

**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP
NASABAH BERPENDHASILAN RENDAH
(Studi Pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan)**

Oleh:

Elvida Yanti

NIM 0503172203

Program Studi
PERBANKAN SYARIAH



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2022 M / 1443 H**

**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP
NASABAH BERPENDHASILAN RENDAH
(STUDI PT.BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH
MEDAN)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi (SE) Pada Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Oleh:

Elvida Yanti

NIM.0503172203

Program Studi
PERBANKAN SYARIAH



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

2022 M / 1443

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Elvida Yanti**

NIM : 0503172203

Tempat/Tgl Lahir : Lima Laras, 15 Juni 1998

Pekerjaan : Mahasiswa

Alamat : Desa Mesjid Lama, Kec. Talawi, Kab. Batu Bara

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang berjudul “**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN)**” benar karya asli saya, kecuali kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya. Apabila terdapat kesalahan dan keliruan di dalamnya, sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Medan, 28 April 2022

Yang membuat pernyataan

ELVIDA YANTI

SURAT PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP NASABAH
BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI PT BANK SUMUT KANTOR
CABANG SYARIAH MEDAN)**

Oleh:

ELVIDA YANTI

NIM.0503172203

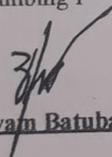
Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan

Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)

Pada Program Studi Perbankan Syariah

Medan, 2022

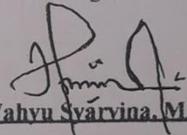
Pembimbing I



Maryam Batubara, MA., Ph.D.

NIDN.2016077202

Pembimbing II

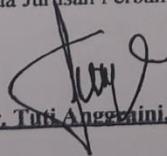


Wahyu Syarvina, MA

NIDN. 2121058604

Mengetahui

Ketua Jurusan Perbankan Syariah



Dr. Tuti Anggraini, MA

NIDN. 2031057701

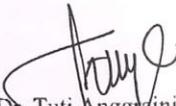
LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul “**Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Studi Pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan**”). Atas nama Elvida Yanti, NIM 0503172203 Program Studi Perbankan Syariah telah dimunaqasyahkan dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan pada tanggal 19 Mei 2022. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Pada Program Studi Perbankan Syariah.

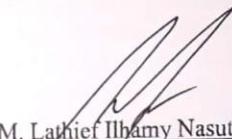
Medan, 19 Mei 2022

Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Program Studi Perbankan Syariah

Ketua

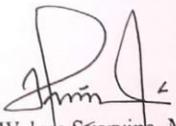

Dr. Tuti Anggrini, MA
NIDN. 2031057701

Sekretaris


M. Lathief Ilhamy Nasution, M.E.I
NIDN. 2026048901

Anggota

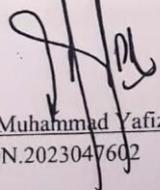

Maryam Batubara, MA., Ph.D.
NIDN. 2016077202


Wahyu Syarvina, MA
NIDN. 2121058604


Nurbaiti, M.Kom
NIDN. 0108087908


Nur Santri Yanti, M.E.I
NIDN. 2128059002

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Sumatera Utara


Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag
NIDN.2023047602

ABSTRAK

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN)

(Elvida Yanti)

NIM : 0503172203
TTL : Lima Laras, 15 Juni 1998
Pembimbing : 1 Maryam Batubara, MA., Ph.D
2 Wahyu Syarvina, MA

Tujuan dalam penelitian ini untuk menganalisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah dan menjawab bagaimana proses untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif yang berdasarkan riset lapangan (*field research*). Data yang digunakan penelitian ini data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dengan wawancara, dokumentasi dan studi Pustaka baik berupa buku-buku yang berkaitan dengan judul penelitian. data yang diperoleh kemudian diolah dalam bentuk kata-kata atau teks yang kemudian dijelaskan dalam bentuk deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penyebab terjadinya penurunan secara fluktuatif pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan ialah masih terbilang tingginya penetapan gaji sebagai syarat untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di bank bagi nasabah berpenghasilan rendah dan masih kurangnya promosi oleh marketing sendiri sehingga membuat masyarakat kurang menarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi. dalam penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi terhadap Nasabah berpenghasilan rendah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan target utamanya adalah nasabah berpenghasilan menengah kebawah belum pernah memiliki rumah sistem pembayaran pada produk ini menggunakan sistem cicilan dengan jangka waktu Panjang sampai 20 tahun. dalam penyaluran pembiayaan KPR bersubsidi telah sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan rakyat terutama mengenai Batasan penghasilan yang ditetapkan Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Pelaksanaan penyaluran pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi atau dikenal dengan KPR syariah sejahtera tapak menggunakan akad murabahah telah sesuai dengan prospektif Syariah.

Kata Kunci : **Bank Syariah, Nasabah, Pembiayaan, KPR Syariah**

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil'alamin tiada kata lain selain mengucapkan puja dan puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberi rahmat dan karunianya serta nikmat yang tiada hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN)”**.

Tidak lupa pula sholawat beriringan salam selalu tercurahkan kepada junjangan kita Nabi besar Muhammad Saw yang mana beliau adalah suri teladan yang baik bagi kita semua yang membawa kita dari alam yang gelap gulita menuju alam terang menderang dengan segala ilmu dan ajaran yang menerangi dunia kita.

Skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, dan penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak semudah membalikkan telapak tangan akan tetapi banyak tantangan dan tahapan-tahapan yang harus dilalui. Alhamdulillah berkat bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Penulis sangat berterimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu dengan rendah hati, penuh perhatian, do'a, dan ucapan-ucapan yang selalu memberikan semangat kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa adanya dukungan, bimbingan, dan nasehat dari berbagai pihak selama proses penyusunan skripsi ini. Terkhususnya penulis sampaikan dengan penuh hormat dan rasa terimakasih tak terhingga kepada : Ayahanda tercinta Efendi dan Ibunda tercinta Nila Wati yang telah mendidik penulis dengan penuh kasih sayang dari penulis lahir hingga mencapai perguruan tinggi serta tak henti hentinya memberikan dukungan, doa, nasehat kepada penulis. Saudara kandung penulis Novita Sari, Nur Aisyah, Muhammad Alfarizi, Nabila Safitri, dan Muhammad Rafa Arya serta seluruh keluarga besar yang senantiasa memberikan doa, nasehat, dan semangat kepada penulis.

Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Bapak **Prof. Dr. Syahrin Harahap, M.A**, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
2. Bapak **Dr. Muhammad Yafiz, M.Ag**, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
3. Ibu **Dr. Tuti Anggraini, M.A**, selaku ketua Jurusan Perbankan Syariah sekaligus Pembimbing Akademik Penulis yang senantiasa sabar dalam memberikan arahan serta selalu memotivasi dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak **Muhamad Lathief Ilhamy, M.E.I**, selaku Sekretaris Jurusan Perbankan Syariah.
5. Ibu **Maryam Batubara, MA., Ph.D**, selaku Pembimbing 1 yang selalu bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis hingga penulisan skripsi ini selesai, semoga berkah ilmu dan pengetahuan yang diberikan selama ini.
6. Ibu **Wahyu Syarvina, MA**, selaku Pembimbing II, yang telah memberikan waktu luang, arahan, bimbingan, motivasi serta saran dan dukungan yang diberikan kepada penulis dalam membantu penulisan skripsi ini hingga selesai dengan baik.
7. Seluruh staff pengajar dan pegawai lingkungan Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara yang telah memberikan pengalaman bantuan ilmu tak ternilai di masa perkuliahan.
8. Bapak Rahmad Hidayat, selaku Pempinan Cabang Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, Bapak Zulfikar, selaku Wakil Pimpinan Cabang Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, beserta staf PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan yang telah bersedia meluangkan waktu untuk penulis mendapatkan informasi dan data penelitian yang berkaitan dengan judul skripsi penulis.

9. Sahabat tercinta yang selalu setia menemani, membantu serta selalu memberi semangat dan motivasi kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini. (Shella Devi Safitri, Alfilda Amilah Ndraha, Okta Safitri, Aisyah Rani Nasution, Sindi Rahmadania, Shopiani Walidah, Muhammad Al Rifa, Sari Yanti, Nurlaila, Hajjah, Animar.)
10. Muhammad Musthofal Akhyar, selaku teman penulis yang selalu setia menemani dan memberikan doa, dukungan serta motivasi untuk penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
11. Keluarga Besar Perbankan Syariah C yang telah menemani selama dibangku perkuliahan, berbagi cerita, canda, tawa dan saling memberi dukungan dan semangat untuk terus maju menuju kesuksesan.
12. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya, yang telah banyak memberikan doa, dukungan dan motivasi kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini tak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih banyak kepada semua pihak yang telah banyak memberi bantuan, doa, arahan, dorongan, semangat dan motivasi kepada penulis. Semoga jasa dan kebaikannya dibalas oleh Allah dengan pahala yang berlipat ganda.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa hasil penulisan skripsi ini masih jauh dari kata kesempurnaan maka dengan demikian adanya saran dan masukan yang bersifat membangun diharapkan dari pembaca, sehingga menjadi referensi pada masa yang akan datang untuk mengarah kepada perbaikan sehingga mencapai hasil yang maksimal. pada Akhir kata penulis mengharap semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi segenap pembaca khususnya untuk diri penulis sendiri. *Amin ya rabbal'amin.*

DAFTAR ISI

PERSETUJUAN.....	i
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	7
C. Batasan Masalah.....	7
D. Rumusan Masalah	8
E. Tujuan Penelitian.....	8
F. Manfaat Penelitian.....	8
BAB II KAJIAN TEORITIS	
A. Bank Syariah	11
1. Pengertian Bank Syariah	11
2. Dasar Hukum Bank Syariah	12
3. Prinsip-Prinsip Bank Syariah	13
4. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah	14
5. Karakteristik Bank Syariah.....	16
B. Pembiayaan	20
1. Pengertian Pembiayaan	20
2. Bentuk-Bentuk Pembiayaan Bank Sumut Syariah.....	22
3. Analisis Pembiayaan	24
4. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan.....	26
C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	27

1. Pengertian KPR Syariah	27
2. KPR Subsidi	29
3. Manfaat KPR Syariah.....	29
4. Akad yang Berkaitan dengan KPR Syariah.....	30
D. Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sumatera Utara	37
1. Syarat dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah.....	39
2. Pendapatan.....	40
3. Tidak Memiliki Rumah	43
E. Penelitian Terdahulu	46
F. Kerangka Pemikiran.....	54

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	56
B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	56
C. Subjek dan Objek	57
D. Jenis dan Sumber Data	58
E. Teknik Pengumpulan Data.....	58
F. Teknik Analisis Data.....	59

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan.....	62
1. Sejarah PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan	62
2. Visi dan Misi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan	65
3. Fungsi Bank SUMUT	65
4. Nilai-nilai Perusahaan	65
5. Makna Logo Bank SUMUT Syariah	66
6. Produk-produk PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan	67
7. Struktur Organisasi Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan	68

B. Hasil Penelitian	69
1. Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan	69
2. Implementasi KPR Syariah pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan Menurut Prespektif Ekonomi Syariah	76
C. Pembahasan	
1. Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan	83
2. Implementasi KPR Syariah Pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan Menurut Pespektif Ekonomi Syariah.....	83
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	89
B. Saran-saran	90
DAFTAR PUSTAKA	92
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	98

DAFTAR TABEL

Tabel	Hal
1.1 Data Perkembangan Pembiayaan KPR Syariah PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan.....	5
2.1 Perbedaan Karakteristik Bank Syariah dan Konvensional.....	17
2.2 Perbedaan Sistem Bunga dan Bagi Hasil	19
2.3 Penelitian Terdahulu	46
3.1 Waktu Penelitian.....	57
4.1 Kelompok Sasaran KPR Selisih Angsuran.....	82

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Hal
2.1 Bagan Kerangka Pemikiran	55
3.1 Makna Logo Bank Sumut Syariah.....	66
3.2 Struktur Organisasi	68
3.3 Skema Pembiayaan Akad Murabahah	78

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Wawancara Penelitian	95
Lampiran 2 Surat Izin Riset	97
Lampiran 3 Dokumentasi Penelitian	97

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Bank syariah adalah lembaga intermediasi dari masyarakat yang kelebihan dana kepada masyarakat yang kekurangan dana Bank Syariah memiliki beberapa karakteristik, yang salah satunya adalah pelayanan kepada kepentingan publik dan merelisasikan sasaran sosio ekonomi islam. Dengan adanya sasaran sosio-ekonomi yang harus direalisasikan bank Syariah dan sulitnya nasabah yang berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah.

Sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk di perkotaan. Adanya pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepetingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak huni.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, namun di Indonesia masih menghadapi persoalan baclog perumahan. Baclog perumahan adalah suatu kondisi dimana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga. pangan dan sandang yang wajib dipenuhi oleh negara¹. Rumah mempunyai peran penting dan strategi bagi kehidupan seseorang dan keluarganya.

Sebagaimana Firman Allah SWT dalam Al-Qur'an surat At-Talaq ayat 6 yang berbunyi :

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ قَبْلِكُمْ وَأُجِدْكُمْ
وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ
أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ

¹M.Sholahuddin, *Asas-Asas Ekonomi Islam* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007) h.

حَمَلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَاتُّوهُنَّ
 أَجُورَهُنَّ وَأَتَمِرُوا بِإِنَّكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ
 تَعَاسَرْتُمْ فَسَرِّضُوا لَهُنَّ آخَرَى - ٦

Artinya : “Tempatkanlah mereka (para istri) dimana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka dengan menyempitkan (hati) mereka”.²

Kebutuhan merupakan segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, dari semua yang paling penting untuk keberlangsungan hidupnya sampai sesuatu untuk kepuasan dirinya sendiri. Kebutuhan terdiri dari tiga macam, yaitu kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer terdiri dari pangan (makanan), sandang (pakaian) dan papan (rumah).

Salah satu upaya untuk mendorong terhadap pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Perumahan tersebut diklasifikasikan menurut tipe dari rumah dengan memperhatikan tingkat keterjangkauan daya beli oleh masyarakat Indonesia. Sesuai dengan asas penyelenggaraan perumahan dan Kawasan pemukiman pada Pasal 2 huruf e dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pembahasan kebutuhan rumah tidak akan lepas dari pembahasan baclog, secara umum baclog perumahan dapat diartikan sebagai kondisi kesenjangan antara jumlah rumah terbangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat. dengan pengertian ini, baclog perumahan adalah kuantitas rumah yang belum/tidak tertangani.

