

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK ACEH SYARIAH  
CABANG SUBULUSSALAM**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

**Dinda Rizki Saputri Hsb**

**NIM : 0503161063**

**Program Studi**

**PERBANKAN SYARIAH**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**TAHUN 2020**

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK ACEH SYARIAH  
CABANG SUBULUSSALAM**

**SKRIPSI**

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Sumatera Utara  
Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memporeleh  
Gelar Sarjana Ekonomi  
Oleh:**

**DINDA RIZKLSAPUTRI**

**HSBNIM : 0503161063**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2020/1441**

## **PERSETUJUAN**

Skripsi Berjudul:

### **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK ACEH SYARIAH CABANG SUBULUSSALAM**

Oleh :

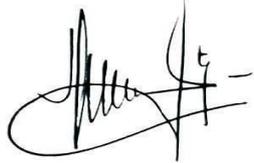
Dinda Rizki Saputri Hsb

NIM. 0503161063

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)  
Pada Program Studi Perbankan Syariah

Medan, 7 September 2020

Pembimbing I



Dr. SriSudiarti, MA

NIDN.2012115903

Pembimbing II



Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I

NIDN.2029019101

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Zuhrinal M. Nawawi,

MANIDN. 2018087601

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dinda Rizki Saputri Hasibuan  
NIM : 0503161063  
Tempat/tgl. Lahir : Batam, 28 September 1997  
Pekerjaan : Mahasiswa  
Alamat : Jl. Bersama Ujung

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul **“Analisis Efektivitas Penerapan Akad Murabahah bil Wakalah pada Produk Kepemilikan Rumah di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam.”** benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggungjawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 7 September 2020

Yang Membuat Pernyataan



Dinda Rizki Saputri Hasibuan

## LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

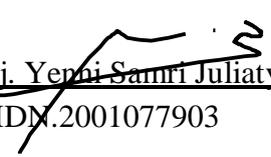
Skripsi berjudul "ANALISIS EFEKTIVITAS PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK ACEH SYARIAH CABANG SUBULUSSALAM"an.

Dinda Rizki Saputri Hsb, NIM 0503161063 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara pada tanggal 26 Oktober 2020. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Program Studi Perbankan Syariah.

Medan, 02 November 2020  
Panitia Sidang Munaqasyah  
Skripsi Program Studi Perbankan  
Syariah UINSU Medan

Ketua

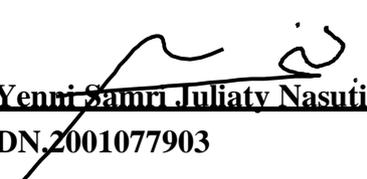
Sekretaris

  
Dr. Hj. Yenni Samri Juliaty Nasution, MA  
MANIDN.2001077903

  
Tuti Anggraini.  
NIDN.2031057701

Anggota

  
Tri Inda Fadhila Rahma.  
M.E. NIDN.2029019101

  
Dr. Hj. Yenni Samri Juliaty Nasution, MA  
M.Si NIDN.2001077903

  
Nur Ahmadi Bi Rahmawati.  
NIDN.2028129001

Mengetahui  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UINSU Medan

Dr. Andri Soemitra.  
MANIDN 2007057602



## ABSTRAK

**DINDA RIZKI SAPUTRI HSB, NIM. 0503161063, Analisis Efektivitas Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Produk Kepemilikan Rumah Di PT. Bank Aceh Syariah KC Subulussalam: 2020, Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Pembimbing I : Dr. Sri Sudiarti, MA dan Pembimbing II : Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I**

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah telah ,menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal akan melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut. Oleh karena itu Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah untuk memudahkan nasabahnya dalam memenuhi kebutuhan akan huniannya berupa rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah ini menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah*. Namun di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam pembiayaan murabahah dari tahun 2016 sampai 2019 mengalami fluktuasi dan penurunan terbesar terjadi pada tahun 2017 ke 2018. Pada tahun 2016 ke 2017 mengalami penurunan jumlah pembiayaan yaitu sebesar 3M. Pada tahun 2018 mengalami penurunan yang signifikan yaitu sebesar 8M., tetapi pada tahun 2019 mengalami kenaikan sebesar 15M. Adapun tujuan penelitian ini yaitu: 1) Untuk mengetahui implementasi akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dan 2) untuk mengetahui efektivitas akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yang meliputi penguraian, penafsiran, dan analisis. Sumber data diperoleh dari data primer (secara langsung) adalah hasil wawancara. Kemudian memperoleh dari data sekunder (tidak langsung) yaitu literatur lainnya yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Hasil dari penelitian ini adalah 1) Implementasi akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dilakukan dengan akad *murabahah* yang disertai dengan akad *wakalah* kepada nasabah untuk membeli barang. Adapun pembiayaan tersebut bertujuan untuk membantu nasabah dalam penyediaan rumah. 2) Efektivitas penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam ini mencapai 80% dan dikategorikan efektif walaupun di beberapa tahun 2016 sampai 2019 mengalami fluktuasi. Peningkatan pendapat ini dipengaruhi oleh jumlah nasabah dan besar pembiayaan yang diajukan.

**Kata kunci:** akad, murabahah, wakalah, kepemilikan rumah

## **KATA PENGANTAR**

Alhamdulillah puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan karunia-Nya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan proposal yang berjudul : **ANALISIS EFEKTIVITAS PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PRODUK KEPEMILIKAN RUMAH DI PT. BANK ACEH CABANG SUBULUSSALAM.**

Proposal ini disusun guna untuk memenuhi dan melengkapi salah satu syarat guna menyelesaikan program pendidikan Strata Satu (S1) di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara dalam bidang Perbankan Syariah. Dalam upaya penyelesaian proposal ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak, atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian proposal ini, tak lupa di hanturkan terimakasih dan penulis merasa perlu menyampaikan ucapan terima kasih secara khusus dan memberikan penghargaan setinggi – tingginya kepada yang terhormat:

1. Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara beserta jajarannya yang telah memberikan izin penelitian kepadapenulis.
2. Zuhrinal M. Nawawi, MA selaku ketua jurusan Perbankan Syariah, terima kasih atas petunjuk dan arahan yang diberikan selama masa studi di Fakultas ekonomi dan Bisnis Islam UIN SumateraUtara.
4. Dosen Pembimbing Skripsi I, ibu Dr. Sri Sudiarti, MA yang telah membimbing sehingga skripsi ini selesai denganbaik.
5. Dosen Pembimbing Skripsi II, ibu Tri Inda Fadhila Rahma, M.E.I yang telah membimbing sehingga skripsi ini selesai denganbaik.
6. Zulfikar Ali sebagai pembimbing lapangan selama penelitian di PT. Bank Aceh Syariah CabangSubulussalam.

7. Dosen Pembimbing Akademik Bapak Aqwa Naser Daulay, M.Si yang telah membimbing, menasehati serta memberikan pengarahannya demi terselesainya skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu dosen serta Karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah mendidik dan memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
9. Sahabat yang selalu membantu, menasehati, dan mendukung yaitu Salshafarizkadearrina.
10. Sahabat seperjuangan Amelia Wanda Putri, dan Lavenia Sri Rahayu yang selalu bersama dalam proses belajar, berjuang bersama selama perkuliahan, dan teman-teman Perbankan Syariah angkatan 2016 khususnya kelas G yang selalu mendukung dan menjadi penyemangat bagi penulis untuk dapat menyelesaikan perkuliahan khususnya dalam proses pembuatan skripsi ini.

Demikian dengan ucapan terima kasih penulis berdoa kepada Allah Subhanahu wata'ala agar usaha dan kebaikan bapak/ibu serta teman-teman akan diberi balasan yang sebaik-baiknya dari Allah Subhanahu wata'ala. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna tetapi penulis berharap tulisan ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca. Aamiin.

Medan, 28 Juli 2020

Penulis

Dinda Rizki Saputri Hsb

## DAFTAR ISI

<b>LEMBARPERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURATPERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>LEMBARPENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTARISI.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTARTABEL .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTARGAMBAR.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BABI PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. RumusanMasalah .....	7
C. TujuanPenelitian .....	8
D. ManfaatPenelitian.....	8
<b>BAB IKAJIAN TEORITIS .....</b>	<b>9</b>
A. TinjauanPustaka .....	9
1. Pembiayaan .....	9
2. PembiayaanMurabahah.....	19
3. ProdukKepemilikan Rumah .....	28
B. PenelitianTerdahulu.....	31
C. AlurPenelitian .....	35
<b>BAB IIIMETODOLOGIPENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
A. DesainPenelitian.....	36
B. Lokasi danWaktu Penelitian .....	36
C. Subjek danObjek Penelitian.....	37
D. Teknik dan Instrumen PengumpulanBahan.....	38
E. TeknikAnalisis Data .....	40
F. PemeriksaanKeabsahan Data .....	45

<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>48</b>
A. Hasil Penelitian .....	48
1. Deskripsi Data Penelitian.....	48
a. Gambaran Umum Perusahaan .....	48
1) Sejarah Perusahaan .....	48
2) Visi Misi Perusahaan .....	50
3) Struktur Organisasi Perusahaan.....	50
4) Ruang Lingkup Badan Usaha.....	52
b. Gambaran Umum Produk Kepemilikan Rumah .....	54
1) Produk Kepemilikan Rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam.....	54
2) Persyaratan <i>Consumer Loan</i> .....	55
3) Persyaratan Swasta .....	56
4) Keuntungan .....	56
c. Karakteristik Responden .....	56
1) Tugas dan Tanggung Jawab .....	57
2) Jumlah Tenaga Kerja .....	58
3) Jam Kerja .....	58
4) Sistem Pengupahandan Fasilitas.....	58
2. Teknik Analisis Data .....	58
a. Akad Murabahah bil Wakalah Pada Produk Kepemilikan Rumah .58	
b. Efektivitas Akad Murabahah bil Wakalah .....	69
B. Pembahasan .....	72
1. Implementasi Akad Murabahah bil Wakalah Pada Produk Kepemilikan Rumah Di Bank Aceh Cabang Subulussalam.....	72
2. Efektivitas Akad Murabahah bil Wakalah Pada Produk Kepemilikan Rumah Di Bank Aceh Cabang Subulussalam.....	75
 <b>BAB V PENUTUP .....</b>	 <b>78</b>
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	78
 <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	 <b>80</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>85</b>

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1.1 Perkembangan Jumlah Nasabah Produk Murabahah .....	5
Tabel 1.2 Perkembangan Pembiayaan Murabahah .....	6
Tabel 2.1 Asas Perbankan Syariah .....	11
Tabel 2.2 Penelitian Terdahulu .....	31
Tabel 3.1 Rencana Penelitian .....	37
Tabel 4.1 Data Pendapatan Akad Murabahah .....	70

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Fungsi Bank SyariahMemperolehKeuntungan .....	13
Gambar 2.2BentukPembiayaan .....	18
Gambar 2.3SkemaMurabahah .....	21
Gambar 2.4 SkemaAlur Penelitian .....	35
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam	51
Gambar 4.3 Skema Mekanisme Pembiayaan iBKepemilikanRumah .....	61

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan dunia usaha saat ini semakin meningkat dari tahun-tahun sebelumnya sehingga menyebabkan tajamnya persaingan. Salah satu sektor yang berperan penting bagi pertumbuhan ekonomi suatu negara adalah sektor perbankan. Di Indonesia terdapat dua jenis bank yang melakukan dua aktivitas dalam lingkup yang berbeda dengan konsep bunga dan bank syariah dengan konsep bagi hasil.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia saat ini mengalami kemajuan dan tidak dianggap tamu asing. Lahirnya perbankan syariah diharapkan menjadi solusi bagi perkembangan ekonomi nasional khususnya umat Islam. Al-Quran dan Al-Hadits dijadikan pedoman bagi setiap aktivitas yang didalamnya berisikan anjuran serta larangan yang mengatur umat muslim guna memberikan keselamatan didunia dan diakhirat.<sup>1</sup>

Menurut Rifki Fajri Sani, Bank Syariah atau Bank Islam merupakan suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai organisasi perantara antara masyarakat kelebihan dana dengan masyarakat yang kekurangan dana yang dalam menjalankan harus sesuai dengan prinsip-prinsip Islam.<sup>2</sup>

Bank yang berdasarkan prinsip syariah seperti halnya Bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*Intermediary Institution*),

---

<sup>1</sup>Hania Husna, "Pengaruh Penerapan Nilai-nilai Islam pada Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap Semangat Kerja Karyawan", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2018), hal 1

<sup>2</sup>Rifki Fajri Sani, "Efektivitas Pembiayaan Murabahah pada BMT Nurul Falah Sawangan Depok (Mekanisme & Keberhasilan dalam Membangun Masyarakat)", (Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015), hal 2"

yaitu menyerahkan dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan.

Menurut Khairiyah, pembiayaan merupakan salah satu kegiatan utama dan menjadi sumber utama pendapatan bagi Bank Syariah. Bentuk pembiayaan perbankan berdasarkan prinsip syariah antara lain adalah berdasarkan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati (*Murabahah*), pembelian barang yang disepakati kemudian hari sementara pembayarannya dilakukan dimuka (*Salam*), pembelian barang yang dilakukan dengan kontrak penjualan yang disepakati (*istishna'*), pemindahan hak guna atas barang dan jasa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan (*ijarah*), kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama menyediakan modal 100% sedangkan pihak lain menjadi pengelola (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), jaminan yang diberikan oleh bank kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*kafalah*), pengalihan utang (*hawalah*), dan pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih dan diminta kembali (*qardh*). Bentuk pembiayaan yang berdasarkan murabahah dapat dibagi berdasarkan jenis penggunaannya (berdasarkan produk) yaitu untuk pembiayaan multiguna, pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan perumahan dan sebagainya.<sup>3</sup>

Bank Aceh merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Keberadaan Bank Aceh merupakan suatu usaha untuk memenuhi keinginan, khususnya sebagian umat Islam yang menginginkan jasa layanan Lembaga Keuangan Syariah dalam mengelola perekonomiannya. Dalam mengembangkan perusahaan dan memenuhi kebutuhan masyarakat Bank Aceh memiliki produk penghimpunan dan penyaluran dana. Dalam mengembangkan perusahaan dan memenuhi kebutuhan masyarakat Bank Aceh memiliki produk penghimpunan dan yaitu

---

<sup>3</sup>Khairiyah, "Penerapan Akad Murabahah pada Produk pembiayaan Pensiun di BSM Martapura", (Skripsi, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2018), hal 3

giro, deposito mudharabah, simpanan pembangunan daerah (SIMPEDA iB), tabungan aneka guna (TAG iB), tabungan seulanga iB, tabungan firdaus iB, tabungan sahara iB, tabunganku iB, tabungan pension iB, dan tabungan simple iB. Sedangkan dalam penyaluran dana Bank Aceh Syariah memiliki produk yaitu pembiayaan murabahah, pembiayaan musyarakah, pembiayaan qardhul hasan, pembiayaan rahn, dan pembiayaan ijarah

Diantara berbagai produk Bank Aceh Syariah diatas, produk jual beli murabahah dengan akad *murabahah bil wakalah* di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam pada saat ini masih mendominasi sebagai akad pembiayaan dalam kegiatan menyalurkan dananya. Dalam hal ini pembiayaan *murabahah* bisa dibangun dalam bentuk kerjasama dimana Bank Aceh Syariah sebagai *shohibul maal* menyalurkan dananya ke nasabah sebagai mudharib yaitu dalam bentuk jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati kedua pihak serta menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>4</sup>Dalam implementasi pembiayaan dengan akad *murabahah* di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, menerapkan sistem wakalah kepada nasabahnya dalam hal pembelian barang yang diinginkan nasabah tersebut. Sehingga dalam kontrak pembiayaan murabahah ini dipergunakan dua akad, yaitu akad *murabahah* untuk kegiatan pembiayaannya, dan akad *wakalah* untuk kegiatan pembelian barang ke pemasok. Akad *murabahah* bisa digunakan untuk pembiayaan kepemilikan rumah, kendaraan, mikro dan usahalainnya.

Tiga kebutuhan pokok (primer), yaitu pangan, sandang, dan papan, merupakan kebutuhan hidup yang tidak dapat ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Untuk memenuhi kebutuhan pangan dan sandang, manusia cukup berusaha dan bekerja semampunya karena kebutuhan ini bersifat berkesinambungan dengan nominal yang terjangkau. Berbeda dengan kebutuhan akan papan atau tempat tinggal karena memiliki nilai nominal yang besar terutama di daerah perkotaan. Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan

---

<sup>4</sup>Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2017), hal 46

tempat tinggal atau rumah, akan melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Aktivitas jual beli tersebut bervariasi macamnya, ada yang secara tunai maupun melalui cara pembiayaan atau dikenal dengan istilah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR).<sup>5</sup>Produk pembiayaan rumah telah banyak dikembangkan oleh sektor perbankan syariah, saat ini juga banyak developer yang mengembangkan bisnis perumahannya. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga (UU Nomor 4 Tahun 1992) tentang perumahan dan pemukiman, sehingga dari berbagai kalangan masyarakat ingin memilikinya.<sup>6</sup>Harga tanah dan bahan bangunan yang semakin tinggi membuat masyarakat sulit untuk memiliki rumah.

