

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR
BERSUBSIDI STUDI KASUS PADA PT BANK SUMUT
KANTOR CABANG SYARIAH
MEDAN KATAMSO**

SKRIPSI

Oleh :

Dina Erwiana Harahap
Nim. 0503163240



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR
BERSUBSIDI STUDI KASUS PADA PT BANK SUMUT
KANTOR CABANG SYARIAH
MEDAN KATAMSO**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana (S1)
Pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Uin Sumatera Utara

Oleh :

Dina Erwiana Harahap
Nim. 0503163240

Program Studi

PERBANKAN SYARIAH



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2021**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Dina Erwiana Harahap
Nim : 0503163240
Tempat/Tgl Lahir : Aek korsik, 10 Desember 1998
Pekerjaan : Mahasiswi
Alamat : Aek korsik Kec Aek Kuo Kab Labuhan Batu Utara

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul "**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR BERSUBSIDI STUDI KASUS PADA PT BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN KATAMSO**" benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya, apabila terdapat kesalahan dan kekeliruan di dalamnya sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikiann surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 25 Februari 2021

Yang membuat pernyataan



Dina Erwiana Harahap

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul :

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR
BERSUBSIDI STUDI KASUS PADA PT BANK SUMUT
KANTOR CABANG SYARIAH
MEDAN KATAMSO**

Oleh :

Dina Erwiana Harahap
Nim. 0503163240

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

Medan, Februari 2021

Pembimbing I



Dr. Sugianto, MA
NIDN. 2007066701

Pembimbing II



Dr. Tuti Angraini, MA
NIDN. 2031057701

Mengetahui
Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Dr. Tuti Angraini, MA
NIDN. 2031057701

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi (Studi Kasus Pada PT Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan Katamso)”. Dina Erwiana Harahap (2021) Nim 0503163240 Program Studi Perbankan Syariah telah di Munaqasyah dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islarn UIN Surnatera Utara pada tanggal 25 Maret 2021. Skripsi ini telah diterima untuk rnernenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada program Studi Perbankan Syariah.

Medan , 25 Maret 2021
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi Program
Studi Perbankan Syariah UIN SU

Ketua,



Dr.Tuti Anggraini, MA

NIDN. 2031057701

Sekretaris,



Muhammad Lathief Ilhamy Nst, MEI

NIDN. 2031057701

Anggota Penguji

Pembirnbng I



Dr. Sugianto, MA

NIDN. 2007066701


Pembirnbng II



Dr.Tuti Anggraini, MA

NIDN. 2031057701

Penguji I



M. Irwan Fadhli Nasution, M.Kom

NIDN. 2013027501

Penguji II



Nurbaiti, M.Kom

NIDN. 0108087908

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN-SU MEDAN

Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag
NIDN. 2023047602

ABSTRAK

Dina Erwiana Harahap, Nim. 0503163240, “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso”. Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Di bawah bimbingan Pembimbing Skripsi I oleh Bapak Dr. Sugianto, MA dan Pembimbing II oleh Ibu Dr. Tuti Anggraini, MA.

KPR Bersubsidi merupakan produk jual beli perumahan dengan menggunakan akad Murabahah yang diberikan oleh Bank Sumut Syariah. KPR Bersubsidi adalah dukungan atau program pemerintah dalam pembiayaan perumahan dengan cicilan yang ringan dan tetap selama masa pembiayaan yang diberikan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Pusat Pembiayaan Perumahan Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Pada produk pembiayaan KPR bersubsidi ini sasaran utama Bank ialah pemohon Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, termasuk kedalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Sistem pembayaran pada produk KPR Bersubsidi dengan akad murabahah ini ialah dengan sistem cicilan tetap dalam jangka waktu panjang maksimal sampai 15 tahun. Bank pelaksana pada produk ini adalah Bank umum, Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan sumber data yaitu data primer dan data sekunder dan menggunakan teknik pengumpulan data dengan wawancara dan studi dokumen. Lokasi penelitian ini ialah Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso. Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan pada masa yang akan datang PT Bank SUMUT Syariah dapat mempertahankan prosedur pembiayaan KPR Bersubsidi dan menjadikan produk tersebut agar menjadi lebih baik serta memaksimalkan strategi promosi untuk meningkatkan jumlah nasabah pada pembiayaan KPR bersubsidi dengan prinsip akad murabahah.

Kata Kunci : Implementasi, Akad Murabahah, Produk KPR Bersubsidi

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Rabbil 'Alamin Segala puji bagi Allah, dan serta rasa syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “**Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan**”. Dengan menggunakan metode penelitian Kualitatif Deskriptif.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Perbankan Syariah di Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak menerima bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Dengan demikian untuk kesempatan ini penulisingin menyampaikan rasa hormat dan rasa terimakasih kepada

1. Bapak Prof. Syahrin Harahap, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
3. Ibu Dr. Tuti Anggraini, MA, selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
4. Terimakasih yang tidak terhingga kepada Ayahanda tercinta Rahmat Habibi Harahap dan Ibunda tercinta Maswabi Hasibuan yang telah memberikan cinta dan kasih sayang yang tiada ternilai dan tidak akan terbalas. Terimakasih telah membimbing dan mendukung saya dengan support doa dan dukungan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Kemudian terimakasih juga kepada kakak saya Ermi Astriani Harahap, Nurleni Harahap, Abang saya Ahmad Jailani Harahap, Sofyan Ganti Harahap, Tondi Hamoraon Harahap dan beserta seluruh keluarga besar yang telah memberikan doa dan dukungannya.

5. Bapak Nur Ahmadi Bi Rahmani, M.Si selaku Pembimbing Akademik selama penulis menjadi mahasiswa di kelas PS-B Universitas Islam Negeri Medan
6. Bapak Dr.Sugianto, MA, selaku pembimbing I yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini
7. Ibu Dr. Tuti Anggraini, MA, selaku pembimbing II yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini
8. Seluruh staf pengajar Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat selama penulis menjalani pendidikan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UINSU
9. Untuk seluruh teman teman penulis di Kelas Perbankan Syariah 2016 terimakasih telah berjuang bersama dalam selama masa perkuliahan dan terimakasih selalu saling memberikan semangat dan doa khususnya dalam penyelesaian skripsi ini
10. Untuk teman terdekat penulis di Kelas Perbankan Syariah Ade Irma Yunita, Desi Tri Hidayanti, Angie Rizkie Hasanah yang telah menemani penulis dalam menyelesaikan skripsi ini
11. Untuk teman teman KKN penulis Ainun Rangkuti, Aida Fitri Pohan dan terkhusus Ahmad Maulidul Ikhsan yang telah banyak membantu dan memberikan semangat kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini
12. Untuk Anak Kos Gang Manggis Kak Dina, kak May, Kak Desi, Rani, Saudah, Nisa terimakasih telah memberikan doa dan semangat nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
13. Serta seluruh teman teman penulis dari SD, SMP, SMA, dan Kuliah, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, Mudah-mudahan segala bantuan dan doa kalian dicatat dan menjadi amal sholeh dari Allah SWT.

Penulis sadar bahwa tulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Untuk itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari para pembaca untuk menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat

bermanfaat bagi seluruh pihak dan menjadi bahan masukan bagi pihak yang membutuhkan.

Medan, Februari 2021

Dina Erwiana Harahap
Nim. 0503163240

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LWMBAR PENGESAHAN	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi masalah.....	8
C. Batasan Masalah.....	8
D. Rumusan Masalah	9
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian	9
BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PEMIKIRAN	10
A. Kajian Teori	10
1. Akad Murabahah	10
a. Landasan Murabahah	11
b. Rukun dan Syarat Murabahah	17
c. Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah.....	18
d. Manfaat dan Risiko Pembiayaan Murabahah.....	19
e. Jenis Pembiayaan Murabahah	20
f. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Bank Syariah	21
2. Pembiayaan KPR Bersubsidi	22
a. Jenis-jenis Pembiayaan	25
b. Produk-produk Pembiayaan	27
c. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi.....	28
d. Manfaat KPR Bersubsidi.....	31

e. Proses pembiayaan KPR Bersubsidi.....	31
f. Pembiayaan Kpr Bersubsidi dengan Akad Murabahah	34
g. Cara menghitung Jumlah Angsuran Kpr Bersubsidi	35
B. Penelitian Terdahulu.....	36
C. Kerangka Pemikiran	42
BAB III METODE PENELITIAN.....	44
A. Pendekatan Penelitian.....	44
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	44
C. Subjek Penelitian.....	45
D. Sumber Data.....	45
E. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Bahan	45
F. Analisis Data	46
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	49
A. Gambaran Umum Perusahaan.....	49
1. Sejarah Perusahaan PT Bank Sumut Syariah	49
2. Visi dan Misi PT Bank Sumut Syariah	50
3. Statement Budaya Perusahaan.....	51
4. Fungsi PT Bank Sumut Syariah	52
5. Unit Usaha PT Bank Sumut Syariah.....	52
6. Makna Logo Bank Sumut Syariah.....	52
7. Ruang Lingkup dan Bidang Usaha	53
a. Produk Penghimpunan Dana Bank Sumut Syariah	54
b. Produk Penyaluran Dana Bank Sumut Syariah	56
8. Lokasi Perusahaan	58
9. Struktur Organisasi Perusahaan.....	58
B. Hasil Penelitian	60
1. Implementasi akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso.....	60
2. Kesesuaian Akada Murabahah Pada Pembiayaan KPR	

Bersubsidi di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan	
Katamso dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000.....	70
BAB V PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA.....	75
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	76
LAMPIRAN-LAMPIRAN	77

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Realisasi Penyaluran Dana KPR Bersubsidi Tahun 2016-2020	2
Tabel 1.2 NPF Pembiayaan KPR Bersubsidi	6
Tabel 2.1 Daftar Bank Pelaksana Penyalur KPR Bersubsidi	24
Tabel 2.2 Peneliti Terdahulu	31

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	35
Gambar 4.1 Logo Bank Sumut Syariah	43
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso.....	48

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia. Pemenuhan atas kebutuhan rumah merupakan penjabaran dari amanat yang terkandung di dalam UUD Tahun 1945. Pasal 40 Undang-Undang menyatakan bahwa “setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak.” Tidak hanya itu, terpenuhinya kebutuhan perumahan akan memberikan rasa aman bagi setiap orang dan percaya diri atas kemampuan ekonomi untuk membina keluarga dan menyiapkan generasi masa datang yang lebih baik. Akan tetapi bagi sebagian besar masyarakat, pemenuhan kebutuhan akan rumah baru merupakan wacana yang jauh dari kenyataan hidup sehari-hari. Dari tahun ke tahun kesenjangan antara kebutuhan dan penyediaan rumah masih terjadi. Dari berbagai kendala yang dihadapi, khususnya bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah dan rendah, disebabkan masih rendahnya daya beli atau terbatasnya akses bagi mereka untuk melakukan pembiayaan perumahan.¹

Berdasarkan data dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR, 2015), dijelaskan bahwa kebutuhan akan perumahan baru yaitu 800 ribu unit rumah per tahun. Pada tahun 2020 realisasi penyaluran dana perumahan bersubsidi meliputi 109.253 juta unit rumah atau 14,28% unit rumah yang sudah terealisasi. Pemerintah sampai saat ini masih terus memfasilitasi pembangunan perumahan, baik yang dilakukan secara formal maupun secara swadaya. Namun hal tersebut belum mampu untuk mengurangi kesenjangan antara kebutuhan perumahan dengan ketersediaan perumahan yang setiap tahun terus meningkat.² Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya

¹Rahardjo, A. (2005). *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu

²Kementerian PUPR. (2015). *Kebijakan dan Strategi Penyediaan Perumahan TA 2015-2019 Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan Direktorat Jendral Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*

pembangunan apartemen, mall dan perumahan. Tapi pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah. Banyak masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. Padahal rumah pada prinsipnya adalah kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari Maqasid Syariah yaitu mensejahterakan manusia.

KPR bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.³

Berikut adalah realisasi penyaluran Rumah Bersubsidi sesuai data dari Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP), Dinas PUPERA (Senin, Desember 2020) selama 5 tahun, mulai tahun 2016 hingga tahun 2020 adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1
Realisasi Penyaluran Dana KPR Bersubsidi Tahun 2016-2020

No	Tahun	REALISASI		
		(unit)	Pencapaian (persen)	Nominal (Rp Juta)
1	2016	58.469	7,64%	5.627.426.494.807
2	2017	23.763	311%	2.706.614.592.758
3	2018	57.939	7,58%	5.895.289.849.175
4	2019	77.835	10,18%	7.545.288.389.506
5	2020	109.253	14,28%	11.231.232.144.441

Sumber : Kementerian PUPR 2015

³Kementerian PUPR. (2015). *Kebijakan dan Strategi Penyediaan Perumahan TA 205-2019 Direktorat Perencanaan Penyediaan Perumahan Direktorat Jendral Penyediaan Perumahan, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat*

Pemerintah dalam melaksanakan pembinaan mempunyai tugas untuk mengalokasikan dana atau biaya pembangunan untuk mendukung terwujudnya perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan memfasilitasi penyediaan perumahan bagi masyarakat terutama masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Berdasarkan Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi. Dalam perkembangannya KPR tidak hanya dimonopoli oleh bank konvensional saja, tetapi juga sudah diajalkan oleh bank syariah. Bank SUMUT Syariah merupakan Unit Usaha Syariah milik Bank SUMUT (Konvensional) salah satu bank pelaksana yang ikut mendukung program Subsidi yang diterbitkan oleh Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dengan Keputusan Surat Direksi Nomor : 373/Dir/UUS-PiB/SK/2017 tanggal 14 September 2017 tentang Pembiayaan yang dikenal dengan KPR Sejahtera Syariah Tapak Melalui KPR Bersubsidi.⁴

Produk Pembiayaan KPR bersubsidi dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (*tabadduli*), Bank Syariah sebagai (*al-ba'iu*) sedangkan nasabah sebagai pembeli (*musytari*).⁵ Jadi produk pembiayaan KPR bersubsidi adalah produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk konsumtif, khususnya perumahan. Dimana sistem pembiayaannya menggunakan akad jual beli yang di khalalkan dalam islam yaitu Akad Murabahah. Murabahah adalah suatu bentuk akad jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (margin) tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan barang tersebut. Pembiayaan dengan akad murabahah ini dapat dilakukan dengan tunai maupun ditangguhkan atau dicicil.