Sumatera Utara merupakan provinsi yang keempat terbesar jumlah penduduknya di Indonesia setelah Jawa Barat, Jawa Timur, dan Jawa Tengah. Menurut data dari BPS (Badan Pusat Statistik), jumlah penduduk Provinsi Sumatera Utara sebesar 14.703.532 jiwa. Besarnya angka kemiskinan menyebabkan berbagai permasalahan, diantaranya ketidak mampuan masyarakat dalam menyediakan rumah layak huni bagi dirinya serta

²Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 559.

tibmulnya ketimpangan antara kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah. Provinsi Sumatera Utara memiliki angka kemiskinan yang cukup besar. Dari data erthl kementerian PUPR, jumlah rumah tangga yang tidak mampu menyediakan rumah layak huni sebesar 21.387 KK. Selain dari rumah tidak layak huni, ketimpangan antara jumlah kebutuhan rumah dan ketersediaan rumah menjadi masalah yang sering terjadi akibat dari kemiskinan yang sangat tinggi. Jumlah total ketimpangan kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah di Provinsi Sumatera Utara dari data kementerian PUPR sebesar 19.393 KK.

Berdasarkan Data Kementrian PUPR (Pekerjaan umum dan penata ruang) jumlah total ketimpangan kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah diprovinsi Sumatera Utara atau baclog perumahan mencapai 19.393 unit rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa angka kekurangan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah masih sangat tinggi. Baclog terjadi karena BPD (Badan Pembangunan Daerah) belum maksimal menyalurkan KPR bersubsidi dan developer atau pengembangnya. Sehingga dana FLPP sedikit masuk ke Sumut. Untuk mempercepat pemenuhan kebutuhan perumahan masyarakat, Gubernur berharap, Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan Dinas Perumahan dan Tata Ruang Sumut dapat segera menyelesaikan pembangunan perumahan masyarakat berpenghasilan rendah. Artinya jumlah rumah yang tersedia sangat dipengaruhi dengan kebijakan pemerintah dalam bidang pembangunan, yang sangat menentukan seberapa banyak rumah yang dapat dibangun baik oleh pemerintah maupun sektor swasta (pengembang). Apabila intervensi pemerintah melalui kebijakan bidang perumahan maupun langsung membangun rumah tidak dapat mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga, maka angka baclog perumahan semakin bertambah setiap tahunnya.

Mengingat banyaknya kebutuhan rumah di Indonesia, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, dengan populasi penduduknya yang besar, sehingga memerlukan upaya

pemerintah untuk menangani permasalahan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.³ Tingginya kebutuhan terhadap rumah mengakibatkan semakin tingginya harga rumah. Harga rumah yang tinggi menjadikan susahya mewujudkan impian memiliki rumah, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

Pemerintah telah melakukan kebijakan untuk masyarakat yang tidak memiliki rumah yaitu dengan adanya program rumah subsidi. Namun rumah subsidi ini diperuntukkan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat berpenghasilan rendah, yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah. Pemerintah menyalurkan subsidi perumahan ini melalui Lembaga keuangan (perbankan) baik melalui Lembaga keuangan konvensional maupun Lembaga keuangan Syariah. Pada umumnya Lembaga keuangan konvensional menggunakan sistem bunga pada Kredit Pemilikan Rumah, yang sebenarnya dalam hukum islam tidak diperbolehkan. Dengan adanya sistem bunga yang diberlakukan dalam lembaga keuangan konvensional menyebabkan masyarakat sulit untuk menggunakan produk pembiayaan tersebut. Sistem bunga yang diterapkan oleh lembaga keuangan konvensional khususnya dalam skema Kredit Pemilikan Rumah, menyebabkan masyarakat muslim ragu untuk menggunakan skema pembiayaan tersebut.

Sistem bunga pada KPR konvensional, menyebabkan angsuran yang dibayarkan oleh nasabahnya selalu berubah-ubah, sehingga menyulitkan nasabah saat pembayaran angsuran terlebih lagi untuk nasabah yang memiliki pendapatan rendah. Sedangkan Lembaga keuangan Syariah melakukan kegiatannya tidak sama dengan keuangan konvensional, yang tidak akan menyebabkan angsuran yang berubah-ubah dan tidak akan memberatkan nasabahnya dalam hal angsuran yang dibayarkan untuk setiap bulannya, karena besaran angsuran yang dibayarkan setiap bulannya ditetapkan secara

³Koko Hernawan, *Jual Beli Perumahan Dengan Klausul Eksonerasi* (Surabaya: Perpustakaan UPN Surabaya, 2011) h. 15.

Bersama-sama dan sesuai dengan kemampuan nasabah dan sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku pada Lembaga keuangan Syariah tersebut.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah yang ada pada perbankan Syariah berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional. Perbedaan ini terdapat pada perbedaan prinsip. Jika dalam perbankan Syariah dikenal konsep berbasis bagi hasil, sedangkan pada perbankan konvensional dikenal dengan kredit. KPR Syariah dapat menggunakan beberapa akad seperti akad *murabahah*, akad *istishna*, akad *ijarah muntahiya bit tamlik* (IMBT). KPR Sejahtera adalah kredit pemilikan rumah program Kerjasama dengan kementerian Perumahan Rakyat dengan margin dan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu cicilan, terdiri atas KPR syariah sejahtera tapak untuk pembelian Rumah Tapak dan KPR sejahtera susun untuk pembelian rumah susun.

Pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan sebagai salah satu bank pelaksana yang membiayai KPR Syariah subsidi yang dikenal KPR Sejahtera tapak. Berdasarkan data yang tertera di bank sumut kantor cabang Syariah medan sebagai berikut :

Tabel 1.1
Data Perkembangan Pembiayaan KPR Syariah
PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan

Tahun	Pembiayaan KPR Syariah
2016	275 Nasabah
2017	120 Nasabah
2018	132 Nasabah
2019	60 Nasabah
2020	150 Nasabah

Sumber: Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan

Dari data diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa data perkembangan pembiayaan KPR Bank SUMUT kantor cabang Syariah Medan bersifat fluktuatif. Dari tahun 2016 sampai dengan 2018 minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem pembiayaan KPR meningkat. Pada tahun 2016 jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR sebanyak 275 nasabah,

2017 sebanyak 120 nasabah, pada 2018 bertambah sebanyak 132 nasabah dan 2019 mengalami penurunan sebanyak 60 nasabah dan terus menurun hingga tahun 2020 sebanyak 150 nasabah. Perkembangan pembiayaan KPR Syariah pada bank sumut kantor cabang Syariah medan dari tahun 2016 hingga 2020 mengalami penurunan dan peningkatan yang bersifat fluktuatif.

Dari data perkembangan pembiayaan KPR Syariah PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan terlihat mengalami penurunan setiap tahunnya secara fluktuatif, hal ini dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang belum mendapatkan pemahaman utuh tentang pembiayaan Syariah termasuk untuk pembiayaan perumahan KPR subsidi ini serta kurangnya pengetahuan masyarakat tentang keunggulan-keunggulan yang dimiliki KPR Syariah ini sehingga mereka kurang tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah ini. Dan pada tahun 2020 pandemi Covid-19 yang melanda yang sangat berpengaruh keseluruh industri tak terkecuali sektor property. Penyebab utamanya adalah turunnya daya beli masyarakat, dimana mereka lebih mengutamakan untuk pemenuhan kebutuhan sehari-hari. Dan dari beberapa nasabah yang saya wawancarai mereka bukan tidak tahu sama sekali tentang sistem Syariah, akan tetapi mereka masih ragu akan sistem Syariah ini dan dari mereka masih mempertanyakan apakah KPR Syariah ini sudah memenuhi prinsip syariah atau belum mereka menganggap sistem syariah dan konvensional sama saja tidak ada bedanya dan ketika mereka mencari pembiayaan KPR Syariah yang sesuai dengan kebutuhan mereka mereka menemukan sedikit pilihannya. selain itu masih mahal nya harga rumah KPR syariah ini bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga besarnya nilai angsuran /cicilan melebihi dari rata-rata pemenuhan kebutuhan rumah perbulan. Masyarakat memang dapat mengangsur, namun harus memotong kebutuhan lain untuk digunakan sebagai tambahan biaya angsuran kepada bank.

Dan dari Marketing yang saya wawancarai salah satu penyebab Pembiayaan KPR syariah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan ini mengalami penurunan secara fluktuatif setiap tahunnya ialah

bahwa produk yang ada belum terlalu memenuhi market fit (bisa menjawab kebutuhan pasar), selain itu dari sisi perbankan, saat ini masih diperlukan inovasi-inovasi baru untuk menghadirkan produk-produk Pembiayaan Syariah terkhususnya produk pembiayaan KPR Syariah ini yang bisa menjawab kebutuhan masyarakat sehingga masyarakat tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah ini. Selain itu kurangnya promosi yang dilakukan oleh marketing itu sendiri untuk menarik nasabah.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan)”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dapat diidentifikasi beberapa permasalahan yaitu :

1. Angka ketimpangan kebutuhan rumah dengan ketersediaan rumah /baclog perumahan di provinsi Sumatera Utara cukup tinggi.
2. Apabila intervensi pemerintah melalui kebijakan bidang perumahan maupun langsung membangun rumah tidak dapat mengimbangi laju pertumbuhan rumah tangga, maka angka baclog perumahan semakin bertambah setiap tahunnya.
3. pembiayaan KPR Syariah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan mengalami penurunan setiap tahunnya secara fluktuatif.

C. Batasan Masalah

Agar penelitian yang dilakukan lebih terarah dan tidak terlalu meluas. Maka penulis memberikan Batasan masalah, yaitu dalam penelitian ini hanya memfokuskan pada kajian mengenai Analisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka dirumuskan masalah sebagai berikut

1. Bagaimana analisis pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan?
2. Bagaimana Implementasi Akad KPR Syariah pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan menurut prespektif ekonomi Syariah ?

E. Tujuan Masalah

Berdasarkan dari perumusan masalah yang telah dirumuskan oleh penulis, maka tujuan yang ingin dicapai yaitu :

1. Untuk mengetahui sistem pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan akad KPR Syariah kepada nasabah berpenghasilan rendah di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan apakah sesuai atau tidak dengan prespektif ekonomi Syariah.

F. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penulis membuat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Bank
 - a. Sebagai bahan masukan atau pertimbangan bagi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan dalam mengembangkan Pembiayaan KPR Syariah dan menjadi bahan evaluasi untuk meningkatkan kinerja dalam operasional bank.
 - b. Dengan adanya analisis dalam pembiayaan KPR Syariah diharapkan dapat meningkatkan nasabah dan dapat diketahui oleh masyarakat.

- c. Dengan adanya analisis dalam pembiayaan KPR Syariah diharapkan dapat lebih mendetail dalam menerangkan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah Subsidi kepada masyarakat maupun nasabah.
- d. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai bahan pertimbangan untuk mengembangkan produk-produk yang sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah sehingga dapat mengembangkan dunia perbankan dengan prinsip Syariah serta Sebagai bahan untuk memenuhi market fit (menjawab kebutuhan pasar)
- e. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi rujukan bagi instansi terkait dalam menyelesaikan permasalahan Baclog perumahan yang terjadi hampir diseluruh daerah di Indonesia terlebih bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sehingga dapat menjadi acuan dalam perbaikan undang-undang yang bersifat progresif dalam lingkup permasalahan di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2. Bagi Masyarakat

Karya ilmiah ini juga diharapkan dapat membantu menjadi sumber informasi bagi khalayak umum terutama bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) sebagai kelompok sasaran dalam program pemerintah yang dimaksud untuk menjadi akses informasi bagi mereka dalam mendapatkan subsidi perumahan sesuai dengan hak mereka sebagai Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

3. Bagi Penulis

Untuk menambah wawasan dan pengetahuan tentang pembiayaan yang ada di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan khususnya pembiayaan KPR Syariah secara mendalam dan untuk mengetahui bagaimana analisis tentang pembiayaan KPR di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Serta dapat mengaplikasikan ilmu yang diperoleh di bangku perkuliahan dalam dunia kerja.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini dapat digunakan untuk bahan referensi dan sumber informasi peneliti lebih lanjut yang tertarik mengangkat tema yang serupa,

sehingga diharapkan dapat dikembangkan oleh peneliti-peneliti selanjutnya.

BAB II KAJIAN TEORITIS

A. Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Perbankan adalah lembaga yang mempunyai peran utama dalam pembangunan suatu negara. Peran ini terwujud dalam fungsi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan (*financial intermediary institution*), yakni menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.

Bank syariah bukan sekedar bank yang bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan.¹ Bank Syariah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Syariah atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan / perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadis Nabi Saw. Atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.²

Ayat yang menjadi landasan hukum Bank Syariah terdapat dalam surat Al-Baqarah ayat 283, yaitu:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا
كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ
بَعْضُكُمْ بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ
أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا
الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ

¹Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009) h. 67.

قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ؕ - ٢٨٣

*Artinya: “Dan jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang. Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangnya) dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya. Dan janganlah kamu menyembunyikan kesaksian, karena barangsiapa menyembunyikannya, sungguh, hatinya kotor (berdosa). Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.*³

Dalam aktivitas pembiayaan Bank Syariah akan menjalankan dengan berbagai teknik dan metode yang penerapannya tergantung pada tujuan dan aktivitas, seperti kontrak *mudharabah*, *musyarakah*, dan yang lainnya. Disamping itu, Bank syariah juga terlibat dalam kontrak *murabahah*. Dalam pelaksanaan pembiayaan, Bank Syariah harus memenuhi aspek syariah dan aspek ekonomi.

Aspek syariah, berarti dalam setiap realisasi pembiayaan kepada para nasabah, Bank syariah harus tetap berpedoman pada syariat Islam (antara lain tidak mengandung unsur *maisir*, *gharar*, dan *riba* serta bidang usahanya harus halal).