Menurut Munadi Idris, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) merupakan cerminan dari muamalah syariah. Hal ini karena prinsip pembiayaan kepemilikan rumah merupakan solusi dari semakin maraknya transaksi pemilikan rumah secara angsur berasaskan bagi hasil atau dikenal dengan istilah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dengan menggunakan akad murabahah.<sup>7</sup>Menurut Gilang Ramadhan, rumah merupakan salah satu kebutuhan paling penting dalam kehidupan manusia, sama halnya dengan makanan dan pakaian. Memiliki arti penting bagi setiap keluarga karena rumah kebutuhan dasar tempat berkumpulnya keluarga. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>8</sup>UU No 39 Tahun 1999 menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak.<sup>9</sup>

---

<sup>5</sup>Munadi Idris, "Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah studi kasus pada Griya Ar-Roya di kota Makassar" (Tesis, Program Pascasarjana UIN Alauddin Makassar, 2014), hal 1

<sup>6</sup>UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman

<sup>7</sup>Munadi Idris, "Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah studi kasus pada Griya Ar-Roya di kota Makassar", hal 2

<sup>8</sup>Gilang Ramadhan, "Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta", (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Surakarta, 2017), hal 1

<sup>9</sup>UU Nomor 39 Tahun 1999

Bank Aceh Syariah pada umumnya, banyak menerapkan murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, yaitu sekitar 70% dari total kekayaan mereka. Dikarenakan pembiayaan ini prinsip kehati-hatian (*prudent*) bank relative bisa diterapkan dengan ketat dan standart sehingga tingkat risiko kerugian sangat kecil serta proses dan prakteknya lebih mudah dibandingkan dengan pembiayaan yang lainnya. Selain itu, perhitungan yang mudah dan sesuai permintaan nasabah merupakan latar belakang mengapa pembiayaan murabahah lebih diminati. Berikut ini merupakan data jumlah nasabah dari tahun 2016-2019.

**Tabel 1.1**

**Perkembangan Jumlah Nasabah Pembiayaan**

No	Produk	2016	2017	2018	2019
1	Murabahah	1100	1000	700	1200
2	Musyarakah	340	350	300	400
3	Rahn	-	18	30	40

Sumber : PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam

Dari tabel diatas, terlihat bahwa pembiayaan *murabahah* di PT. bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam lebih banyak peminatnya daripada produk yang lain. Padahal Bank Aceh Syariah memiliki *core product* pembiayaan berupa produk bagi hasil, yang dikembangkan dalam produk pembiayaan *musyarakah*. Meski jenis produk pembiayaan dengan akad jual beli (*murabahah*) dan gadai emas (*rahn*) juga dapat dioperasionalkan. Namun kenyataannya, Bank Aceh Syariah dengan produk pembiayaannya masih didominasi oleh produk pembiayaan dengan akad jual beli yang berbentuk *murabahah bilwakalah*.

**Tabel 1.2**  
**Perkembangan Pembiayaan Murabahah**

Tahun	Jumlah Pembiayaan
2016	246 M
2017	243 M
2018	235 M
2019	250 M

Sumber : PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam

Dari tabel diatas terlihat bahwa pembiayaan *murabahah* dari tahun 2016-2019 mengalami fluktuasi (naik-turun). Dimana penurunan terbesar terjadi pada tahun 2017 ke 2018. Pada tahun 2016 ke 2017 Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam mengalami penurunan jumlah pembiayaan yaitu sebesar 3 M. Pada tahun 2018 juga mengalami penurunan yang signifikan yaitu sebesar 8 M, tetapi pada tahun 2019 Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam mengalami kenaikan yang cukup tinggi melebihi tahun-tahun sebelumnya yaitu sebesar 15 M. Dimana dengan adanya pembiayaan murabahah, bank akan mendapatkan pendapatan/keuntungan. Apabila pembiayaan murabahah berjalan tidak efektif akan mempengaruhi kinerja bank. Menurut Doni Juni Priansa dan Agus Garnida, efektivitas berkaitan dengan sejauh mana organisasi mencapai tujuan yang telah ditentukan. Akmal menyatakan bahwa efektivitas adalah pencapaian usaha yang sesuai dengan rencananya (*doing the right things*) atau rencana hasil dibandingkan dengan realisasi hasil.<sup>10</sup> Konsep efektivitas organisasi sangat bergantung pada cara organisasi dapat mengeksplorasi lingkungan tujuan organisasi.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup>Doni Juni Priansa dan Agus Garnida, *Manajemen Perkantoran: Efektif, efisien, dan Profesional*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hal 11

<sup>11</sup>Syamsir Tolang, *Organisasi dan Manajemen: Perilaku, Struktur, budaya & Perubahan Organisasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hal 99

Saat ini permintaan masyarakat dalam segi mencukupi kebutuhan tempat tinggal dan analisis yang diterapkan dapat mempengaruhi keberhasilan dalam mengembangkan produk pembiayaan perumahan, sehingga menjadi peluang yang besar bagi Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dalam meningkatkan profitabilitas melalui produk iB Kepemilikan Rumah.

Dari uraian tersebut, peneliti merasa tertarik untuk mengkaji bagaimana penerapan dan keefektivitasan penerapannya yang dilaksanakan di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam khususnya pada pembiayaan *Murabahah*. Oleh karena itu penulis merumuskan dalam bentuk penelitian dengan judul **“Analisis Efektivitas Penerapan Akad Murabahah bil Wakalah pada Produk Kepemilikan Rumah di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka dapat ditarik suatu rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi akad murabahah bil wakalah pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam?
2. Bagaimana efektivitas penerapan akad murabahah bil wakalah pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian yang akan dilakukan adalah :

1. Untuk menganalisis dan mengetahui penerapan akad murabahah bil wakalah pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam
2. Untuk menganalisis dan mengetahui efektivitas penerapan akad murabahah bil wakalah pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam

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

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan pengalaman serta menerapkan ilmu pengetahuan yang telah didapat selama perkuliahan dalam dunia nyata

2. Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi perusahaan dalam mengembangkan perusahaannya khususnya dalam pembiayaan murabahah bil wakalah untuk meningkatkan efektivitas pembiayaan murabahah pada lembaga tersebut

3. Bagi Akademisi

Hasil dari penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan tambahan atau referensi untuk penelitian lebih lanjut dan sumbangan kepada kepustakaan Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Kajian Teoritis

##### 1. Pembiayaan

###### a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Ismail, Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan. Bank syariah menyalurkan dananya dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaannya bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.<sup>1</sup>

###### b. Unsur-Unsur Pembiayaan

###### 1) Bank Syariah

Secara filosofis, bank syariah adalah bank yang aktivitasnya meninggalkan masalah riba.<sup>2</sup> Ali & Sekar mengatakan bahwa bank syariah adalah institusi keuangan yang memiliki hukum, aturan, dan prosedur sebagai wujud dari komitmen kepada prinsip syariah dan melarang menerima dan membayar bunga dalam operasi yang dijalankan.<sup>3</sup> Menurut Andri Soemitra, Bank Syariah adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan Al-Quran dan Hadits atau dengan kata lain, bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasainnya

---

<sup>1</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal 105

<sup>2</sup>Amir Machmud dan Rukmana, *Bank Syariah: Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*, (Jakarta: Erlangga, 2010), hal 4

<sup>3</sup>Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hal 31

dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang penoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariah Islam. Di Indonesia, regulasi bank syariah dalam UU No 21 Tahun 2008 tentang perbankan Syariah.<sup>4</sup>Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)<sup>5</sup>

Dalam cetak biru (Blue Print) pengembangan perbankan syariah di Indonesia-2002, dijelaskan bahwa perbankan syariah didirikan dengan asas nilai-nilai *aqidah-tauhid* dengan misi utama untuk memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas. Dalam operasionalnya, sistem perbankan syariah berdasarkan tiga asas penting, yaitu :

*Pertama*, keadilan (*justice*). Perbankan syariah sebagai urat nadi perekonomian penting untuk menegakkan keadilan. Prinsip keadilan. Prinsip keadilan dalam perbankan tercermin dari penerapan imbalan berdasarkan sistem bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antar bank dan nasabah.

*Kedua*, menghindari kegiatan yang dilarang. Dalam kegiatan usahanya, perbankan syariah juga diwajibkan untuk menjauhkan diri dari produk dan pelayanan (jasa) yang dilarang oleh syariah islam, serta tidak menggunakan sumber daya secara batil dan tidak adil.

*Ketiga*, kemanfaatan (*usefulness*). Perbankan syariah juga diharapkan untuk memberikan manfaat (masalah) bagi seluruh pemangku kepentingan yaitu pemilik dana, peminjam, pembayar dan penerima zakat, infak, dan shadaqah, investor, otoritas moneter dan pengawasan (BI dan DSN MUI).<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup>UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

<sup>5</sup>Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Depok: Kencana, 2017), hal 58

<sup>6</sup>Rahmat Hidayat, *Efisiensi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik*, (Bekasi: Gramata Publishing, 2014 ), hal 15

**Tabel 2.1**  
**Asas Perbankan Syariah**

Memberikan kemaslahatan kepada masyarakat luas		
Keadilan	Menghindari aktivitas yang dilarang	Kemanfaatan
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Transparan dan jujur</li> <li>• Transaksi yang adil (<i>fair</i>)</li> <li>• Persaingan yang adil</li> <li>• Perjanjian yang saling menguntungkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjauhkan produk dan pelayanan yang dilarang</li> <li>• Tidak menggunakan sumber daya secara batil dan tidak adil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Produktif dan tidak spekulatif</li> <li>• Menghindari penggunaan sumber daya sia-sia dan tidak efisien</li> <li>• Memberikan kesempatan (akses) yang lebih luas kepada masyarakat terhadap sumber daya ekonomi (<i>economics resorces</i>)</li> </ul>
AQIDAH		

Sumber: Bank Indonesia, Blue Print Perbankan Syariah Indonesia, 2002

Kegiatan usaha perbankan syariah diatur dalam Pasal 36-37 PBI No. 6/24/PBI/2004. Secara garis besar kegiatan usaha perbankan syariah meliputi 9 (sembilan) fungsi berikutini:<sup>7</sup>

a) Penghimpunandana

Melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan (giro dan tabungan berdasar prinsip wadiah) serta investasi (giro, tabungan dan deposito berdasar prinsip mudharabah)

b) Penyaluran dana (langsung dan tidaklangsung)

Pembiayaan langsung (berdasar prinsip jual beli, bagi hasil, sewa menyewa dan pinjam meminjam) serta tidak langsung (bank garansi, letter of credit)

c) Jasa pelayananperbankan

<sup>7</sup>Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Perputakaan Nasinal: Ghalia Indonesia, 2009), hal 62-63

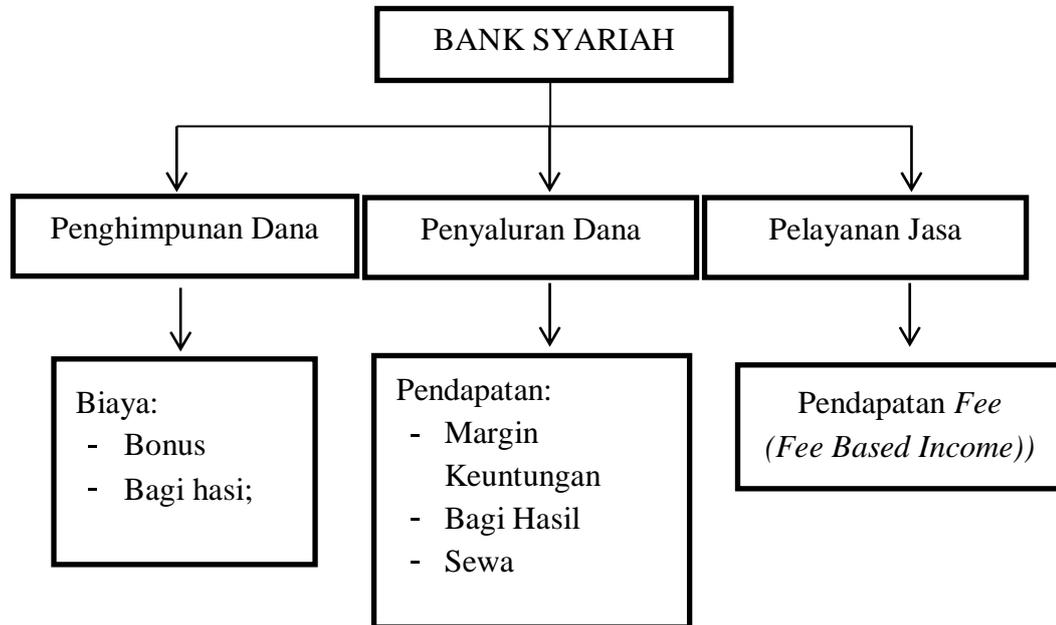
- i. Jasa pelayanan perbankan berdasarkan *wakalah*, *hawalah*, *kafalah*, *danrahn*
  - ii. Menyediakan tempat penyimpanan barang dan surat-surat berharga berdasarkan prinsip wadiah yad amanah (*save deposit box*)
  - iii. Melakukan kegiatan penitipan, termasuk penatausahannya untuk kepentingan pihak lain berdasarkan suatu kontrak dengan prinsip *wakalah* (kustodian)
- d) Berkaitan dengan suratberharga
  - i. Membeli, menjual dan atau menjamin atas resiko sendiri surat berharga pihak ketiga yang diterbitkan atas dasar transaksi nyata (*underlying transaction*) berdasarkan prinsip syariah
  - ii. Membeli surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang diterbitkan pemerintah dan atau Bank Indonesia (sertifikat wadiah Bank Indonesia)
  - iii. Menerbitkan surat berharga berdasarkan prinsip syariah
- e) Lalu lintas keuangan dan pembayaran
 

Money transfer, inkaso, kartu debit, valuta asing (*sharf*)
- f) Berkaitan pasar modal
 

Wali amanat (*wakalah*)
- g) Investasi
  - i. Penyertaan modal dibank atau perusahaan lain dibidang keuangan berdasarkan prinsip syariah, seperti sewa guna usaha, modal ventura, perusahaan efek, asuransi, serta lembaga kliring penyelesaian dan penyimpanan
  - ii. Penyertaan modal sementara berdasarkan prinsip syariah untuk mengatasi akibat kegagalan pembiayaan, dengan syarat harus menarik kembali penyertaannya dengan ketentuan sebagaimana ditetapkan Bank Indonesia
- h. Danapensiun
 

Pendiri dan pengurus dana pension (DPLK) berdasarkan prinsip syariah
- i. Sosial

Penerima dan penyalur dana sosial (zakat, infak, sedekah, wakaf, hibah)



**Gambar 2.1**

**Fungsi Bank Syariah dalam Memperoleh Keuntungan**

Pada Gambar 2.1, menunjukkan bahwa fungsi bank sebagai penghimpun dana masyarakat akan mengeluarkan biaya (bonus dan bagi hasil). Fungsi bank dalam menyalurkan dana kepada masyarakat akan memperoleh pendapatan berupa bagi hasil, margin keuntungan dan pendapatan sewa. Fungsi dalam mewarkan produk pelayanan jasa bank syariah akan memperoleh pendapatan berupa *fee*.<sup>8</sup>

2) MitraUsaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh banksyariah.

3) Kepercayaan(Trust)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhikewajiban

<sup>8</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, hal 45

untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.<sup>9</sup>

#### 4) Akad

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak seperti wakaf, talak, dan sumpah maupun yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai. Secara khusus akad berarti keterkaitan antara ijab (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan qabul (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu.<sup>10</sup> Akad atau transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya terutama diturunkan dari kegiatan mencari keuntungan (tijarah) dan sebagian dari kegiatan tolong-menolong (tabarru'). Turunan dari tijarah adalah perniagaan (al-bai') yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala variasinya.<sup>11</sup>

#### 5) Risiko

Istilah risiko berasal dari bahasa Italia '*risco*' atau '*rischio*' (kata kerja bentuk: '*risicare*' dan '*ris-chare*'), yang muncul dalam masa *renaissance*. Istilah risiko di Spanyol '*(ar) risco*', dan kata Yunani klasik '*rhiza*'. Istilah risiko sebagai kata benda dalam bahasa Italia dan Spanyol berarti 'bahaya', sedangkan dalam kata kerja adalah 'untuk usaha'. Dalam bahasa Yunani klasik berarti 'hambatan'. Risiko adalah suatu konsep yang menandakan suatu potensi dampak negative terhadap suatu asset atau beberapa karakteristik berharga dari beberapa proses atau peristiwa masa depan.<sup>12</sup> Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu

---

<sup>9</sup>Ibid, hal 107

<sup>10</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hal 35

<sup>11</sup>Ibid, hal 37

<sup>12</sup>Basuki Partamihardja, *Manajemen Risiko; Pengembang Properti Perumahan*, (Yogyakarta: Teknosain, 2016), hal 29

mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.<sup>13</sup>

#### 6) Jangkawaktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah adalah jangka waktu yang diperlukan antara 1 hingga 3 tahun untuk melakukan pembayaran kembali. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali yang lebih dari 3 tahun.

#### 7) Balasjasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.<sup>14</sup>

### c. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, dan lain-lain yang membutuhkan dana. Secara rinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:<sup>15</sup>

1) Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa. Hal ini seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembayaran akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

2) Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

Bank dapat mempertemukan pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana. Bank dapat memanfaatkan dana

---

<sup>13</sup>Ismail, *Perbankan syariah*, hal 107

<sup>14</sup>Ibid, hal 108

<sup>15</sup>Ibid, hal 108-109

yang *idle* untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan. Dana yang berasal dari golongan yang kelebihan dana, apabila disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana, maka akan efektif, karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkannya.

3) Pembiayaan sebagai alat pengendaliharga

Ekspansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya pembatasan pembiayaan, akan berpengaruh pada jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.

4) Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

**d. Manfaat pembiayaan**

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah antara lain: manfaat pembiayaan bagi bank, debitur pemerintah dan masyarakat luas<sup>16</sup>

1) Manfaat pembiayaan bagi bank

a) Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapat balas jasa berupa bagi hasil, margin keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan nasabah

b) Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank. Hal ini dapat tercermin pada perolehan laba. Dengan adanya peningkatan laba usaha bank akan menyebabkan kenaikan tingkat profitabilitas bank.

c) Pemberian pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya seperti produk dana dan jasa. Salah satu kewajiban debitur yaitu membuka rekening (*giro, wadiah, tabungan wadiah atau tabungan mudharabah*) sebelum mengajukan permohonan pembiayaan.

---

<sup>16</sup>Ibid, hal 111-112

- d) Kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktivitas usaha para nasabah diberbagai sektorusaha.
- 2) Manfaat pembiayaan bagidebitur
- a) Meningkatkan usaha nasabah. Pembiayaan untuk beli bahan baku, pengadaan mesin dan peralatan, dapat membantu nasabah untuk meningkatkan volume produksi danpenjualan.
  - b) Biaya yang diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari bank syariah relative murah.
  - c) Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan akad yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.
  - d) Bank dapat memberikan fasilitas lainnya kepada nasabah, misalnya transfer dengan menggunakan *wakalah*, *kafalah*, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkannasabah.
  - e) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat mengestimasi keuanganngannya dengantepat.
- 3) Manfaat pembiayaan bagipemerintah
- a) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang menjalankanusaha

#### e. JenisPembiayaan

Menurut Ikatan Bankir Indonesia, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan ituberupa:

- a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- b) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyabittamlik*
- c) Transaksijualbelidalambentukpiutang*murabahah*,*salam*, dan *istishna*
- d) Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang*qardh*

- e) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksimultijasa

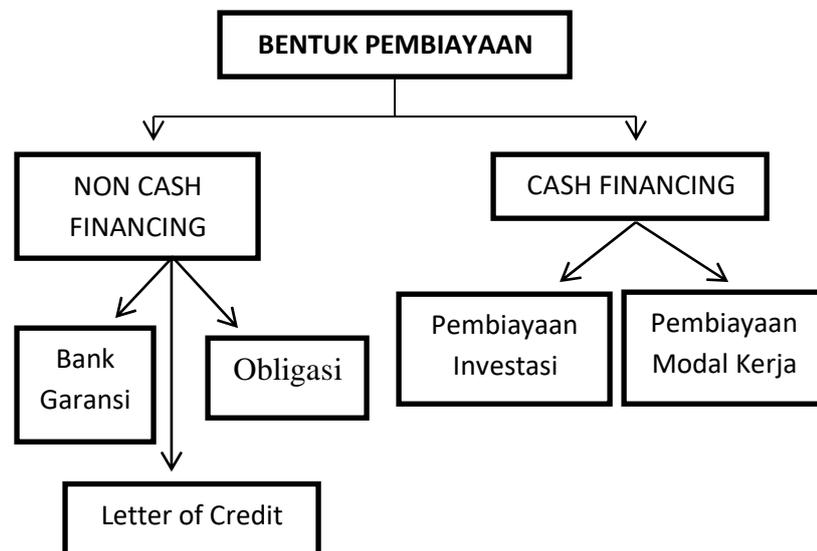
Menurut Ikatan Bankir Indonesia dalam penyaluran dananya, bank syariah memiliki berbagai macam produk pembiayaan yang dibagi menjadi beberapa jenis yaitu:

1) Pembiayaan konsumen

Merupakan pembiayaan yang diberikan untuk pembelian yang bersifat konsumtif atau digunakan sendiri, seperti pembiayaan kepemilikan rumah, apartemen, pembiayaan kepemilikan kendaraan bermotor, barang-barang elektronik, pembiayaan tanpa agunan, pembiayaan multiguna dan lain-lain

2) Pembiayaan Ritel

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha dan digunakan untuk menjalankan kegiatan usahanya. Berdasarkan bentuknya, pada umumnya pembiayaan ritel maupun jenis pembiayaan produktif lain dibagi menjadi dua, yaitu *cash financing* dan *non cash financing*, sebagaimana tertuang pada gambar berikut



**Gambar 2.2**

**Bentuk pembiayaan**

### 3) Pembiayaan wholesale

Jika dilihat dari jenis produknya, pembiayaan wholesale memiliki kesamaan dengan pembiayaan ritel. Perbedaannya memiliki loan size yang lebih besar dibandingkan dengan pembiayaan ritel<sup>17</sup>

## 2. Pembiayaan Murabahah

### a. Pengertian *Murabahah*

*Murabahah* secara bahasa merupakan mashdar dari kalimat *ribhun* yang berarti *ziyadah* (tambahan). Sedangkan *murabahah* secara istilah adalah jual beli barang dengan harga yang didahulukan pembayarannya dengan syarat-syarat tertentu.<sup>18</sup> Menurut Sri Sudiarti, produk *murabahah* adalah pembiayaan perbankan syariah dengan memakai prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli, atau sebagai dana talangan. Karakteristiknya adalah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>19</sup> Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai (*bai' naqdan*) atau tangguh (*bai' mu'ajal/bai'tsaman ajil*). Dengan pembayaran tangguh, maka akan muncul utang piutang, pembeli mempunyai utang dan penjual mempunyai piutang. Untuk mencegah terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan atau untuk menghindari risiko penjual dapat mengadakan perjanjian/kontrak khusus dengan pembeli yang dihadiri saksi-saksi dan meminta jaminan. Kontrak memuat antara lain besarnya utang pembeli karena membeli barang, jangka waktu akad, besarnya angsuran setiap periode, jaminan, siapa yang berhak atas diskon pembelian barang setelah akad pembeli atau penjual dan lain sebagainya.<sup>20</sup>

---

<sup>17</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia, 2015), hal 49-66

<sup>18</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2016), hal 83

<sup>19</sup>Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: Febi UIN-SU Press, 2018) hal 101

<sup>20</sup>Muammar Khaddafi, *Akuntansi Syariah*, (Medan: Madenatera, 2017), hal 219-222

### b. Dasar Hukum *Murabahah*

Dasar hukum *Murabahah* dalam Al-Quran:<sup>21</sup>

الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ رِيبًا وَمُؤْمِرًا يُؤْمِرُونَ  
بِالَّذِينَ يَتَّبِعُونَ رِيبًا وَمُؤْمِرًا يُؤْمِرُونَ

أُولَئِكَ يَتَّبِعُونَ رِيبًا وَمُؤْمِرًا يُؤْمِرُونَ  
أُولَئِكَ يَتَّبِعُونَ رِيبًا وَمُؤْمِرًا يُؤْمِرُونَ

يَهَا خَالِدُونَ

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al-Baqarah ayat275)”<sup>22</sup>

### c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Menurut Abu Azam Al Hadi, rukun dan syarat *murabahah* yaitu :

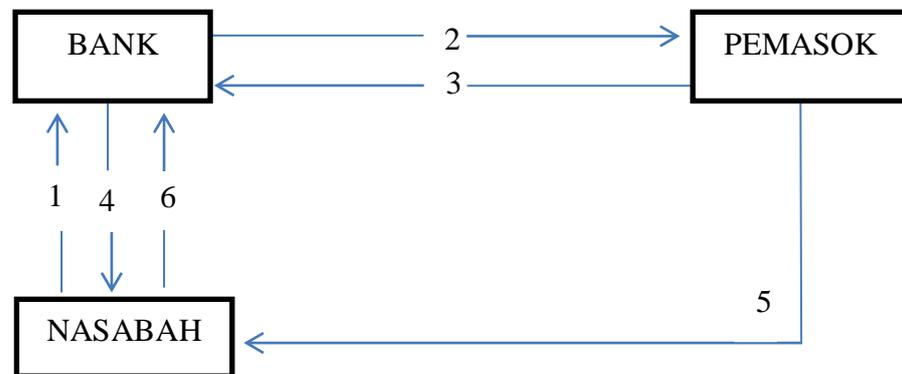
- 1) Penjual, dengan syarat memberitahu biaya modal kepada pembeli (nasabah), dan penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secarautang
- 2) Pembeli, dengan syarat memahami kontrak yang telah disepakati bersama dan tidak ada unsur merugikan bagipembeli
- 3) Barang yang dibeli, tidak cacat dan sesuai dengan kesepakatan bersama

<sup>21</sup>Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam & Lembaga-lembaga Terkait*, (Jakarta:

<sup>22</sup>Kementrian Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahan*, (Sigma Creative Medan Corp) hal

- 4) Akad/Sighat, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan dan kontrak harus bebas dari riba
- 5) Secara prinsip, jika syarat penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian. Dan penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian secara utang dipenuhi, maka pembeli mempunyai pilihan melanjutkan pembelian seperti apa adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual, dan membatalkan kontrak.<sup>23</sup>

**d. Skema Proses Transaksi Murabahah<sup>24</sup>**



**Gambar 2.3**  
**Skema Murabahah**

Keterangan :

- 1) Pembuatan akad jual-beli barang antara bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada bank
- 2) Pembuatan akad jual beli yang diikuti yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh bank
- 3) Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank

<sup>23</sup>Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali Press, 2017), hal

<sup>24</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, hal 94

- 4) Penjual barang + margin dan penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepadanasabah
- 5) Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepadanasabah
- 6) Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktupelunasan

**e. Tahapan dalam Pembiayaan *Murabahah***

Menurut Sultan Remy Sjahdeni, prosedur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* sangat kompleks dalam prosedur pelaksanaan

- 1) Pengajuanpermohonan
- 2) Sebelum akad *murabahah* ditanda tangani oleh bank dan nasabah, kedua belah pihak harus menyepakatimengenai:
  - a) Spesifikasi barang secaraperinci
  - b) Harga beli barang oleh bank dari pemasok yang nantinya harus dibayar oleh nasabah sebagai harga beli nasabah kepada bank ditambah margin/*markup*
  - c) Jumlah margin yang ditambahkan diatas harga beli barang oleh bank yang merupakan keuntungan bagibank
  - d) Jangka waktu pelunasan seluruh harga barang (yaitu harga pembelian bank ditambahmargin)
  - e) Jadwal pencicilan oleh nasabah atas harga barang yang dibelinya daribank
  - f) Jumlah cicilan untuk setiap tahappelunasan
  - g) Saat penyerahan barang secara fisik oleh bank kepadanasabah
  - h) Dan hal-hal lain yang merupakan persyaratan bank yang ditentukan secara kasus perkasus
- 3) Apabila telah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai segala sesuatu yang menyangkut fasilitas *murabahah* yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah, bank mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas *Murabahah* yang dikirimkan kepadanasabah
- 4) Dibuat akad *murabahah* antara bank dan nasabah. Akad *murabahah* tersebut dapat dibuat dibawah tangan atau dalam bentuk akta yang dibuatnotaris.

- 5) Bersamaan atau setelah ditandatanganinya akad *murabahah*, dapat pula dibuat dan ditandatangani perjanjian pemberian kuasa antara bank dan nasabah yang berisi pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang/barang-barang tertentu yang diinginkan oleh nasabah terkait dengan permohonan fasilitas murabaha tersebut
- 6) Apabila bank syariah tidak tersedia atau bermaksud memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diperlukannya, maka bank syariah dapat memberi kuasa tersebut kepada pihak ketiga
- 7) Berdasarkan kuasa bank kepada nasabah, nasabah untuk dan atas nama bank memesan barang yang diinginkan dari pemasok
- 8) Nasabah memberitahukan kepada bank bahwa nasabah telah membeli barang dengan menyebutkan spesifikasinya dan harga belinya.
- 9) Bila harga barang tersebut sudah saatnya dibayar kepada pemasok, nasabah memberitahukan kepada bank untuk membayar harga barang tersebut kepada pemasok barang
- 10) Tahap terakhir adalah dilaksanakannya jual beli barang tersebut dari bank kepada nasabah dan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas barang itu dari bank kepada nasabah<sup>25</sup>

**f. Contoh Kerja Murabahah<sup>26</sup>**

Bapak Riki akan mengajukan pembiayaan kepada bank syariah untuk membeli rumah seharga Rp. 150.000.000 (*seratus lima puluh juta rupiah*). Setelah memenuhi persyaratan, bank syariah menyanggupi pembiayaan tersebut dalam jangka waktu 5 tahun dan margin keuntungan sebesar 5%. Dan uang muka dari Bapak Riki sebesar Rp. 50.000.000

Diketahui modal pembelian rumah Rp.150.000.000, uang muka Rp. 50.000.000 sehingga modal pembeliannya Rp. 100.000.000

---

<sup>25</sup>Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia, 2014), hal 223-226

<sup>26</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, hal 90

(Rp.150.000.000-Rp.50.000.000), margin 5%, maka nilai harga rumah yang akan dijual kepada nasabah adalah:

$$\text{Harga Jual} = \text{Modal} + \text{Margin}$$

Untuk mendapatkan margin dicari dengan rumus

$$\text{Margin} = \text{modal} \times \text{margin} \times \text{tahun}$$

$$\begin{aligned} \text{Harga Jual} &= \text{Rp. } 100.000.000 + (\text{Rp. } 100.000.000 \times 5\% \times 5) \\ &= \text{Rp. } 100.000.000 + (\text{Rp. } 25.000.000) \\ &= \text{Rp. } 125.000.000 \end{aligned}$$

Jadi, nilai jual rumah adalah Rp. 125.000.000

Sedangkan cicilan yang akan dibayar nasabah per bulan adalah:

$$\text{Cicilan} = \frac{\text{Harga Jual}}{\text{Bulan}}$$

$$\begin{aligned} \text{Cicilan} &= \frac{125.000.000}{60} \\ &= \text{Rp. } 2.083.333 \end{aligned}$$

Jadi, cicilan bapak Riki kepada Bank syariah adalah Rp. 2.083.333 setiap bulan

**g. Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) tentang *Murabahah***

Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:

- i. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebasriba.
- ii. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- iii. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.
- iv. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebasriba.

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

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah :

- i. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- ii. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- iii. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli
- iv. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan
- v. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut

- vi. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepadanasabah

Ketiga: Jaminan dalam *murabahah*:

- i. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius denganpesanannya
- ii. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapatdipegang

Keempat: Hutang dalam *Murabahah*:

- i. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank
- ii. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya
- iii. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah* :

- i. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaianhutangnya
- ii. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilkakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

Keenam: Bangkrut dalam *Murabahah* :

Jika nasabah telah dinyatakan telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>27</sup>

#### ***h. Murabahah bilWakalah***

*Murabahah bil wakalah* berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000, yaitu “jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”. Selalu terjadi akad wakalah dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang dibeli pada bank dan mempercepat proses pencairan dan memudahkan nasabah, sehingga setelah barang diterima oleh bank maka terjadilah akad *murabahah*.<sup>28</sup>Sesuai dengan ketentuan fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Menurut Tutut Agus Riyanti, akad *murabahah bil wakalah* adalah jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut didapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikanya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut dimiliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan

---

<sup>27</sup>Muhammad Yusuf dan Wiros, *Bisnis Syariah edisi 2*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011), hal 103

<sup>28</sup>Sholihatin Khofsah, “Implementasi Pembiayaan Murabahah bil Wakalah sebagai upaya untuk meningkatkan ekonomi peternak sapi di BMT Al-Hijrah Kan Jabung,” (Tesis, Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017), hal 40

syariah dan nasabah.<sup>29</sup>Dalam hal ini bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah ketika digunakan untuk menutupi kerugian yang ditanggung bank ketika nasabah menolak membeli barangtersebut<sup>30</sup>

### 3. Produk KepemilikanRumah

Produk pembiayaan kepemilikan rumah yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan principal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (profit and loss sharing) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. PKR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Perumahan disini dalam arti rumah tempat tinggal pada umumnya, juga meliputi ruang untuk membuka usaha seperti rumah, ruko dan rumah kantor, serta apartemen mewah, rumah susun, dan renovasi rumah<sup>31</sup>

Melalui pembiayaan PKR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa luluasa menempatnya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri. Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah perlu dipikirkan suatu bentuk pengistilahan yang relevan. Karena istilah PKR cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam perbankan syariah tidak menggunakan sistem kredit.