⁴Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 Diakses Tanggal 12 Mei 2016

⁵Khotibul Umam, S.H.,LL.,M Perbankan Syariah: *Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*. (Jakarta : Rajawali Pers, 2016) h.103

Berdasarkan pasal 119 terkait pendanaan, dikatakan bahwa sumber dana untuk pemenuhan kebutuhan rumah berasal dari sumber dana APBN (Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara). Program KPR Bersubsidi merupakan penyaluran pembiayaan dari pemerintah pusat melalui bank pelaksana kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang. Tujuan digulirkannya program KPR Bersubsidi ialah untuk meningkatkan daya beli masyarakat dengan memberikan kesempatan yang lebih luas kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM) untuk mendapatkan bantuan pembiayaan perumahan. Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.⁶

Oleh karena sifat kebutuhannya yang mendasar, maka setiap tahun selalu terjadi peningkatan kebutuhan rumah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk. Orientasi pembangunan perumahan dan pemukiman saat ini lebih menitikberatkan pada permasalahan pembiayaan yang murah. Apabila sumber pembiayaan yang murah belum tersedia maka masyarakat yang sebenarnya memiliki kapasitas untuk membeli rumah tidak terbantu, kehilangan kesempatan memiliki rumah dan kemudian dari waktu ke waktu akibat inflasi daya beli menurun dengan harga rumah yang semakin naik. Dengan demikian prioritas penyediaan rumah harus dimulai dari memperbaiki sisi permintaan untuk memastikan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah benar-benar dapat memiliki sebuah daya beli yang efektif untuk penyediaan rumah. Sasaran dari

⁶Komaruddin, *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*, (Jakarta ; PT. Rakasindo, 1997) h.62

program pembangunan perumahan diwujudkan dan dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat, maka ditetapkan visi Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014 bahwa setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak huni.⁷

Masyarakat di era modern seperti ini sangat membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangan. Salah satu jenis bank yang masih mempertahankan eksistensinya yaitu bank syariah. Bank syariah dianggap sebagai lembaga keuangan yang dinilai aman untuk melakukan berbagai macam aktivitas keuangan berdasarkan prinsip islam. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah⁸. Bank syariah sebagai lembaga intermediasi antara pihak investor yang menginvestasikan dananya di bank kemudian selanjutnya bank syariah menyalurkan dananya kepada pihak lain yang membutuhkan dana⁹. Dalam penyaluran dana dibutuhkan akad ataupun kesepakatan antara kedua belah pihak yang akan melakukan perjanjian.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang tertuang dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 02 Tahun 2008, mengenai pembiayaan syariah yang meliputi akad. Akad merupakan kesepakatan dalam perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan-perbuatan hukum tersebut¹⁰. Dalam perbankan syariah, akad sering disebut dengan murabahah yang merupakan akad jual beli yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad murabahah haruslah diimplementasikan sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dengan demikian, Implementasi akad murabahah adalah penerapan akad jual beli barang dimana si penjual menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) kepada si pembeli sehingga mencapai kesepakatan bersama. Implementasi akad murabahah tidak terlepas dari masalah pembiayaan

⁷Juniarko, O., Surjono, dan Anwar.M.R. (2012). Evaluasi sistem bantuan stimulan pembiayaan perumahan swadaya di Kabupaten Malang, *Jurnal Tata Kota dan Daerah* 4 (2), 139-148).

⁸Andri Soemitra, *Bank dan lembaga Keuangan Syariah*. (Jakarta : Kencana , 2009). h.58

⁹Ismail, *Perbankan Syariah*. (Jakarta : Prenadamedia Group, 2011). h. 32

¹⁰Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah : Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Prenadamedia Group), hal.

yang dilakukan oleh bank syariah. Pembiayaan adalah kerjasama antara lembaga dan nasabah dimana lembaga sebagai pemilik modal (*shahibul maal*) dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya. Salah satu bentuk pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah yaitu pembiayaan KPR bersubsidi.

Hasil observasi awal yang dilakukan oleh peneliti pada bulan November, Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan telah menerapkan pembiayaan murabahah, yaitu pembiayaan dalam bentuk akad jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati. Alur pembiayaan dengan akad murabahah, yaitu bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Berdasarkan wawancara dengan narasumber pada hari senin tanggal 23 November 2020 jam 17.55 WIB, yaitu dengan Bapak Heru sebagai administrasi pembiayaan, Bank Sumut Kantor cabang syariah medan melakukan negosiasi dengan nasabah tentang jenis rumah apa yang ingin dibiayai, bagaimana rencana pengambilan pembiayaan rumah tersebut dan bank menetapkan keuntungan (*margin*) dengan nasabah dan harus menyetujuinya untuk mengangsur pembiayaan rumah setiap bulan. Kemudian, bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah. Dikatakan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, maka ditetapkanlah objek jual beli seperti rumah yang sesuai dengan kemauan nasabah, dan harga jual barang dan biaya keuntungan (*margin*). Disinilah akad murabahah terimplementasikan. Kemudian atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, selanjutnya bank syariah membeli barang dari supplier/penjual. Pembelian dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah terutang dalam akad.¹¹

Pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi di bank Bank Sumut Kantor cabang syariah medan, bank pergi ke *supplier* untuk membeli rumah sesuai dengan keinginan nasabah. Kemudian, *supplier* memberikannya kepada nasabah atas perintah bank syariah. Selanjutnya, nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan rumah tersebut. Setelah

¹¹Wawancara dengan Bapak Heru, Pegawai Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Bagian Administrasi Pembiayaan, pada tanggal 23 November 2020. Medan

menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran angsuran perbulan kepada bank sesuai kesepakatan.

Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah medan alur implementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR bersubsidi sudah sesuai dengan teori. Namun, terdapat permasalahan dalam implementasi akad murabahah di Bank Sumut cabang syariah Medan yaitu penerima pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi terlambat membayarkan angsuran kepada bank sehingga melampaui batas waktu yang telah disepakati. Selain itu juga nasabah tidak mampu membayar besaran angsuran seperti yang telah disepakati. Sedangkan ditentukan Fatwa Dewan Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) murabahah No.04/DSN-MUI/IV/2000 pada point ke-satu yang berisi “nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati” dan kemudian selain itu pada point ke-lima yang berisi “nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya”.

Berikut adalah NPF pembiayaan KPR Bersubsidi pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syarah Medan.

Table 1.2
NPF Pembiayaan KPR Bersubsidi

Tahun	Outstanding	Jumlah Debitur	Baki Debet NPF	Jumlah Debitur	NPF (%)
2016	1,462,356,702	110	619,105,603	42	42.34%
2017	1,223,488,810	105	568,908,349	40	46.50%
2018	2,978,882,580	113	450,541,199	42	15.12%
2019	2,708,685,265	62	519,150,370	24	19.17%
2020	6,045,127,698	69	112,761,233	1	1.87%

Sumber : PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi sebuah penelitian dengan judul “*Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso*”.

B. Identifikasi Masalah

1. Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan KPR bersubsidi sudah sesuai dengan teori tapi belum sesuai dengan DSN-MUI.
2. Pembiayaan KPR bersubsidi Bank Sumut Cabang Syariah Medan belum sesuai dengan Fatwa Dewan Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) murabahah No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai ketentuan umum murabahah dan penundaan pembayaran.

C. Batasan Masalah

Mengingat luasnya pembahasan mengenai implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi, maka disini penulis hanya membicarakan bagaimana implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi di Bank Sumut Cabang Syariah Medan.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan?
2. Apakah implementasi akad Murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi sesuai dengan DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 ?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Untuk mengetahui implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi
2. Untuk mengetahui apakah implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi sesuai dengan DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis

- 1) Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang pembiayaan KPR bersubsidi secara mendalam sesuai bidang keilmuan yang dipelajari.
 - 2) Untuk memenuhi salah satu syarat guna mencapai gelar sarjana S1 Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
2. Bagi Perusahaan
- Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, masukan atau kontribusi pemikiran baik berguna untuk bahan rujukan maupun pertimbangan dalam mengimplementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi
3. Bagi Akademis
- Hasil dari penelitian ini dapat di gunakan sebagai bahan tambahan atau referensi untuk penelitian lebih lanjut dan sumbangan kepada kepustakaan Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Jl. Willieam Iskandar.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Kajian Teori

1. Akad Murabahah

Kata *al-murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribbu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. *Murabahah* dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.¹ Para fuqaha mensifati *murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan *murabahah* yaitu suatu perjanjian di mana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap.² Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.

Murabahah dalam istilah fiqih ialah akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian serta keuntungan yang didapat. Menurut Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.³ *Murabahah* berdasarkan

¹Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014), hal. 231

²Suhrawardi K Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000) hal. 62

³Wirosa, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), hal. 13

PSAK 102 paragraf 5 adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Berikut ini beberapa definisi *murabahah* menurut para ulama

- a. Menurut ulama Hanfiyah *murabahah* adalah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan
- b. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat yaitu harus sepengetahuan kedua belah pihak

Dalam praktik perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh. Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme *murabahah*, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil keuntungan dari barang yang di beli.

a. Landasan Murabahah

1. Landasan Hukum Murabahah

- a) Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan
- b) PBI No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- c) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- d) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.
- e) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha

Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.⁴

2. Landasan Syariah Murabahah

a) QS. Al-Baqarah (2) ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

yaitu artinya : “ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁵

b) QS. An-Nisa (4) ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

Yaitu artinya : “hai orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah maha penyanyang kepadamu.”

c) HR. Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ
وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ اللَّبِيْبِ لِالْبَيْعِ

“Nabi bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan *jewawut* untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.

d) HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيُّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ :
إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Yaitu artinya : “ Dari Abu Sa’ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersabda. “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka

⁴Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012) hal. 29

⁵Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2012) hal. 102

sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).⁶

e) Ijma' :

mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara Murabahah (Ibnu Rusyd, Bidayah al-Mujtahid, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, Bada'I as-Sana'I, juz 5 Hal. 220-222)

f) Qiyas :

Dalil kebolehan akad murabahah adalah sama dengan dalil yang digunakan untuk kebolehan akad jual beli; diantaranya adalah firman Allah SWT : “Allah telah menghalalkan jual beli...” sebagian ulama mendasarkan juga pada firman Allah SWT : “Tidak dosa bagi kalian untuk mencari karunia Allah SWT...” ini karena keuntungan (ribh) memiliki makna yang sama dengan “karunia”. Sebagian ulama mendasarkan kebolehan murabahah juga pada qiyas terhadap jual beli tauliyah. Dalam suatu riwayat disebutkan “bahwa Rasulullah SAW membeli unta untuk hijrah dari Abu Bakar dengan harga tauliyah; ketika Abu Bakar ingin menghibahkan unta tersebut, Rasulullah mengatakan “tidak...saya akan bayar sesuai dengan harga pokok pembelian (tsaman)”. Jumhur ulama telah sepakat akan kebolehan akad murabahah.

g) Kaidah fiqih :

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَةِ إِلاَّ بِأَحَدٍ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

إِنَّ لِلزَّمَنِ حِصَّةً مِنَ الثَّمَنِ

“Sesungguhnya waktu memiliki porsi harga”

⁶Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012) hal. 30

3. Penetapan Fatwa DSN tentang Murabahah⁷

a) Ketentuan Umum Murabahah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) 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.⁸

⁷Zaenuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika Offset, 2008), hal.246

⁸Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014), hal. 233

b) Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembeli suatu barang atau asse kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menemani (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belak pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayari dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, maka ia hanya membayar sisa harga.
 2. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.⁹

⁹Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012) hal. 152

c) Jaminan dalam Murabahah

- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d) Hutang dalam Murabahah

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitanya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak segera wajib melunasi seluruhnya.
- 3) 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.

e) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f) Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal dalam menyelesaikan hutangnya, maka pihak bank harus menunda tagihan utang sampai nasabah sanggup kembali untuk

membayar, atau kembali berdasarkan kesepakatan awal yang telah di buat

b. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling member yang menempati kedudukan ijab dan qabul tersebut. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun akad dalam murabahah (jual beli), yaitu :

1. Orang yang menjual
2. Orang yang membeli
3. Sighat (ijab dan qabul)
4. Objek atau barang yang diakadkan

Rukun murabahah (jual beli) menurut Jumhur Ulama, selain dari mazhab hanafi ada 3 yaitu :

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)
2. Yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai)
3. Sighat (ijab dan qabul)

Adapun syarat-syarat dalam akad ba'i al-murabahah antara lain adalah sebagai berikut :

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
 - a) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - b) Kontrak harus bebas dari riba.
 - c) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 - d) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam no a), b) ataupun c) tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan yaitu :

2. Melanjutkan pembelian seperti adanya.
3. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
4. Membatalkan kontrak.

Metode pembayaran dalam akad di perbankan dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Adapun dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad yang melibatkan tiga pihak. Pertama dilakukan secara tunai antara bank dengan menjual barang, kedua dilakukan secara cicilan antara bank dan nasabah bank.¹⁰

c. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Dalam Bank Syariah

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan *murabahah* yaitu suatu perjanjian di mana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan.¹¹

Akad *murabahah* pada pembiayaan tidak cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang. Barang yang dibolehkan sebagai objek *murabahah* yaitu rumah, kendaraan bermotor atau alat transportasi, pembelian alat-alat industri, pembelian pabrik, gudang, pembelian asset yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

Bank berhak menentukan dan memilih supplier dalam pembelian barang. Bila nasabah menunjukkan supplier lain, maka bank syariah berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang diterapkan oleh bank syariah, bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah. Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah yaitu dengan menransfer langsung pada rekening supplier/ penjual, bukan kepada rekening nasabah.¹²

¹⁰Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 224

¹¹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011) hal.14

¹²Edi Susanto, *Bank dan Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT.Grafika, 2014), hal.164-167)

Supplier adalah orang atau badan hukum yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah. Supplier menjual barangnya kepada bank syariah, kemudian bank syariah akan menjual barang tersebut kepada nasabah. Dalam kondisi tertentu, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan dalam akad. Harga jual barang yang ditetapkan sesuai dengan akad jual beli antara bank syariah dan nasabah tidak dapat berubah selama masa perjanjian. Harga jual bank syariah merupakan harga jual yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.