Aspek ekonomi, berarti di samping mempertimbangkan hal-hal syariah, Bank Syariah tetap mempertimbangkan perolehan keuntungan baik bagi bank syariah maupun bagi nasabah Bank syariah.⁴

2. Dasar Hukum Bank Syariah

Al-Qur’an dinyatakan sebagai sumber dari segala sumber hukum. Artinya apapun sumber atau dalil hukum syara’ yang lain tetap menjadikan Al-Qur’an sebagai rujukan utama dan tidak boleh bertentangan dengannya. Jika masalah bunga bank dijadikan sebagai perumpamaan, ternyata tidak dapat dijawab secara langsung oleh Al-Qur’an dan tentang ketentuan

³Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 49.

⁴Arviyan Arivin Veithzal Rivai, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010) h. 679-680.

hukumnya dapat diulas secara lebih jelas oleh Sunah Rasulullah atau berdasarkan analisis dan kebenaran para mujtahid. Namun tidak boleh menyalahi dan harus mengikuti prinsip dasar ayat al-Qur'an.⁵

Dasar-dasar syariah dalam menetapkan imbal jasa dengan mengacu kitab al-Qur'an pada Surat Al-Imran ayat 130.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا
الرِّبَاَ أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ
لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ - ١٣٠

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kepada Allah agar kamu beruntung".⁶

Yang dimaksud Riba disini ialah Riba nasi'ah. Menurut sebagian besar ulama bahwa Riba nasi'ah itu selamanya haram, walaupun tidak berlipat ganda.

Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhli. Riba nasiah adalah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhli ialah penukaran suatu barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan menyaratkan demikian, seperti menukar emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. Riba yang dimaksud dalam ayat ini Riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

3. Prinsip-Prinsip Bank Syariah

Dalam menjalankan aktivitasnya, bank syariah tersebut menganut prinsip-prinsip sebagai berikut:

a. Prinsip Keadilan

⁵Iska, *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Prespektif Ekonomi* (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012) h. 140.

⁶Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 66.

Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dengan nasabah.

b. Prinsip Kesederajatan

Bank syariah menempatkan nasabah penyimpanan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko, dan keuntungan yang berimbang antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank.

c. Prinsip Ketentraman

Produk-produk bank syariah telah sesuai dengan prinsip dan kaidah muamalah Islam, antara tidak adanya unsur riba serta penerapan zakat harta. Artinya nasabah akan merasakan ketentraman lahir maupun batin.⁷

4. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya beraskan pada Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Sedangkan apabila berbicara mengenai fungsi bank Syariah, maka Bank Syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu fungsi bank Syariah untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, fungsi bank Syariah untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga fungsi bank Syariah untuk memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan Syariah.

a. Fungsi Bank Syariah untuk Menghimpun Dana Masyarakat

⁷Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan*, h. 33.

Fungsi bank Syariah yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank Syariah mengumpulkan atau menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad *al-wadiah* dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad *al-mudharabah*. *Al-wadiah* sendiri adalah akad antara pihak pertama (masyarakat) dengan pihak kedua (bank), dimana pihak pertama menitipkan dananya kepada bank dan pihak kedua, bank menerima titipan untuk dapat memanfaatkan titipan pihak pertama dalam transaksi yang diperbolehkan dalam islam. Dan *Al-mudharbah* merupakan akad antara pihak pertama yang memiliki dana kemudian menginvestasikan dananya kepada pihak lain yang mana dapat memanfaatkan dana yang investasikan dengan tujuan tertentu yang diperbolehkan dalam syarat islam.

b. Fungsi Bank Syariah sebagai Penyalur Dana Kepada Masyarakat

Fungsi bank syariah yang kedua adalah menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank Syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank syariah. Dalam hal ini bank Syariah akan memperoleh *return* atas dana yang disalurkan. *return* atau pendapatan yang diperoleh bank Syariah atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya.

Bank Syariah menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan bermacam-macam akad, antara lain akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha. Dalam akad jual beli, maka *return* yang diperoleh bank atas penyaluran dananya adalah dalam bentuk margin keuntungan. Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana kepada nasabah yang menggunakan akad kerja sama usaha adalah bagi hasil.

c. Fungsi Bank Syariah Memberikan Pelayanan Jasa Bank

Fungsi bank Syariah disamping menghimpun dana dan menyalurkan dana kepada masyarakat, bank Syariah memberikan pelayanan jasa perbankan kepada nasabahnya. Pelayanan jasa bank Syariah ini diberikan dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat dalam menjalankan aktivitasnya. Pelayanan jasa kepada nasabah merupakan fungsi bank syariah yang ketiga. Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh bank syariah antara lain jasa pengiriman uang, pemindahan, penagihan surat berharga dan lain sebagainya.

Aktivitas pelayanan jasa merupakan aktivitas yang diharapkan oleh bank Syariah untuk dapat meningkatkan pendapatan bank yang berasal dari fee atas pelayanan jasa bank. Beberapa bank berusaha untuk meningkatkan teknologi informasi agar dapat memberikan pelayanan jasa yang memuaskan nasabah. Pelayanan yang dapat memuaskan nasabah ialah pelayanan jasa yang cepat dan akurat. Harapan nasabah dalam pelayanan jasa bank ialah kecepatan dan keakuratannya. Bank Syariah berlomba-lomba untuk berinovasi dalam meningkatkan kualitas produk layanan jasanya. Dengan pelayanan jasa tersebut, maka bank Syariah mendapat imbalan berupa fee yang disebut *fee based income*.⁸

5. Karakteristik Bank Syariah

Bank syariah bukan sekedar bank bebas bunga, tetapi juga memiliki orientasi pencapaian kesejahteraan. Secara fundamental terdapat beberapa karakteristik bank syariah:

- a. Penghapusan riba.
- b. Pelayanan kepada kepentingan publik dan merealisasikan sasaran sosio-ekonomi Islam.

⁸M. Anang Firmansyah Andrianto, *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktek)* (Qiara Media, 2019) h. 27.

- c. Bank syariah bersifat universal yang merupakan gabungan dari bank komersial dan bank investasi.
- d. Bank Syariah akan melakukan evaluasi yang lebih berhati-hati terhadap permohonan pembiayaan yang berorientasi kepada penyertaan modal, karena bank komersial Syariah menerapkan *profit and loss sharing* dalam konsinliasi, ventura, bisnis, atau industri.
- e. Bagi hasil cenderung memperat hubungan antara bank syariah dan pengusaha.
- f. Kerangka yang dibangun dalam membantu bank mengatasi kesulitan likuiditasnya dengan memanfaatkan instrument pasar uang antar bank Syariah dan instrument bank sentral berbasis Syariah.

Pengawasan Perbankan Islam mencakup dua hal, yaitu pertama pengawasan dari aspek keuangan, kepatuhan pada perbankan secara umum, dan prinsip kehati-hatian bank. Kedua, pengawasan prinsip Syariah dalam kegiatan operasional bank.⁹ Berdasarkan uraian tersebut terdapat perbedaan karakteristik bank Syariah dengan bank konvensional, Pada dasarnya bank Syariah dan konvensional adalah Lembaga keuangan yang sama-sama menjalankan kegiatan usaha bisnis yang memprioritaskan keuntungan. Namun dalam tatanan makna dan aplikasi, sesungguhnya kedua bentuk sistem keuangan ini mempunyai perbedaan yang signifikan baik dalam hal dasar, landasan operasional maupun produk yang diciptakan.

Beberapa aspek perbedaan antara bank Syariah dan bank konvensional dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 2.1
Perbedaan Karakteristik Bank Syariah dan Konvensional

Karakteristik	Sistem Bank Syariah	Sistem Bank Konvensional
Definisi	Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah, prinsip hukum islam yang diatur dalam	Bank konvensional yaitu bank yang menjalankan kegiatannya usahanya secara konvensional yang mana dalam

⁹Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2009) h. 63.

	fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan ('adl wa tawazun), kemashlahatan (mashlaha), universalisme (alamiyah), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram	kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran berdasarkan prosedur dan ketentuan yang telah ditetapkan
Kerangka Bisnis	<ul style="list-style-type: none"> - Berlandaskan Pada nilai-nilai Islam. - Menjadikan mashlahah sebagai tujuan untuk mencapai falah. - Meninggalkan segala bentuk aktivitas yang bertentangan dengan nilai agama 	<ul style="list-style-type: none"> - Prinsip ekonomi dijadikan landasan filosofis. - Kegiatan bisnis dilandaskan pada orientasi keuntungan optimal.
Landasan Hukum	<ul style="list-style-type: none"> - Hukum Syariah - UU Perbankan 	<ul style="list-style-type: none"> - UU Perbankan
Imbalan Hasil	<ul style="list-style-type: none"> - Prinsip bagi hasil dan margin dan keuntungan yang jelas. - Disepakati secara Bersama-sama 	<ul style="list-style-type: none"> - sistem bunga - Fluktuatif dan sesuai dengan tingkat suku bunga.
Bentuk Transaksi	<ul style="list-style-type: none"> - Akad yang jelas sesuai kesepakatan Bersama. - Menjunjung tinggi hak dan kewajiban sesuai akad. 	<ul style="list-style-type: none"> - Uang boleh digunakan sesuai keinginan.
Sector bisnis	<ul style="list-style-type: none"> - Optimalisasi pembiayaan sector rill. - Melihat karakteristik usaha dan perusahaan yang sesuai Syariah. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sector keuaangan dan pasar derivative - Sesuai perusahaan dan usaha yang dianggap menguntungkan.

Denda	- Diambil sesuai ketentuan dengan prinsip Pendidikan dan perusahaan yang sesuai prinsip Syariah.	- Diambil sesuai pelanggaran yang dilakukan. - Dihitung sebagai pendapatan bank.
Penyelesaian Sengketa	- Pengadilan. - Badan arbitrase Syariah	- Pengadilan - Arbitrase.
Hubungan Bisnis	- Kemitraan. - Perdagangan dan penjual.	- Kreditur dan debitur.
Pelayanan	- Etika bisnis islami	- Etika bisnis - Yang berorientasi keuntungan material.
Pengawasan	- Manajemen prudensial - Manajemen Syariah	- Manajemen prudensial

Sumber: Sumar'in, dalam Konsep Kelembagaan Bank Syariah.

Tabel 2.2
Perbedaan Sistem Bunga dan Bagi Hasil

Hal	Sistem Bagi Hasil	Sistem Bunga
Penentuan Besar Imbalan	Sesudah usaha, Ketika mempunyai keuntungan	Sebelum
Sistem Imbalan	Proporsi pembagian keuntungan, misalnya, 60:40, 70:30.	Ditanggung nasabah
Kerugian	Ditanggung oleh dua pihak bank dan nasabah	ditanggung nasabah
Perhitungan imbalan	Dari hasil keuntungan	Dari jumlah pembiayaan
Titik Perhatian Usaha/Proyek	Keberhasilan dan kerugian ditanggung Bersama	Pasti menguntungkan pihak bank

Kondisi Imbalan	Proporsi (%) dari jumlah untung usaha yang tidak pasti	Pasti dari (%) jumlah pinjaman
Status Hukum	Sesuai dengan prinsip islam Q.S Lukman ayat 34	Berlawanan dengan Q.S Lukman 34

Sumber: Sumar'in, dalam Konsep Kelembagaan Bank Syariah.

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh Lembaga pembiayaan, seperti bank Syariah kepada nasabah. dapat juga dikatakan lembaga pembiayaan selaku *shahibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut digunakan dengan benar adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah SWT dalam surah An-Nisa (4); 29 dan Surah Al-Maidah (5): 1.

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا
 أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
 تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
 تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
 رَحِيمًا - ٢٩

Artinya : "Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu".¹⁰

¹⁰Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 83.

Menurut Muhammad, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank Syariah dan / atau unit usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.¹¹

Sedangkan menurut UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹²

Berdasarkan Undang-undang Perbankan Syariah UU No 21 tahun 2008 pasal 25 : Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dinamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* dan sewa beli atau *ijarah muntahiya bit tamlik*, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang *Murabahah*, *salam* dan *Istisna*, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk *qard*, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah*.

¹¹Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) h. 40-41.

¹²UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Filosofi penyaluran pembiayaan bukan sekedar bisnis untuk mencari keuntungan, namun sebagai upaya penyebaran kemashlahatan untuk masyarakat atau dalam ekonomi islam sering disebut dengan maqasid Syariah. Hal tersebut dinyatakan secara eksplisit dalam Al-Qur'an Surah Al-Jumu'ah ayat 10

فَإِذَا قُضِيَتِ الصَّلَاةُ فَانْتَشِرُوا
فِي الْأَرْضِ وَابْتَغُوا مِنْ فَضْلِ اللَّهِ
وَاذْكُرُوا اللَّهَ كَثِيرًا لَعَلَّكُمْ
تُفْلِحُونَ - ١٠

Artinya: "Apabila telah ditunaikan sholat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi, dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak supaya kamu beruntung".¹³

Filosofi tersebut menyebabkan pelaksanaan penyaluran pembiayaan yang dilakukan oleh bank Syariah tidak harus lebih ekstra karena tidak hanya menyangkut prudential banking seperti credit risk, operation risk dan liquidity risk tetapi lebih komprehensif berkenaan dengan moral, etika, dan spiritual.

2. Bentuk-Bentuk Pembiayaan Pada Bank SUMUT Syariah

a. Pembiayaan *Murabahah* dan *Istishna*

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh). *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesanan.

¹³Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 554.