Untuk menghindari hal itu (tetapi tetap menggunakan istilah KPR), beberapa memaknai KPR dengan “Kepemilikan Rumah”. Dalam menjalankan produk KPR, dengan memadukan dan menggali akad-akad

---

<sup>29</sup>Tutut Agus Riyanti, Urgensi Penerapan Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dan Jasa Rahn dalam Meningkatkan Pendapatan Usaha Kecil Masyarakat Blitar (Studi di BMT UGT Sidogiri Cabang Blitar), (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Tulung Agung, 2016), hal 30

<sup>30</sup>Darsono, dkk, *Perbankan Syariah di Indonesia: Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke depan*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2017), hal222

<sup>31</sup>Helmi Haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerbankanSyari’ah)*”, Jurnal Ekonomi Islam, I (Juli,2007), hal.115

transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional. Adapun akad yang banyak digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad *murabahah*, akad *istishna*, akad *ijarah muntahiyah bii tamlik*, dan *musyarakah mutanaqishah*

**a. Konsep Tanah, Real Estate dan Properti**

Menurut Basuki, tanah lebih mengacu pada tempat atau sebidang tanah dan segala perkembangan di dalamnya sekaligus udara di atasnya. Real estate adalah sebidang tanah dengan segala pengembangan di atasnya meliputi hak-hak udara di atasnya dan hak tanah di bawahnya. Property adalah kumpulan atas berbagai macam hal dari kepemilikan yang ada dikarenakan kepemilikan atas satuan real estate. Rumah adalah barang yang diproduksi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia. Istilah perumahan mengacu pada sifat produksimassal.<sup>32</sup>

**b. Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

Menurut Ikatan Bankir Indonesia, pembiayaan kepemilikan rumah yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen yang dijual melalui developer atau nondeveloper dan diperuntukan bukan untuk usaha, tetapi dapat juga digunakan untuk take over dan renovasi.<sup>33</sup>

**c. Ketentuan PKR**

Menurut Mawarni, pada pembiayaan PKR Syariah yang dilakukan oleh perbankan syariah mempunyai ketentuan-ketentuan pokok yang harus disepakati dan tertulis dalam klausul kontrak pembiayaan PKR Syariah. Ketentuan tersebut adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup>Basuki Partamihardja, *Manajemen Risiko; Pengembang Properti Perumahan*, hal 1

<sup>33</sup>Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, hal 50

<sup>34</sup>Mawarni, “Aplikasi Pembiayaan *Murābahah* Produk KPRS di Perbankan Syari’ah”, *Jurnal Perbankan Syariah*, No. 1, Vol 8, Juni 2013, hal 156

- a) *Pertama*, Harga beli adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh bank kepada pemasok/pengembang untuk membeli rumah yang dipesan nasabah ditambah biaya-biaya langsung yang dikeluarkan oleh bank untuk membeli rumah yang dipesan nasabahtersebut
- b) *Kedua*, uang muka adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh bank dan disetujui oleh nasabah yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh nasabah kepada bank sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan murabahah daribank
- c) *Ketiga*, pokok pembiayaan adalah kekurangan dari uang muka yang telah dibayar didepan oleh nasabah kepada bank dari harga beli bank kepadapemasok/pengembang
- d) *Keempat*, margin keuntungan adalah jumlah uang yang wajib dibayar nasabah kepada bank sebagai imbalan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank, yang merupakan selisih antara harga jual dan hargabeli
- e) *Kelima*, harga jual adalah harga beli ditambah margin keuntungan bank yang ditetapkan oleh bank dan disetujui/disepakati oleh nasabah yang merupakan jumlah pembiayaan PKRSyariah
- f) *Keenam*, biaya administrasi adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank selama proses pembiayaanberlangsung
- g) *Ketujuh*, jenis pembiayaan adalah akad yang digunakan dalam pembiayaan PKRSyariah
- h) *Kedelapan*, penggunaan pembiayaan yang dimaksud adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah diperuntukan untuk pembelianrumah
- i) *Kesembilan*, jangka waktu adalah periode pembiayaan yang telah disepakati antara bank dannasabah
- j) *Kesepuluh*, jatuh tempo pembiayaan adalah batas akhir kewajiban nasabah dalam melunasiangsuran
- k) *Kesebelas*, angsuran perbulan adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah harga jual yang wajib dibayar secara bulanan oleh nasabah sebagaimana ditentukan dalam akadini

- l) *Keduabelas*, denda tunggakan adalah suatu sangsi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam presentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan
- m) *Ketigabelas*, jenis jaminan adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi utang.

## B. Kajian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang menjadi acuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

**Tabel 2.2**  
**Kajian Terdahulu**

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
1.	Warisatul Ambia, 2018	Pola Penyaluran Produk <i>Al-Murabahah</i> pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh	Pola/pembiayaan produk <i>Al-murabahah</i> yang disediakan oleh PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh adalah pembiayaan pembelian rumah, mobil, sepeda motor dan pemberian modal usaha. Proses pengambilan pembiayaan produk <i>murabahah</i> pertama sekali harus melengkapi persyaratan, setelah persyaratan yang dilihat sesuai maka	Peneliti ingin melihat bagaimana pola penyaluran dan proses pelaksanaan penyaluran produk <i>al-murabahah</i> pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Banda Aceh sedangkan penulis ingin melihat bagaimana implementasi dan efektivitas penerapan akad <i>murabahah bil wakalah</i> di bank aceh syariah

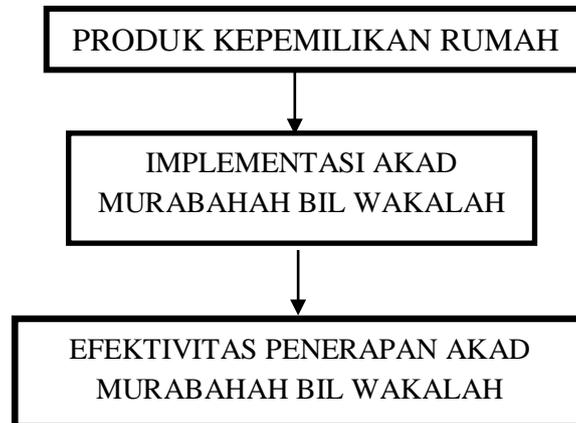
			<p>pihak bank bermusyawarah dengan anggota karyawan lainnya, biasanya proses waktu menunggu untuk persetujuan adalah satu minggu, proses persetujuan ini hanya tergantung kondisi nasabah jika nasabahnya PNS waktu menunggu paling cepat 3 hari, sedangkan jika nasabahnya swasta maka paling lambat satu minggu.</p>	cabang subulussalam.
2	Rifki Fajri Sani, 2015	<p>Efektivitas Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BMT Nurul Falah Sawangan Depok (Mekanisme dan keberhasilan dalam membangun masyarakat)</p>	<p>Kinerja pembiayaan <i>murabahah</i> dapat dikatakan cukup baik namun kurang efektif dalam mencapai tujuan BMT. Hal ini dapat dilihat dari tidak tercapainya anggaran pembiayaan <i>murabahah</i> yang telah ditetapkan.</p>	<p>Peneliti ingin melihat bagaimana mekanisme pembiayaan <i>murabahah</i>, faktor pendukung dan pembahambat serta efektivitas pembiayaan <i>murabahah</i> di BMT Nurul Falah, sedangkan penulis ingin melihat bagaimana efektivitas penerapan akad</p>

				<i>murabahah bil wakalah</i> di bank aceh cabang subulussalam
3.	Diyah Pratiwi, 2018	Analisis Efektivitas Pembiayaan dan Monitoring pada Pembiayaan di KSP BMT Surya Abadi Jenangan Ponorogo	Efektivitas penyaluran pembiayaan di KSP BMT Surya Abadi Jenangan Ponorogo sudah efektif, hal ini dibuktikan dengan sudah diterapkannya analisis pembiayaan dengan menggunakan 5C secara menyeluruh, hanya saja dalam prinsip <i>capital</i> di KSP BMT Surya Abadi Jenangan belum sepenuhnya diterapkan	Peneliti ingin melihat analisis efektivitas penyaluran pembiayaan, dan bagaimana analisis efektivitas monitoring pembiayaan di BMT Surya Abadi Jenangan Ponorogo sedangkan penulis ingin melihat bagaimana efektivitas penerapan akad <i>murabahah bil wakalah</i> di bank aceh cabang subulussalam
4.	Fika Diah Parwitasari, 2018	Implementasi <i>Murabahah</i> pada Produk IB Kepemilikan Rumah dalam Meningkatkan Profitabilitas di Bukopin	Implementasi <i>murābahah</i> pada produk iB kepemilikan rumah di Bukopin Syariah Cabang Surabaya masih relative sedikit dalam meningkatkan	Peneliti ingin melihat implementasi <i>murabahah</i> produk iB kepemilikan rumah di Bukopin Syariah Cabang Surabaya sedangkan penulis

		Syariah cabang Surabaya	profitabilitas bank, secara prosentase perkembangannya sebesar 0,44% pada tahun 2013, tahun 2014 sebesar 0.55%, tahun 2015 sebesar 0,61% dan pada tahun 2016 pencapaian kinerja mencapai sebesar 80% daritarget.	ingin melihat bagaimana efektivitas penerapan akad <i>murabahah bil wakalah</i> di bank aceh cabang subulussalam
5.	Masrudin Yusfi Albayani, 2017	Akad Pembiayaan <i>Murabahah Wakalah</i> dalam Sengketa Ekonomi Syariah (Studi Putusan No. 2400/PDT.G/2013/PAJS)	ada dua pokok perkara yang disengketakan oleh pihak Debitur dan Kreditur. Debitur mengajukan gugatan perbuatan melawan yang dilakukan oleh Kreditur dan sebaliknya, Kreditur menganggap Debitur melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Kedua pokok perkara tersebut kemudian disertai dengan tuntutan ganti rugi berupa kerugian materi dan immateril. Hakim dalam putusannya, mengabulkan dan menolak sebagiandari	Peneliti ingin melihat duduk perkara putusan No.2400/Pdt.G/2013/PA JS dan pertimbangan hakim dalam putusan No.2400/Pdt.G/2013/PA JS tentang akad pembiayaan <i>murabahah</i> dengan <i>wakalah</i> , sedangkan penulis ingin melihat bagaimana efektivitas penerapan akad <i>murabahah bil wakalah</i> di bank aceh cabang

			tuntutan-tuntutan yang diajukan oleh debitur dan kreditur	subulussalam
--	--	--	---	--------------

### C. Alur Penelitian



**Gambar 2.4**

#### **Skema Alur Penelitian**

Alur diatas merupakan alur penelitian mengenai produk kepemilikan rumah di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam. Pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menggunakan akad *murabahah bil wakalah* adalah jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakili pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudia nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah dan pihak lembaga keuangan syariah menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah. Penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah bisa terjadi efektif maupun tidak efektif. Apabila penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah efektif, pihak bank akan mendapatkan pendapatan/keuntungan. Dan apabila tidak efektif, hal tersebut akan mempengaruhi kenerjabank.

Untuk itu penulis ingin melihat bagaimana penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah dan bagaimana efektivitas penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah.

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **A. Desain Penelitian**

Desain penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif-kualitatif serta data-data pendukung seperti literatur dan sebagainya. Menurut Husaini Usman, penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu penelitian yang diuraikan dengan kata-kata menurut para responden, apa adanya, dan sesuai dengan pertanyaan penelitiannya.<sup>1</sup>Sedangkan menurut bungin, deskriptif-kualitatif artinya mencatat dengan teliti berbagai fenomena yang dilihat dan didengar serta dibaca via wawancara atau catatan lapangan, foto, dokumentasi pribadi, catatan serta memo dan lain-lain. Peneliti harus membanding-bandingkan, mengkombinasikan, mengabstraksikan dan menarik kesimpulan.<sup>2</sup>

##### **B. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di kota subulussalam. Untuk mendapatkan data yang relevan dalam penelitian ini, penulis mengadakan penelitian di kantor Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, Jl. T.Umar, Subulussalam Utara, Simpang Kiri, Kota Subulussalam, Aceh 24782. Waktu penelitian dilaksanakan pada bulan januari s/d September tahun 2020.

---

<sup>1</sup>Husaini Usman, *Metodologi Penelitian Sosial*, (Jakarta: PT Bumi Aksara), 1997, hal.41

<sup>2</sup>Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada), 1995, hal. 56

**Tabel 3.1**  
**Rencana Waktu Penelitian**

Kegiatan	Bulan			
	November	Desember	Januari	Juli-Oktober
Pengajuan Judul				
Proses pencarian data dan penyusunan proposal				
Penulisan perbaiki dan seminar proposal				
Penelitian lapangan				
Penulisan laporan dan Pembahasan hasil penelitian				

### C. Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian sebagaimana yang dikemukakan Spradley merupakan sumber informasi, sedangkan Moleong mengemukakan bahwa subjek penelitian merupakan orang dalam pada latar penelitian. Secara lebih tegas Moleog mengatakan bahwa mereka itu adalah orang yang dimanfaatkan untuk

memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian.<sup>3</sup>Merupakan benda atau orang tempat data untuk variabel penelitian melekat, dan yang dipermasalahkan.<sup>4</sup>Subjek sebagai sumber data atau sebagai informan sebaiknya memenuhi kriteria berikut ini:

1. Mereka yang menguasai atau memahami suatu melalui proses enkulturasi, sehingga itu bukan sekedar diketahui tetapi jugadihayatnya.
2. Mereka yang tergolong masih sedang berkecimpung atau terlibat pada kegiatan yang tengah diteliti.
3. Mereka yang mempunyai waktu yang memadai untuk dimintai informasi.<sup>5</sup>

Dalam penelitian ini, subjek penelitian adalah pihak dari bank syariah yang kompeten yang dapat memberikan informasi terkait variable penelitian seperti kaside pembiayaan dan pegawai pembiayaan murabahah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam.

Objek penelitian adalah himpunan elemen yang dapat berupa orang, organisasi atau barang yang akan diteliti untuk mendapatkan data secara lebih teratah. Adapun objek dalam penelitian ini yaitu akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah.

#### **D. Teknik dan Instrumen PengumpulanBahan**

Pengumpulan data merupakan salah satu unsur yang penting dalam penelitian. Hal ini dilakkan untuk memperoleh bahan-bahan yang relevan dan akurat untuk mendapatkan hasil pengukuran yang memuaskan dalam penelitian. Dalam penelitian deskriptif kualitatif dikenal beberapa teknik atau metode pengumpulan data. Teknik pengumpulan data dalam penelitian deskriptif kualitatif terdiri dari pengumpulan data primer yakni: Wawancara, Observasiserta

---

<sup>3</sup>BasrowidanSuwandi,*MemahamiPenelitianKualitatif*,(Jakarta:RinekaCipta,2008), hal 188

<sup>4</sup>Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2000), hal. 116

<sup>5</sup>Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, hal 188

pengumpulan data sekunder yakni: seperti buku, majalah, jurnal, laporan keuangan publikasi perusahaan, artikel, buku-buku sebagaiteori.

#### 1. Pengumpulan data primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber primer yaitu sumber asli yang memuat informasi atau data tersebut.<sup>6</sup>Sumber dan jenis kata primer adalah kata-kata dan tindakan subjek serta gambaran ekspresi, sikap, dan pemahaman dari subjek yang teliti sebagai dasar utama melakukan interpretasi data.<sup>7</sup>Sumber data primer dalam penelitian ini penulis peroleh dengan cara mencari data dan informasi melalui wawancara dengan pihak Bank Aceh CabangSubulussalam.

##### a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi verbal dengan tujuan untuk mendapatkan informasi penting yang diinginkan. Dalam kegiatan wawancara terjadi hubungan antara dua orang atau lebih, dimana keduanya berperilaku sesuai dengan status dan peranan mereka masing-masing.<sup>8</sup>Wawancara adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (interviewer) untuk memperoleh informasi dari terwawancara (interviewee).<sup>9</sup>Dalam penelitian ini melakukan Tanya jawab langsung mengenai permasalahan yang diteliti dengan kasie pembiayaan dan pegawai dibidang murabahah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam.

##### b. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengamati secara langsung terhadap objek penelitian kemudian mencatat gejala-

---

<sup>6</sup>Tatang M. Amirin, *Menyusun Rencana Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1990), hal 132

<sup>7</sup>Azhari Akmal Tarigan, dkk, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*, (Medan: La-Tanza Press, t.t), hal 35

<sup>8</sup>Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Teori-Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009), hal179

<sup>9</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1993), hal 126

gejala yang ditemukan dilapangan untuk melengkapi data-data yang diperlukan sebagai acuan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.<sup>10</sup>

c. Dokumentasi

Teknik dokumentasi yaitu Teknik pengumpulan data ini digunakan untuk mendapatkan data melalui dokumen-dokumen yang ada di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, seperti profil bank, jenis-jenis produk, visi misi dan data lain yang diperlukan

2. Pengumpulan datasekunder

Menurut Nur Indriantoro dan Bambang Supomo, sumber data sekunder adalah sumber data penelitian yang diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder umumnya berupa bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumentar) yang dipublikasikan dan yang tidak dipublikasikan.<sup>11</sup>

## E. Teknik Analisis Data

Analisis data, menurut patto adalah proses mengatur urutan data, mengorganisikannya ke dalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Membedakan dengan penafsiran yaitu memberikan arti yang signifikan terhadap hasil analisis, menjelaskan pola uraian, dan mencari hubungan antara dimensi-dimensi uraian.<sup>12</sup> Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode deksriptif. Metode deskriptif adalah prosedur pemecahan masalah dengan cara menggambarkan objek penelitian pada saat sekarang berdasarkan fakta-fakta sebagaimana adanya, kemudian dianalisis dan

---

<sup>10</sup>Tony Wijaya, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), hal 23

<sup>11</sup>Nur Indriantoro dan Bambang Supomo, *Metodologi Penelitian Bisnis*, (Yogyakarta: Andi, 2018), hal 143

<sup>12</sup>Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, hal 194

diinterpretasikan, bentuknya berupa survey dan studi pengembangan.<sup>13</sup> Menurut Bodgan dan Biklen dalam Imron Arifin, analisis data dalam penelitian kualitatif adalah proses pelacakan dan pengaturan secara sistematis transkrip wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain yang dikumpulkan untuk meningkatkan pemahaman terhadap bahan-bahan tersebut agar dapat diinterpretasikan temuannya kepada orang lain.<sup>14</sup>

Efektivitas sebagai ketepatan penggunaan hasil guna atau menunjang tujuan. Secara sederhana efektif dari kata efektif yang berarti ada efeknya. Menurut Peter Dructer, efisiensi dan efektivitas adalah melakukan pekerjaan yang benar. Sebab efektivitas pada umumnya terkait dengan keberhasilan pencapaian tujuan dan sasaran. Doni Juni Priansa dan Agus Garnida mengemukakan efektivitas berkaitan dengan sejauh mana organisasi mencapai tujuan yang telah ditentukan. Akmal mengatakan bahwa efektivitas adalah pencapaian usaha yang sesuai dengan rencananya (*doing the right things*) atau rencana hasil dibandingkan dengan realisasi hasil. Gie menyatakan bahwa efektivitas adalah keadaan atau kemampuan kerja yang dilakukan oleh manusia untuk memberikan nilai guna yang diharapkan. Gibson menyatakan efektivitas adalah konteks perilaku organisasi yang merupakan hubungan antara produksi, kualitas, efisiensi, fleksibilitas, sifat keunggulan, dan pengembangan.<sup>15</sup>

Konsep efektivitas organisasi sangat bergantung pada cara organisasi dapat mengeksploitasi lingkungan tujuan organisasi. Efektivitas organisasi juga dapat ditentukan oleh struktur kekuasaan, cara pengawasan, kinerja pegawai, dan produktivitas.<sup>16</sup>

---

<sup>13</sup>Syofian Siregar, *Statistik Parametrik untuk Penelitian Kuantitatif dilengkapi dengan Perhitungan Manual dan Aplikasi SPSS Versi 17*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2014), hal 16

<sup>14</sup>Nurul Zuriah, *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Teori-Aplikasi*, hal 217

<sup>15</sup>Doni Juni Priansa dan Agus Garnida, *Manajemen Perkantoran: Efektif, efisien, dan Profesional*, hal 11

<sup>16</sup>Syamsir Tolang, *Organisasi dan Manajemen: Perilaku, Struktur, budaya & Perubahan Organisasi*, hal 99

Oleh karena itu, efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih rencana yang tepat atau strategi yang tepat untuk mencapai target yang telah ditetapkan ataupun konsistensi kerja yang tinggi untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan.