Uang muka (*Urbun*) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), akan mengurangi jumlah piutang *murabahah* dilaksanakan maka (*urbun*) diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang *murabahah* sehingga akan mengurangi jumlah piutang *murabahah*. Jika transaksi *murabahah* tidak jadi dilaksanakan (batal), maka uang muka harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh bank syariah. Jangka waktu pembiayaan *murabahah*, dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah dan panjang sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah.

d. Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah*, menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh musyatri yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional. Syarat dan ketentuan umum pembiayaan *murabahah* yaitu:

1. Umum, tidak hanya diperuntukan bagi kaum muslim saja
2. Harus cakap hukum, sesuai dengan KUHP Perdata,
3. Memenuhi 5C yaitu :
 - a) *Character* (watak)
 - b) *Collateral* (jaminan)
 - c) *Capital* (modal)
 - d) *Conditional of economy* (prospek usaha)
 - e) *Capability* (kemampuan)

4. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
5. Jaminan (dthomman), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark up) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.¹³

e. Manfaat dan Risiko Pembiayaan Murabahah

Transaksi murabahah sesuai dengan sifat bisnis (tjjaroh) memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sistem pembiayaan murabahah juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Risiko yang harus diantisipasi diantaranya adalah sebagai berikut:

1. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
2. Fluktuasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut.
3. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaliknya dilindungi dengan asuransi, kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan, bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank, dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

¹³Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, 9 Yogyakarta: UII Press, 2012), hal. 60

4. Dijual, karena murabahah bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, demikian resiko untuk *default* akan besar.¹⁴

f. Jenis Pembiayaan Murabahah

Menurut Osmad Muthaher, murabahah dibedakan menjadi dua macam yaitu : murabahah berdasarkan pesanan dan murabahah tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari nasabah. Dalam murabahah, bank syariah bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah.¹⁵

Murabahah berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tanpa mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila asset murabahah yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda.

Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah :

1. Mempercepat pembayaran cicilan
2. Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo

Harga yang disepakati murabahah dalam adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah

¹⁴Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hal. 33

¹⁵Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu 2012), hal.

akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka:

1. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank
2. Bank dapat meminta kepada nasabah urben sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.

2. Pembiayaan KPR Bersubsidi

Pembiayaan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu berasal dari kata biaya yang artinya yaitu segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya. Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu “*saya percaya*” atau “*saya menaruh kepercayaan*”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul mall*.¹⁶ Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pembiayaan juga bisa diartikan sebagai pendanaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya. Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.¹⁷

Menurut Undang-undang Perbankan nomor 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak

¹⁶Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AKP YKPN, 2005) hal. 76

¹⁷Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 106

lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁸

Dalam perbankan konvensional, pembiayaan biasa disebut juga dengan kredit. Kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Namun berbeda dengan perbankan syariah, istilah kredit tidak ada, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.

Keberadaan keuangan khususnya perbankan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas dan produk pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan pembiayaan alternatif bagi dunia usaha dalam sistem perekonomian modern sangatlah dibutuhkan. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembang sektor usaha.

Kebijakan pengembangan dan perluasan bagi berbagai jenis lembaga keuangan melalui diversifikasi kegiatan pembiayaan landasan operasionalnya diatur lewat keputusan Presiden No. 61 Tahun 1988 sebagai dari deregulasi 20 Desember 1988 (paket Desember). Melalui paket Desember ini diperkenalkan lembaga pembiayaan yang bidang usahanya adalah:

- a. Sewa guna usaha (*leasing*)
- b. Modal ventura (*ventura capital*)
- c. Anjak piutang (*factoring*)
- d. Kartu kredit (*credit card*)
- e. Pembiayaan konsumen (*consumer finance*)
- f. Perdagangan surat berharga (*securities company*)¹⁹

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

- a. Meningkatkan daya guna uang

¹⁸Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), hal. 92

¹⁹Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah, cet. Ke-1*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2009) h. 333

Para penabung menyimpan uangnya dibank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu di tingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

b. Meningkatkan daya guna barang

Seluruh barang-barang di pindahkan/di kirim dari suatu daerah ke daerah lainnya yang kemanfaatan barang itu lebih terasa, pada dasarnya meningkatkan utility barang itu. Pemindahan barang-barang pada distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

c. Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

d. Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya.

e. Stabilitas ekonomi

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

f. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit.

g. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tapi juga bisa diatur diluar negeri. Melalui bantuan kredit antar negara (G

to G, Government to Government), maka hubungan antar negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.²⁰

a. Jenis-Jenis Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi pihak-pihak yang merupakan deficit unit. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat terbagi menjadi dua hal berikut:

- a. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.²¹

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua hal berikut:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-warram, dapat dibagi menjadi tiga yaitu :

²⁰*Ibid*, h. 308

²¹Muhammad Syafi.I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, Cet. Ke-1*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) hal. 160

- a. *Return bearing financing* yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersil menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return free financing* yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang telah ditujukan kepada orang yang lebih membutuhkan (*poor*) sehingga tidak ada keuntungan yang diberikan.
- c. *Charity financing* yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin yang membutuhkan sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.²²

Produk-produk pembiayaan bank syariah, khususnya pada bentuk pertama ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*) yang dilakukan bersama mitra usaha (*kreditor*) menggunakan pola Bagi Hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*), kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola Jual Beli (*murabahah*, *salam*, *istishna*) dan pola Sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahia bit tamlík*).

b. Produk-Produk Pembiayaan Syariah

Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai Hukum Islam, maka layanan Perbankan Syariah dengan sendirinya harus dikemas sedemikian rupa sehingga tetap memenuhi kriteria bisnis yang kompetitif dan menguntungkan, baik dalam hal pembiayaan, maupun dalam pemberian jasa-jasa perbankan. Selain itu, berbagai instrument keuangan di butuhkan dana operasi perbankan syariah juga diatur sesuai dengan aturan Syariah.²³ Adapun produk pembiayaan perbankan syariah tersebut adalah sebagai berikut:

²²Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 122

²³Husaini Mansur & Dhani Gunawan, *Dimensi Perbankan Dalam Al-Quran*, (Jakarta: Visi Citra Kreasi, 2007) hal. 98

a. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli

Akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. *Murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas suatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industry, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor ataupun property seperti rumah hunian.²⁴

Salam adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayarannya tunai terlebih dahulu secara penuh. Kemudian *istisnha* adalah sebagai kegiatan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

b. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Sewa-Menyewa

Salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat atau nasabah adalah pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad sewa-menyewa (*ijarah*). *Ijarah* adalah transaksi serta sewa-menyewa atau suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.

c. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil

Secara umum akad bagi hasil dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* adalah akad kerjasama antara bank dan nasabah untuk melakukan suatu usaha tertentu, dengan cara bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau dengan cara pendapatan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati sebelumnya bersama.

²⁴Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Ed. 1, Cet. 1, (Jakarta: Kencana, 2014) hal. 195

Musarakah adalah transaksi dua orang atau lebih untuk melakukan usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan kerugian akan ditanggung bersama sesuai kesepakatan diawal.

c. Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi

Kredit Perumahan Rakyat (KPR) merupakan pendanaan yang dilaksanakan dan dibuka oleh bank. Dana yang dikeluarkan oleh bank kepada nasabah untuk membiayai kebutuhan orang yang hendak mengambil rumah dengan cara mencicil, jadi masyarakat tidak lagi dipusingkan dengan hal-hal yang berkaitan dengan pembangunan. Jadi Kredit Perumahan Rakyat (KPR) yaitu fasilitas yang diberikan pihak bank agar seseorang bisa memiliki rumah ataupun kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan.²⁵

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan mendapatkan naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak.

Berikut adalah daftar Bank pelaksana penyaluran KPR Bersubsidi

Tabel 2.1

Daftar Bank Pelaksana Penyalur KPR Bersubsidi

No	Bank Nasional	Bank Pembangunan Daerah
1	BTN	Bank Papua
2	BNI	Bank Sumut
3	BRI Syariah	Bank Sumut Syariah
4	Bank Mandiri	Bank bjb
5	Bank Artha Graha	Bank bjb Syariah
6	Bank Mayora	Bank Sumsel
7	BRI	Bank DKI

²⁵Ady Imam Taufik, Agar KPR langsung disetujui oleh Bank: bagaimana caranya? (Jakarta: media pressindo,2011), h. 27

8	Bank btp	Bank riaukepri
9	Bank Mandiri Syariah	Bank NTT
10	Bank BTN Syariah	Bank Kalteng
11	Keb Hana Bank	Bank Nagari
12	Bri Agro	Bank Sultra
13		Bank Jateng
14		Bank Jambi
15		Bank Jambi Syariah
16		Bank Kalsel
17		Bank Kalsel Syariah
18		Bank NTB
19		Bank Sulsel Babel
20		Bank BPD DIY
21		Bank Jatim Syariah
22		Bank Jatim
23		Bank Sulselbar
24		Bank Sulselbar Syariah
25		Bank Aceh
26		Bank BPD Bali
27		Bank Sulteng
28		Bank Kalbar
29		Bank Sulutgo
30		Bank Altimara
31		Bank Altimara Syariah
		Bank Jateng Syariah

Pembiayaan KPR Bersubsidi adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit. Program KPR bersubsidi merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah layak huni yang

diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA (Kementrian Perumahan Rakyat) dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.²⁶

Kelompok sasaran KPR Subsidi ini adalah kelompok masyarakat berpenghasilan rendah perbulan maksimal Rp 4.000.000,-. Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) tersebut dituangkan didalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi bagi masyarakat MBR pasal 1 ayat 3 disebutkan bahwa masyarakat yang berpenghasilan rendah adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.²⁷

d. Manfaat KPR Bersubsidi

Pada umumnya manfaat KPR bersubsidi adalah sama terhadap pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah.

1. Bagi bank yaitu sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh keuntungan (pendapatan) berupa margin.
2. Bagi nasabah yaitu memudahkan masyarakat untuk memiliki rumah bersubsidi pemerintah dengan cara mencicil tanpa perlu menunggu memiliki dana cash untuk membeli sebuah rumah.²⁸

e. Proses Pembiayaan KPR Bersubsidi

1. Mekanisme dan prosedur

Sebelum KPR disetujui oleh Bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak Bank. Beberapa mekanisme dan prosedur KPR ialah :

²⁶Diakses dari www.propertimedia.com. Jenis KPR berbasis FLPP Bersubsidi, 15 Juni 2018

²⁷Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah pasal 1 ayat 3

²⁸Muhammad Fahmi Nuraini, Abdul Muta Ali, *Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah* (Volume 2, Nomor 2, November 2019), hal. 41

- a) Bank akan memberikan penjelasan mengenai beberapa persyaratan yang harus dipenuhi. Kemudian pihak Bank akan member formulir yang diisi sebagai permohonan
- b) Tahapan wawancara dengan pihak Bank perihal niatan memilih KPR. Pihak Bank akan menilai kepribadian dan kapabilitas nasabahnya dalam melunasi cicilan KPR sesuai jangka waktu yang telah ditentukan
- c) Jika dinilai layak, maka nasabah akan mendatangi pihak notaris guna penandatanganan akta kredit dan mengurus sertifikat
- d) Setelah tahapan-tahapan diatas dilalui, selanjutnya adalah proses penyerahan kunci dari pihak Bank dan permohonan kredit. Kemudian penyerahan sertifikat kepada Bank yang suatu saat dikembalikan apabila cicilan KPR telah lunas

2. Karakteristik nasabah menurut Bank

Ada lima hal yang akan dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan kredit dari Bank terhadap nasabahnya, yaitu:

a) Karakter (*character*)

Character adalah keadaan watak atau sifat dari anggota, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan. Dalam hal ini penilaian karakter berkaitan dengan komitmen nasabah sebagai pemohon KPR, pihak Bank akan mencari informasi mengenai kepribadian kejujuran, kebiasaan, gaya hidup sampai dengan konsistensi nasabah dalam pembayaran setiap transaksi.

b) Kondisi (*condition*)

Condition adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran

perusahaan calon mudharib.²⁹ Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang nasabah jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relatif kecil. Penilaian atas kondisi pasar di dalam negeri maupun di luar negeri, baik masa lalu maupun yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha anggota pembiayaan yang dibiayai. Maksud dari *condition* adalah keadaan situasi dan kondisi politik, ekonomi, sosial dan budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha calon anggota.

c) Modal (*capital*)

Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar modal yang nasabah miliki. Hal ini dikarenakan pihak Bank tidak akan memberikan modal sebesar 100%. Modal adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon nasabah. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon nasabah menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Oleh karena itu, komposisi modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan. Modal sendiri juga akan menjadi bahan pertimbangan bank, sebagai bukti kesungguhan dan tanggung

²⁹Veithzal Rivai. Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*, h. 352

jawabnasabahdalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha.³⁰

d) Kapasitas (*capacity*)

Kapasitasadalah menyangkut dengan kemampuan seorang pebisnis mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nanti akan terlihat kemampuan membayar. Kemampuan yang dimiliki oleh setiap orang adalah berbeda-beda. Setiap orang memiliki bakatnya masing-masing atau keahliannya yang berbeda dengan orang lain dan itu pada dasarnya telah menjadi keunggulan yang lebih dibandingkan orang lain³¹ Penilaian terhadap kapasitas meliputi tren hasil penjualan, struktur biaya, perbandingan biaya, penghasilan serta utang dan piutang. Selain itu penilaian juga termasuk aspek proyeksi arua kas, sumber daya manusia/pekerja dan kapasitas produksi.

e) Jaminan (*collateral*)

Jaminanadalah barang yang diserahkan nasabahsebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya.*Collateral* atau jaminanharus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban financial nasabahkepada bank.Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.³²Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon anggota pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan.Agunan yang diserahkan anggota pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban anggota pembiayaan dalam hal keuangan anggota tidak mampu memenuhi kewajiban.