Pembiayaan *istishna* adalah merupakan transaksi jual beli cicilan seperti transaksi *murabahah muajjal*. Namun, berbeda dengan jual-beli *murabahah* dimana barang diserahkan di muka sedangkan uangna dibayar cicilan, dalam jual beli *istishna* barang diserahkan dibelakang walaupun uangna juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dengan demikian, metode pembayaran pada jual beli *murabahah mu'ajjal* sama persis dengan metode pembayaran dalam jual beli *istishna*. Yakni sama-sama dengan system angsuran. Satu-satunya yang membedakan antara keduanya adalah waktu penyerahan barangnya. Dalam *murabahah muajjal*, barang diserahkan di muka, sedangkan dalam *istishna* barang diserahkan dibelakang, yakni pada periode pembiayaan. Hal ini terjadi, karena biasanya barangnya belum dibuat / belum wujud.

b. Pembiayaan *Ijarah* dan IMBT

Transaksi *ijarah* adalah hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut fatwa dewan syari'ah nasional, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan barang itu sendiri. Dengan demikian, dalam akad *ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa. *Ijarah muntahia bittamlik* (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad al-Ba'I dan akad *ijarah muntahia bittamlok*(IMBT). Al-Bai' merupakan akad jual-beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Dalam *ijarah muntahiya bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini :

- 1) Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
 - 2) Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- c. Pembiayaan *Mudharabah*

Mudharabah adalah akad yang telah dikenal oleh umat muslim sejak zaman nabi, bahkan telah dipraktikkan oleh bangsa arab sebelum turunan Islam, ketika Nabi Muhammad Saw Berprofesi sebagai pedagang, ia melakukan akad *mudharabah* dengan Khadijah. Dengan demikian, baik menurut Al-Quran, sunnah, maupun ijma. Faktor-faktor yang harus ada (rukun) dalam akad *mudharabah* adalah:

- 1) Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha)
- 2) Objek mudharabah (modal kerja)
- 3) Persetujuan kedua belah pihak (ijab-qabul)
- 4) Nisbah keuntungan.¹⁴

3. Analisis Pembiayaan

Pembiayaan adalah menilai seberapa besar kemampuan dan kesediaan debitur mengembalikan pembiayaan yang mereka pinjam dan membayar margin keuntungan dan bagi hasil sesuai dengan isi perjanjian pembiayaan. Berdasarkan penilaian ini, bank dapat memberikan tinggi rendahnya resiko yang akan ditanggung. Dengan demikian, pihak bank dapat memutuskan apakah permintaan pembiayaan yang diajukan ditolak, diteliti lebih lanjut atau diluluskan (dengan memasukkan syarat-syarat khusus kedalam perjanjian pembiayaan).

Dalam melakukan evaluasi permintaan pembiayaan, seorang analis pembiayaan akan meneliti berbagai faktor yang diperkirakan dapat mempengaruhi kemampuan dan kesediaan calon nasabah untuk memenuhi kewajibannya kepada bank.

a. Tujuan Analisis Pembiayaan

¹⁴Muhammad Lathief Ilhamy Nasution, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, FEBI UIN-SU Press (Medan: FEBI UINSU Press, 2018), h. 2.

Analisis pembiayaan merupakan langkah penting untuk realisasi pembiayaan di bank Syariah. Analisis pembiayaan yang dilakukan oleh pelaksana (pejabat) pembiayaan di bank Syariah dimaksudkan untuk :

- 1) Menilai kelayakan usaha calon peminjam
- 2) Menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan, dan
- 3) Menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.

Setelah tujuan analisis pembiayaan dirumuskan dan disepakati oleh pelaksana pembiayaan, maka untuk selanjutnya dapat ditemukan pendekatan-pendekatan yang digunakan untuk analisis pembiayaan.

Ada beberapa pendekatan analisis pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank Syariah yaitu:

a) Pendekatan jaminan

Artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.

b) Pendekatan karakter

Artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.

c) Pendekatan kemampuan pelunasan

Artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.

d) Pendekatan dengan studi kelayakan

Artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.

e) Pendekatan fungsi-fungsi bank

Artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga intermediar keuangan yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.

b. Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip adalah sesuatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan. Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman-pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat pembiayaan bank Syariah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

- 1) Character, artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- 2) Capacity, artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil
- 3) Capital, artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam.
- 4) Collateral, artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- 5) Condition, artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu Constraint artinya hambatan-hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank Syariah, dasar analisis 5C belumlah cukup. Sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat Amanah, Kejujuran, Kepercayaan, dari masing masing nasabah.¹⁵

4. Fungsi dan Tujuan Pembiayaan

a. Fungsi Pembiayaan

Keberadaan prinsip bank Syariah yang menjalankan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya :

- 1) Memberikan pembiayaan dengan prinsip Syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur.
- 2) Membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh oleh bank konvensional karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh bank konvensional.

¹⁵Ibid.

- 3) Membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan.

b. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industry, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor.

C. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah Syariah adalah salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah dalam pembiayaan perumahan, atau sering disebut dengan istilah KPR syariah merupakan sebuah alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan akad syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dengan menggunakan prinsip murabahah dimana pembiayaan dibayar secara angsuran, harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank Syariah dan pembeli. 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 dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran Ketika suku bunga ber gejolak. Nasabah juga diuntungkan Ketika ingin

melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank Syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank Syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal. Hal ini sejalan dengan semakin dikenalnya bank Syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, bank Syariah adalah bank yang dalam mengoperasikannya menggunakan prinsip Syariah atau hukum islam, dimana dalam kegiatan perbankan (penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah.¹⁶

Menurut Menteri Pekerja Umum dan Perumahan Rakyat, pembiayaan pemilikan rumah sejahtera Syariah tapak adalah pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dengan dukungan FLPP (fasilitas likuifitas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara Syariah kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum.¹⁷

KPR ada 2 jenis yaitu KPR Subsidi dan KPR non subsidi. untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah sedangkan KPR non subsidi ialah suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditentukan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank Syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.

¹⁶Agus Setiawan Muhammad Syafi'i, "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang)," *Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 1 (2016): 17–24.

¹⁷Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 20/PRT/M, *Tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui KPR Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah*, 2014.

2. KPR Subsidi

Adalah suatu kredit atau pembiayaan yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum Batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan. Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi adalah pembiayaan yang diterbitkan oleh Lembaga penerbit pembiayaan yang telah beroperasi dengan prinsip Syariah dalam rangka pemilikan rumah sederhana sehat.

Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 3 dan 4 tahun 2012, pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah tapak, yang selanjutnya disebut KPR Sejahtera Syariah Tapak, adalah pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah dengan dukungan FLPP yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara Syariah kepada MBR dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli dari orang perseorangan dan/atau Badan Hukum.

Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat.

3. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah memiliki banyak keunggulan dan manfaat bagi masyarakat. Adapun beberapa manfaat KPR syariah antara lain:

- a. Tidak menggunakan bunga
- b. Kepastian memiliki

Pembiayaan Pemilikan rumah ada kepastian memiliki rumah. Tidak lama sudah diproses untuk balik nama atas nama calon pembeli.

Namun, dokumen kepemilikan tersebut masih tetap disimpan oleh bank untuk dijadikan agunan sampai kreditnya lunas.

c. Margin transparan

d. Tidak menggunakan uang muka

Keuntungan menggunakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah adalah tidak menggunakan uang muka atau down payment (DP). KPR Syariah hanya mengisyaratkan uang booking (booking fee) atau uang tanda jada saja untuk kesepakatan atau komitmen pembeli.

e. Angsuran bersifat tetap

KPR syariah dengan angsuran yang bersifat tetap setiap bulannya.

f. Biaya cicilan semakin ringan

Ketika ingin melunasi pembayaran sebelum jatuh tempo, nasabah tidak akan dikenakan penalti atau denda seperti pada KPR konvensional.

4. Akad yang Berkaitan dengan KPR Syariah

a. *Murabahah* (jual beli)

KPR Syariah menggunakan system berbasis *murabahah* (jual beli).¹⁸ Secara etimologi, *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti keuntungan. Sedangkan dalam pengertian terminologis, *murabahah* adalah jual beli barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.¹⁹

Murabahah dalam istilah Fikih adalah suatu bentuk jual beli tertentu Ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.²⁰

¹⁸Artikel resmi BTN dalam www.brisyariah.co.id.

¹⁹Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih Dan Keuangan* (Jakarta: IIT Indonesia, 2003) h. 161.

²⁰Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007) h. 81-82.

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud murabahah (DSN, 2003:31) adalah menjual sesuatu barang dengan menegaskan hargabelinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraph 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.²¹

Dasar Hukum Akad Murabahah

1) Al-Qur'an

Yang dapat dijadikan rujukan dasar akad murabahah pada Surah Al-Baqarah: 275.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا
 يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
 يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ
 بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
 الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ
 رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
 إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ
 النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ - ٢٧٥

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah.

²¹Wiroso, *Op. Cit.*, n.d.

*Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya*²².

2) Hadist

Hadist Nabi Riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ
وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ:
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ،
وَوَخْلَطَ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلبَيْتِ لَا
لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن
صهيب)

Artinya : "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. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

Rukun dan syarat KPR syariah menggunakan akad Murabahah

a. Pihak yang berakad

- 1) Penjual
- 2) Pembeli

b. Objek yang diakadkan

- 1) Barang diperjualbelikan
- 2) Harga jual/keuntungan

c. Akad/sighat

- 1) Serah (ijab)
- 2) Terima (qabul)²³

Dengan mengacu pada pada akad *murabahah*, dapat disimpulkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi KPR Syariah adalah:

²²Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemah* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 47.

²³Tim PPS IBI, *Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah* (Jakarta: Djambatan, 2003) h. 77.

- a) Pihak bank harus memberitahukan biaya modal atau pembelian rumah kepada nasabah KPR Syariah.
- b) Kontrak transaksi KPR Syariah ini haruslah sah.
- c) Kontrak tersebut harus terbebas dari riba.
- d) Pihak Bank Syariah harus memberikan kejelasan tentang rumah yang dijadikan objek transaksi KPR Syariah.
- e) Penjual harus menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan proses perolehan barang tersebut.²⁴

Tujuan akad Murabahah

Akad *murabahah* digunakan oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan akan :

- a) barang konsumsi seperti rumah, kendaraan/alat transportasi, alat-alat rumah tangga dan sejenisnya.
- b) pengadaan barang dagangan
- c) Bahan baku dan atau bahan pembantu produksi (tidak termasuk proses produksi).
- d) barang modal seperti pabrik, mesin dan sejenisnya.
- e) barang lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui bank.²⁵

b. *Istishna* (pesan bangun)

Dalam dunia properti, akad *istishna* di pahami sebagai skema pesan bangun. Artinya nasabah bisa membeli rumah sesuai pesanan yang telah disepakati. Dalam kamus bahasa arab *Istishna* berarti minta membuat (sesuatu)²⁶. Dalam Ensiklopedi Hukum Islam *Istishna* adalah akad yang mengandung tuntunan agar shani' membuatkan sesuatu

²⁴Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) h. 102.

²⁵Wahyu Syarvina, "Peranan Dana Pihak Ketiga Dalam Kegiatan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Pada Bank Syariah," dalam *Jurnal AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam* 3, no. 1 (2018): 554-578.

²⁶Anwar Syarifudin, *Kamus Al-Misbah: Arab-Indonesia* (Surabaya: Bima Iman, t.t.) h. 258.

pesanan dengan ciri-ciri khusus dan harga tertentu. *Istishna* ialah kontrak atau transaksi yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu atau suatu perjanjian jual beli dimana barang yang akan diperjual belikan belum ada.

Dalam fatwa DSN-MUI, *Istishna* merupakan akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mushtashni*) dan penjual (pembuat, *shani*). Akad *istishna* hampir menyerupai akad salam, karena *istishna* juga menjual barang yang tidak ada, dan barang yang dibuat itu menjadi tanggungan atas pembuat yang menjual sejak akad disempurnakan

Dasar Hukum Akad *Istishna*

Dasar hukum menurut Al-Qur'an

الرِّبَا قُلٌّ وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَآحَلَّ

Artinya : "Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba. (Qs. Al-Baqarah: 275)

Berdasarkan ayat diatas para ulama menyatakan bahwa hukum asal setiap perniagaan adalah halal, kecuali yang nyata-nyata diharamkan dalam dalil yang kuat dan shahih.

Rukun *Istishna*

1) *Transactor*

Transactor adalah pihak pemesan yang diistilahkan dengan *mustashni* sebagai pihak pertama. Pihak yang kedua adalah pihak yang dimintakan kepadanya pengadaan atau pembuatan barang yang dipesan, diistilahkan dengan sebutan *shani*.

2) *Objek Istishna*

Syarat-syarat objek akad menurut Fatwa DSN MUI, yaitu:

- a) Harus dapat dijelaskan spesifikasinya.
- b) Penyerahannya dilakukan kemudian.

- c) Waktu dan tempat penyerahan barang harus ditetapkan berdasarkan kesepakatan.
- d) Pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya.
- e) Tidak boleh menukar barang, kecuali dengan barang sejenis sesuai kesepakatan.
- f) Memerlukan proses pembuatan setelah akad disepakati.
- g) Barang yang diserahkan harus sesuai dengan spesifikasi pemesanan.
- h) Shighat (ijab qabul).²⁷

Syarat *Istishna*

- a) Kedua belah pihak yang bertransaksi berakal, cakap hukum dan mempunyai kekuasaan untuk melakukan jual beli
- b) Ridha/ kerelaan dua belah pihak dan tidak ingkar janji.
- c) Shani' menyatakan kesanggupan untuk membuat barang.
- d) Apabila bahan baku berasal dari mustashni (pembeli), maka akad ini bukan lagi *istishna*, tetapi berubah menjadi *ijarah*.
- e) Apabila isi akad mensyaratkan shani (penjual) hanya bekerja saja, maka akad ini juga bukan lagi *istishna*, tetapi berubah menjadi *Ijarah*
- f) *Mashnu'* (barang yang dipesan) mempunyai kriteria yang jelas seperti jenis, ukuran (tipe), mutu dan jumlahnya.
- g) Barang yang dipesan tidak termasuk kategori yang dilarang syara' (najis, haram/tidak jelas) atau menimbulkan kemudharatan (menimbulkan maksiat).
- h) Jika objek dari barang pesanan tidak sesuai dengan spesifikasi, maka pemesanan dapat menggunakan hak pilihan (*khiyar*) untuk melanjutkan atau membatalkan pemesanan.
- i) Pembayaran dalam akad *istishna* dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.

²⁷Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007) h. 97.

j) Pembayaran dalam akd istishna dilakukan pada waktu dan tempat yang disepakati.²⁸

c. *Musyarakah Muntanaqisyah*

Musyarakah merupakan suatu bentuk Kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk memiliki rumah dengan membagi keuntungan dan kerugian sesuai dengan proporsi awal investasi, pada saat akad Musyarakah dilakukan. Musyarakah Muntanaqisyah adalah kombinasi dari tiga kontrak yaitu kemitraan, ijarah, dan jual beli. Telah ditemukan melalui pengembangan secara bertahap dari produk perbankan Islam.²⁹

Dasar Hukum Musyarakah Muntanaqisyah

1) Al-Qur'an

QS. Al-Maidah ayat 1

أَوْفُوا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang yang beriman penuhilah akad itu..."