Adapun cara untuk mengukur efektivitas pembiayaan *murabahah bil wakalah* di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{---}}{\text{---}}$$

Dari tingkat efektivitas digolongkan ke dalam beberapa kategori berikut:<sup>17</sup>

<b>Rasio Efektivitas (100%)</b>	<b>Kriteria</b>
>100%	Sangat Efektif
90% - 100%	Efektif
80% - 90%	Cukup Efektif
60% - 80%	Kurang Efektif
< 60%	Tidak Efektif

Kemampuan perusahaan dalam menjalankan tugasnya dapat dikatakan efektif apabila rasio yang dicapai mencapai minimal sebesar satu atau 100%. Semakin tinggi rasio efektivitas, maka semakin baik pula kemampuan perusahaan tersebut. Jika dana yang didapat pada perealisasi lebih besar dari dana yang dianggarkan, maka perusahaan tersebut mampu mencapai kata efektif dan mencapai tujuannya.

Penggunaan metode tersebut dengan pertimbangan bahwa penelitian ini berusaha untuk melihat bagaimana efektivitas pembiayaan *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah di PT Aceh Syariah Cabang Subulussalam. Terdapat beberapa langkah dalam melakukan analisis data, yaitu:

---

<sup>17</sup>A.A. Prabowo dan R.J. Pusung, "The Effectiveness of Sistem and Procedures of Tax" dalam Jurnal EMBA. Vol. 3 No. 2, Juni 2015, ISSN 2303-1174, hal 421

## 1. ReduksiData

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasikan data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan finalnya dapat ditarik dan diverifikasi.<sup>18</sup>

Reduksi data berlangsung terus menerus selama proyek yang berorientasi penelitian kualitatif berlangsung. Antisipasi akan adanya reduksi data sudah tampak waktu penelitiannya memutuskan (seringkali tanpa disadari sepenuhnya) kerangka konseptual wilayah penelitian, permasalahan penelitian, dan pendekatan pengumpulan data mana yang dipilihnya akan menjadi tolak ukur penelitian. Dalam penelitian ini mereduksi data dilihat dari dua sisi yaitu :

- 1) Dari sisi penerimaan/penyerapan menggunakan rumus:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{---}}{\text{---}}$$

- 2) Dari sis pelaksanaan berdasarkan kriteria Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentangMurabahah

## 2. PenyajianData

Penyajian data merupakan sekumpulan informasi yang memberi kemungkinan untuk menarik kesimpulan dan pengambilan tindakan.<sup>19</sup>Penyajian ini dilakukan dalam bentuk pemaparan hasil wawancara dengan infoman penelitian. Dengan melihat penyajian-penyajian kita akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan lebih jauh menganalisis atautkah mengambil tindakan berdasarkan atas pemahaman yang didapat dari penyajian-penyajian tersebut.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup>Aresto Hadi Sutopo dan Adrianus Arief, *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan Nvivo*, (Jakarta: Kencana, 2010), hal 11

<sup>19</sup>Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, hal 209

<sup>20</sup>Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, (Jakarta: UI Press, 2007), hal 17

### 3. Penarikan Kesimpulan

Langkah penutup adalah pengambilan kesimpulan, yang mana pengambilan kesimpulan itu merupakan akhir proses dari sebuah penelitian. Dari pengambilan kesimpulan ini akhirnya akan terjawab pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah di dalam latar belakang masalah. Dalam tahap ini, peneliti membuat rumusan proposisi yang terkait dengan prinsip logika, mengangkatnya sebagai temuan penelitian, kemudian dilanjutkan dengan mengkaji secara berulang-ulang terhadap data yang ada, pengelompokan data yang telah terbentuk dan proposisi yang telah dirumuskan.<sup>21</sup>

Kesimpulan-kesimpulan juga diverifikasi selama penelitian berlangsung. Verifikasi itu mungkin sesingkat pemikiran kembali yang melintas dalam pikiran peneliti selama ia menulis, suatu tinjauan ulang pada catatan-catatan lapangan, atau mungkin menjadi begitu seksama dan menghabiskan tenaga dengan peninjauan kembali, serta tukar pikiran dengan teman sejawat untuk mengembangkan kesepakatan intersubjektif atau juga upaya-upaya yang luas untuk menempatkan salinan suatu temuan dalam seperangkat data yang lain.

Singkatnya, makna-makna yang muncul dari data yang lain harus diuji kebenarannya, kekokohannya, dan kecocokannya, yakni yang merupakan validitasnya. Kesimpulan akhir tidak hanya terjadi pada waktu proses pengumpulan data saja, akan tetapi perlu diverifikasi agar benar-benar dapat dipertanggung jawabkan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Basrowi dan Suwandi, *Memahami Penelitian Kualitatif*, hal 210

<sup>22</sup>Matthew B. Miles dan A. Michael Huberman, *Analisis Data Kualitatif*, hal 19

## F. Pemeriksaan Keabsahan Data

Menurut Moleong untuk menetapkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan. Teknik pemeriksaan didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu.<sup>23</sup> Ada empat kriteria yang digunakan untuk melakukan pemeriksaan keabsahan data kualitatif yaitu: uji credibility, transferability, dependability, dan confirmability.

### 1. Credibility

Uji credibility (kredibilitas) atau uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai karya ilmiah dilakukan. Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan. Melakukan pengamatan wawancara lagi dengan sumber data yang ditemui maupun sumber data yang lebih baru. Perpanjangan pengamatan berarti hubungan antara peneliti dengan sumber akan semakin terjalin, semakin akrab, semakin terbuka, saling timbul kepercayaan, sehingga informasi yang diperoleh semakin banyak dan lengkap. Perpanjangan pengamatan untuk menguji kredibilitas data penelitian difokuskan pada pengujian terhadap data yang telah diperoleh. Data yang diperoleh setelah dicek kembali ke lapangan besar atau tidak ada perubahan atau masih tetap. Setelah di cek kembali ke lapangan data yang telah diperoleh sudah dapat di pertanggung jawabkan benar berarti kredibel, maka perpanjangan pengamatan perlu diakhiri.<sup>24</sup>

### 2. Transferability

Transferability merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat ketepatan data dapat

---

<sup>23</sup>Sugiono, *Metode Penelitian Tindakan Pendekatan Kualitatif dan R & D cet 6*, (Bandung: Alfabeta, 2008), hal66

<sup>24</sup>Herdiansyah Haris, *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu Sosial*, (Jakarta: Salemba Humanika, 2010), hal31

diterapkannya hasil penelitian ke populasi di masa sampel tersebut diambil pertanyaan yang berkaitan dengan nilai transfer sampai saat ini masih dapat diterapkan atau dipakai dalam situasi lain.

Bagi peneliti nilai transfer sangat bergantung pada si pemakai sehingga ketika penelitian dapat digunakan dalam konteks yang berada di situasi sosial yang berbeda validitas nilai transfer masih di pertanggung jawabkan.

### 3. Dependability

Reliabilitas atau penelitian yang dapat dipercaya, dengan kata lain beberapa percobaan yang dilakukan selalu mendapatkan hasil yang sama. Penelitian yang dependability atau reliabilitas adalah penelitian apabila penelitian yang dilakukan oleh orang lain dengan proses penelitian yang sama pula. Pengujian dependability dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Misalnya bisa dimulai ketika bagaimana peneliti mulai menentukan masalah, terjun ke lapangan memilih sumber data melaksanakan analisis data, melakukan uji keabsahan data, sampai pada pembuatan laporan hasil pengamatan.<sup>25</sup>

### 4. Confirmability

Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga dengan uji confirmability penelitian bisa dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh lebih banyak orang. Penelitian kualitatif uji confirmability berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang telah dilakukan.

Apabila hasil penelitian merupakan fungsi dari proses penelitian yang dilakukan maka penelitian tersebut telah memenuhi standar confirmability. Validitas atau keabsahan data adalah data yang tidak

---

<sup>25</sup>Ibid, hal 88

berbeda antara data yang diperoleh oleh peneliti dengan data yang terjadi sesungguhnya pada objek penelitian sehingga keabsahan data yang telah disajikan dapat di pertanggung jawabkan.<sup>26</sup>

Oleh sebab itu berarti peneliti mengadakan pengamatan dilokasi dengan teliti dan rinci secara berkelanjutan terhadap faktor-faktor yang dominan kemudian menelaahnya secara rinci sampai pada suatu titik sehingga pemeriksaan pada tahap awal terlihat salah satu atau semua faktor yangditalaah.

---

<sup>26</sup>Ibid, hal 98

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Deskripsi Data Penelitian**

###### **a. Gambaran Umum Perusahaan**

###### **1) Sejarah Perusahaan**

Pada tanggal 7 September 1957 mendirikan suatu bank dalam bentuk perseroan terbatas yang bernama “PT. Bank Kesejahteraan Atjeh NV” dengan modal dasar ditetapkan Rp. 25.000.000

Tanggal 2 Februari 1960 diperoleh izin dari menteri keuangan dengan surat keputusan No. 12096/BUM/II dan pengesahan bentuk hukum dari menteri kehakiman dengan surat keputusan No. J.A.5/22/9 tanggal 18 maret 1960. Pada tahun 1963 Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Istimewa Aceh membuat peraturan daerah No. 12 tahun 1963 sebagai landasan hukum berdirinya bank pembangunan daerah istimewa aceh. April 1973 Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh mengeluarkan surat keputusan Nomor. 54/1973 tentang penetapan pelaksanaan pengalihan PT Bank Kesejahteran Atjeh, NV menjadi Bank Pemnangunan Daerah Istimewa Aceh. Pada 6 agustus 1973 peralihan status, baik bentuk hukum, hak dan kewajiban dan lainnya secara resmi. Tanggal ini juga dianggap sebagai hari lahirnya bank pembangunan daerah istimewa aceh. 2 maret 1999 Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Aceh Nomor: 2 tahun 1999 tentang perubahan bentuk badan hukum Bank Pembangunan Daerah istimewa Aceh menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh, disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 584.21.343 tanggal 31 desember 1999. Pada tanggal 8 february 1999 Pelaksanaan

Program Rekapitalisasi Bank Umum pada tanggal 7 Mei 1999 penandatanganan perjanjian rekapitalisasi antara Pemerintah Republik Indonesia, Bank Indonesia, dan PT Bank BPD Aceh di Jakarta. Pada tanggal 21 April 1999 perubahan bentuk badan hukum menjadi perseroan terbatas ditetapkan dengan akte Notaris Husni Usman, SH No. 55. Pada 6 Mei 1999 surat keputusan menteri kehakiman RI Nomor: C-8260 HT.01.01.TH.99 men sahkan perubahan bentuk badan hukum menjadi Perseroan terbatas dalam akte pendirian perseroan ditetapkan modal dasar PT Bank BPD Aceh sebesar Rp. 150.000.000.000.

Pada 30 Agustus 2003 modal dasar di tempatkan PT Bank BPD Aceh di tambah menjadi Rp. 500.000.000.000. pada 19 oktober 2004 mengenai izin pembukaan kantor cabang syariah bank dalam aktivitas komersial bank. Pada tanggal 5 november 2004 bank mulai melakukan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah. 15 desember 2008 peningkatan modal dasar perseroan, modal dasar kembali ditingkatkan menjadi Rp. 1.500.000.000.000 dan perubahan nama perseroan menjadi PT Bank Aceh.

Pada tanggal 25 Mei 2015 hasil rapat RUPS LB Bank Aceh akan melakukan perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional menjadi sistem syariah secara menyeluruh. Pada tanggal 2 Juni 2016 Surat Keputusan Menteri Hukum Dan HAM RI Nomor: AHU-0012282.AH.01.02 tahun 2016 mensahkan perubahan anggaran dasar perseroan menjadi PT Bank Aceh Syariah dalam akte No. 47, jumlah modal dasar bank Aceh syariah menjadi Rp. 3.000.000.000.000. Pada 1 September 2016 Komisioner Otoritas Jasa Keuangan mengeluarkan keputusan pemberian izin perubahan kegiatan usaha bank umum Konvensional menjadi bank umum syariah PT Bank Aceh dengan sebutan nama PT Bank Aceh Syariah berdasarkan keputusan

Dewan Komisioner OJK Nomor: KEP-44/D.03/2016. Pada 16 September 2016 Cutt Off Sistem Konvensional PT. Bank Aceh. Pada tanggal 19 September 2016 Bank Aceh dapat melayani seluruh nasabah dan masyarakat berdasarkan prinsip syariah.

Pada tahun 2017 mengimplementasikan bisnis bank sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, meningkatkan kemitraan dan mewujudkan kemaslahatan. Pada tahun 2018 bersinergi memperkuat ekonomi umat.

## 2) **Visi MisiPerusahaan**

Visi:

Menjadikan Bank Syariah Terdepan dan Terpercaya dalam Pelayanan di Indonesia

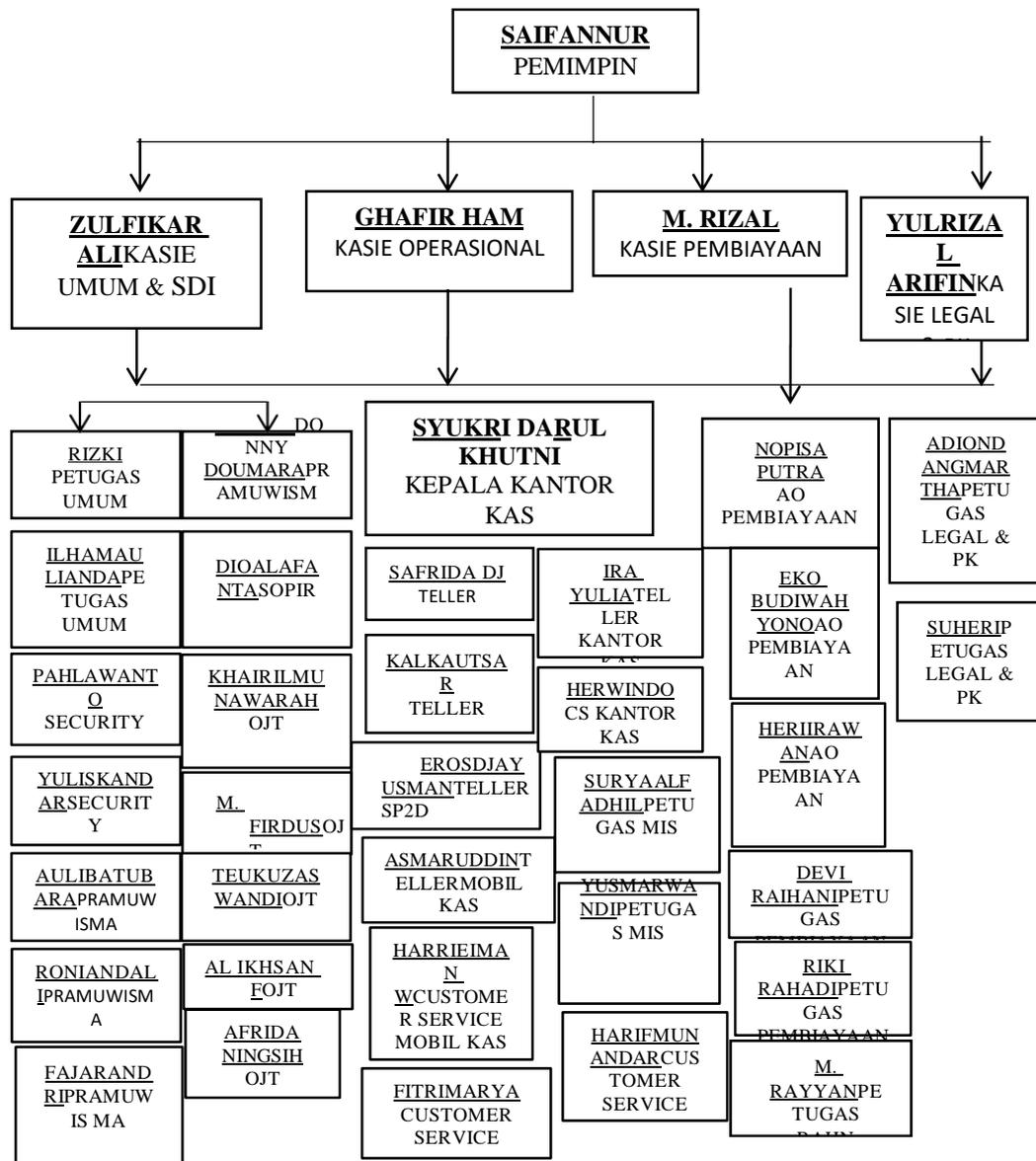
Misi:

1. Menjadi penggerak ekonomi Aceh dan mendukung agenda pembangunandaerah
2. Memberi layanan terbaik dan lengkap berbasis TI untuk semua segmen nasabah terutama sektor usaha kecil menengah, sektor pemerintah maupunkorporasi
3. Menjadi bank yang memotivasi karyawan, nasabah, dan stakeholders untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara komperhensif(*Syumul*)
4. Memberi nilai tambah yang tinggi bagi pemegang saham dan masyarakat Acehumumnya
5. Menjadi perusahaan pilihan utama bagi professional perbankan syariah diAceh

## 3) **Struktur OrganisasiPerusahaan**

Struktur organisasi perusahaan adalah susunan kepengurusan perusahaan yang terdiri atas pimpinan perusahaan

hingga para pegawai. Berikut ini peneliti paparkan struktur organisasi pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam:



**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi Perusahaan**

#### 4) Ruang Lingkup Badan Usaha

Seputar ruang lingkup bidang usaha PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menawarkan produk-produk sebagai berikut:

##### 1. Produk penghimpunandana

###### a) Tabungan SAHARAiB

Tabungan SAHARA iB adalah tabungan untuk mewujudkan pelaksanaan perjalanan ibadah haji dan umroh yang dikelola berdasarkan prinsip-prinsip syariah.