³⁰Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 122

³¹Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan*, (Bandung: Alfabeta, 2014), hal. 16

³²*Ibid*, h. 352

Ada dua fungsi jaminan. Pertama, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggota sudah tidak mampu lagi. Namun demikian, lembaga tidak dapat langsung mengambil alih jaminan tersebut tetapi memberikan tenggang waktu untuk mencari alternatif lain yang disepakati bersama dengan anggotanya. Kedua, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggotanya melakukan tindakan wanprestasi.

f. Pembiayaan KPR Bersubsidi Dengan Akad Murabahah

Konsep pembiayaan rumah ini diadopsi oleh Perbankan Islam kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murabahah*. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan *margin* (keuntungan) yang disepakati oleh Bank dan nasabah. *Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan kedalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan syariah *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil, atau muajjal*).

Secara singkat *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts* karena dalam *murabahah* ditentukan besarnya *required rate profit* (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam defenisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.³³

³³M Nur Rianto Al arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000) hal. 15

g. Cara Menghitung Jumlah Angsuran KPR Bersubsidi

Pada pembiayaan KPR bersubsidi ini jenis margin yang digunakan yaitu anuitas. Anuitas adalah margin dimana pada masa awal pembayarannya lebih besar dibandingkan pokok. Lalu seiring berjalannya waktu komposisi marginnya semakin kecil dan pokoknya semakin besar. Berikut cara menghitungnya yaitu:

Rumus mencari jumlah angsuran yang memakai jenis margin anuitas yaitu:

$$\frac{\text{jumlah pembiayaan} \times (\text{persentase angsuran pokok} \times \text{margin} + \text{flat})}{\text{jangka waktu (bulan)}}$$

(persentase angsuran pokok : 100%)

Cara mencari margin anuitas ke flat (margin tetap) pertahun yaitu :

$$\frac{12 \times \text{Margin}}{\text{jumlah pembiayaan}}$$

Adapun rumus untuk mencari jumlah angsuran, margin perbulan dan angsuran pokok untuk sistem flat yaitu :

- 1) Jumlah Angsuran Pokok : $\frac{\text{jumlah pembiayaan}}{\text{jangka waktu}}$
- 2) Margin Perbulan : Jumlah Angsuran – Angsuran Pokok
- 3) Jumlah Angsuran : Angsuran Pokok + Margin

Sistem penentuan margin jenis anuitas dihitung dengan menggunakan sistem *olibs*. Untuk menentukan angsuran pokok pada pembayaran bulan ke-1 yaitu :

Jumlah Angsuran – jumlah margin angsuran ke-1.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah upaya peneliti untuk mencari perbandingan dan selanjutnya untuk menemukan inspirasi baru untuk penelitian selanjutnya disamping itu penelitian terdahulu juga dapat membantu penelitian dalam memposisikan penelitian serta menunjukkan orsinalitas dari penelitian tersebut.³⁴

³⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung : Alfabeta, 2006)

Pada bagian ini, peneliti mencantumkan berbagai hasil dari penelitian terdahulu yang berkaitan dengan implemetasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi, diantara nya ialah sebagai berikut :

Table 2.2
Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Muhammad Rizal Satria, Tia Setiani, (1 Janurai 2018),	Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah,	Metode penelitian Komparatif melalui wawancara dan studi kepustakaan	perbandingan pemberian kredit pada Bank Konvensional dengan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah memiliki persamaan dalam prosedur dan berkas, dan pada aspek akad/perjanjian memiliki perbedaan.
2	Sofiandi, (2016)	Kepuasan Nasabah Terhadap Implementasi Akad Murabahah Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi	Penelitian kuantitatif	Dalam melaksanakan implementasi akad murabahah, secara parsial, nasabah merasakan bahwa rasa aman, nyaman, keuntungan berpengaruh signifikan terhadap

		Secara Syariah Pada Bank Tabungan Negara KCS Batam		kepuasan nasabah dalam pembiayaan KPR Bersubsidi pada Bank Btn Syariah Cabang Batam.
3	Muhammad Fahmi Nurani, Abdul Muta Ali, (2 November 2019)	Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Hunian Syariah Pada PT Bank Muamalat Cabang Banjarmasin	Penelitian kualitatif dengan metode deskriptif	Pembiayaan hunian syariah Cabang Banjarmasin telah memenuhi semua rukun dan syarat yang diharuskan. Hanya pada pembiayaan pembelian rumah secara indent yang masih menjadi masalah dan tidak sesuai rukun dan syarat jual beli murabahah dikarenakan rumah atau objek akad belum tersedia.
4	Fitri Handayani, Rahman Ambo Masse, Sunuwati, (1 Mei 2019)	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare	Penelitian kualitatif	Pada implemtasinya terdapat unsur murabahah yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu diskon, penyelesaian piutang, denda, potongan pelunasan,

				dan yang tidak sesuai dengan DSN MUI yaitu penjadwalan kembali dan uang muka. Jadi akad murabahah belum berimplementasi dengan baik dikarenakan ada beberapa unsur akad murabahah yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI.
5	A.A Ngr Agung Gd Parmadi, (2018)	Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Bulelang	Penelitian kualitatif dengan purposive sampling	Implementasi kebijakan program rumah bersubsidi belum terpenuhi sesuai dengan standar dan sasaran yang ditentukan pemerintah dan harus mendapat perbaikan dalam pelaksanaannya seperti faktor tidak adanya standar harga jual lahan, faktor sumber daya, faktor ketepatan sasaran dan faktor tidak adanya badan pengawas.

6	Dewi Restu Mangeswuri 25 Juni 2016	Kebijakan Pembiayaan Perumahan Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan	Penelitian kualitatif dengan kajian deskriptif	Dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang terus meningkat dan jumlah angka kekurangan rumah yang layak juga terus bertambah telah melatarbelakangi pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan program rumah bersubsidi. Program ini dari pemerintah pusat melalui Bank pelaksana dengan kepemilikan rumah yang dibeli dari pengembang dengan suku bunga yang rendah dan tetap selama masa angsuran.
7	Ibnudin, (1 Maret 2020)	Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu	Penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif	Implementasi manajemen pembiayaan murabahah KPR pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu mempunyai manajemen yang terstruktur dalam

				<p>pembiayaan murabahah KPR, mulai dari Planning, Organizing, Actuating, hingga Controlling. Dalam meraih tujuan yang diinginkan setiap unsur dan konsepnya saling terintegrasi dan menunjang satu sama lain.</p>
8	<p>Hibatullah Fauzan Takalamingan, David P.E. Saerang, MeilyY.B Kalalo, (2018)</p>	<p>Analisis Penerapan Sistem dan Prosedur Pemberian KPR Subsidi pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado</p>	<p>Penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif</p>	<p>BTN Cabang Manado telah melaksanakan sistem pemberian KPR Subsidi dengan baik dan benar, sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan. Kemudian pelaksanaan pengendalian internal yang ada di BTN Cabang Manado sudah cukup baik karena dilaksanakan sesuai dengan standar operasional prosedur dan kebijakan direksi .</p>

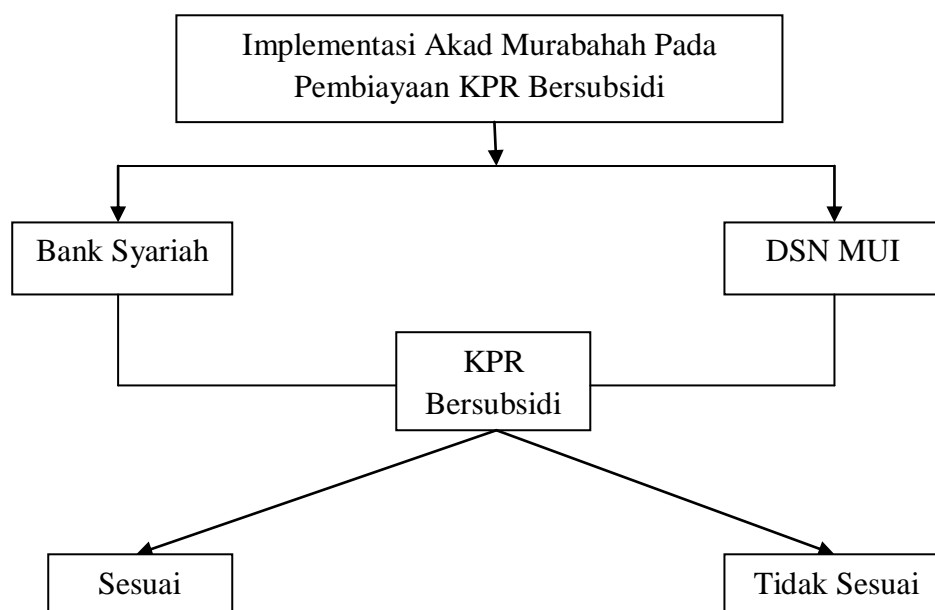
9	Yaumil Fadhilah Aminova, Hasbullah Malau, (2020)	Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang	Penelitian kualitatif deskriptif	Implementasi program KPR Bersubsidi bagi MBR di Kota Padang sudah baik, terbukti dari pernyataan dari masyarakat baik pengguna maupun non pengguna yang mengatakan program ini bagus dan sangat bermanfaat. Selain itu kendala eksternal juga terjadi seperti fasilitas-fasilitas umum yang masih belum memadai.
10	Anis Khaerunnisa, (2016)	Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi BTN Syariah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah	Penelitian kuantitatif	Penyaluran pembiayaan KPR Bersubsidi pada BTN Syariah Cabang Tangerang kepada nasabah yang tergolong masyarakat yang berpenghasilan rendah sudah cukup efektif sesuai dengan Standart Operasional Prosedur yang sudah ditetapkan oleh Kementrian Perumahan Rakyat

Berdasarkan dari beberapa pembahasan dan penelitian terdahulu yang telah penulis kaji ternyata tidak ditemukan hal yang sama membahas atau meneliti tentang implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi .akan tetapi dari beberapa penelitian terdahulu penulis menemukan hal-hal yang berkaitan dengan KPR Bersubsidi dengan objek penelitian, metode penelitian dan pembahasan yang berbeda dari berbagai penelitian terdahulu.

C. Kerangka Pemikiran

Menurut uma sekaran, kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai suatu hal yang penting bagi suatu masalah³⁵

Berdasarkan masalah yang akan diteliti yaitu implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi, maka dapat digambarkan ke dalam kerangka pemikiran adalah sebagai berikut:



Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran

³⁵Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Medan: FebiPress, 2016), hal. 2

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Penelitian kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang dapat diamati.¹ Yaitu akad murabahah pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan dalam mengimplementasikan pembiayaan KPR Bersubsidi.

Penelitian yang menghasilkan data deskriptif maksudnya adalah metode yang digunakan untuk menyusun, mengumpulkan, mengolah, menganalisis data menggambarkan suatu keadaan, maupun suatu subjek atau bahkan objek penelitian kemudian dianalisis dan dibandingkan menurut kenyataannya sekarang yang sedang berlangsung sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan sehingga dapat diperoleh suatu pemecahan masalah yang ada dan dapat memberikan informasi yang relevan untuk perkembangan ilmu pengetahuan.

Penelitian deskriptif secara garis besar merupakan kegiatan penelitian yang hendak membuat gambaran atau mencoba melihat suatu peristiwa atau gejala secara sistematis, faktual dengan penyusunan yang akurat.² Penerapan pendekatan kualitatif dengan pertimbangan kemungkinan data yang diperoleh di lapangan berupa data dalam bentuk fakta yang perlu adanya analisis secara mendalam³. Dalam hal ini peneliti sebagai instrumen utama dalam mengumpulkan data sehingga diperlukan penganalisisan yang mendalam terhadap objek permasalahan.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, Kompleks Centrium No. 4 Jl. Brigjend Katamso, Kec. Medan

¹Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2010), hal. 3

²Supardi, *Metodologi Penelitian Ekonomi dan Bisnis* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal. 28

³Sugiyono, *Memahami Penelitian* (Bandung: CV Alfabeta, 2005), hal. 2

Maimun, Kabupaten Kota Medan. Waktu penelitian ini dilakukan dari bulan Juni 2020 yaitu dari mulai pengambilan data pertama yaitu data pembiayaan akad murabahah pada Kpr Bersubidi.

C. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah orang yang dimanfaatkan untuk dimintai keterangan/ informasi mengenai penelitian yang dilakukan. Pada penelitian ini yang bersedia untuk dimintai keterangan adalah pihak atau bagian pembiayaan Bank mengenai Produk KPR Bersubsidi berjumlah 2 orang dan nasabah berjumlah 3 orang yang menggunakan KPR Bersubsidi di PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

D. Sumber Data

Adapun sumber data yang peneliti gunakan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan ialah sebagai berikut :

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian³⁴. Dalam riset ini peneliti melakukan studi lapangan. Sumber data yang diambil diperoleh dari lapangan secara langsung. Diantaranya data dari pihak PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan yang merupakan pemilik produk pembiayaan KPR Bersubsidi.

2. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang tidak diperoleh langsung dari lapangan. Data ini bisa diperoleh dari buku, jurnal, artikel ilmiah dan lain-lain yang biasanya berbentuk publikasi.

E. Teknik dan Instrumen pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti gunakan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan ialah sebagai berikut :

³⁴Amiruddin, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo, 2006), h. 30

1. Wawancara

Wawancara ini diperoleh untuk mendapatkan data primer. Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik⁵. Dalam hal ini peneliti menggunakan wawancara terstruktur yang mana peneliti menetapkan pertanyaannya sendiri untuk mendapatkan jawaban yang sesuai dengan pertanyaan yang diajukan peneliti. Guna untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penelitian yang ingin diteliti penulis.

2. Studi Dokumen

Studi Dokumen diperoleh untuk mendapatkan data skunder. Studi Dokumen adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, tetapi melalui dokumen. Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.⁶ Metode dokumentasi yang dimaksud dalam hal ini peneliti menggunakan bukti data atau dokumen yang terkait dengan pembiayaan KPR Bersubsidi.

F. Analisa Data

Teknik analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisir data, memilah-milahnya menjadikan satuan yang dapat dikelola, mencari dan menemukan data, menentukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain.⁷ Setiap data dari informasi yang telah dikumpulkan dalam penelitian berupa catatan lapangan berupa data utama dari hasil wawancara maupun data penunjang lainnya dilakukan analisis data, sehingga pada akhirnya dapat menghasilkan suatu analisis data yang baik dan dapat ditarik

⁵Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R & D* (Bandung: Alfabeta, 2013) h. 231

⁶*Ibid*, 240

⁷Lexy J. Moeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2005), h. 248

kesimpulan dari hasil penelitian. Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus secara tuntas sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam menganalisis data kualitatif yaitu:

1. Reduksi Data

Data yang diperoleh dalam lapangan ditulis/diketik dalam bentuk uraian atau laporan yang terperinci. Laporan-laporan itu direduksi, dirangkum dipilih hal-hal yang pokok. Difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya, jadi laporan lapangan sebagai bahan mentah disingkat, direduksi, disusun lebih sistematis, sehingga lebih mudah dikendalikan. Data yang direduksi memberi gambaran yang lebih tajam. Reduksi data dapat pula membantu dalam memberikan kode kepada aspek-aspek tertentu. Reduksi data merupakan bagian dari analisis. Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu, dan mengorganisasi data dengan cara sedemikian rupa hingga kesimpulan-kesimpulan akhirnya dapat ditarik dan diverifikasi. Dengan reduksi data peneliti tidak perlu mengartikannya sebagai kuantifikasi. Data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara, yakni: melalui seleksi yang ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkannya dalam satu pola yang lebih luas, dan sebagainya. Kadangkala dapat juga mengubah data ke dalam angka-angka atau peringkat-peringkat, tetapi tindakan ini tidak selalu bijaksana.

2. Display data

Agar dapat melihat gambaran yang keseluruhannya atau bagian-bagian tertentu dari penelitian. Membuat berbagai macam matriks, grafik, networks dan charts dengan demikian penelitian dapat menguasai data dan tidak tenggelam dalam tumpukan detail membuat display ini juga merupakan analisis.

3. Mengambil kesimpulan dan verifikasi

Yaitu melakukan verifikasi secara terus menerus sepanjang proses penelitian berlangsung, yaitu sejak awal memasuki lokasi penelitian dan selama proses pengumpulan data. Peneliti menganalisis dan mencari pola, tema, hubungan persamaan, hal-hal yang sering timbul, yang dituangkan dalam kesimpulan. Dalam penelitian ini penarikan kesimpulan dilakukan dengan pengambilan intisari dari rangkaian kategori hasil penelitian berdasarkan observasi, wawancara serta dokumentasi hasil penelitian. Kesimpulan itu mula-mula masih sangat tentative, kabur, diragukan. Akan tetapi dengan bertambahnya data, maka kesimpulan itu lebih “grounded” jadi kesimpulan senantiasa harus diverifikasi selama penelitian berlangsung, verifikasi dapat disingkat mencari data baru, dapat pula lebih mendalam bila penelitian dilakukan untuk mencapai “inter subjective consensus” yakni persetujuan bersama agar lebih menjamin validitas atau confirmability.⁸

⁸Nur Ahmadi Bi Rahmani, *Metodologi Penelitian Ekonomi*, (Medan : Febi Uinsu Press, 2016)

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Perusahaan Bank Sumut Syariah

PT. Pembangunan Daerah Sumatera Utara, disingkat PT. Bank SUMUT merupakan bank devisa kantor pusatnya beralamatkan di Jalan Imam Bonjol No. 18 Medan. Bank didirikan di Medan berdasarkan akta notaris Rusli No. 22 tanggal 04 November 1961 dalam bentuk Perseroan Terbatas. 70 Berdasarkan UU No. 13 tahun 1962 tentang ketentuan pokok bank pembangunan daerah dan sesuai dengan peraturan daerah tingkat 1 Sumatera Utara No. 5 tahun 1965 bentuk usaha milik daerah (BUMD). Pada tanggal 16 April 1999, akta notaris Alina Anum Nasution, S.H No 38 menanyakan bahwa bentuk usaha kembali menjadi Perseroan Terbatas. Akta pendirian ini disahkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia berdasarkan surat keputusan No. C-8224 HT. 01.01 TH.99 tanggal 05 Mei 1999 serta diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia No. 54 tanggal 06 Juli 1999 tambahan No. 4042. Anggaran dasar Bank telah beberapa kali mengalami perubahan terakhir dengan akta No. 39 tanggal 10 Juli 2008 dan akta penegasan No. 05 tanggal 10 September 2008 notaris H. Marwansyah notaries, S.H, mengenai penambahan modal dasar dari Rp. 1.000.000.000.000. Perubahan anggaran dasar ini telah mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan keputusannya No. AHU-87927.A.H.01.02 tanggal 20 November 2008 serta diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia No. 10 tanggal 03 Februari 2009 tambahan No. 3032. Gagasan utama untuk menjadikan unit atau divisi usaha syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder Bank SUMUT, khususnya direksi dan komisaris sejak dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga bank adalah haram sejak di keluarkannya UU.No. 10 tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk menjadikan Unit Usaha Syariah (UUS). Selain dari pada itu, karena kultur masyarakat Sumatera Utara religius khususnya umat islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajaran dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam ekonomi (Muamalah). Komitmen untuk mendirikan unit usaha syariah

semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dari hasil survei yang dilakukan 8 (delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah. Atas dasar hal tersebut komitmen Bank SUMUT terhadap pengembangan layanan syariah maka dibentuk satuan divisi membuka Unit Usaha Syariah (UUS) pada tanggal 04 November 2004 Bank SUMUT membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 kantor cabang syariah yaitu kantor cabang syariah medan dan kantor cabang padang sidempuan. Sejalannya waktu sampai dengan tahun 2020, Bank Sumut Unit Usaha Syariah telah memiliki 22 Kantor Operasional yang terdiri dari 6 Kantor Cabang dan 16 Kantor Cabang Pembantu yang tersebar di Medan dan kota-kota besar lainnya di Sumatera Utara. Bank SUMUT cabang syariah merupakan salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan izin prinsip Bank Indonesia No. 6/2/DPIP/PRZ/MDN tanggal 18 November 2005 perihal rencana pembukaan cabang syariah kantor cabang pembantu dan kantor kas Bank SUMUT.

2. Visi dan Misi PT Bank Sumut Syariah

Adapun visi misi Bank Sumut Syariah adalah :³⁵

a. Visi

Menjadikan Bank andalan dalam membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian serta dalam pembangunan daerah dalam segala bidang dan sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat

b. Misi

Misi Bank Sumut ialah mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara professional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance (kepatuhan).

³⁵<https://www.banksumut.co.id> diakses pada tanggal 05 oktober 2020

3. Statement Budaya Perusahaan

Statemen budaya perusahaan atau yang sering disebut dan dikenal dengan istilah motto dari PT Bank Sumut adalah memberikan pelayanan TERBAIK.

Adapun penjabaran dari kata TERBAIK adalah sebagai berikut :

T : Terpercaya

- Bersikap jujur, handal dan dapat dipercaya.
- Memiliki Karakter dan etika yang baik.

E : Energik

- Bersemangat tinggi, disiplin, selalu berpenampilan rapi dan menarik.
- Berpikir positif, kreatif dan inovatif untuk kepuasan nasabah.

R : Ramah

- Bertingkah-laku sopan dan santun.
- Senantiasa siap membantu dan melayani nasabah.

B : Bersahabat

- Memperhatikan dan menjaga hubungan dengan nasabah.
- Memberikan solusi yang paling menguntungkan.

A : Amanah

- Menjaga rahasia perusahaan dan nasabah sesuai ketentuan.
- Menjamin kecepatan layanan yang memuaskan dan tidak melakukan kesalahan dalam transaksi.

I : Integritas Tinggi

- Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa dan menjalankan ajaran agama.
- Berakhlak mulia, jujur, menjunjung kode etik profesi dan memiliki visi untuk maju

K : Komitmen

- Senantiasa menepati janji yang telah diucapkan.
- Bertanggung jawab atas seluruh tugas, pekerjaan dan tindakan.

4. Fungsi PT Bank Sumut Syariah

Sebagai alat kelengkapan ekonomi daerah di bidang perbankan PT. Bank SUMUT Syariah berfungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah yang melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendaapatan asli daerah dengan melakukan kegiatan usaha sebagai Bank Umum seperti dimaksudkan pada Undang-Undang No. 7 Tahun 1992, tentang perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.

5. Unit Usaha Syariah di PT Bank Sumut

Dalam upaya mewujudkan visinya Bank SUMUT telah mewujudkan komitmennya untuk mengembangkan layanan perbankan berdasarkan prinsip syariah. Dalam tahun 2004, Bank SUMUT membuka Unit Usaha Syariah yang mendapat izin dari Bank Indonesia Cabang Medan dengan suratnya NO.6/142/DPIP/PRZ/MDN tanggal 18 Oktober 2004 dan Bank SUMUT UUS dibuka pada tanggal 04 November 2004, dengan 2 unit operasional yaitu: 1. Kantor Cabang Syariah Medan 2. Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

6. Makna Logo PT Bank Sumut Syariah

Kata kunci dari logo PT. Bank SUMUT adalah SINERGY yaitu kerjasama yang erat sebagai langkah lanjut dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang lebih baik, berbekal kemauan keras yang didasari dengan profesionalisme dan memberikan pelayanan yang terbaik. Bentuk logo dari Bank Sumut Syariah ini menggambarkan Dua Elemen dalam bentuk huruf "U" yang saling bersinergi membentuk huruf "S" yang merupakan kata awal dari "SUMUT". Yaitu sebuah penggambaran bentuk kerjasama yang sangat erat antara Bank SUMUT dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana tertera pada visi Bank SUMUT.



Gambar 4.1
Logo Bank Sumut Syariah

Warna orange sebagai symbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipandu warna biru yang sportif dan profesional sebagaimana misi Bank SUMUT. Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statment Bank SUMUT. Jenis huruf platino bold sederhana dan mudah dibaca. Penulisan Bank dengan huruf kecil dan SUMUT dengan huruf capital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara. Adapun penjelasan tentang angka 8 adalah sebagai berikut: “Setiap implementasi dari standar layanan Bank SUMUT masing-masing berjumlah delapan butir yang terinspirasi dari huruf S pada logo Bank SUMUT angka delapan adalah angka bulat yang tidak terputus dalam penulisannya dan melaksanakan proses pelayanan pada nasabah tanpa henti “.

7. Produk Bank Sumut Syariah

PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan adalah sebuah badan usaha yang bergerak dibidang keuangan dan perbankan yang berbentuk badan hukum yang berupa Perseroan Terbatas. PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan ini daam kegiatan sehari-harinya menghimpun dana maupun penyaluran dana ke masyarakat menerapkan prinsip syariah yaitu margin keuntungan dan bagi hasil. Dalam menjalankan kegiatan usaha sehari-harinya PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Medan dapat dibagi dalam beberapa jenis kegiatan meliputi: Pelayanan dalam produk 63 penghimpun dana, Pembiayaan dari komitmen untuk memberikan “Pelayanan Terbaik” dalam memenuhi jasa perbankan yang ditawarkan. Adapun produk sumber dana dan penyaluran dana di PT. Bank Sumut Unit Usaha Syariah adalah sebagai berikut:³⁶

a. Produk Penghimpunan Dana

1) Tabungan Marhamah

Tabungan Marhamah berdasarkan fatwa Majelis Ulama Nomor 02/DSNMUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2000 M. Tabungan marhamah berdasarkan prinsip mudharabah muthlaqah yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai

³⁶<https://www.banksumut.co.id> diakses pada tanggal 05 oktober 2020

pemilik dana (shahibul maal) dan Bank sebagai pengelola (mudharib).

2) Tabungan Marwah

Bank Sumut Syariah mempunyai produk tabungan marwah yang berprinsip wadiah yad al dhamanah (titipan dana) yang berdasarkan majelis ulama Indonesia nomor 02/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H / 1 April 2004 M. Bank tidak mengurangi saldo tabungan milik nasabah kecuali dengan persetujuan penabung untuk tujuan tertentu. Selain itu tabungan marwah juga bebas administrasi bulanan. Penyetoran dan penarikan dapat dilakukan setiap saat diseluruh Bank Sumut secara online. Bank tidak memberikan bagi hasil kepada penabung tetapi memungkinkan diberikan bonus namun tidak dijanjikan di awal kesepakatan. Saldo tabungan dapat dijadikan sebagai jaminan pembayaran.