Ayat diatas menjelaskan bahwa siapapun yang melakukan perjanjian, maka mereka berkewajiban untuk bertanggung jawab atas perjanjian tersebut".

2) Hadist

Hadist riwayat Ibnu Majah dari Ibnu Umar

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

Artinya : "Berikan kepada seorang pekerja upahnya sebelum keringatnya kering". (HR. Ibnu Majah shahih).

Hadist diatas menjelaskan bahwa setiap memperkerjakan seseorang maka wajib memberikan upah atas jasa yang telah diberikan yaitu berupa upah atau imbalan.

d. *ijarah muntahiya bi tamlik (sewa beli)*

²⁸Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan: FEBI UINSU Press, 2018), h. 98.

²⁹Kharisma Faundria Amri, "Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Pemilihan KPR Syariah: Studi Kasus Bank Muamalat, Tbk," *Skripsi Universitas Indonesia* (2012): 14–16.

Akad *ijarah muntahiya bi tamblik* atau yang disebut dengan akad sewa beli merupakan perjanjian dalam KPR Syariah, dimana kita dianggap menyewa rumah yang ingin dibeli sampai periode waktu yang ditentukan, dan pada akhirnya bank akan menjual atau menghibahkan rumah tersebut saat masa sewa berakhir.

D. Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Sumatera Utara

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman, Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah dan pada pasal 126 UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan permukiman menyebutkan bahwa pemerintah daerah memberikan kemudahan dan atau bantuan pembiayaan untuk pembangunan dan perolehan rumah umum dan rumah swadya bagi MBR.³⁰ Sedangkan yang dikatakan dengan masyarakat berpenghasilan non rendah ialah dimana masyarakat yang mempunyai daya beli diatas kebutuhannya.

1. MBR dengan Penghasilan tetap

MBR dengan penghasilan tetap biasanya merupakan pegawai pemerintah, seperti PNS, guru, polisi, tentara dan satpam yang penghasilannya sudah sesuai Upah Minimum Regional (UMR). MBR jenis ini tidak begitu mengalami kesulitan untuk memiliki rumah, terutama melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Mereka tidak begitu memiliki kesulitan dalam proses perbankan, karena telah memiliki penghasilan tetap yang dibuktikan dengan slip gaji. Mereka juga banyak yang mendapatkan subsidi, seperti subsidi uang muka atau mendapatkan program Fasilitas Pendanaan dan Pembiayaan Perumahan (FLP) seperti kepada PNS umumnya mereka telah memiliki rumah tempat tinggal, baik itu diperumahan maupun dipermukiman. Hal ini bisa terjadi, karena mereka

³⁰Ketentuan Permenpera No. 3 Tahun 2014 Tentang Pengertian MBR Yang Memperoleh Bantuan Pemilikan Rumah.

memiliki SK PNS yang bisa dijadikan jaminan dalam mendapatkan uang pinjaman dibank untuk membangun rumah.

2. MBR dengan penghasilan yang tidak tetap.

MBR dengan penghasilan tidak tetap merupakan MBR yang paling banyak belum memiliki rumah. MBR jenis ini, pada umumnya mencari uang dengan melakukan pekerjaan-pekerjaan informal, sehingga tidak memiliki gaji permanen tiap bulannya. Kondisi ini menyebabkan mereka seringkali banyak yang masih menyewa, mengontrak, tinggal dirumah keluarga, atau bahkan tinggal dipermukiman-permukiman kumuh.. untuk memenuhi kebutuhan keluarga, biasanya suami istri dalam keluarga tersebut sama sama mencari pekerjaan. Biasanya pekerjaan-pekerjaan informal tersebut seperti tukang becak, tukang parkir, pekerjaan bangunan, penyapu jalan, tukang cuci, gojek, nelayan, tukang bakso dan pekerjaan lainnya yang penghasilannya tidak tetap.

Terdapat 3 (tiga) segmen MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) berdasarkan kemampuan mengakses kepemilikan rumah, yaitu:

- a. MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang telah memiliki tanah atau rumah namun tidak mampu membangun/memperbaiki rumahnya.
- b. MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang mampu membeli namun kemampuan untuk mengangsur KPR masih rendah, dan
- c. MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) yang sama sekali tidak mampu membeli rumah.

Investasi pemerintah untuk masing-masing segmen tentunya berbeda. Bagi MBR yang sama sekali tidak mampu membeli rumah, pemerintah dapat menyediakan Rumah Susun Sederhana Sewa dan pembangunan Rumah Swadya bagi MBR yang telah memiliki tanah atau rumah. Bagi MBR yang mampu membeli rumah namun kemampuan untuk mengangsur KPR tergolong rendah, pemerintah memberikan subsidi dalam bentuk Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

1. Syarat dan Kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Pada tahun 2015 sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015 tentang skema selisih Angsuran Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan menggunakan pendapatan badan layanan umum pusat pengelolaan dana pembiayaan, kelompok sasaran diperbolehkan menerima subsidi perumahan ini adalah yang memiliki penghasilannya per bulan paling banyak Rp 4.000.000 (empat juta rupiah).³¹ Dari peraturan tersebut dapat diketahui bahwa tidak ada batas minimum pendapatan untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah khususnya KPR subsidi. Pada peraturan, diperbolehkan jika pemohon rumah subsidi ini tidak memiliki penghasilan tetap dengan menyertakan surat keterangan penghasilan.

Adapun syarat syarat yang harus dipenuhi oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah adalah:

- a. Penerima adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisli di Indonesia. Program KPR subsidi hanya ditujukan untuk Warga Negara Indonesia dan berdomisli di Indonesia. Dan usia pemohon harus diatas 21 tahun dan telah menikah.
- b. Mempunyai KTP
- c. Penerima telah berusia 21 tahun atau telah menikah
- d. Penerima (Pasangan suami istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Maksudnya ialah pemohon KPR subsidi harus yang belum memiliki rumah sama sekali, karena program ini bertujuan membantu masyarakat menengah ke bawah, yang mengharapkan memiliki rumah yang layak huni.
- e. Penghasilan pokok Rp 4.000.000 untuk rumah sejahtera tapak dan Rp 7.000.000 untuk rumah sejahtera susun

³¹Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015.

- f. Masa Kerja Pemohon, pemohon program KPR FLPP harus mempunyai masa kerja atau bidang usaha minimal selama 1 tahun.
- g. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Tahunan(SPT) Pajak Penghasilan (PPH) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

Adapun kriteria Masyarakat Berpenghasilan non rendah ialah masyarakat yang mampu mencukupi dirinya sendiri dan mempunyai daya beli diatas kebutuhannya.

2. Pendapatan

Pendapatan adalah pendapatan uang yang diterima dan diberikan kepada subjek ekonomi berdasarkan prestasi-prestasi yang diserahkan yaitu berupa pendapatan dari profesi yang dilakukan sendiri atau usaha perorangan dan pendapatan dari kekayaan. Besarnya pendapatan seseorang bergantung pada jenis pekerjaannya.³²

Pendapatan seseorang juga bisa disebut dengan gaji atau upah. Menurut Drs. T. Gilarso, upah atau gaji adalah balas jasa untuk pekerjaan yang dilaksanakan dalam hubungan kerja dengan orang/instansi lain (sebagai karyawan yang dibayar). Dan Ketika seseorang tersebut memiliki usaha, maka pendapatannya disebut dengan laba usaha. Laba usaha adalah balas karya untuk pekerjaan yang dilakukan sebagai “pengusaha” yang mengorganisir produksi, mengambil keputusan tentang kombinasi factor produksi serta menanggung resikonya. Biro pusat statistik merinci pendapatan dalam kategori sebagai berikut:

- a. Pendapatan berupa uang adalah segala penghasilan berupa uang yang sifatnya regular dan diterima biasanya sebagai balas jasa atau kontra prestasi, sumbernya berasal dari:

³²Epi Fitriah Sevila Hawa, Eva Fauziah, “Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu” 2015, h. 179.

- 1) Gaji dan upah yang diterima dari gaji pokok, kerja sampingan, kerja lembur, kerja kadang-kadang.
 - 2) Usaha sendiri yang meliputi hasil bersih dari usaha sendiri, komisi, penjualan dari kerajinan rumah.
 - 3) Hasil investasi yakni pendapatan yang diperoleh dari hak milik tanah.
- b. Pendapatan yang berupa barang yaitu pembayaran upah dan gaji yang ditentukan dalam beras, pengobatan, transportasi, perumahan, dan kreasi.

Menurut Peraturan Menteri Tenaga Kerja dan Transmigrasi Nomor 7 Tahun 2013 tentang Upah Minimum, menyatakan bahwa upah minimum adalah upah bulanan terendah yang terdiri atas upah pokok termasuk tunjangan tetap yang ditetapkan oleh gubernur sebagai jaring pengaman. Pemerintah menetapkan upah yang harus dibayar oleh perusahaan kepada para pekerja, upah ini diberi nama upah minimum.³³ Bagi Sebagian besar pekerja, upah minimum ini tidak berpengaruh karena mereka sudah menikmati upah di atas upah minimum. Bagi Sebagian lainnya, terutama yang tidak terdidik dan kurang berpengalaman, upah minimum meningkatkan upah mereka yang di atas equilibrium. Karakteristik pekerja dengan upah minimum antara lain: pekerja dengan upah minimum lebih banyak berjenis kelamin wanita daripada pria, pekerja dengan upah minimum cenderung berusia muda, pekerja dengan upah minimum cenderung kurang berpendidikan, pekerja dengan upah minimum cenderung kurang berpendidikan, pekerja dengan upah minimum lebih banyak yang bekerja paruh waktu (mereka yang jumlah jam kerjanya kurang dari 35jam/minggu). Pendapatan masyarakat dapat digolongkan menjadi 2 yaitu:

³³Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Upah Minimum.

- 1) Pendapatan permanen (*permanent income*) adalah pendapatan yang selalu diterima pada setiap periode tertentu dan dapat diperkirakan sebelumnya, misalnya pendapatan dari gaji, upah. Pendapatan ini juga merupakan pendapatan yang diperoleh dari semua. Factor yang menentukan kekayaan seseorang (yang menciptakan kekayaan).
- 2) Pendapatan sementara (*transitory income*) adalah pendapatan yang tidak bisa diperkirakan sebelumnya.

Faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan antara lain:

- a) Kesempatan kerja yang tersedia. Semakin bnyak kesempatan kerja yang tersedia berarti semakin banyak penghasilan yang diperoleh dari hasil kerja tersebut.
- b) Kecakapan dan kreaahlian. Dengan bekal kecakapan dan keahlian yang tinggi akan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas yang pada akhirnya berpengaruh pula terhadap penghasilan.
- c) Motivasi atau dorongan juga mempengaruhi jumlah penghasilan, semakin besar dorongan seseorang untuk melakukan pekerjaan, semakin besar pula penghasilan yang diperoleh.
- d) Keuletan kerja. Pengertian keuletan dapat disamakan dengan ketekunan, keberanian untuk menghadapi kegagalan maka kegagalan tersebut dijadikan sebagai bekal untuk meneliti kearah kesuksesan dan keberhasilan.
- e) Banyak sedikitnya modal yang digunakan. Besar kecilnya usaha yang dilakukan seseorang sangat dipengaruhi oleh besar kecilnya modal yang dipergunakan. Suatu usaha yang besar akan dapat memberikan peluang yang besar pula terhadap pendapatan yang akan diperoleh.³⁴

Landasan Hukum Pendapatan

³⁴Sevila Hawa, Eva Fauziah, "Pengaruh Pendapatan Calon Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu."

Landasan hukum yang berkaitan dengan pendapatan sebagaimana telah dijelaskan dalam firman Allah SWT. Q.S An-Nisa : 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ
كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا - ٢٩

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”³⁵

Pendapatan dalam Ekonomi Islam

Ada tiga sumber pendapatan dalam ekonomi islam berasal dari factor-faktor produksi. Yaitu sewa, upah, keuntungan atau profit.

- a. *Ijarah* (sewa) adalah kontrak untuk pertukaran keuntungan. Berikut ini aspek penting dari *ijarah* (sewa):
 1. *Ijarah* adalah sebuah kontrak (akad).
 2. Hak pemanfaatan atas sesuatu yang dialihkan.
 3. Untuk asset tertentu.
 4. Untuk periode waktu tertentu.
 5. Dengan imbalan berupa uang sewa yang telah disetujui.
- b. Upah

Menurut syariat Islam upah adalah hak mereka yang telah bekerja dan kewajiban mereka yang memperkerjakan. Meskipun pekerjaan secara umum disebut sebagai amal, karyawan disebut

³⁵Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015), h. 84.

sebagai ajir daripada ‘amil atau ‘ ummal. Pekerja biasanya disebut sebagai buruh. Orang yang bekerja untuk dirinya sendiri termasuk dalam pengertian kata ‘amil (ummal). Upah riil adalah belas jasa yang diberikan seseorang pekerja. Peotongan upah merupakan perbuatan keji yang akan mendapat azab Allah SWT.³⁶ Sebagaimana dalam firman Allah swt. Q.S Al-Qashash: 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ
الْقَوِيُّ الْأَمِينُ - ٢٦

Artinya: “Dan salah seorang dari kedua (perempuan) itu berkata, “Wahai ayahku! Jadikanlah dia sebagai pekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik yang engkau ambil sebagai pekerja (pada kita) ialah orang yang kuat dan dapat dipercaya.”³⁷

c. Keuntungan

Keuntungan dalam Bahasa arab disebut dengan *ar-ribh* yang menunjukkan ekspansi komersil. Keuntungan adalah pendapatan yang diperoleh dari kegiatan jual-beli serta perjalanan bisnis dalam dunia perdagangan. Sebagaimana telah dijelaskan Allah swt. Dalam Q.S Al-Baqarah: 16

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرَوُا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَتِ
تِجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ - ١٦

³⁶Azhari Akmal Tarigan, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi (Tela'ah Atas Simpul-Simpul Ekonomi Dan Bisnis Dalam Al-Qur'an)* (Medan: FEBI UINSU Press, 2016), h. 142.