###### b) Tabungan Pembangunan Daerah (SIMPEDAiB)

Tabungan Pembangunan Daerah (SIMPEDA iB) adalah tabungan dengan akad *mudharabah*, dengan sistem bagi hasil yang kompetitif (nisbah bagi hasil progresif)

###### c) Tabungan Aneka Guna (TAGiB)

Tabungan Aneka Guna (TAG iB) merupakan tabungan dengan akad *mudharabah*, dengan system bagi hasil rata-rata harian yang kompetitif

###### d) Tabungan SeulangaiB

Tabungan Seulanga iB merupakan tabungan yang memiliki keunggulan dengan nisbah Progressive dimana semakin tinggi saldo tabungan, semakin tinggi nisbah yang diberikan (dihitung berdasarkan saldo terendah harian)

###### e) Tabungan FirdausiB

Tabungan firdaus pada Bank Aceh Syariah diperuntukkan bagi perorangan yang menggunakan prinsip *mudharabah* dimana dana yang diinvestasikan oleh nasabah dapat dipergunakan oleh Bank (mudharib) dengan imbalan bagi hasil bagi nasabah (shahibul maal). Tabungan firdaus menggunakan akad *mudharabah mutlaqah* yang berarti pihak bank diberi kuasa penuh untuk menjalankan usahanya tanpa batasan sepanjang memenuhi syarat-syarat

syariah dan tidak terikat dengan waktu, tempat, jenis usaha dan nasabah pelanggannya

f) TabunganKuiB

TabunganKu iB adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat

g) Tabungan PensiuniB

Tabungan Pensiun iB adalah layanan tabungan bagi nasabah pension pada PT. Bank Aceh Syariah yang diharapkan dapat memberikan layanan khusus bagi para pegawai negeri sipil yang memasuki masa pensiun

h) Tabungan Simpel iB

Tabungan Simpel iB adalah tabungan untuk siswa/pelajar dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini

2. Produk Penyaluran Dana(Pembiayaan)

a) Pembiayaan *Murabahah*

Merupakan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank akan melakukan pembelian atau pemesanan barang sesuai permintaan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli dan ditambah dengan margin keuntungan bank yang disepakati

b) Pembiayaan *Musyarakah*

Merupakan akad kerjasama antara kedua pihak atau lebih untuk usaha tertentu. Dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa

keuntungan dan resiko ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan

c) *Pembiayaan Ijarah*

Merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barangtersebut

d) *Pembiayaan Rahn*

Merupakan pembiayaan yang menahan salah satu harta milik nasabah atau rahun sebagai barang jaminan atau marhun atas hutang/pinjaman atau marhun bil yang diterimanya

e) Maps (Malaysian Exchange Payment System), Transfer, Kliring, RTGS, Inkaso, Penerimaan BPIH/SISKOHAT, Penerimaan Pajak, Jaminan Pelaksana, Jaminan Penawaran, Jaminan Uang Muka, Referensi Bank, Layanan ATM, Layanan Ponsel, Pengisian Pulsa Ponsel, Pembayaran Pensiun, Pengelolaan DanaKebajikan, Pengiriman Uang ke Luar Negeri

**b. Gambaran Umum Produk KepemilikanRumah**

**1) Produk Kepemilikan Rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam**

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Pembiayaan kepemilikan rumah yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen serta untuk renovasi rumah dengan akad *murabahah*, yaitu pembelian yang diberikan kepada seluruh anggota masyarakat dengan sistem jual beli. Dalam hal ini nasabah sebagai pembeli dan Bank Aceh Syariah sebagai penjual. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati dan tercantum dalam akad

## 2) Persyaratan Consumer Loan

Persyaratan untuk Consumer Loan, yaitu:

- a) Mengisi formulir permohonan
- b) Pas foto 3x4 = 3 lembar (Suami/Istri yang sudah berkeluarga)
- c) Menunjukkan asli bukti identitas dan menyerahkan foto copy 2 lembar (Suami/Istri yang sudah berkeluarga)
- d) Daftar rincian gaji (Fotocopy 2lembar)
- e) Surat kuasa pemotongan gaji (Fotocopy 2lembar)
- f) K A R P E G (Fotocopy 2lembar)
- g) T A S P E N (Fotocopy 2lembar)
- h) Menunjukkan asli Syrat Keterangan Pengangkatan Pegawai (80%, 100% & Terakhir) dan menyerahkan fotocopy 2lembar
- i) NPWP (Pembiayaan  $\geq$  100 Juta fotocopy 2 lembar)
- j) Menunjukkan asli Kartu Keluarga dan menyerahkan fotocopy 2lembar
- k) Menunjukkan asli Surat Nikah dan menyerahkan fotocopy 2 lembar
- l) Memiliki Buku Tabungan Firdaus (fotocopy 2lembar)
- m) Jaminan tambahan (Pembiayaan diatas batasmaksimal)
- n) Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia serta tidak tercatat sebagai nasabah pembiayaan macet/bermasalah

### 3) **Persyaratan Swasta**

- a) Surat Permohonan
- b) Mengisi formulir permohonan
- c) Pas foto 3x4 = 3 lembar (Suami/Istri yang sudah berkeluarga)
- d) Menunjukkan asli bukti identitas dan menyerahkan foto copy 2 lembar (Suami/Istri yang sudah berkeluarga)
- e) Izin usaha : SIUP, TDP, SITU, SIUJK dan lainnya (jika dibutuhkan) yang masih berlaku
- f) Bukti legalitas jaminan (SHM/SHGB/BPKB/Bilyet Deposito, dll)
- g) Laporan keuangan usaha 2 tahun terakhir
- h) Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia serta tidak tercatat sebagai nasabah pembiayaan macet/bermasalah

### 4) **Keuntungan**

- a) Persyaratan yang mudah sesuai dengan prinsip syariah
- b) Memberikan kesempatan dan kemudahan memperoleh fasilitas pembiayaan
- c) Meningkatkan kualitas hidup nasabah dengan sistem pembayaran angsuran melalui potong langsung atas gaji bulanan yang diterima setiap bulan

#### c. **Karakteristik Responden**

Pada bagian ini karakteristik informan yang akan dibahas yaitu mulai dari susunan dan anggota yang menjadi informan, pembagian tugas dan tanggung jawab, jumlah tenaga kerja, jam kerja, sistem pengupahan dan fasilitas. Penelitian ini dilakukan pada pegawai pembiayaan di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dengan jumlah informan sebanyak 3 orang yaitu kasie pembiayaan, dan 2 pegawai dibidang pembiayaan murabahah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam

## 1) Tugas dan Tanggung Jawab

### a) KasiePembiayaan

Tugas dan tanggung jawab:

- i. Melakukan monitoring, evaluasi, review, dan supervise terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi bidang pembiayaan pada unit/ bagian yang ada dibawah supervisinya
- ii. Bertindak sebagai komite pembiayaan dalam upaya pengambilan keputusan pembiayaan.
- iii. Melakukan monitoring, evaluasi , review terhadap kualitas portofolio pembiayaan yang telah diberikan dalam rangka pengaman atas setiap pembiayaan yang telah diberikan.
- iv. Aktif menyampaikan pendapat, saran dan opini kepada direksi mengenai masalah-masalah yang berkaitan dengan bidang marketing dan pembiayaan sebagaimanadimaksud.
- v. Melayani, menerima tamu (calon nasabah) secara aktif yang memerlukan jasa perbankan.
- vi. Memelihara dan membina hubungan baik kepada nasabah serta antar intern unit kerja yang ada dibawah serta dilingkungan perusahaan.
- vii. Menyusun strategi/planning dalam rangka alokasi pemberian pembiayaan secara efektif kepadanasabah.
- viii. Berkewajiban untuk meningkatkan pengetahuan dan ketrampilan untuk membantu kelancaran tugas sehari-hari.

### b) PegawaiPembiayaan

- i. Secara terus menerus berupaya meningkatkan kemampuan dan pemahaman produk-produk Bank

Aceh Syariah dan tata cara pelayanannya termasuk syarat-syarat dari masing-masing jenis produk

- ii. Melayani nasabah dengan baik
- iii. Penginputan data nasabah pembiayaan
- iv. Menyimpan berkas pembiayaan
- v. Melaksanakan pengumpulan data/informasi mengenai perkembangan ekonomi, pembangunan, dan dunia usaha setempat untuk dijadikan indikator pengembangan usaha
- vi. Menjaga sikap sesuai code of conduct Bank Aceh Syariah
- vii. Melaksanakan pekerjaan lain yang ditugaskan atasan

## 2) Jumlah Tenaga Kerja

PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam saat ini mempunyai jumlah tenaga kerja 39 orang, dengan 35 orang merupakan karyawan tetap dan 4 orang karyawan kontrak.

## 3) Jam Kerja

PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam memiliki jam kerja sebagai berikut:

- 07.40 : Absensi Karyawan
- 07.40-08.00 : Doa dan Kultum Evaluasi Kerja
- 08.00-17.00 : Operasional Kerja
- 12.30-14.00 : Istirahat (Shalat dan makan siang)
- 17.00 : jam umum pulang kerja

Adapun jam kerja yang berlaku selama ini di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam adalah mulai pukul 07.40 WIB dan berakhir pukul 17.00 WIB sebelum jam kerja dimulai pada jam tersebut. Para karyawan dan seluruh pegawai harus

sudah berada dikantor untuk mempersiapkan segala sesuatu yang berkaitan dengan aktivitas perbankan. Pada sore harinya aktivitas perubahan perbankan sudah berakhir dan karyawan harus menyusun dan merapikan berkas agar tidak hilang dan kececeran, akan tetapi ada beberapa karyawan yang harus menambah jam kerjanya (lembur). Hal ini dikarenakan adanya tugas atau pekerjaan yang harus selesai saat itu juga.

#### 4) **Sistem Pengupahan dan Fasilitas**

Sistem pengupahan yang ada di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam diberikan dengan pembayaran upah/gaji sesuai dengan tingkat jabatan masing-masing karyawan. Fasilitas yang didapat adalah berupa tunjangan kesehatan, bonus upah lembur, pemberian fasilitas berupa mobil dinas untuk kegiatan operasional dan promosi produk perusahaan.

## 2. **Teknik Analisis Data**

### a. **Akad *Murabahah bil Wakalah* pada Produk Kepemilikan Rumah**

Pembiayaan kepemilikan rumah yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk keperluan pembelian rumah/tempat tinggal/apartemen serta untuk renovasi rumah dengan akad *murabahah*, yaitu pembelian yang diberikan kepada seluruh anggota masyarakat dengan sistem jual beli. Dalam hal ini nasabah sebagai pembeli dan Bank Aceh Syariah sebagai penjual. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati dan tercantum dalam akad. Melalui pembiayaan PKR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa luluasa menempatinya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri.

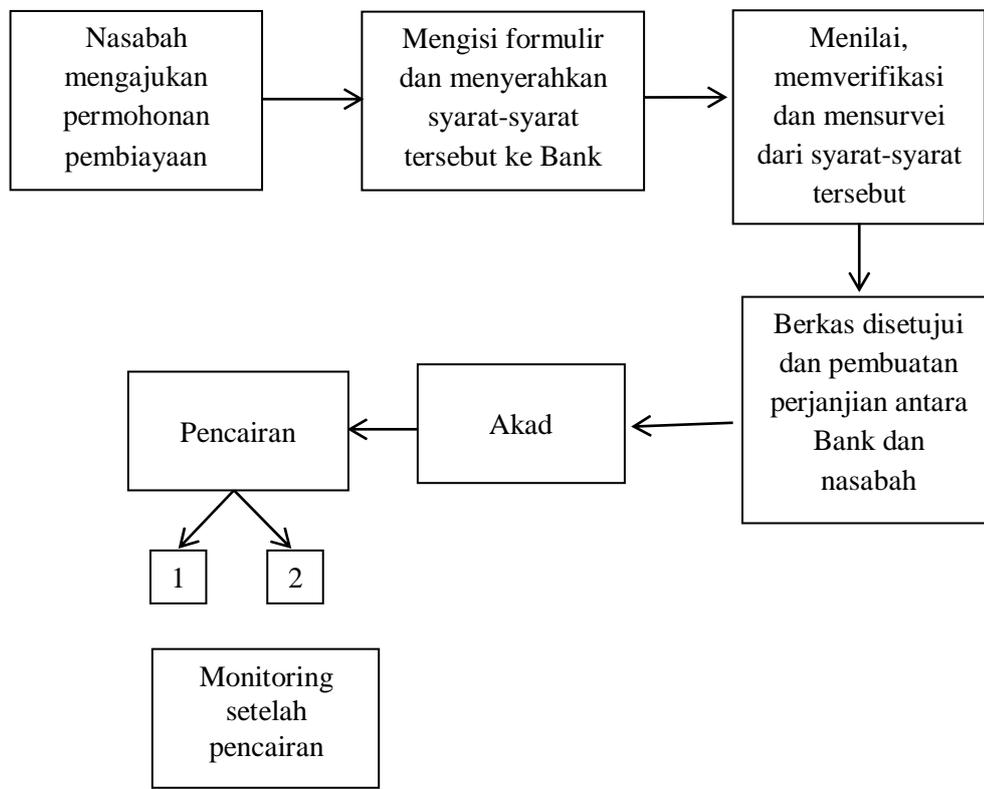
Dalam praktiknya produk kepemilikan rumah pada Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam iB menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Akad *murabahah bil wakalah* adalah jual beli dengan sistem *wakalah*, dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakili pembeliannya kepada nasabah. Bank dapat membiayai seluruh atau sebagian harga pembelian yang telah disepakati spesifikasinya. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah, dan bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.<sup>1</sup>

Produk *murabahah* adalah produk yang terbanyak digunakan di Bank Aceh Syariah, terutama berkaitan dengan pegawai negeri sipil (PNS). Dilihat secara promatif apa yang tertera di produk *murabahah* ini sudah sejalan dengan prinsip syariah, artinya ketentuan-ketentuan hukum Islam dalam *murabahah* sudah berjalan. Karena didalamnya ada Standar Operasional Produk (SOP) dan fatwa jadi ada akad, objek, transparansi, kejelasan, pemanfaatan dari dana yang diperoleh dan dari akad *murabahah* sudah jelas, secara umum bisa dikatakan bahwa *murabahah* sudah dijalankan berdasarkan prinsip syariah yang ada di BankAceh.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Wawancara dengan Bapak Teuku Zaswandi, Pegawai Bagian Pembiayaan Bank Aceh Syariah Subulusslam, wawancara di Subulussalam tanggal 17 Desember 2019

<sup>2</sup>Wawancara dengan Bapak Riki Rahardi, Pegawai Bagian Pembiayaan Murabahah Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, wawancara di Subulussalam tanggal 17 Desember 2019



**Gambar 4.2**

**Skema Mekanisme Pembiayaan iB Kepemilikan Rumah**

Mekanisme pembiayaan iB kepemilikan rumah di Bank Aceh

Syariah Cabang Subulussalam sebagaiberikut:

- 1) Calon nasabah datang ke Bank Aceh Syariah mengajukan permohonan pembiayaan kepemilikan rumah, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat pembiayaan ke pegawai pembiayaan Bank Aceh. Dimana syarat untuk mengajukan pembiayaan yaitu:
  - a) Profilnasabah
  - b) KTP danKK
  - c) FcNPWP
  - d) Slip gaji dan surat keterangankerja
  - e) Surat kuasa pemotongan gaji (bilaPNS)
  - f) Pas foto 3x4

- g) Bukti legalitasjaminan
  - h) Jumlah pembiayaan yangdibutuhkan
  - i) Tujuan penggunaanpembiayaan
  - j) Cantumkan jenis barang yang dibeli dan hargabelinya
  - k) Fc surat menikah (bila sudahmenikah)
  - l) Memiliki buku tabunganfirdaus
  - m) Tidak termasuk dalam daftar hitam Bank Indonesia serta tidak tercatat sebagai nasabah pembiayaanmacet/bermasalah
- 2) Lalu pihak bank akan menilai dan memverifikasi syarat-syarat tersebut. Dimana pihak bank akan melihat BI Checking dan salam mempertimbangkan pemberian pembiayaan tersebut pihak Bank Aceh melakukan analisis 5C. Aspek 5C tersebutyaitu:
- a) Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. Untuk megetahui karakter nasabah tersebut dilakukan wawancara, dari wawancara tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk mekukan BI checking untuk mengetahui apakah nasabah yang baik atau tidak, mempunyai utang dibank lain atautidak
  - b) Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atautidak
  - c) Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atautidak

- d) Collateral yaitu jaminan menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat collateral adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminannya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain-lain
- e) Condition yaitu kondisi ekonomi secara mikro maupun makro. Jika memang kondisi perekonomian sedang tidak baik atau sector usaha nasabah tidak menjanjikan, biasanya bank akan mempertimbangkan kembali pemberian kreditnya. Ini kaitannya dengan bagaimana nasabah dalam membayar pinjamannya nanti yang tentu terpengaruhi atas kondisi ekonomi

Dari kelima analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertimbangkan adalah karakter nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan ditolak oleh pihak bank.

