Perancangan sistem informasi dan aplikasinya. Yogyakarta: Gava Media

Syafi'I, Antonio. (2012). Bank syariah dari teori ke praktik. Jakarta: Gema Insani.

Rochaety, Ety., & Ridwan, Faizal. (2013). Sistem informasi manajemen. Jakarta: Mitra Wacana Media.
Utami, Ema., & Hartanto, Dwi Anggit. (2012). Sistem basis data menggunakan sql server 2005. Yogyakarta: Andi.

Fathansyah. (2012). Basis data. Bandung: Informatika

Hasibuan. (2011). Dasar-dasar perbankan. Jakarta: Bumi Aksara.

Jogiyanto, H, M. (2005) Analisis dan desain sistem informasi. Yogyakarta : Andi

Karim, A. (2010). Analisis fiqh dan keuangan bank islam. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Kasmir. (2012). Pemasaran bank. Jakarta: Kencana.

Munawar. (2005). Pemodelan visual dengan uml. Yogyakarta: Penerbit Graha ilmu.

Bunafit, Nugraha. (2008). Membuat aplikasi sistem pakar dengan php dan editor dreamweaver. Yogyakarta: Gava Media.

Qomariyah, Nurul. (2014). Jurnal penentuan margin akad murabahah pada bank muamalat Indonesia cabang Malang.

Peter. (2008). Jurnal manajemen, vol. 7. No. 2 Mei2008 perbandingan perhitungan angsuran kpr konvensional dengan kpr syariah manajemen

Sugiyono. (2009). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan r&d. Bandung: Alfabeta.

Suka, Parwita Wayan. Ayu., & Luh Arida, Rahning Putri. (2012). Komponen penilaian kualitas perangkat lunak berdasarkan software quality models. Semantik Udinus 2012

Penulis adalah

¹ Dosen pada Sekolah Tinggi Teknologi Informasi NIIT I-Tech

² Alumni Program Studi Sistem Informasi pada Sekolah Tinggi Teknologi Informasi NIIT I-Tech