³⁷Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015), h. 389.

Artinya: “*Mereka itulah yang membeli kesesatan dengan petunjuk. Maka perdagangan mereka itu tidak beruntung dan mereka tidak mendapat petunjuk.*”³⁸

Keuntungan menurut Rawwas Qal’ahjiy adalah uang yang diperoleh melebihi biaya produksi atau biaya modal. Secara khusus laba dalam perdagangan (jual beli) adalah tambahan, yaitu selisih antara barang dengan harga jualnya.

Menurut para ahli fiqh, ada ketidak sesuaian aturan tentang keuntungan yang diperbolehkan. Sebagian ulama Mazhab Maliki berpendapat bahwa keuntungan maksimum dalam perdagangan adalah sepertiga, berdasarkan sabda Rasulullah bahwa jumlah maksimum harta yang dapat diwasiatkan adalah sepertiga. Namun pandangan ini tidak dapat diterima lagi, karena pertama, sabda Rasulullah yang menyebut batas maksimal sepertiga tersebut tidak dapat diartikan sebagai taqyid (pembahasan) karena subjeknya adalah wasiat. Kedua, pembatasan keuntungan sepertiga tidak sesuai dengan ajaran Islam, yang membolehkan keuntungan lebih dari sepertiga.³⁹

3. Tidak Memiliki Rumah

Tidak memiliki rumah salah satu syarat bagi calon pemohon pembiayaan KPR Syariah untuk nasabah berpenghasilan rendah. Tidak memiliki rumah disini berarti pemohon (warga negara Indonesia) yang belum pernah memiliki rumah pribadi. Dan diharapkan tidak ada masyarakat dari kalangan ekonomi menengah keatas yang membidik rumah KPR subsidi untuk kebutuhan investasi. Masyarakat yang belum memiliki hunian pribadi dan belum pernah menerima subsidi kepemilikan rumah merupakan target utama.

³⁸Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015), h. 4.

³⁹Isnaini Harahap, dkk, *Hadis-Hadis Ekonomi* (Jakarta: Kencana, 2015), h. 96.

E. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.3
Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Tahun Penelitian	Judul	Metodologi Penelitian	Hasil Penelitian
1	Ikbal (2019) ⁴⁰	Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi di Bank BTN Syariah KCPS Pare-pare).	Jenis penelitian yang digunakan oleh Ikbal adalah metode kualitatif.. peulis kualitatif adalah penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1). Segmentasi pasar yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank BTN Syariah KCPS Parepare adalah dengan penentuan segmentasi berdasarkan segi geografis, demografis, psikografis dan perilaku. 2). Target pasar yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah adalah Spesialisasi Selektif. 3). Posisi pasar yang digunakan yaitu penentuan posisi menurut atribut

⁴⁰Ikbal, "Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Bank BTN Syariah KCPS Parepare," *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare*, 2019.

				menurut manfaat, menurut kategori produk. Dan ketiganya telah sesuai dengan teori pemasaran Philip Kotler.
2	Diah Agustriana (2018) ⁴¹	Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Baclog Perumahan).	Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan penelitian hukum normative yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau sekunder belaka.	Hasil dari penelitian ini adalah bahwasannya negara bertanggung jawab terhadap pemenuhan kebutuhan rumah yang layak huni bagi MBR sesuai dengan amanat dalam UUD 1945 serta implikasi dari tanggung jawab negara tersebut telah dapat dirasakan langsung oleh masyarakat yakni dengan meningkatnya daya beli MBR terhadap rumah layak huni dengan adanya subsidi di bidang perumahan melalui program FLPP.
3	Anita Veronika (2020) ⁴²	Analisis Pembiayaan Program Kredit	Metode penelitian yang dilakukan dalam	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa PT. Bank SUMUT Kantor

⁴¹Diah Agustriana, "Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Baclog Perumahan)," *Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember*, 2018.

⁴²Anita Veronika, "Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Pemerintah Pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Multatuli Medan," *Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*, 2020.

		<p>Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) pemerintahan Pada Bank SUMUT Syariah Kcp Muktatuli Medan.</p>	<p>penelitian Anita Veronika yaitu metode penelitian kualitatif.</p>	<p>Cabang Pembantu Syariah Multatuli dalam meningkatkan pembiayaan Kepemilikan Perumahan (KPR) yang diikuti dengan peningkatan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ada beberapa hal yang dapat meningkatkan pembiayaan yaitu besarnya minat masyarakat berpenghasilan rendah untuk memiliki rumah. Sementara itu dalam pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan pada BRI Syariah KCP adalah pembiayaan perumahan yang difokuskan dan sesuai dengan Peraturan Menteri Nomor 20/PRT/M/2014 tentang Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan</p>
--	--	--	--	--

				Rumah Melalui Kredit/ Pembiayaan Perumahan Sejahtera bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Maksimal Pendapatan 4 juta per bulan.
4	Nur Indah Yolanda (2020) ⁴³	Analisis Strategi Pemasaran Produk KPR Sejahtera di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh.	Metode penelitian yang dilakukan Nur Indah Yolanda adalah metode penelitian kualitatif dengan Teknik pengumpulan data kepustakaan dan lapangan melalui wawancara dan dokumentasi.	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh melakukan sosialisasi secara langsung dan tidak langsung dalam memperkenalkan produk KPR Sejahtera. Adapun sosialisasi secara langsung yaitu mempromosikan kepada tempat usaha-usaha, agar mereka tertarik dan brminat dalam mengambil produk KPR Sejahtera. Sedangkan sosialisasi secara tidak langsung menggunakan brosur dan lain-lain. Pada PT. Bank BRI Syariah ini hanya menerapkan strategi promosi dan produk saja

⁴³Nur Indah Yolanda, "Analisis Strategi Pemasaran Produk KPR Sejahtera Di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh," *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh*, 2020.

				dalam meningkatkan minat nasabah.
5	Harris Alif Wantoro (2018) ⁴⁴	Implementasi Akad Murabahah Dalam Peningkatan KPR FLPP di BRI Syariah KCP Metro	Jenis penelitian pada penelitian Harris alif wantoro adalah penelitian kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder.	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam Implementasi akad murabahah dalam peningkatan KPR FLPP di BRI Syariah Kcp Metro sudah menerapkan prinsip-prinsip yang sudah ditetapkan dan pemberian pembiayaannya, bank berhak menerima atau menolak pembiayaan yang diajukan calon nasabah. Layak atau tidak layaknya calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan tersebut tergantung pada penilaian bank.
6	Tanti Inggit Anggraini Lubis (2018) ⁴⁵	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR	Jenis penelitian pada penelitian Tanti Inggit Anggraini Lubis adalah penelitian	Hasil dari penelitian ini adalah pada pembiayaan KPR Bersubsidi KPR FLPP ini sasaran

⁴⁴Harris Alif Wantoro, "Implementasi Akad Murabahah Dalam Peningkatan KPR Flpp Di BRI Syariah KCP Metro," *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri*, 2018.

⁴⁵Tanti Inggit Anggraini, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad," *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*, 2018.

		Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.	kualitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder.	utama bank yaitu pemohon yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah. Minat nasabah pada produk ini yaitu pada kebanyakan diminati oleh PNS dan tergantung pada promosi, prosedur pencairan pembiayaan perumahannya dan juga fasilitas pelayanan dari bank. Sistem pembayaran pada produk ini yaitu dengan sistem cicilan dengan waktu jangka Panjang minimal sampai 15 tahun.
7	Muhammad Afgari (2018) ⁴⁶	Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni.	Metode penelitian yang digunakan Afgari (2018) adalah penelitian kualitatif deskriptif.	Hasil penelitian ini, Implementasi fatwa DSN-MUI tentang murabahah terhadap praktik pembiayaan mueabahah pada pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh BTN Syariah cabang Harmoni sudah sesuai dan diimplementasikan terutama dalam

⁴⁶Muhammad afgari, "Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Di BTN Syariah Cabang Harmoni," *Skripsi Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta*, 2018.

				model pembiayaan murabahah bil wakalah dan perlakuan bagi nasabah wenprestasi.
--	--	--	--	--

Persamaan yang terdapat pada penelitian yang dilakukan Ikbal dengan Penelitian penulis sekarang yaitu mengangkat permasalahan yang sama yaitu Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi terhadap Masyarakat Berpenghasilan rendah. Akan tetapi terdapat Perbedaan antara penelitian Ikbal dengan penulis yaitu penelitian yang dilakukan oleh Ikbal (2018) tidak hanya terfokus kepada pembiayaan KPR Syariah bersubsidi terhadap Masyarakat Berpenghasilan Rendah saja akan tetapi beliau menganalisis Strategi yang digunakan Bank BTN Syariah KCPS Parepare dalam memasarkan produk BTN Syariah. Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis hanya terfokus untuk pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

Persamaan yang terdapat pada penelitian Diah Agustriana (2018) dengan penulis yaitu mengangkat permasalahan yang sama yaitu kebutuhan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Akan tetapi terdapat perbedaan antara penelitian yang dilakukan Diah Agustriana dengan penelitian yang dilakukan peneliti sekarang yaitu beliau terfokus menganalisis program pemerintah dan tanggung jawab negara terhadap pemenuhan kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (backlog perumahan) yang layak huni untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian Diah Agustriana yaitu menggunakan penelitian hukum normative yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan Pustaka atau sekunder belaka. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis menganalisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah dan metode yang digunakan penulis adalah metode kualitatif yang bersifat deskriptif.

Persamaan yang terdapat dalam penelitian Anita Veonika dengan penelitian sekarang yaitu mengangkat analisis pada objek yang sama yaitu menganalisis pembiayaan KPR. Adapula perbedaannya yaitu terdapat pada lokasi penelitian, tahun penelitian dan juga penelitian tersebut. Dimana penelitian dari skripsi Anita Veronika ini menganalisis pembiayaan flpp dalam meningkatkan likuiditas sedangkan penelitian yang akan peneliti lakukan adalah menganalisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan Nur Indah Yolanda (2020) terfokus membahas mengenai Analisis Strategi Pemasaran Produk KPR Sejahtera Di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh Sedangkan penelitian yang dilakukan penulis yang membahas seputar menganalisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan Rendah. Terdapat beberapa perbedaan juga yaitu terletak pada tempat penelitian dan tahun penelitian. Adapun persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang penulis lakukan ialah masing-masing membahas yang berkaitan dengan Pembiayaan KPR Syariah.

Perbedaan dari penelitian yang dilakukan oleh Harris Alif Wantoro (2018) dengan penelitian yang penulis lakukan adalah beliau terfokus meneliti tentang Implentasi Akad Murabahah dalam Peningkatan KPR FLPP di BRI Syariah KCP Metro apakah sudah menerapkan prinsip prinsip yang sudah ditetapkan atau belum dalam pemberian pembiayaan sedangkan penulis terfokus menganalisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Terdapat beberapa pebedaan lainnya yaitu terletak pada tempat penelitian dan tahun penelitian tempat penelitian beliau dilakukan di BRI Syariah KCP Metro sedangkan penulis tempat penelitian di lakukan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Adapun persamaan yang penelitian yang dilakukan oleh Harris Alif Wantoro (2018) dengan penelitian yang penulis lakukan adalah masing-

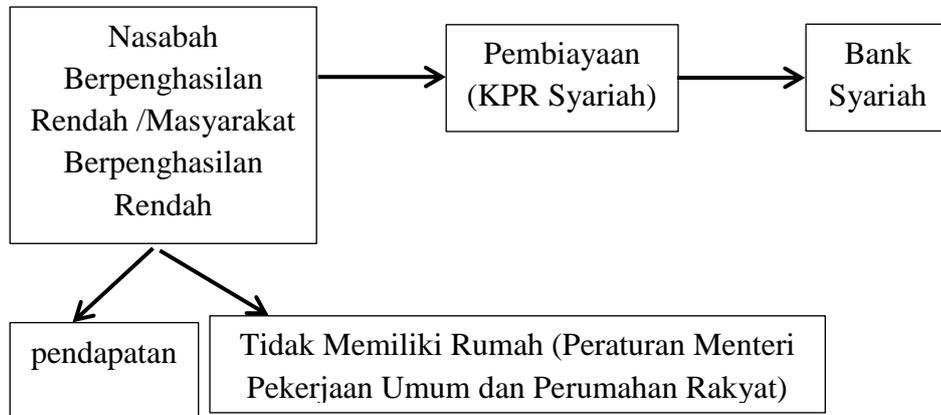
masing membahas tentang KPR Bersubsidi dan metode yang dilakukan sama sama metode kualitatif.

Perbedaan skripsi ini dengan penelitian yang saya lakukan yaitu pada penelitian yang dilakukan oleh Tanti Inggit Anggraini Lubis membahas mengenai minat nasabah pada produk FLPP ini kebanyakan diminati oleh PNS dan tergantung pada promosi, prosedur, dan fasilitas pelayanan. Sedangkan penelitian yang saya lakukan membahas mengenai system pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah serta membahas mengenai akad yang digunakan pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Persamaan pada skripsi Tanti Inggit Anggraini dengan penelitian yang saya lakukan ialah sama sama membahas mengenai pembiayaan KPR Bersubsidi.

Persamaan yang terdapat dalam penelitian Afgari dengan penelitian yang saya lakukan adalah sama-sama menganalisis pembiayaan KPR Syariah serta menggunakan metode penelitian yang sama yaitu metode kualitatif deskriptif. akan tetapi terdapat perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh Afgari dengan penelitian yang saya lakukan adalah beliau terfokus meneliti penerapan akad Murabahah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI yang bertujuan untuk menggambarkan penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN Syariah Cabang Harmoni sesuai atau tidak dengan fatwa DSN-MUI. Sedangkan penelitian yang saya lakukan fokusnya menganalisis pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan.