3) Giro

a) Simpanan Giro Wadiah

Bank Sumut Syariah memiliki produk giro wadiah yang berprinsip Wadiah Yad Al Dhamanah (tujuan murni) yang berdasarkan Fatwa Majelis Ulama Nomor 01/DSN MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000 M. Pada produk giro wadiah ini, anda menitipkan dana pada Bank Sumut Syariah. Bank Sumut Syariah akan mempergunakan dana tersebut sesuai dengan prinsip syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu anda membutuhkannya. Saldo giro wadiah dapat dijadikan jaminan pembiayaan. Nasabah dapat menarik dananya setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro diseluruh uni kantor Bank Sumut secara online dengan mengikuti ketentuan yang berlaku

b) Simpanan Giro Mudharabah

Bank Sumut Syariah mempunyai produk giro mudharabah yang berlaku sejak tanggal 29 Juni 2012. Pada produk giro mudharabah ini nasabah menitipkan dana pada Bank Sumut Syariah dengan menggunakan akad mudhrabah. Kemudian pihak Bank akan mempergunakan dana tersebut sesuai dengan prinsip syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya. Atas penggunaan dana tersebut yang menggunakan akad mudharabah nasabah memperoleh bagi hasil dengan perolehan nisbah antara nasabah dengan bank sebesar 25%:75%. Saldo giro mudharabah bisa dijadikan jaminan pembiayaan. Nasabah dapat menarik dananya setiap saat dengan menggunakan cek atau bilyet giro diseluruh unit kantor Bank Sumut Syariah secara online dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

4) Deposito Ibadah Mudharabah

Deposito Ibadah Mudharabah Investasi berjangka yang aman dengan bagi hasil yang menguntungkan dan akan terus tumbuh. Deposito berdasarkan yang berdasarkan Fatwa Majelis Ulama Nomor 03/DSN MUI/IV/2000 tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H/1 April 2000 M. Dengan prinsip Mudharabah Mutlaqah, deposito ibadah akan mengelola dana investasi anda sebagai investasi berjangka yang akan terus tumbuh dengan aman, berkah, tentram dan menguntungkan

b. Produk Penyaluran Dana

Produk Pembiayaan Syariah di PT Bank Sumut Syariah ialah:

1) Pembiayaan iB Serbaguna (Akad Murabahah/Jual Beli)

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang dengan harga yang disepakati diawal dimana bank menyebutkan harga pembelian dan margin yang diperoleh bank. Bank dapat

mensyaratkan pembeli untuk membayar uang muka (urbun). Nasabah membayar kepada bank menurut harga yang diperjanjikan dan harga/pembayaran tidak berubah selama jangka waktu yang telah disepakati. Produk pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha seperti modal kerja dan investasi.

Rukun dari Murabahah ialah :

- a) Adanya penjual (Ba'i)
- b) Adanya pembeli (Musytari)
- c) Objek atau barang yang diperjualbelikan (Mabi')
- d) Harga nilai jual barang berdasarkan mata uang

Sedangkan, Syarat dari Murabahah sebagai berikut:

- a) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
 - b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - c) Kontrak harus bebas riba.
 - d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 - e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian yang mana prinsip keterbukaan harus selalu dijunjung tinggi
- 2) Pembiayaan iB Modal Kerja dan SPK dengan Sistem Mudharabah dan Musyarakah (Bagi Hasil)

Pembiayaan musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana/modal terhadap suatu usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Kerugian ditanggung oleh pemilik dana/modal masing-masing. Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan dalam akad.

Rukun dari Mudharabah dan Musyarakah ialah :

- a) Modal
- b) Jenis usaha
- c) Keuntungan
- d) Shigat (pelafalan transaksi)
- e) Dua pelaku transaksi, yaitu pemilik modal dan pengelola

Sedangkan, Syarat dari Mudharabah dan Musyarakah ialah :

- a) Penyedia dana (shahibul maal) dan pengelola (mudharib)
- b) Pernyataan ijab dan qobul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- c) Modal ialah sejumlah uang dan/atau aset yang diberikan oleh penyedia dana kepada pengelola (mudharib).
- d) Kegiatan usaha oleh pengelola (mudharib), sebagai pertimbangan modal yang disediakan oleh penyedia dana.

3) Pembiayaan Pinjaman Gadai Emas atau Qardh iB Bank Sumut Syariah

Qardh adalah suatu akad pinjaman (penyaluran dana) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan dana yang diterimanya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada waktu yang telah disepakati antara nasabah dan LKS. Pada Bank SUMUT Syariah terdapat jenis pembiayaan Qardh yaitu pembiayaan gadai emas. Pembiayaan (Qardh) gadai emas adalah fasilitas pinjaman dana tanpa imbalan jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jaminan berupa emas yang berprinsip gadai syariah. Atas emas yang digadaikan bank mengenakan biaya sewa Rp. 5.500/gram.

Rukun dari Qordh ialah :

- a) Pelaku akad, yaitu muqtaridh (peminjam), pihak yang membutuhkan dana dan muqridh (pemberi pinjaman), pihak yang memiliki dana.
- b) Objek akad, yaitu qordh (dana).

- c) Tujuan, yaitu pinjaman tanpa imbalan.
- d) Shighat, yaitu ijab dan qobul

Syarat dari qordh ialah :

- a) Kerelaan kedua belah pihak
- b) Dana digunakan untuk sesuatu yang bermanfaat dan halal
- c) Baligh

8. Lokasi Perusahaan

1) Kantor Pusat

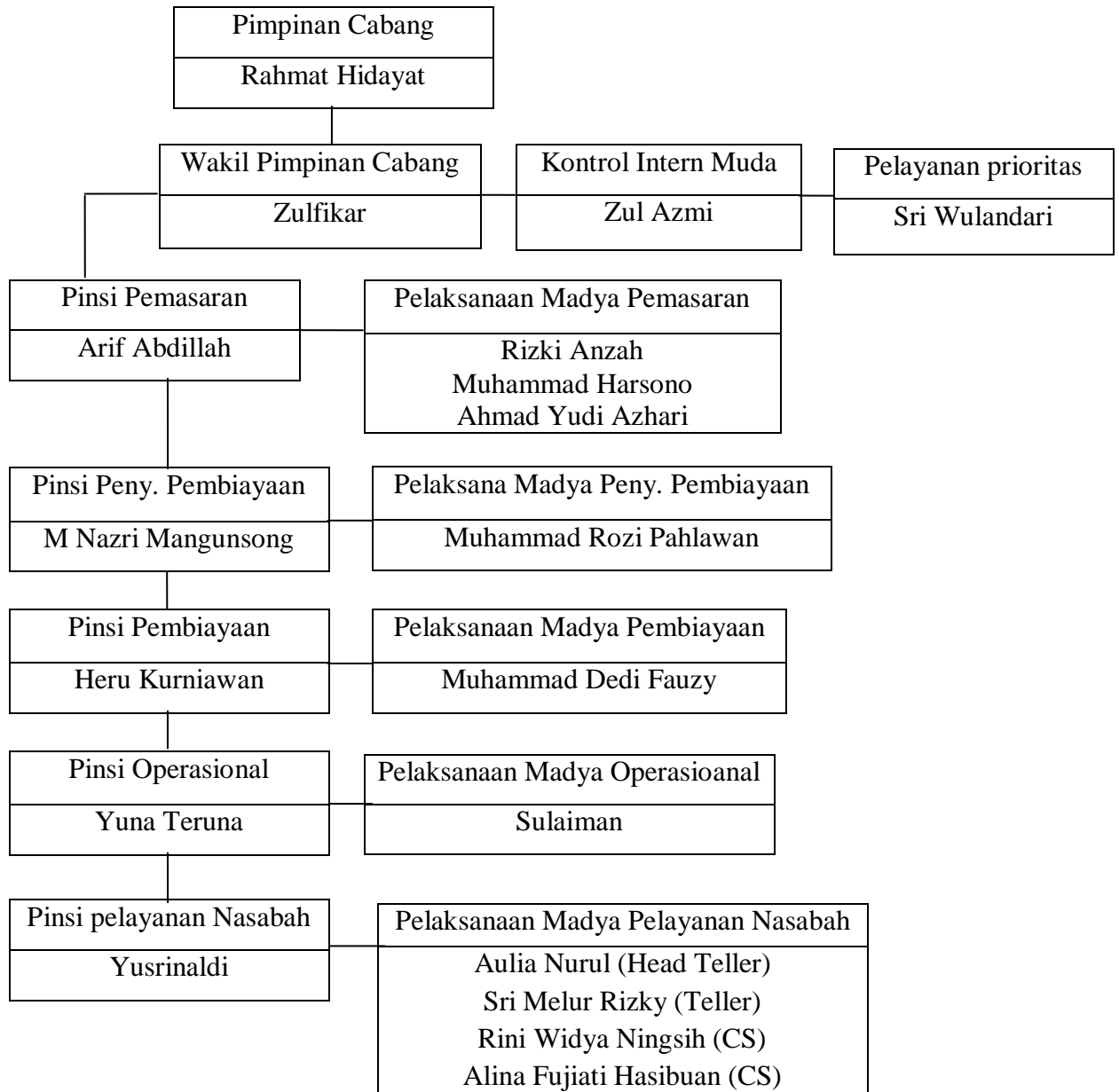
Kantor pusat berlokasi di jalan Imam Bonjol No. 18 Medan 20152 Sumatera Utara Fax.(061) 4574152, (061) 5474152, Telp (061) 4155100, (061) 4515100.

2) Kantor Cabang Syariah Medan

Kantor Cabang Syariah Medan Comp. Centrium No. 4 Kel 20159, Jl. Brigjen Katamso A U R, Medan Maimun, Medan City, North Sumatera 20212.

9. Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi adalah kerangka dasar yang mempersatukan fungsi perusahaan yang mengakibatkan timbulnya hubungan antar karyawan/karyawati yang melakukan fungsi atau tugas masing-masing.



Gambar 4.2

**Struktur Organisasi PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan
Katamso**

B. Hasil Penelitian

1. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso

Berdasarkan hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada pihak Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso, yaitu wawancara yang dilakukan kepada Pimpinan Cabang Bapak Rahmat Hidayat dan Wakil Pimpinan Cabang Bapak Zulfikar pada tanggal 21 Januari 2021

a. Pengertian KPR Bersubsidi

KPR Bersubsidi sesuai dengan yang diterapkan oleh Bank ialah pembiayaan kepemilikan rumah yang mendapatkan bantuan atau kemudahan perolehan rumah dari program pemerintah yang bekerjasama dengan Bank, dimana bantuan tersebut berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana baik secara Konvensional maupun secara prinsip syariah. KPR Bersubsidi juga ialah Program Pemerintah untuk masyarakat menengah kebawah yang ingin memiliki rumah, subsidi yang diberikan oleh pemerintah bisa berupa subsidi uang muka, ataupun subsidi margin pada pembiayaan perumahan tersebut.³⁷

b. Jenis-Jenis KPR Bersubsidi

Jenis-jenis KPR Bersubsidi ialah :

- 1) KPR iB Griya ialah produk pembiayaan konsumtif Bank Sumut Syariah yang membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal dengan angsuran tetap.
- 2) KPR FLPP yaitu Kredit Kepemilikan Rumah yang diberikan kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah serta mendapat bantuan berupa fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan
- 3) KPR Ruko/Rukan yaitu fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada perorangan atau anggota masyarakat untuk

³⁷Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 2 februari 2021

pembelian ruko atau rukan dengan margin pembiayaan yang kompetitif, angsuran ringan dan tetap setiap bulannya.³⁸

c. Akad Dalam KPR Bersubsidi

Untuk KPR Bersubsidi akad yang digunakan ialah akad murabahah, akad murabahah adalah ialah akad jual beli atas barang dengan harga yang disepakati diawal dimana bank menyebutkan harga pembelian dan margin yang diperoleh bank. Bank dapat mensyaratkan pembeli untuk membayar uang muka (urbun). Nasabah membayar kepada bank menurut harga yang diperjanjikan dan harga/pembayaran tidak berubah selama jangka waktu yang telah disepakati.

Kemudian untuk KPR Komersil menggunakan dua akad, yaitu akad murabahah dan akad Musyarakah Mutanaqqisah (MMQ), dimana akad musyarakah mutanaqqisah ialah pembiayaan dengan skema kerjasama modal yaitu antara bank dan nasabah untuk pembelian properti, dengan ketentuan pembagian keuntungan sesuai kesepakatan.³⁹

d. Syarat dan Ketentuan Kpr Bersubsidi

Calon nasabah harus mengisi aplikasi permohonan lalu diserahkan kepada Bank dengan melampirkan syarat dokumen yang diberikan oleh Bank.