- 3) Setelah prinsip 5C terpenuhi dan dilakukan survey oleh pihak AO maka syarat-syarat tersebut akan diinput oleh pegawai pembiayaan kemudian hasil dari nilai tersebut diberikan ke kasie pembiayaan. Kasie pembiayaan akan mengecek kembali dan memberikan keputusan pembiayaan tersebut.
- 4) Setelah kasie pembiayaan menyetujui pembiayaan tersebut kemudian memberikan ke pimpinan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam untuk memberikan keputusan final pembiayaan tersebut.
- 5) Jika pembiayaan tersebut disetujui atau tidak disetujui, pegawai pembiayaan akan membuat surat persetujuan atau surat penolakan

dan mengkonfirmasi kepada nasabah mengenai hal tersebut. Apabila pembiayaan tersebut disetujui maka Bank Aceh Syariah dan nasabah akan melakukan akad (pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan).

Dalam akad tersebut menyebutkan klausul-klausul yang memuat perjanjian antara bank dan nasabah. Bank berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual untuk menjual berupa objek untuk selanjutnya disebut barang, dan menyerahkan kepada nasabah, sebagaimana nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima barang tersebut dari bank. Dalam akad disebutkan harga beli barang, keuntungan (margin) yang diperoleh bank selama jangka waktu pembiayaan, uang muka dari nasabah, harga jual bank, jangka waktu pembiayaan, angsuran, total biaya dan spesifikasi barang yang menjadi objek *murabahah*. Nasabah membayar harga jual bank kemudian membayar angsuran sesuai dengan jadwal dan besarnya angsuran (pokok pembiayaan ditambah margin) yang telah ditetapkan bank. Untuk pelaksanaannya dicantumkan klausul surat kuasa sehingga bank memberi kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang akad *wakalah* ini dibuat secara terpisah.

- 6) Setelah isi klausul akad disetujui pihak bank dan nasabah maka dilakukan penandatanganan akad oleh nasabah dan pihak bank. Realisasi pembiayaan akan diproses paling lama satu bulan dan paling cepat sekitar 2 minggu. Untuk pelaksanaan teknis pembelian barang oleh bank dari penjual dilakukan oleh nasabah untuk dan atas nama bank. Bank mewakilkan kepada nasabah untuk melakukan pembelian barang dengan melakukan pencairan dana ke rekening nasabah. Dalam pencairan dana tersebut pihak Bank Aceh memberikan dua pilihan yaitu nasabah melakukan pencairan dana ke supplier dengan bank akan mentransfer dan ke

rekening nasabah lalu nasabah transfer ke supplier dengan di monitoring oleh pihak bank, atau bank yang akan melakukan pembayaran ke supplier (developer) pilihan rumah nasabah. Setelah nasabah membelikan rumah, nasabah menunjukkan bukti pembelian ke pihak bank dan rumah tersebut menjadi milik bank

- 7) Developer menyerahkan rumah dan rumah menjadi milik bank
- 8) Bank menjual rumah kepada nasabah dan harga jual bank adalah harga beli ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bersama. Nasabah yang telah membeli rumah selanjutnya melakukan pembayaran kepada pihak Bank Aceh secara cicilan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak<sup>3</sup>

Jika terjadi penolakan nasabah terhadap barang pesanan maka biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut, ketika uang muka kurang dari kerugian maka bank meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah, namun jika nasabah membatalkan pembelian maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat dari pembatalan dan jika uang muka tidak mencukupi maka nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Dalam hal ini nasabah tidak wajib segera melunasi seluruh angsuran jika nasabah menjual barang sebelum masa angsuran berakhir. Namun jika penjualan menyebabkan kerugian maka harus ditanggung nasabah dan tetap harus menyelesaikan pembayaran sesuai kesepakatan awal. Untuk nasabah yang menunda-nunda pembayaran dengan sengaja maka penyelesaian ini akan dilakukan oleh Badan Arbitrasi Syariah jika tidak tercapai kesepakatan melalui

---

<sup>3</sup>Wawancara dengan Bapak M.Rizal dan bapak Riki Rahardi, Kasie dan Pegawai Bagian Pembiayaan Bank Aceh Syariah Subulusslam, wawancara di Subulussalam tanggal 17 Desember 2019

musyawarah, namun jika nasabah dinyatakan bangkrut atau pailit maka bank dapat menunda tagihan utang sampai nasabah sanggup kembali berdasarkan kesepakatan. Menurut teori, bahwa pembiayaan produk iB kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah* pada Bank Aceh Syariah termasuk pembiayaan konsumtif, yang mana bank memberikan pembiayaan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan primer berupa tempat tinggal.<sup>4</sup>

*Wakalah* merupakan perjanjian antara seseorang (pemberi kuasa) dengan orang lain (orang yang menerima kuasa) untuk melaksanakan tugas-tugas tertentu atas nama pemberi kuasa. Dalam *wakalah*, terkandung adanya unsur tolong menolong pada setiap aktivitas muamalahnya. Islam membolehkan seseorang untuk memberikan mandat kepada orang yang dipercayainya dan bertindak terhadap apa yang diwakilkan tersebut atas nama orang yang memberi mandat.<sup>5</sup> Konsep *wakalah* yang diterapkan di Bank Aceh Syariah bertujuan untuk membantu dan memudahkan nasabah dalam membeli barang yang diinginkan nasabah dengan cepat.

Pada analisis pembiayaan iB kepemilikan rumah tidaklah rumit, karena kesejahteraan masyarakatlah yang paling diutamakan. Dengan menanamkan nilai-nilai amanah, integritas, peduli, kerjasama dan kualitas Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dapat dipercaya keamanan dan pelayanan terbaiknya. Serta Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam memberikan pembiayaan kepada calon nasabah pembiayaan dengan tujuan untuk memenuhi *finance* dengan mudah, cepat dan bebasriba.

Ketentuan akad *murabahah* pada perbankan syariah telah diatur dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang terdapat beberapa ketentuan umum yang harus

---

<sup>4</sup>Wawancara dengan Bapak Riki Rahardi, Pegawai Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, wawancara di Subulussalam tanggal 17 Desember 2019

<sup>5</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*, hal 142

diterapkan dan dijalankan oleh perbankan syariah. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam secara keseluruhan sudah menerapkan aturan yang telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI, dengan beberapa analisis sebagai berikut:

- a) Ayat pertama Fatwa DSN-MUI tahun 2000 Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba. Pada konteks ini Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menetapkan harga pokok yang setiap spesifikasinya rumah yang diinginkan nasabah dan margin yang jelas sehingga mendatangkan ridho dan sama-sama menyepakati margin yang ditetapkan pihak bank dan yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak bank. Hal ini menjauhkan transaksi dari gharar (ketidakjelasan) dan riba. Sehingga dapat disimpulkan dimana setiap konteks penjelasan dan langkah-langkah penerapan sudah diatur oleh pihak bank sehingga bank dan nasabah memiliki kesepakatan yang sudah disepakati dari awal
- b) Ayat kedua, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. Pembiayaan *murabahah* pada kepemilikan rumah yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam memproses semua pengajuan permohonan pembiayaan yang yang dibolehkan berdasarkan syariat Islam namun ada beberapa permohonan yang ditolak jika digunakan yang dilarang syariat islam dan mendatangkan keresahan masyarakat
- c) Ayat ketiga, Pada Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, pihak bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Akad *murabahah* adalah akad jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak dimana nasabah mengetahui harga pokok dan margin yang telah disepakati. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam sebagai lembaga keuangan syariah yang melaksanakan fungsinya sebagai penerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan

jasa kepada nasabah. Bank Aceh Syariah wajib melaksanakan fungsi utama perbankan syariah dengan sesuai fatwa DSN-MUI

- d) Dari ayat ke empat, lima dan enam Fatwa DSN-MUI. Dijelaskan secara keseluruhan sistem akad *murabahah* yang diterapkan perbankan syariah harus memberitahukan semua aspek yang termasuk dalam pembiayaan seperti terbebas dari unsur gharar (ketidak jelasan), unsur riba, serta transparan harga pokok rumah dan margin yang disepakati bersama. Pada Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam sudah menerapkan aturan tersebut secara menyeluruh yaitu transparansi harga pokok rumah, margin yang disepakati bersama dan juga semua informasi terkait dengan pembiayaan.
- e) Ayat ketujuh, nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Dalam hal ini nasabah wajib membayar pembiayaan yang telah diajukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah baik dilakukan secara tunai maupunangsur
- f) Ayat kedelapan, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam melakukan suatu perjanjian dimana apabila nasabah telat membayar maka dikenakan denda dan uang dari denda tersebut tidak dianggap sebagai keuntungan dan akan ditambahkan sebagai dana untuk keperluan sosial kemasyarakatan.
- g) Ayat kesembilan, jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Pada Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Dalam hal ini bank memberi kuasa kepada nasabah atau nasabahnya yang

menjadi perwakilan bank dalam mencari rumah dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah karena pihak bank tidak bisa menentukan rumah yang diinginkan nasabah kemudian mencairkan dananya ke rekening nasabah dan dikontrol oleh pihak bank.

Dapat disimpulkan implementasi pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, sesuai dengan apa yang sudah diaturkan oleh Fatwa DSN-MUI Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 dengan ketentuan umum yaitu : bank dan nasabah telah melakukan akad dengan bebas riba, barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian yang telah disepakati kualifikasinya, bank membeli barang yang diperlukan nasabah dengan atas nama bank sendiri, bank telah menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, bank kemudian menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan keuntungan dengan memberitahukan harga pokok barang, nasabah membayar harga barang dan jangka waktu yang telah khusus dengan nasabah, dan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga maka akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang yang secara prinsip menjadi milik bank.

#### **b. Efektivitas Akad Murabahah bilWakalah**

Pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah KC Subulussalam merupakan produk pembiayaan yang selama 4 tahun terakhir yaitu 2016 hingga 2019 mengalami fluktuasi. Tercatat pada tahun 2016 mampu menghasilkan pendapatan margin sebesar 246 Miliar. Namun pada tahun berikutnya 2017 mengalami penurunan sebesar 3M. Penurunan pendapatan *murabahah* kembali terjadi di tahun 2018, dimana penurunan pendapatan margin pada tahun ini

merupakan penurunan tertinggi dari tahun sebelumnya yaitu mencapai 8M. Tetapi pada tahun berikutnya 2019 terjadi peningkatan pendapatan *murabahah* sebesar 15M mencapai 250 Miliar dan merupakan pencapaian terbesar dari beberapa produk pembiayaan lain yang ditawarkan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam. Dan ini dibuktikan dengan tabel pendapatan margin pembiayaan *murabahah* berikut :

**Tabel 4.1**

**Data Pendapatan pada Akad *Murabahah* pada produk iB  
Kepemilikan Rumah di Bank Aceh Syariah Cabang  
Subulussalam**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Pembiayaan</b>
2016	246 M
2017	243 M
2018	235 M
2019	250 M

Penurunan dan peningkatan pendapatan pembiayaan akad *murabahah* disebabkan karena pertumbuhan nasabah yang memakai produk pembiayaan akad *murabahah*. Tercatat bahwa jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan mengalami penurunan dan peningkatan. peningkatan kembali dikarenakan pembiayaan terbilang pembiayaan yang mudah dari segi proses pencairan dana. Kemudahan proses dalam pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam di tahun 2016 hingga 2019 menjadi salah satu pemicu meningkatnya pendapatan yang di dapat pembiayaan akad *murabahah bil wakalah*. Dan penurunan pendapatan *murabahah* dan nasabah dikarenakan tidak optimalnya pemasaran di empat tahun tersebut adalah pegawai di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam belum mampudalam

menarik minat nasabah untuk melakukan pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam.

Pada tahun 2016 Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dikategorikan sangat efektif dengan nilai efektivitas 112%. Pada tahun berikutnya 2017 pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* dikategorikan efektif dengan nilai efektivitas 90%. Pada tahun 2018 hingga 2019 juga masih belum optimal sehingga dikategorikan kurangefektif.

Dari data diatas maka dapat disimpulkan meskipun dari tahun ke tahun mengalami naik turun, tetapi tingkat efektivitasnya menunjukkan bahwa Bank Aceh dikatakan efektif dengan tingkat efektivitasnya 80%.

Hal tersebut dikarenakan pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam terbilang pembiayaan yang mudah dari segi prosesnya dan pelayanan pegawai di Bank Aceh Syariah Subulussalam ke nasabahnya bagus serta merupakan Bank Daerah.

Pada hambatan yang dialami oleh bank aceh dalam menerapkan akad di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam. Kurang optimalnya pemasaran dalam pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam di tahun 2016 dan 2018 menjadi salah satu pemicu berkurangnya pendapatan margin yang di dapat pada pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam. Alasan tidak optimalnya pemasaran di tiga tahun tersebut adalah masyarakat kurang minat untuk melakukan pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam.

Alasan lain dari berkurangnya minat masyarakat dalam pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB

kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam terletak pada pemahaman yang terjadi di masyarakat sekitar yang belum mengenal banyak bank syariah dan produk bank syariah, kurangnya sdm di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, dan persaingan pasar.<sup>6</sup>

## **B. Pembahasan**

### **1. Implementasi Akad Murabahah bil Wakalah Pada Produk Kepemilikan Rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam**

Berdasarkan hasil penelitian analisis implementasi akad *murabahah bil wakalah* pada produk kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, dengan menggunakan akad *murabahah* dalam mekanisme produk iB kepemilikan rumah ini sesuai dengan teori perbankan syariah, yaitu pertama yang dilakukan oleh nasabah adalah datang ke Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dengan membawa dokumen yang harus disiapkan sesuai persyaratan. Pembiayaan yang dilakukan di Bank Aceh Syariah dari transaksi pembelian barang serta jumlah keuntungan dari harga beli barang sudah disepakati oleh nasabah dan pihak Bank. Nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan iB kepemilikan rumah dengan memenuhi syarat dan permohonan telah diterima, maka realisasi pemberian pembiayaan akan diproses paling lama satu bulan dan paling cepat sekitar 2 minggu. Setelah pengajuan diterima kemudian pihak Bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk dapat membeli sendiri rumah yang diinginkan nasabah. Dalam hal ini pihak Bank tidak diperkenankan mengambil margin terlalu banyak. Dan juga bergantung berapa dana yang dibutuhkan nasabah, margin yang telah disepakati bersama, apabila disepakati oleh kedua belah pihak maka bisa dilakukan dan dengan melakukan angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati.

Untuk memastikan keseriusan nasabah untuk membeli rumah yang telah dipesannya maka pihak Bank Aceh meminta atau mensyaratkan

---

<sup>6</sup>Wawancara dengan Bapak M.Rizal, Kasie Bagian Pembiayaan Bank Aceh Syariah Subulusslam, wawancara di Subulussalam tanggal 17 Desember 2019

kepada nasabah untuk membayar uang muka. Setelah uang muka dibayarkan, maka nasabah membayar sisanya secara angsur dengan jangka waktu dan jumlah yang telah disepakati bersama. Dalam hal ini pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad wakalah karena pihak Bank tidak memiliki rumah yang diinginkan nasabah dan agar nasabah dapat membeli rumah yang sesuai dengan keinginan. Setelah dilakukan pencairan maka nasabah dikenakan biaya administrasi, biaya notaris, biaya asuransi, dll. Dan dari pembiayaan tersebut nasabah harus memberikan jaminan, hal ini untuk menjaga kepercayaan pihak Bank Aceh dengannasabah.