F. Kerangka Pemikiran

Latar belakang, tujuan, rumusan masalah, sampai teori yang digunakan dalam penelitian ini, menjelaskan tentang bagaimana analisis pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Oleh karena itu, kerangka berpikir dapat digambarkan seperti dibawah ini:



Gambar 2.1

Bagan Kerangka Pemikiran

Berdasarkan kerangka berfikir diatas bahwa untuk menentukan apakah seorang nasabah layak diberi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah atau tidak, dapat dilihat dari indikator yang termasuk dalam masyarakat berpenghasilan rendah dengan dilihat dari pendapatan nasabah tersebut dan nasabah yang tidak memiliki rumah.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif. Metode kualitatif merupakan sebuah cara yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap pada suatu permasalahan.¹

Penelitian kualitatif ini merupakan penelitian tentang riset yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Landasan teori digunakan sebagai pemandu agar fokus penelitiannya sesuai dengan fakta dilapangan. Penelitian kualitatif tidak menggunakan istilah populasi, tetapi menggunakan “*social situation*” atau situasi social yang terdiri atas tiga elemen yaitu: tempat (*place*), pelaku (*actor*), dan aktivitas (*activity*) yang berinteraksi secara sinergis.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, yang beralamat di Comp. Centrium No. 4 Kel. 20159, Jl. Brigjend Katamso, A U R, Medan Maimun, Kota Medan Sumatera Utara. Penelitian ini dilakukan secara langsung dengan mengumpulkan data penelitian yang bersumber dari data primer dan sekunder, yaitu dari Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan dan wawancara dengan salah satu karyawan Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Dan waktu penelitian dilakukan dari bulan November 2021.

¹Azhari Akmal Tarigan, *Buku Panduan Penulisan Skripsi FEBI UINSU* (Medan: FEBI UINSU Press, 2015), h. 32.

Tabel 3.1
Waktu Penelitian

No	Kegiatan	Waktu (Bulan) 2021-2022						
		Feb	Nov	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei
1	Pengajuan Judul							
2	Penyusunan Proposal							
3	Bimbingan Proposal							
4	Seminar Proposal							
5	Revisi Proposal							
6	Bimbingan Skripsi							
7	Sidang Munaqasyah							

C. Subjek dan Objek

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian adalah tempat dimana data untuk variabel penelitian diperoleh.² Subjek penelitian ini merupakan lokasi yang ditujuh untuk diteliti oleh peneliti. Jadi, subjek penelitian inilah yang menjadi sumber informasi yang digali untuk mengungkap fakta-fakta dilapangan. Subjek dalam penelitian ini adalah PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

2. Objek Penelitian

²Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 118.

Objek penelitian ini adalah permasalahan yang dibahas atau dikaji yang melibatkan individu maupun kelompok guna untuk mendapatkan data yang terarah. Objek pada penelitian ini yaitu Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

D. Jenis dan Sumber Data

Dalam pengumpulan sumber data, peneliti melakukan pengumpulan sumber data dalam wujud data primer dan data sekunder.

1. Data Primer adalah jenis dan sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama tidak melalui perantara, baik individu maupun kelompok. Jadi data yang didapatkan secara langsung dari informasi melalui wawancara dan dokumentasi. Data primer diperoleh langsung dari PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Data-data yang penulis gunakan untuk Menyusun penelitian ini bersumber dari orang. Adapun narasumber yang peneliti maksud adalah karyawan perusahaan, Marketing, serta nasabah yang melakukan pembiayaan.
2. Data sekunder merupakan sumber data suatu penelitian yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara (di peroleh atau dicatat oleh pihak lain). Seperti melalui buku, laporan, jurnal, buku agenda perusahaan, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian, serta dari website resmi Bank Sumut.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Metode Wawancara

Wawancara adalah sebuah interaksi secara langsung dengan responden dimana peneliti memberikan pertanyaan kepada responden, kemudian responden menjawab pertanyaan peneliti secara lisan tidak hanya sekedar yang dijawabkan atas pertanyaan, tetapi juga keakuratan dari jawaban tersebut.³ Dalam Teknik wawancara ini, peneliti melakukan tanya jawab

³Rachmawati, *Pengumpulan Data dalam Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2018), h. 35-40.

kepada Marketing di perusahaan secara tatap muka dan peneliti juga melakukan wawancara kepada beberapa nasabah KPR Syariah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Melalui wawancara ini, peneliti akan mengetahui lebih dalam mengenai aktivitas proses kerja perusahaan.

2. Metode Dokumentasi

Teknik dokumentasi adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dengan melihat atau menganalisis dokumen-dokumen melalui arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku, jurnal, skripsi terdahulu, tentang pendapat, teori, dalil-dalil atau hukum dan lain-lain yang berhubungan langsung dengan penelitian.

F. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah suatu proses mencari dan Menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, Menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.⁴

Analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini peneliti menetapkan tempat penelitian di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, yang beralamat di Comp. Centrium No. 4 Kel. 20159, Jl. Brigjend Katamso, A U R, Medan Maimun, Kota Medan Sumatera Utara. Pada penelitian ini responden yang digunakan yaitu para nasabah pembiayaan KPR Syariah di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan sekitar 2 orang nasabah. Adapun Teknik mengumpulkan data menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Peneliti melakukan wawancara dengan marketing di Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan Setelah semua data yang peneliti peroleh kemudian peneliti akan memilih data yang penting dan yang cocok

⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 18.

dengan judul penelitian, sehingga dapat ditarik kesimpulan serta dapat menjawab rumusan masalah pada penelitian.

Teknik analisis data yang digunakan dalam analisis kualitatif memiliki empat tahap yaitu:

1. Pengumpulan data

Dalam pengumpulan data penelitian ini menggunakan wawancara dan dokumentasi untuk mendapatkan data yang diperlukan. Pada saat peneliti melakukan pendekatan dan menjalin hubungan dengan subyek penelitian itu juga merupakan proses pengumpulan data yang nantinya akan diolah. Dalam penelitian ini peneliti mendapatkan data dengan mewawancarai Marketing di perusahaan dan beberapa nasabah pembiayaan KPR Syariah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

2. Reduksi data

Data yang peneliti peroleh selama di lapangan jumlahnya cukup banyak, untuk itu maka perlu dicatat secara teliti dan rinci. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting. Dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas dan memudahkan peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan. Dalam mereduksi data, setiap peneliti dipandu oleh tujuan yang akan dicapai. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah pada temuan.

Dalam penelitian ini reduksi data dilakukan pada saat peneliti mendapatkan data dari PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan tentang seputar pembiayaan KPR Syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah. Penulis kemudian menyederhanakan data tersebut dengan mengambil data-data yang mendukung dalam pembahasan penelitian ini. Sehingga data-data tersebut mengarah pada kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan.

3. Penyajian data

Setelah data direduksi, maka Langkah selanjutnya adalah mendisplaykan data. Dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan dan sejenisnya.

4. Penarikan kesimpulan

Langkah terakhir dalam analisi data kualitatif adalah penarikan kesimpulan. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti Kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu obyek yang sebelumnya masih remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas, dapat berupa hubungan kausal atau interaktif. Hipotesis atau teori.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) didirikan tanggal 04 November 1961 dalam bentuk perseroan terbatas dan diubah menjadi Bank Umum Milik Pemerintah (BUMD) berdasarkan UU No. 13 Tahun 1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah. Namun tanggal 16 April 1999 dengan Perda No. 2/1999 bentuk badan hukum diubah PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara yang disingkat dengan PT Bank Sumut. PT Bank Sumut yang merupakan salah satu alat/kelengkapan otonomi daerah di bidang perbankan, PT Bank Sumut mempunyai fungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah dan atau melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah serta sebagai Bank Umum sebagai dengan maksud UU No. 7 Tahun 1992 yang telah diubah menjadi UU No. 10 Tahun 1998.

Gagasan dan Wacana untuk mendirikan Unit/Divisi Usaha Syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder PT Bank Sumut, khususnya Direksi dan Komisaris, yaitu sejak dikeluarkannya UU No.10 Tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang religius, khususnya umat islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan, termasuk dalam bidang ekonomi. 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 survey yang dilakkan di 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 pelayana perbankan Syariah. Atas dasar ini dan komitmen PT Bank Sumut terhadap Pengembangan layanan Perbankan Syariah maka pada tanggal 4 November 2004 PT Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 (dua) Kantor Cabang Syariah yaitu Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan sesuai izin dari BI NO.6/DPIP/PRZ/Mdn tanggal 18 Oktober 2004. Bank Sumut Unit Syariah merupakan salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip Syariah sesuai dengan izin pembukaan kantor Cabang Syariah Medan dan Padang Sidempuan No.5/142/PRZ/Mdn tanggal 28 Oktober 2005 diikuti dengan dibukanya Cabang SyariahTebing tinggi pada tanggal 26 Desember 2005 sesuai dengan izin operasional Bank Indonesia sesuai dengan surat Bank Indonesia Medan kepada Direksi PT. Bank Sumut Syariah, Kantor Cabang Pembantu dan Kantor Kas Bank Sumut.

Modal dasar sebesar Rp. 100 juta dan saham yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat 1 Sumatera Utara dan Pemerintah Tingkat II se Sumatera Utara. Untuk meningkatkan modal disetor sesuai dengan kebutuhan dan perkembangannya telah terjadi beberapa kali perubahan peraturan daerah. Bentuk Badan Hukum dirubah menjadi PT sesuai dengan akta pendirian PT Nomor 38 tahun 1999 Notaris Alina Hanum Nasution SH pada tanggal 16 April 1999 yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI Nomor C-8224HT.01. 01. TH 99 tanggal 5 Mei 1999 dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 54 tanggal 6 Juli 1999 dengan modal dasar Rp. 400 milyar. Dasar perubahan bentuk hukum dan modal dasar sebelumnya telah dituangkan dalam Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara Nomor 2 Tahun 1999.

Modal dasar ditingkatkan menjadi Rp. 500 Milyar, sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan selanjutnya dengan akta Nomor 31 tanggal 15 Desember 1999. PT Bank Sumut merupakan bank non devisa yang kantor pusatnya di jalan Imam Bonjol No. 18 Medan. Per 31 Desember 2014, Bank telah memiliki sebanyak 35 kantor cabang, 120 kantor cabang pembantu, 16 kantor kas, dan 30 payment point. Bank telah memiliki 30 kantor cabang konvensional, 103 kantor cabang pembantu konvensional, dari 16 kantor kas. Dalam tahun 2004, Bank membuka Unit Usaha Syariah yang telah mendapatkan izin dari Bank Indonesia Cabang Medan dengan suratnya No. 6/142/DPIP/ Prz/ Mdn tanggal 18 oktober 2004 Bank juga memiliki 5 cabang Syariah, 17 cabang pembantu Syariah per 31 Desember 2014. Jumlah karyawan per tanggal 31 Desember 2014 adalah 2516.

PT Bank Sumut Unit Usaha Syariah telah didukung oleh system operasional perbankan yang disebut OLIB'S Syariah. Dalam menjalankan operasional perbankan sehari-hari PT Bank Sumut Unit Syariah menggunakan system operasional perbankan yang menguat pada prinsip Syariah.

2. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah Medan

Adapun Visi dari PT Bank Sumut Cabang Syariah Medan adalah Menjadi bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat.

Adapun Misi dari PT Bank Sumut Cabang Syariah Medan adalah Mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara professional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance (kepatuhan).¹

3. Fungsi Bank Sumut

¹Bank Sumut "*Visi dan Misi*" <http://www.banksumut.com> (27 Januari 2022).

Sebagai alat kelengkapan otonomi daerah dibidang perbankan. PT Bank SUMUT berfungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah bertindak sebagai pemegang kas daerah yang melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah dengan melakukan kegiatan usaha sebagai Bank umum seperti dimaksudkan pada Undang-undang Nomor 10 tahun 1998.

4. Nilai-nilai Perusahaan

1. Terpercaya
 - a. Bersikap jujur, handal, dan dapat dipercaya.
 - b. Memiliki karakter dan etika yang baik.
2. Energik
 - a. Bersemangat tinggi, disiplin, selalu berpenampilan tinggi.
 - b. Berpikir positif, kreatif dan inovatif untuk kepuasan nasabah.
3. Ramah
 - a. Bertingkah laku sopan dan santun.
 - b. Senantiasa siap membantu dan melayani nasabah.
4. Bersahabat
 - a. Memperhatikan dan menjaga hubungan dengan nasabah.
 - b. Memberikan solusi yang paling menguntungkan.
5. Aman
 - a. Menjaga rahasia perusahaan dan nasabah sesuai ketentuan
 - b. Menjamin kecepatan layanan yang memuaskan dan tidak melakukan kesalahan dalam transaksi.
6. Integritas Tinggi
 - a. Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa dan

menjalankan ajaran agama.

- b. Berakhlak mulia, jujur, menjunjung kode etik profesi dan memiliki visi untuk maju.

7. Komitmen

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

5. Makna logo Bank Sumut Syariah



Gambar 3.1 Makna Logo Bank Sumut Syariah

Bentuk logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf “U” yang saling berkait bersinergi membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal “SUMUT”. Sebuah penggambaran bentuk Kerjasama yang sangat erat antara Bank SUMUT dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank SUMUT. Warna orange sebagai simbol suatu Hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipadu dengan warna biru yang sportif dan profesional sebagaimana misi Bank SUMUT.