- 1) Persyaratan
 - a) WNI
 - b) Usia maksimal 21 tahun
 - c) Bertempat tinggal di wilayah sumatera utara
 - d) Membuka tabungan di Bank Sumut Syariah
 - e) Masa kerja minimal 1 tahun bagi PNS
 - f) Masa kerja minimal 3 tahun bagi pegawai tidak tetap
 - g) Termasuk dalam kelompok MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)
 - h) Uang muka minimal 5% dari harga rumah

³⁸Wawancara dengan Bapak Zulfikar sebagai Wakil Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 21 januari 2021

³⁹Wawancara dengan Bapak Zulfikar sebagai Wakil Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 21 januari 2021

- 2) Dokumen yang harus dilengkapi
 - a) Fotocopy KTP sebanyak 3 lembar pemohon dan pasangan
 - b) Fotocopy kartu keluarga
 - c) Fotocopy surat nikah/cerai
 - d) Pas foto pemohon dan pasangan
 - e) Maksimal penghasilan Rp 4.000.000/bulan (Fotocopy slip gaji)
 - f) Asli dan fotocopy SK pengangkatan pegawai tetap atau surat keterangan kerja (bagi pemohon pegawai)
 - g) Surat pengantar dari dinas atau perusahaan
 - h) Fotocopy NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak)
 - i) Surat pernyataan belum pernah menerima subsidi perumahan dari pemerintah

Setelah terpenuhinya ketentuan dan syarat diatas, Selain itu atas pemberian pembiayaan ini berlaku pula ketentuan selanjutnya yaitu:

- 1) Sebelum penandatanganan akad pembiayaan ini, nasabah harus telah memenuhi dan menyerahkan dokumen/bukti kepemilikan jaminan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Akad Pembiayaan ini kepada Bank untuk dilakukan pengikatan jaminan
- 2) Nasabah sebelum pembiayaan ini lunas tidak diperkenankan tanpa persetujuan tertulis dari Bank untuk menerima fasilitas pembiayaan dari Bank lain atau lembaga keuangan lain yang sumber pengambilan pembiayaannya berasal dari gaji/penghasilannya selaku pegawai
- 3) Segala sesuatu yang belum cukup diatur dalam akad pembiayaan ini oleh Bank diatur dalam surat menyurat dan kertas-kertas lain merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akad pembiayaan ini⁴⁰

⁴⁰Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 2 februari 2021

e. Impelementasi Akad pada Pembiayaan KPR Bersubsidi

Impelementasi akad pad pembiayaan KPR Bersubsidi ialah pada saat pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Dimana bank membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti margin (keuntungan) yang diperoleh oleh bank, angsuran pokok + margin yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya, menyampaikan rincian objek yang akan diberikan oleh nasabah, menunjukkan daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, uang muka, jangka waktu dan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Bank dengan ketentuan yang harus dipenuhi pada saat pembiayaan sesuai surat perjanjian. selain itu Bank juga menjelaskan denda yang harus dibayar pada saat keterlambatan pembayaran. Dan Bank juga meminta kepada nasabah untuk memparaf berkas seperti gambar rumah dan setiap perjanjian ditandatangani yang disetujui oleh nasabah agar suatu saat tidak ada perubahan sesuai dengan kesepakatan antara pihak Bank dan nasabah”. Dalam pembiayaan KPR Bersubsidi nasabah yang memilih rumah yang akan dibeli baik dari segi model dan lokasi rumah yang diinginkan. Dalam KPR Bersubsidi Menggunakan akad murabahah, pihak Bank membiayai proyek kontruksi untuk nasabah, misalkan membangun 100 rumah, dan pihak developer tersebut yang mencari nasabah untuk Bank, selain adanya kontruksi, apabalia sudah terjalin adanya MOU dengan Bank maka pembiayaan untuk KPR Bersubsidi juga bisa dilakukan.⁴¹

f. Nilai Rumah Dalam Pembiayaan KPR Bersubsidi

Nilai rumah atau harga dalam pembiayaan KPR Bersubsidi ialah :

harga jual rumah sebesar	Rp.140.000.000,-
Uang muka nasabah sebesar	Rp.3.000.000,-
Subsidi uang muka sebesar	Rp.4.000.000,-
Total uang muka sebesar	Rp.7.000.000,-
Jumlah pembiayaan Bank	Rp. 133.000.000,-

⁴¹Wawancara dengan Bapak Zulfikar sebagai Wakil Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamsa Pada Tanggal 21 Januari 2021

Nilai rumah sudah ditentukan oleh Menteri PUPR, dan ketentuan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah bersifat baku, ketentuan tersebut biasanya mengalami perubahan kenaikan harga pada setiap tahunnya. Kemudian yang menjadi subsidi pada KPR disini ialah berupa subsidi uang muka, dan margin yang rendah dan tetap selama masa angsuran.⁴²

g. Mekanisme Pembayaran Dalam KPR Bersubsidi

Mekanisme atau cara pembayaran dalam KPR Bersubsidi ialah Nasabah diwajibkan melakukan pembayaran dalam bentuk angsuran setiap bulan sebanyak satu kali yang harus dibayar setiap tanggal jatuh tempo dan maksimal tanggal 5 setiap bulannya, berikut perubahan-perubahannya yang merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari akad pembiayaan ini ialah jumlah angsuran yang wajib dibayar oleh nasabah adalah pokok beserta margin yang dibayar secara bersama-sama sebesar Rp. 1.051.756,- (satu juta lima puluh satu ribu tujuh ratus lima puluh enam rupiah) Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh pada hari libur maka pihak kedua melakukan pembayaran pada hari kerja sebelumnya. sistem dalam pembayaran KPR Bersubsidi ialah angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap perbulannya berupa angsuran pokok + margin sesuai dengan jangka waktu yang biasanya nasabah gunakan selama 15 tahun⁴³.

h. Jangka Waktu Dalam Pembiayaan KPR Bersubsidi

Jangka waktu pembiayaan KPR Bersubsidi ini maksimal selama 15 tahun atau 180 (seratus delapan puluh) bulan terhitung sejak ditandatanganinya akad pembiayaan. Sehingga nasabah wajib melunasi seluruh pembiayaan pokok sebesar, margin, denda dan biaya-biaya lainnya kepada Bank selambat-lambatnya pada masa jatuh tempo, sehubungan dengan pemberian fasilitas pembiayaan tersebut nasabah berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar kepada Bank margin sebesar Rp. 56.315.994 dari pembiayaan pokok sebesar Rp. 133.000.000 selama 15 tahun, sehingga angsuran pokok dan margin setiap bulannya sebesar

⁴²Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamsa Pada Tanggal 2 februari 2021

⁴³Wawancara dengan Bapak Zulfikar sebagai Wakil Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamsa Pada Tanggal 21 januari 2021

Rp. 1.051.756. dan apabila nasabah tidak membayar angsuran pembiayaan sesuai dengan tanggal jatuh tempo angsuran yang telah ditetapkan, maka nasabah wajib membayar denda keterlambatan angsuran sebesar Rp. 1.051/hari tunggakan angsuran pembiayaan⁴⁴.

i. Penjelasan Bank Tentang Nilai Rumah dan Angsuran

Pihak Bank menjelaskan kepada nasabah bahwa nilai atau harga rumah telah ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan wilayah atau lokasi perumahan tersebut. Ketika nasabah datang ke Bank untuk diwawancarai, disitulah pihak Bank menjelaskan kepada nasabah tentang nilai rumah atau harga beserta angsuran rumah yang akan dibeli oleh nasabah, walaupun dari pihak developer sudah menjelaskan sebelumnya kepada nasabah melalui brosur yang sudah diberikan pihak Bank, dan developer memberikan brosur tersebut kepada nasabah. Dan ketika nasabah datang ke Bank, pihak Bank hanya mewawancarai dan memverifikasi sumber pembayaran nasabah, apakah sumber pembayaran nasabah dari hasil gaji atau dari usaha nasabah tersebut.

j. Analisis Dalam Pembiayaan KPR Bersubsidi

Analisis yang digunakan dalam penerimaan pembiayaan KPR Bersubsidi ialah setelah ketentuan-ketentuan dan persyaratan dokumen nasabah sudah terpenuhi maka Bank melakukan analisa sebagai berikut :

- 1) Bank melakukan analisa lanjutan untuk menilai kelayakan nasabah dengan prinsip kehati-hatian dan memverifikasi berkas dan data yang diajukan oleh nasabah.
- 2) Melakukan peninjauan (Checking on the spot) baik tempat bekerja ataupun usaha nasabah untuk menilai kemampuan nasabah serta peninjauan lokasi rumah yang akan dibeli oleh nasabah
- 3) Analisa pembiayaan dilaksanakan oleh petugas analisa untuk memberikan gambaran mengenai kondisi nasabah, baik dari segi

⁴⁴Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 2 februari 2021

keuangan nasabah ataupun kemampuan nasabah dalam membayar kewajiban.⁴⁵

k. Proses Pencairan KPR Bersubsidi

Proses pencairan KPR Bersubsidi ialah tergantung dari kelengkapan berkas yang dilampirkan oleh nasabah apakah lengkap atau tidak, kemudian diproses analisa oleh Bank dan jika Bank menyatakan layak kemudian dilakukan pencairan KPR Subsidi tersebut, dengan maksimum pencairan empat belas hari kerja setelah berkas lengkap. apabila pemberkasan sudah di input, ditandatangani di Kantor Cabang dan disetujui oleh pihak analis, maka kemudian berkas beserta agunan diberikan kepada Kantor Pusat, dan proses akhir pencairan dilakukan di Kantor Pusat

l. Biaya Biaya Dalam Pembiayaan KPR Bersubsidi

biaya biaya yang dibebankan kepada nasabah yang menggunakan KPR Bersubsidi selain harga ialah :

- 1) Biaya uang muka
- 2) Biaya administrasi
- 3) Biaya akad
- 4) Biaya notaris (Biaya balik nama+HT+Akad)".

m. Perlakuan Bank Kepada Nasabah Menunggak

Perlakuan Bank kepada nasabah yang menunggak yaitu:

- a. Nasabah menyediakan blokir angsuran 1 bulan
- b. Penagihan kepada nasabah yang menunggak
- c. Pemberian surat peringatan 1, 2 dan 3, dimana surat peringatan 1 diberikan kepada nasabah yang telah mengalami keterlambatan pembayaran selama 30 hari, kemudian surat peringatan yang ke 2 dikeluarkan apabila nasabah terlambat melakukan pembayaran lebih dari 60 hari, adapun surat peringatan 3 dikeluarkan apabila nasabah telah mencapai keterlambatan pembayaran sampai 90 hari

⁴⁵Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 2 februari 2021

- d. Restrukturisasi (penjadwalan kembali) merupakan upaya perbaikan Bank kepada nasabah yang mengalami kesulitan untuk membayar kewajibannya
- e. Dilakukan Lelang
- f. WO (Write Off) ialah hapus buku⁴⁶.

Selanjutnya peneliti melakukan wawancara pada hari Selasa, 09 Februari 2021 secara langsung kepada nasabah yaitu Ibu Nani Wahana Watsiah, Ibu Hariani Santika Lubis dan Ibu Dina Susanti yang menggunakan KPR Bersubsidi dengan akad murabahah di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso. Dengns pertanyaan :

- a. Apa yang dimaksud KPR Bersubsidi dengan akad murabahah, Ibu Nani dan Ibu Dina menjawab : “saya tidak tahu apa itu yang dimaksud KPR Subsidi dengan Akad murabahah”

Jawaban Ibu Hariani ialah : “menurut saya KPR Subsidi dengan akad murabahah itu ialah merupakan akad jual beli dan dari program pemerintah untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah yang ingin memiliki rumah”.

- b. Kenapa Ibu memilih produk KPR Bersubsidi di Bank Sumut Syariah, Ibu Nani menjawab : “karena melalui produk ini saya bisa dengan mudah mendapatkan rumah atau tempat tinggal, karena kalau menggunakan uang cash saya tidak punya. Kemudian Developer yang mengajukan untuk mengambil KPR Bersubsidi di Bank Sumut Syariah tersebut”.

Jawaban Ibu Hariani ialah :

“disini Saya tidak memilih untuk menggunakan Bank Sumut Syariah, akan tetapi developer yang mengarahkan saya untuk membeli rumah ke Bank Sumut Syariah tersebut”.

Jawaban dari Ibu Dina Susanti ialah :

⁴⁶Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 2 februari 2021

“Karena pada saat itu yang diterima dari Bank Sumut Syariah pada saat pertama kali memasukkan berkas, serta developer yang menyarankan untuk di Bank Sumut Syariah, langsung diproses dari pihak Bank dan kemudian langsung diterima”

- c. Apakah Ibu memahami akad pembiayaan dalam KPR Bersubsidi, Ibu Nani menjawab : “Saya Tidak memahami akad pembiayaan dalam KPR Subsidi itu apa, hanya saja saya ikut serta dalam proses nya seperti pasang materai, penandatanganan berkas, kemudian bersalaman, lengkap dengan pengacara nya”.

Jawaban dari Ibu Hariani dan Ibu Dina Susanti ialah :

“Saya tidak memahami akad pembiayaan dalam KPR Bersubsidi itu seperti apa”.

- d. Berapa lama jangka waktu pembiayaan KPR Bersubsidi yang Ibu gunakan, kemudian Ibu Nani, Ibu Hariani dan Ibu Dina Susanti menjawab : “jangka waktu pembiayaan KPR Subsidi yang saya gunakan yaitu selama 15 tahun dengan angsuran sebesar Rp. 970.000/bulannya”

- e. Bagaimana pembiayaan menurut Ibu, apakah pembiayaan memberatkan, Ibu Nani dan Ibu Hariani menjawab : “pembiayaan sama sekali tidak memberatkan saya”

Jawaban dari Ibu Dina Susanti ialah :

“pembiayaan menurut saya, ketika pemasukan tidak stabil maka pembiayaan memberatkan saya dan terkadang pembiayaan juga tidak memberatkan saya ketika pemasukan stabil”.

- f. Apakah Ibu pernah mengalami keterlambatan kepada Bank, Ibu Nani menjawab :

“Alhamdulillah saya tidak pernah telat membayar kewajiban saya kepada Bank”

Jawaban Ibu Hariani ialah : “Pernah, saya pernah mengalami keterlambatan membayar kewajiban kepada Bank”

Jawaban Ibu Dina Susanti ialah : “Saya pernah mengalami keterlambatan membayar angsuran selama 2 bulan, kemudian pihak Bank menyarankan untuk membayar angsuran satu bulan, kemudian untuk angsuran sebulannya lagi menyusul, karena jika menunggak 2 bulan pihak Bank datang, sementara kalau menunggak 1 bulan pihak Bank masih menelpon dan masih memberikan keringanan”.