Fitur dan mekanisme *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam

- 1) Bank bertindak sebagai penyedia dalam kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah.
- 2) Bank dapat membiayai seluruh atau sebagian harga pembelian yang telah disepakati sebelumnya.
- 3) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang di pesan nasabah; dan
- 4) Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa di perjanjikan dimuka

Jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh Erin Al-Khoeriyah yaitu implementasi akad *murabahah bil wakalah* iB pada pembiayaan KPR BRI Syariah iB di PT. Bank BRI syariah KC Bandar Lampung Kedaton menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah*. Mekanisme dan prosedur pembiayaan KPR yang dilakukan di Bank BRI Syariah KC Bandang Lampung Kedaton yaitu calon nasabah datang ke Bank BRI Syariah mengajukan pembiayaan KPR, selanjutnya wawancara dengan pihak bank mengenai niatan nasabah dalam memilih pembiayaan KPR kemudian pihak bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam melunasi

utang KPR sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam hal ini pihak bank (*Account Officer*) menjelaskan hal yang terkait transaksi *murabahah* seperti harga rumah, margin keuntungan, rincian angsuran, spesifikasi rumah dan uang muka. Jika permohonan disetujui pihak bank menggunakan akad *wakalah* terlebih dahulu yaitu pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membelikan rumah sesuai perjanjian, dimana pihak bank akan memberikan penyediaan dana di rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya digunakan untuk pembelian rumah. Nasabah membeli rumah kepada developer sebagai wakil dari BRI Syariah. Setelah nasabah menemukan rumah yang diinginkan maka nasabah harus memberitahu kepada pihak bank perumahan mana yang akan dibelinya dengan membawa surat penawaran dari developer terlebih dahulu yang akan diperiksa oleh pihak bank apakah sudah sesuai atau belum dengan ketentuan. Apabila sudah sesuai maka pihak bank akan menyetujui pembiayaan tersebut. Jika calon nasabah layak diberikan pembiayaan tersebut, maka bank dan calon nasabah melakukan akad *murabahah*. Kemudian nasabah membayar rumah dengan harga pokok ditambah margin yang telah disepakati secara angsuran.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Fika Diah Parwitasari yaitu implementasi *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Bukopin Syariah Cabang Surabaya menggunakan sistem *murabahah* KPP (Kepada Pemesanan Pembelian) disertai akad *wakalah*. Dalam penerapan produk iB kepemilikan rumah di Bank Bukopin Syariah Cabang Surabaya adalah calon nasabah datang ke Bank Syariah Bukopin terdekat dengan membawa persyaratan. Bank akan memeriksa semua dokumen secara administratif, selain itu bank juga memeriksa rekam jejak nasabah lewat BI checking. Jika lolos dari BI checking maka bank akan melanjutkan proses KPR yaitu tahap proses appraisal guna menentukan harganya. Selanjutnya bank akan melakukan

kalkulasi, ketika sudah menginformasikan appraisal dari rumah tersebut dan setuju akan mencairkan pinjaman KPR, nasabah dapat melakukan negosiasi sebelum menandatangani akad. Jika nasabah dan bank sudah menyetujui, akad akan ditandatangani. Kemudian Bank Syariah akan mentransfer dana ke pihak penjual (developer/pemilik rumah lama), disamping itu notaris juga akan memproses balik nama sertifikat tanah, AJB ke pemilik rumah baru. Surat tersebut akan diserahkan bersamaan dengan surat izin mendirikan bangunan (IMB) sebagai jaminan atas pembiayaan tersebut. Notaris akan memberikan salinan sertifikat kepada pihak pembeli dalam jangka waktu tertentu. Setelah akad pembiayaan sudah ditandatangani maka bulan berikutnya nasabah mulai membayar angsuran hingga masa angsuran berakhir. Pada penerapan produk iB kepemilikan rumah di Bank Bukopin Syariah Cabang Surabaya yaitu identifikasi dan spesifikasi barang sesuai permintaan nasabah dengan uang muka minimal 20% , harga jual diperoleh dari harga beli ditambah margin keuntungan yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank ketika diawal akad. Margin standart sebesar 1,16% dan margin tertinggi sebesar 14% hingga 16%. Dalam mengimplentasikan murabahah pada produk iB kepemilikan rumah Bukopin Syariah Cabang Surabaya telah menerapkan prosedur secara sistematis dan penuh kehati-hatian, yaitu dengan menerapkan analisis 5C, yaitu karakter nasabah, kemampuan nasabah, besar modal untuk pembiayaan, keadaan nasabah dan jaminan yangdiberikan.

## **2. Efektivitas Akad Murabahah Bil Wakalah pada Produk Kepemilikan Rumah di Bank Aceh Syariah CabangSubulussalam**

Konteks efektivitas suatu kegiatan atau program, dapat diambil kesimpulan mengenai definisi dari efektivitas, yang mana efektivitas pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan (hasil guna).

Efektivitas penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menurut data yang di peroleh kini mengalami naik turun. Dimana pada tahun 2016 Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dikategorikan sangat efektif dengan nilai efektivitas 112%. Pada tahun berikutnya 2017 pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* dikategorikan efektif dengan nilai efektivitas 90%. Pada tahun 2018 hingga 2019 juga masih belum optimal sehingga dikategorikan kurang efektif. Dari data diatas maka dapat disimpulkan meskipun dari tahun ke tahun mengalami naik turun, tetapi tingkat efektivitasnya menunjukkan bahwa Bank Aceh dikatakan efektif dengan tingkat efektivitasnya 80%. Hal tersebut dikarenakan pembiayaan akad *murabahah bil wakalah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Cabang Subulussalam terbilang pembiayaan yang mudah dari segi prosesnya dan pelayanan pegawai di Bank Aceh Syariah Subulussalam ke nasabahnya bagus. Pada hambatan yang dialami oleh bank aceh dalam menerapkan akad di Bank Aceh Cabang Subulussalam. Kurang optimalnya pemasaran, pemahaman yang terjadi di masyarakat sekitar yang belum mengenal banyak bank syariah dan produk bank syariah, kurangnya sdm di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dan persainganpasar.

Jika di bandingkan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Fika Diah Parwitasari di bank Bukopin Cabang Surabaya implementasi *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah masih relatif sedikit, dimana 5 tahun terakhir ini telah berkontribusi sebesar Rp. 9.258.526.300. dimana pada tahun sebelumnya hanya berkontribusi sebesar Rp. 485.568.000. namun pendapatan disetiap tahunnya selalu mengalami peningkatan meski tidak signifikan, yaitu secara presentase perkembangannya sebesar 0,44% pada tahun 2013, tahun 2014 sebesar 0.52%, tahun 2015 sebesar 0,61% dan pada tahun 2016 pencapaian kinerja mencapai sebesar 80% dari targetkan.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Rifki Fajri Sani di BMT Nurul Falah margin pembiayaan *murabahah* memiliki target setiap bulannya senilai Rp. 4.500.000, dari tahun 2012-2014 belum mencapai target dan belum optimal dalam meningkatkan efektifitas margin setiap bulannya. Dimana pada tahun 2012 margin terbesar di bulan januari senilai Rp. 3.658.550 dengan nilai efektifitas 81,30% dan margin terkecil pada bulan Agustus senilai 1.015.000 dengan nilai efektifitas 22,55%. Pada tahun 2013 margin terbesar bulan april Rp. 2.731.800 dengan nilai efektifitas 60,70% dan margin terkecil bulan agustus senilai Rp. 1.007.500 dengan nilai efektifitas 22,38%. Dan pada tahun 2014 margin terbesar terdapat pada bulan february senilai Rp. 2.367.500 dengan nilai efektifitas 52,61% dan margin terkecil terdapat pada bulan September senilai 618.500 dengan nilai efektifitas 13,73%.

Langkah yang dapat dilakukan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam dalam meningkatkan efektifitas adalah dengan peningkatan pelayanan dan profesionalisme, melakukan inovasi produk, bagi hasil yang kompetitif, melakukan sosialisasi ke masyarakat untuk mengenalkan bank syariah dan produknya serta melakukan promosi. Untuk mengurangi resiko pembiayaan, diantaranya melalui berbagai langkah mitigasi dengan menggunakan teknik seperti agunan dan jaminan untuk melindungi bank dari kemungkinan kerugian yang disebabkan oleh nasabah *not performing* dan melakukan monitoring secara berkala dengannasabah.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang didapatkan di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam tentang implementasi akad *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah dapat disimpulkan, antara lain:

1. Implementasi *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah di Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam menggunakan akad *murabahah* yang disertai dengan akad wakalah kepada nasabah untuk membeli barang dengan jenis pembiayaan rumah, renovasi rumah, pembelian rumah kolektif, apartemen atau rumah susun dan pembelian ruko. Dengan penerapan produk iB kepemilikan rumah yaitu identifikasi dan spesifikasi barang sesuai permintaan nasabah dengan uang muka. Adapun pembiayaan tersebut bertujuan untuk membantu nasabah dalam penyediaan rumah.
2. Efektivitas penerapan akad *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah pada Bank Aceh Cabang Subulussalam hingga saat ini jika dilihat dari pembiayaan yang paling dominan di Bank Aceh adalah pembiayaan akad *murabahah* dan wakalah, dan di dalam akad *murabahah* ini termasuk pembiayaan dalam kepemilikan rumah dimana peningkatan pendapatan ini dipengaruhi oleh jumlah nasabah dan besar pembiayaan yang diajukan. Dan efektivitas pembiayaan akad *murabahah* bil wakalah mencapai 80% dan dikategorikan efektif walaupun di beberapa tahun 2016-2019 mengalami naik turun.

#### B. Saran

##### 1. Bagi Bank Aceh Syariah

- a) Untuk bisa lebih meningkatkan penerapan *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah pada Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam hendaknya bisa lebih mengenalkan produk iB kepemilikan rumah kepada

masyarakat, dan melakukan pemasaran lebih baik lagi karena pembiayaan PKR merupakan peluang usaha untuk meningkatkan profitabilitas bank

- b) Upaya untuk meningkatkan profitabilitas bank, Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam perlu mengantisipasi adanya pembiayaan yang bermasalah dengan cara mengenal nasabah dengan data-data nasabah yang lebih *comprehensive* dan melakukan inovasi mengikutipersaingan.

## **2. Bagi PenelitiBerikutnya**

Penelitian ini dapat dimanfaatkan sebagai rujukan dalam melakukan penelitian khususnya yang berhubungan dengan implementasi *murabahah* pada produk iB kepemilikan rumah dalam perbankan. Peneliti menyadari bahwa penelitian ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, penulis berharap kepada penelitian selanjutnya untuk lebih menyempurnakan hasil penelitian ini.

## **3. Bagi Nasabah**

Bagi nasabah diharapkan untuk melakukan berbagai manfaat pembiayaan di Bank Aceh Syariah dan sebelum melakukan akad *murabahah bil wakalah* sebaiknya nasabah mengetahui apa saja syarat untuk melakukan akad *murabahah bil wakalah*. Agar tidak terjadi kesalahpahaman antara bank dan nasabah. Nasabah juga memperhatikan tahapan dalam melakukan permohonan akad *murabahah bil wakalah*

## **4. Bagi Masyarakat**

Bagi masyarakat diharapkan untuk menabung dan melakukan pembiayaan di Bank Aceh Syariah dan menjadi bahan bacaan bagi masyarakat untuk melakukan pembiayaan *murabahah*.

## DAFTAR PUSTAKA

### SUMBER BUKU

- A. Prabowo, A., dan R.J. Pusung, "The Effectiveness of Sistem and Procedures of Tax" dalam Jurnal EMBA. Vol. 3 No. 2, Juni 2015, ISSN2303-1174
- Agus Riyanti, Tutut. "Urgensi Penerapan Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah dan Jasa Rahn dalam Meningkatkan Pendapatan Usaha Kecil Masyarakat Blitar (Studi di BMT UGT Sidogiri Cabang Blitar). Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Tulung Agung, 2016
- Al Hadi, Abu Azam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: Rajawali Press, 2017
- Amirin, Tatang M. *Menyusun Rencana Penelitian*. Jakarta: Rajawali, 1990
- Arikunto, Suharsimi. *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta, 2000
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2013
- B. Miles. Matthew dan A. Michael Huberman. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: UI Press, 2007
- Basrowi dan Suwandi. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008
- Bungin, Burhan. *Metode Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 1995
- Darsono, dkk. *Perbankan Syariah di Indonesia: Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke depan*. Depok: Rajagrafindo Persada, 2017
- Haris, Helmi. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah)". *Jurnal Ekonomi Islam*, I, Juli, 2007

- Haris, Herdiansyah. *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba humanika, 2010
- Hidayat, Rahmat. *Efisiensi Perbankan Syariah: Teori dan Praktik*. Bekasi: Gramata Publishing, 2014
- Husna, Hania. “Pengaruh Penerapan Nilai-Nilai Islam pada Bank BNI Syariah Banda Aceh terhadap Semangat Kerja Karyawan”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, 2018
- Idris, Munadi. “Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Syariah studi kasus pada Griya Ar-Roya di kota Makassar”. Tesis, Program Pascasarjana UIN Alauddin Makassar, 2014
- Indonesia, Ikatan Bankir. *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia, 2015
- Indriantoro, Nur, dan Bambang Supomo. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Yogyakarta: Andi, 2018
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2011
- Kementrian Agama RI. *Al-Quran dan Terjemahan*. Sigma Creative Medan Corp. Yogyakarta: Teknosain. 2016
- Khaddafi, Muammar. *Akuntansi Syariah*. Medan: Madenatera, 2017
- Khairiyah. “Penerapan Akad Murabahah pada Produk pembiayaan Pensiun di BSM Martapura”. Skripsi, Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, 2018
- Khofsah, Sholihatin. “Implementasi Pembiayaan Murabahah bil Wakalah sebagai upaya untuk meningkatkan ekonomi peternak sapi di BMT Al-Hijrah

- Kan Jabung,”. Tesis, Pascasarjana Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2017
- Machmud, Amir dan Rukmana. *Bank Syariah: Teori, Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*. Jakarta: Erlangga, 2010
- Mawarni, “Aplikasi Pembiayaan Murābahah Produk KPRS di Perbankan Syari’ah”. *Jurnal Perbankan Syariah*, No. 1, Vol 8, Juni 2013
- Muhammad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2017
- Muhammad. *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009
- Partamihardja, Basuki. *Manajemen Risiko; Pengembang Properti Perumahan*. Yogyakarta: Teknosain, 2016
- Priansa, Doni Juni dan Agus Garnida. *Manajemen Perkantoran: Efektif, efisien, dan Profesional*. Bandung: Alfabeta, 2013
- Ramadhan, Gilang. “Efektivitas Program Perumahan Bersubsidi pada Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surakarta”. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri Surakarta, 2017
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Press, 2016
- Sani, Rifki Fajri. “Efektivitas Pembiayaan Murabahah pada BMT Nurul Falah Sawangan Depok (Mekanisme & Keberhasilan dalam Membangun Masyarakat)”. Skripsi, UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, 2015
- Siregar, Syofian. *Statistik Parametrik untuk Penelitian Kuantitatif dilengkapi dengan Perhitungan Manual dan Aplikasi SPSS Versi 17*. Jakarta: Bumi Aksara, 2014

- Sjahdeni, Sutan Remy. *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia, 2014
- Soemitra, Andri. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Depok: Kencana, 2017
- Sudiarti, Sri. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Medan: Febi UIN-SU Press, 2018
- Sugiono, *Metode Penelitian Tindakan Pendekatan Kualitatif dan R & D cet 6*. Bandung Alfabeta , 2008
- Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam & Lembaga-lembaga Terkait*. Jakarta: Raja Grafinda Persada, 2004
- Sutedi, Adrian. *Perbankan Syariah: Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*. Perputakaan Nasinal: Ghalia Indonesia, 2009
- Sutopo, Aresto Hadi dan Adrianus Arief. *Terampil Mengolah Data Kualitatif dengan Nvivo*. Jakarta: Kencana, 2010
- Tarigan, Azhari Akmal, dkk. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam*. Medan: La-Tanza Press, t.t
- Tolang, Syamsir. *Organisasi dan Manajemen: Perilaku, Struktur, budaya & Perubahan Organisasi*. Bandung: Alfabeta, 2014
- UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman
- UU Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- UU Nomor 39 Tahun 1999
- Usman, Husaini. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta: Bumi Aksara, 1997
- Wijaya, Tony. *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013
- Yusuf, Muhammad dan Wiroso. *Bisnis Syariah edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2011

Zuriah, Nurul. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Teori-Aplikasi*.

Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2009

#### **SUMBER WAWANCARA**

M. Rizal, Kasie Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, wawancara di Subulussalam, tanggal 17 Desember 2019

Riki Rahardi, Pegawai Bagian Pembiayaan Murabahah Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, wawancara di Subulussalam, tanggal 17 Desember 2019

Teuku Zaswandi, Pegawai Bagian Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, wawancara di Subulussalam, tanggal 17 Desember 2019

Eko Budi, Pegawai Bagian AO Pembiayaan Bank Aceh Syariah Cabang Subulussalam, wawancara di Subulussalam, tanggal 17 Desember 2019

## LAMPIRAN

### Lampiran Pedoman Wawancara

1. Apa saja persyaratan pembiayaan murabahah pada produk kepemilikan rumah?
2. Apa saja kriteria nasabah yang lolos pembiayaan?
3. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah pada produk kepemilikan rumah?
4. Bagaimana status kepemilikan barang pada saat akad?
5. Penandatanganan akadnya setelah atau sebelum barang ada?
6. Apakah nasabah diberi salinan akad?
7. Apa sumber hukum yang menjadi pedoman dalam penerapan akad murabahah?
8. Apakah Bank Aceh Syariah memberikan potongan pelunasan piutang murabahah kepada nasabah?
9. Apa yang menjadi faktor penghambat dan pendukung dalam penerapan pembiayaan murabahah?
10. Bagaimana prinsip dalam pemberian pembiayaan murabahah?
11. Jika nasabah lalai dalam membayar kewajibannya, apakah dikenakan denda?

Lampiran Foto-Foto Penelitian