- g. Kendala apa yang sering Ibu hadapi dalam melunasi pembiayaan KPR Bersubsidi kepada Bank, Ibu Hariani menjawab : “Kendala yang saya alami pada saat terlambat membayar angsuran kepada Bank dikarenakan adanya covid 19 ini, untuk saat ini saya merasa pembiayaan memberatkan saya dikarenakan adanya hal tersebut pemasukan menjadi berkurang”

Jawaban dari Ibu Dina Susanti ialah :

“Kendala yang sering saya hadapi ketika terlambat membayar angsuran ke Bank ialah karena tidak adanya pekerjaan, karena saya bukan pegawai yang setiap bulannya mendapatkan penghasilan tetap, tetapi saya punya usaha berjualan yang penghasilannya atau pemasukannya tidak tetap, apalagi pada saat ini dikarenakan adanya covid konsumen atau pelanggan menjadi berkurang”.⁴⁷

2. Kesesuaian Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000

Untuk kesesuaian akad murabahah paada pembiayaan KPR Bersubsidiyang terjadi di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso dengan ketentuan yang ada pada fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 terdapat beberapa ketentuan yang tidak sesuai antara praktek dengan Fatwa, diantaranya ialah :

⁴⁷Wawancara dengan Ibu Nani, Ibu Hariani Ibu Dina Sebagai Pengguna Kpr Bersubsidi Pada Tanggal 09 Februari 2021

- 1) Pada ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah pada point e penundaan pembayaran dalam murabahah “Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah” akan tetapi pada prakteknya dalam penerimaan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi masih ada nasabah yang terlambat dan tidak mampu dalam membayar angsuran sehingga melebihi batas waktu yang telah disepakati⁴⁸
- 2) Uang muka atau dikenal dengan DP (down payment) adalah sebagian pembayaran yang dilakukan pada awal pembelian sementara sisanya akan dibayar kemudian. Uang muka merupakan bukti atau tanda jadi atas keseriusan nasabah untuk melakukan pembiayaan. Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, bank diperbolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Uang muka tersebut merupakan bentuk kehati-hatian bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah. Bentuk kehati-hatian tersebut adalah apabila nasabah membatalkan untuk melakukan pembiayaan, segala biaya-biaya yang keluar dalam proses pembiayaan akan di tanggung oleh nasabah, pembayaran biaya-biaya tersebut di ambil dari uang muka yang dibayarkan oleh nasabah. Apabila uang muka tersebut lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan oleh pihak bank maka bank berhak untuk meminta kekurangan tersebut kepada nasabah, dan jika sebaliknya uang muka melebihi dari biaya maka pihak bank harus mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah. Dilihat dari segi ketentuan fatwa dewan syariah nasional nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah no 5 yang berbunyi “Jika jumlah uang muka

⁴⁸Wawancara dengan Bapak Rahmat Hidayat sebagai Kepala Kantor Cabang Syariah Medan Katamso Pada Tanggal 2 februari 2021

lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah”. Hal ini tidak sesuai dengan ketentuan fatwa dikarenakan pihak developer tidak mengembalikan kelebihan uang muka jika uang muka lebih besar daripada biaya yang dikeluarkan bagi nasabah yang mengundurkan diri. Pada kenyataannya tidak ada biaya yang dikeluarkan oleh pihak developer sebelum ada keputusan penerimaan berkas untuk diberi pembiayaan dari pihak bank sehingga uang nasabah harusnya dikembalikan dikarenakan tidak ada biaya yang dikeluarkan. Melainkan jika berkas tersebut sudah disetujui untuk diberi pembiayaan maka ada biaya yang akan dikeluarkan oleh pihak bank.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan analisis dari penelitian yang dilakukan, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa :

1. Pembiayaan KPR Bersubsidi merupakan pembiayaan kepemilikan rumah subsidi program Pemerintah untuk masyarakat yang berpenghasilan menengah kebawah yang ingin memiliki rumah, subsidi yang diberikan oleh pemerintah berupa subsidi uang muka, ataupun subsidi margin pada pembiayaan perumahan tersebut Dimana dalam pembiayaannya menggunakan akad murabahah (jual beli) dengan cicilan ringan dan tetap selama masa waktu pembiayaan. Pemberian Subsidi diatur oleh pemerintah melalui menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat (MentriPUPR) adapun ketentuan-ketentuan KPR subsidi yaitu, untuk aturan kategori penerima rumah subsidi, margin dan lain-lain diatur pada MentriPUPR nomor 21/PRT/M/2016 tentang kemudahan dan atau bantuan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dan untuk penentuan harga rumah subsidi diatur pada peraturan keputusan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR) republik Indonesia nomor 425/KPTS/M/2015 tentang batasan harga jual rumah yang dapat diperoleh melalui kredit atau pembiayaan pemilikan rumah sejahtera. Aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah sudah dijalankan dengan baik oleh Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso
2. Kesesuaian Pembiayaan KPR Bersubsidi Pada akad murabahah terdapat unsur atau ketentuan murabahah yang sesuai dan tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Adapaun pembiayaan KPR Bersubsidi dengan akad murabahah yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu penundaan pembayaran dalam murabahah “Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya, akan tetapi nasabah terlambat dan tidak mampu dalam membayar angsuran sehingga melebihi batas waktu yang

telah disepakati dan uang muka. Jadi, Akad murabahah belum berimplemetasi dengan baik dikarenakan ada beberapa ketentuan akad murabahah yang tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka penulis mengemukakan beberapa saran ialah sebagai berikut :

1. PT Bank Sumut Kantor Cabang syariah Meadan Katamso harus lebih giat lagi dalam mempromosikan produk dan jasanya kepada masyarakat agar lebih banyak diminati masyarakat
2. PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso harus terus mempertahankan dan meningkatkan kepercayaan nasabah dengan meningkatkan kinerja operasi perusahaan agar dapat tumbuh dan terus berkembang.
3. PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Katamso harus lebih hati-hati dalam membuat keputusan dalam setiap proses pembiayaan pada KPR bersubsidi agar berkurangnya hambatan-hambatan yang dialami dalam menjalankan produknya.
4. Produk dan jasa yang sudah sesuai dengan prinsip syariah harus dapat lebih dikembangkan lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Andri Soemitra, 2009. *Bank & Lembaga Keuangan Syariah, cet. Ke-1*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Daengnaja, 2011. *Akad Bank Syariah, Cet. Ke-1*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Edi Susanto, 2014. *Bank dan Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT.Grafika.
- Freddy Rangkuty, Februari 2006. *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Husaini Mansur & Dhani Gunawan, 2001. *Dimensi Perbankan Dalam Al-Quran*, Jakarta: Visi Cita Kreasi.
- Khotibul Umam, S.H., LL. M., 2008. *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangan di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers
- Komarudin, 1997. *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. Jakarta: Rakasindo.
- M. Nur Rianto Al arif, 2012 *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*.
- Muhammad, 2015. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AKP YKPN.
- Muhammad Syafi. I Antonio, 2001. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, Cet. Ke-1*, Jakarta: Gema Insani Press.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2014. *Perbankan Syariah : Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya, Ed. 1, Cet.1*, Jakarta: Kencana.
- Suhrawardi K. Lubis, 2000. *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika
- Wahyu Wiryono, 2006. *Akad Pembiayaan Murabahah*, Yogyakarta : Pustaka Utama Grafiti.
- www.banksumut.com
- Adiwarman Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo. 2006
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2007

- Irham Fahmi. *Manajemen Perkreditan*. Bandung: Alfabeta. 2014
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta : Kencana. 2011
- Frianto Pandia, *Manajemen Dana dan Kesehatan Bank*. Jakarta: Rineka Cipta. 2012
- Helmi Haris. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*. Jurnal Ekonomi Islam. 2007
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Rajawali Pers. 2013
- Mudrajad Kuncoro. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Erlangga: Jakarta. 2003
- M. Syafi'i Antonio. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani. 2001
- Nur S. Buchori. *Koperasi Syariah: Teori dan Praktik*. Banten: PAM Press. 2012
- Jopie Jusuf. *Analisis Kredit untuk Credit Account Officer*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama. 2014
- Slamet Ristanto. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama. 2008
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung : Alfabeta. 2008
- Sugiyono. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: Alfabeta. 2014
- Sumardi Suryabrata. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT Grafindo Persada. 2011
- Guntara, Dwiky, Muhammad Irwan Padli Nasution, 2020, Implementasi Metode Economic Order Quantity Pada Aplikasi Pengendalian Bahan Produksi Sandal Mirado, JURNAL TEKNIK INFORMATIKA, vol 13, no: 1 pp.31-42
- Nasution, Muhammad Irwan Padli, 2012, Sistem Informasi Pengontrolan Mutu Produk Pada PT SC Johnson Manufacturing Medan, Seminar Nasional Informatika 2012 (SNIf-2012)
- Nasution, Muhammad Irwan Padli, 2014, Keunggulan Kompetitif dengan Teknologi Informasi. Jurnal Elektronik

M. I. P. Nasution, N. Nurbaiti, N. Nurlaila, T. I. F. Rahma and K. Kamilah, "Face Recognition Login Authentication for Digital Payment Solution at COVID-19 Pandemic," 2020 3rd International Conference on Computer and Informatics Engineering (IC2IE), Yogyakarta, 2020, pp. 48-51, doi: 10.1109/IC2IE50715.2020.9274654.

DAFTAR RIWAT HIDUP

I. IDENTITAS PRIBADI

1. Nama : Dina Erwiana Harahap
2. Nim : 0503163240
3. Tpt/Tgl Lahir : Aek Korsik, 10 Desember 1998
4. Pekerjaan : Mahasiswi
5. Alamat : Dusun II Aman

II. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. Tamatan SD 112306 Aek Korsik Berijazah tahun 2010
2. Tamatan SMP Ponpes Ahmadul Jariyah Kota Pinang Berijazah tahun 2013
3. Tamatan MAN I Medan Berijazah tahun 2016
4. Tamatan Universitas/Institut/Akademi Islam Negeri Sumatera Utara Berijazah tahun 2021

LAMPIRAN 1**Dokumentasi Wawancara dengan kepala Kantor Cabang****Dokumentasi Wawancara dengan Nasabah Bank Sumut pengguna KPR**

LAMPIRAN 2

Daftar Pertanyaan Wawancara Dengan Pegawai Bank

1. Apakah yang dimaksud dengan KPR Bersubsidi menurut yang diterapkan oleh Bank ?
2. Apa saja jenis-jenis KPR yang ada di Bank Sumut Syariah KC Medan ?
3. Apa saja akad yang digunakan Bank Sumut Syariah KC Medan dalam pembiayaan KPR?
4. Bagaimana ketentuan yang harus dipenuhi nasabah dalam pembiayaan KPR Bersubsidi ?
5. Bagaimana implementasi akad dalam KPR Subsidi ?
6. Bagaimana nilai rumah/harga dalam pembiayaan KPR Subsidi ?
7. Bagaimana cara pembayaran dalam KPR Berubsidi?
8. Berapa lama masa pembiayaan KPR Bersubsidi ?
9. Bagaimana pihak Bank menjelaskan kepada nasabah tentang nilai rumah dan angsuran ?
10. Bagaimana analisis yang digunakan dalam penerimaan pembiayaan KPR Bersubsidi?
11. Berapa lama proses pencairan KPR Bersubsidi ?
12. Selain harga, apakah ada biaya-biaya yang dibebankan kepada nasabah yang menggunakan KPR Bersubsidi?
13. Bagaimana perlakuan Bank kepada nasabah yang menunggak ?


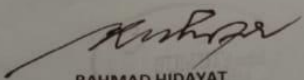
Daftar Wawancara dengan Nasabah Pengguna KPR Bersubsidi

1. Menurut Anda, apa yang dimaksud KPR Bersubsidi dengan akad murabahah ?
2. Mengapa Anda memilih produk KPR Bersubsidi di Bank Sumut Syariah KC Medan ?
3. Apakah Anda memahami akad pembiayaan dalam KPR Bersubsidi ?
4. Berapa lama jangka waktu pembiayaan KPR Bersubsidi yang Anda gunakan ?
5. Bagaimana pembiayaan menurut Anda, apakah pembiayaan memberatkan Anda ?

6. Apakah Anda pernah mengalami keterlambatan membayar kewajiban pembiayaan kepada Bank ?
7. Apa kendala yang sering Anda hadapi dalam melunasi pembiayaan KPR Bersubsidi kepada Bank ?

LAMPIRAN 4

Surat Balasan Izin Penelitian

	
KANTOR CABANG SYARIAH: MEDAN	KANTOR PUSAT Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan Phone : (061) 4155100 - 4515100 Facsimile : (061) 4142937 - 4512652
Medan, 11 November 2020	
Nomor	: 202 KCSy01-Ops/L/2020
Lampiran	: -
Kepada Yth, Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Di – Tempat	
Hal : Izin Riset	
Asalamu'alaikum Wr. Wb Dengan Hormat, Sehubungan dengan surat dari Universitas Islam Negeri Sumatera Utara nomor : B-4742/EB.I/KS.02/010/2020 tanggal 25 Oktober 2020 perihal Permohonan Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Permohonan Izin Riset Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera utara, yang akan dilaksanakan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Adapun data Mahasiswa tersebut adalah : Nama : Dina Erwina Harahap NIM : 0503163240 Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. 2. Disetujui unruk melaksanakan riset di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Selama melaksanakan Riset, Mahasiswa tersebut dibimbing oleh Pemimpin Kantor Cabang Syariah Medan dan menjaga rahasia Bank. 3. Selesai melaksanakan Riset, Mahasiswa yang bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar laporan kepada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. 	
Demikian disampaikan, atas penerimaannya di ucapkan terima kasih.	
Wassalamu'alaikum Wr.Wb PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Pemimpin Cabang	
 RAHMAD HIDAYAT NPP.1232.150678.110804	