Warna Putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statement Bank Sumut. Jenis huruf “Platino Bold” sederhana dan mudah dibaca. Penulisan Bank dengan huruf kecil dan SUMUT dengan huruf kapital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara.²

²www.banksumut.com diakses pada 7 Maret 2022

6. Produk-Produk Bank SUMUT Syariah Medan

Adapun produk-produk yang ditawarkan bank sumut Syariah adalah sebagai berikut:³

Penghimpun Dana (*Funding*)

Dalam kegiatan operasionalnya, Unit Usaha Syariah PT Bank Sumut yang bersifat menghimpun dana adalah:

- a. Tabungan IB Prioritas
- b. Tabungan Marwah
- c. Tabungan Makbul
- d. Tabungan Simpel Ib
- e. Tabungan Marhamah
- f. Giro Wadiah
- g. Deposito
- h. Giro umat
- i. Deposito Ib Ibadah Mudharabah
- j. Deposito ib Plus

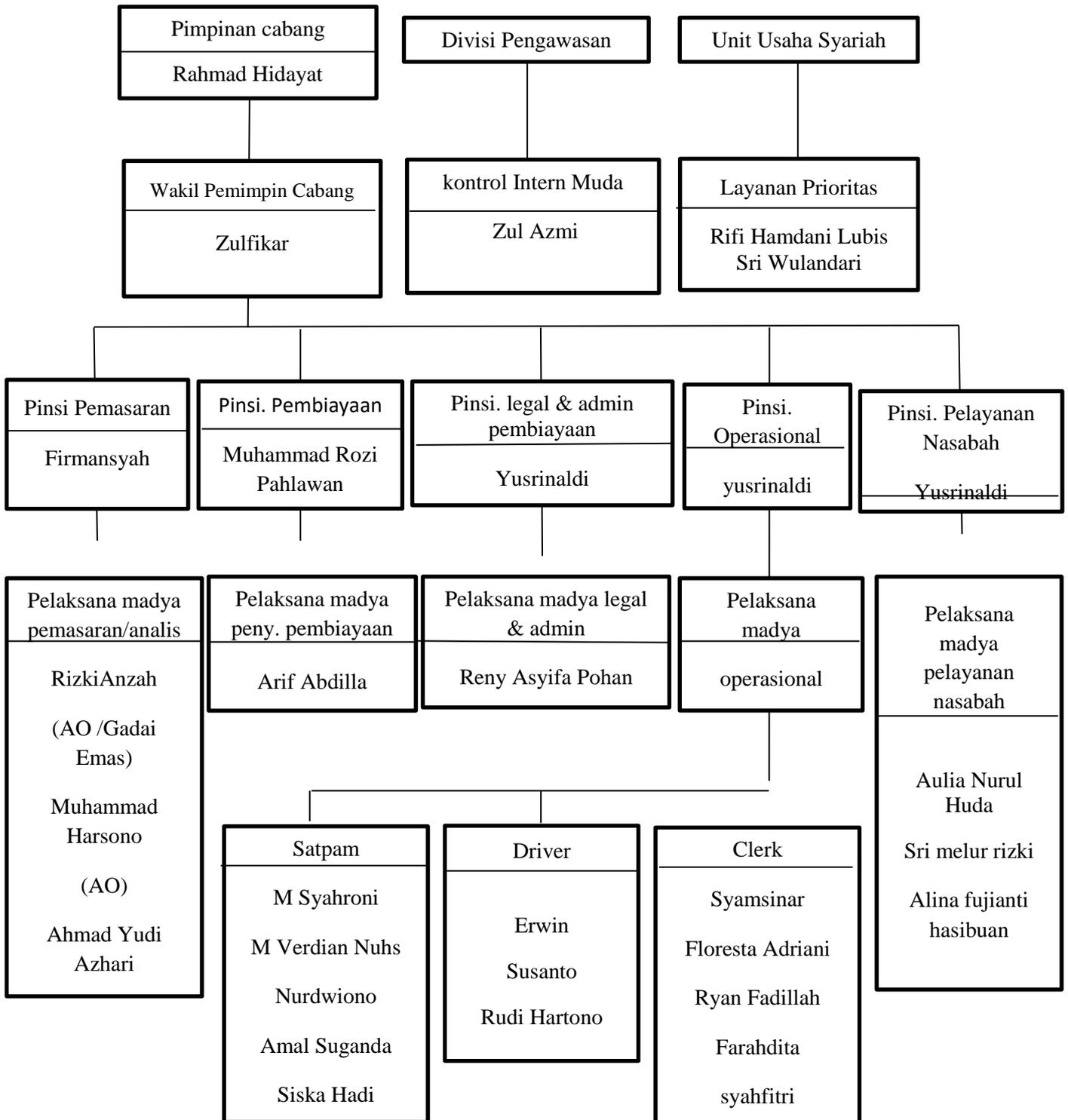
Penyaluran dana (*Lending*)

- a. Pembiayaan Murabahah
- b. Pembiayaan Mudharabah
- c. Pembiayaan Musyarakah
- d. Pembelian Ruko & Rukan
- e. Pembelian rumah subsidi FLPP
- f. Pembelian rumah umum
- g. Pembiayaan berkelompok koperasi
- h. Pembiayaan pension
- i. Cicil emas
- j. Gadai emas
- k. Modal kerja konstruksi Perumahan
- i. Modal kerja rekening Koran Syariah

³Bank Sumut Syariah, “*Produk-produk bank sumut Syariah*”, <https://www.banks Sumut.co.id/visi-dan-misi/>. Diunduh pada tanggal 7 Maret 2022

7. Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah Medan

Struktur organisasi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan, yakni sebagai berikut :



Gambar 3.2 Struktur Organisasi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan

B. Hasil Penelitian

Dalam penelitian kualitatif deskriptif ini penulis memaparkan temuan penelitian berdasarkan hasil wawancara langsung dengan para informan yaitu, Bapak Arif Abdillah sebagai pelaksana penyelesaian pembiayaan, Bapak Firmansyah sebagai Pinsi Pemasaran dan Bapak Muhammad Harsono sebagai pelaksana madya pemasaran di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan dalam penelitian menganalisis data dilapangan. Dari peneliti yang telah dilakukan, peneliti dapat beberapa temuan yang dapat menggambarkan tentang “Analisis Penbiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Studi Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan”. Merujuk pada hasil penyajian data yang peneliti sajikan pada sub sub sebelumnya. Saat ini secara mendetail dan sistematis dapat peneliti menyajikan data tersebut, yang sesuai dengan fokus dan sub fokus penelitian. Adapun temuan peneliti sebagai berikut:

1. Analisis Pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan

KPR syariah adalah fasilitas pembiayaan pemilikan rumah secara syariah yang diterbitkan oleh perbankan kepada nasabah yang ingin membeli atau memperbaiki rumah. KPR syariah bersubsidi adalah program pemberian pinjaman kepada nasabah yang ingin membeli tempat hunian. Akad yang digunakan dalam KPR syariah bersubsidi ini adalah akad murabahah. Adapun keunggulan yang dimiliki KPR syariah bersubsidi ini sendiri ialah disubsidi oleh pemerintah, Program KPR syariah subsidi memiliki margin rendah dan cicilan ringan, angsuran ringan dan tetap setiap bulannya, jangka waktu bisa sampai 20 tahun, ada subsidi bantuan uang muka dari pemerintah apabila disetujui, bebas memilih rumah yang bekerjasama dengan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan, biaya administrasi dan biaya akad

rendah, cicilan lebih ringan dari KPR Komersil, proses cepat.

PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan memiliki produk pembiayaan perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu KPR syariah Sejahtera tapak atau yang lebih dikenal oleh masyarakat adalah KPR flpp syariah. KPR syariah sejahtera tapak adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterbitkan Bank Sumut Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). KPR syariah sejahtera tapak adalah pembiayaan yang ditujukan untuk program kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah yang telah bekerjasama dengan kementerian Pekerjaan Umum dan erumahan Rakyat dalam rangka kemudahan kepemilikan rumah, dengan akad *Murabahah* (jual beli) yang memberikan berbagai macam manfaat. Kemudian hasil dari wawancara yang dilakukan kepada Bapak Firmansyah sebagai Pinsi Pemasaran di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan menjelaskan bahwasanya :

“Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan menyediakan produk dengan nama KPR Sejahtera tapak adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah yang diterbitkan Bank Sumut Syariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan dari Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Kelompok sasaran :

1. Kelompok sasaran untuk KPR Syariah Sejahtera Tapak adalah Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dengan penghasilan minimal Rp 4.000.000 perbulan.
2. Penghasilan yang dimaksud adalah gaji/upah pokok permohon per bulan”⁴

Dari Analisa Peneliti PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan dalam menetapkan kelompok sasaran calon penerima

⁴ Hasil wawancara dengan Bapak Firmansyah (Bagian PINSI Pemasaran di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan) Pada tanggal 25 Maret 2022.

pembiayaan KPR Syariah bersubsidi telah tepat sasaran karena lebih megutamakan Masyarakat berpenghasilan rendah dengan tujuan untuk mempermudah akses bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah dengan pembiayaan sesuai kemampuan masyarakat yang membawa kemakmuran keberlanjutan bagi pemilik rumah. Maka dari itu dengan adanya program KPR syariah bersubsidi yang diterbitkan Bank Sumut syariah ini diharapkan masyarakat kalangan berpenghasilan rendah bisa mendapatkan hunian yang layak sesuai dengan kapasitas pendapatannya. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan salah satu nasabah pembiayaan KPR syariah bersubsidi atas nama Ibu Hani yang berusia 30 tahun mengatakan bahwasannya :

“Produk KPR syariah bersubsidi di PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan merupakan produk yang sesuai dengan kebutuhannya karena terbebas dari riba dan sesuai dengan prespektif syariah dengan diikuti keunggulan-keunggulan yang dimiliki KPR syariah bersubsidi seperti dengan skema cicilan tetap, nasabah akan diuntungkan karena besaran angsuran tidak terpengaruh oleh suku bunga dari BI. Keuntungan lainnya yaitu fasilitas pelunasan lebih awal tanpa adanya pinalti yang biasanya diberikan bank syariah. Dalam hal ini, KPR syariah tidak mengenakan sanksi kepada nasabah yang terlambat melakukan pembayaran cicilan rumah”.

Berdasarkan pernyataan dari Ibu Hani bahwasannya PT. Bank Sumut Kantor Cabang syariah medan telah menerapkan pembiayaan yang dibutuhkan nasabah dan telah sesuai dengan tujuan utamanya yaitu untuk kesejahteraan masyarakat berpenghasilan rendah dan membantu masyarakat berpenghasilan menengah kebawah untuk memiliki rumah yang layak huni dengan harga terjangkau. Akan tetapi Hasil wawancara Ibu Hani dengan Ibu Aida berbeda. Adapun pernyataan dari nasabah pembiayaan KPR syariah yang bernama Ibu Aida yang berusia 28 Tahun mengatakan bahwa:

“saya merasa masih terbilang mahal nya dalam penetapan

minimal gaji yang ditetapkan oleh Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan untuk masyarakat berpenghasilan rendah yang gajinya masih UMR. Sehingga masih banyaknya masyarakat yang berpenghasilan rendah dan masyarakat yang sangat membutuhkan rumah KPR syariah yang disubsidi oleh pemerintah tidak dapat melakukan program tersebut karna tidak memenuhi syarat yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut Kantor Cabang Syariah. Selain dalam penetapan minimal gaji lama jangka waktu yang diberikan maksimal 20 tahun juga menjadi penilaian saya tersendiri dengan jangka waktu yang terlalu panjang membuat saya bosan untuk mencicilnya setiap bulan dan selama 20 tahun waktu yang sangat panjang untuk melunasi hutang terhadap bank sumut tersebut”.

Dari analisa peneliti bahwa nasabah tersebut keberatan mengenai batasan minimal gaji untuk salah satu syarat dalam melakukan pembiayaan KPR syariah subsidi untuk masyarakat yang benar benar membutuhkan masih tergolong gaji UMR sedangkan gaji UMR Masih rendah dibandingkan minimal gaji yang ditentukan Bank tersebut, sehingga menurut nasabah tersebut adanya program KPR syariah bersubsidi ini masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah tidak bisa memiliki rumah impian mereka karena syarat syarat tersebut. Akan tetapi hal tersebut terkait dengan resiko cicilan yang akan ditimbulkan oleh nasabah jika gagal bayar kepada bank.

Proses penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan terdapat beberapa tahapan, maka sebelum melakukan penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi pihak bank akan menjelaskan tahapan-tahapan yang akan dilalui. tahapan pertama yang harus dilakukan sebelum calon pemohon melakukan pembiayaan KPR syariah bersubsidi pihak bank akan menjelaskan tahapan-tahapan yang akan dilalui selama pembiayaan. Dari hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Arif Abdillah sebagai pelaksana pembiayaan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan mengatakan bahwa :

“Pada tahapan ini calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan produk KPR syariah bersubsidi, dalam pengajuan pembiayaan KPR subsidi, calon nasabah akan mendatangi Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan dan bertemu dengan pihak Account Officer (AO) untuk menanyakan informasi langsung terkait produk KPR subsidi, dan pihak Account Officer akan menjelaskan tentang produk KPR Syariah bersubsidi terlebih dahulu dan daftar perumahan subsidi beserta developer yang membangun rumah yang bekerjasama dengan Bank Sumut Syariah Medan serta menjelaskan produk-produk yang unggul di bank sumut Syariah”. Selanjutnya calon pemohon itu membawa dokumen seperti :

1. Membawa dokumen -dokumen
 - a. Kartu Identitas (KTP/Paspor/SIM)
 - b. Kartu Keluarga
 - c. Buku Nikahh
 - d. Pas Foto Suami/istri
 - e. Buku Tabungan Bank Sumut Syariah
 - f. SHM (Sertifikat Hak Milik) SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)
 - g. NPWP
 - h. Surat Keterangan Bekerja
 - i. SPT Tahunan
 - j. Slip Gaji
 - k. Surat keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW/Instansi terkait
2. Nasabah mengisi formulir
Pemohon terlebih dahulu mengisi formulir Pemohon Pembiayaan KPR Sejahtera tapak dengan lengkap dan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dan menyerahkannya kepada unit operasional.
3. Unit operasional meneliti kelengkapan data

Kemudian unit operasional meneliti kelengkapan pengisian data Formulir pemohon KPR Sejahtera tapak yaitu keaslian dari copy dokumen yang dipersyaratkan, selanjutnya melakukan wawancara, survey dan verifikasi

4. Wawancara, survei, verifikasi

Dari hasil wawancara, survey dan verifikasi yang telah dilakukan, unit operasional mempersiapkan analisa permohonan KPR Sejahtera tapak

5. Analisis permohonan KPR Syariah bersubsidi diterima atau ditolak.

Jika permohonan dinilai layak untuk disetujui, maka unit operasional dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP4 dan mewajibkan pemohon untuk membuka tabungan

6. Unit operasional menerbitkan surat pemberitahuan persetujuan prinsip pembiayaan/SP4

dan jika permohonan dinilai tidak layak/tidak memenuhi persyaratan, maka Unit operasional harus segera maksimal 2 minggu dari tanggal agenda surat masuk dan berkas lengkap menyampaikan surat pemberitahuan penolakan pembiayaan kepada pemohon.

7. Mempersiapkan akad

Kemudian mempersiapkan Akad Pembiayaan KPR Sejahtera tapak (Notarial Akta Jual Beli, Pengikatan Agunan)

8. Jika pemohon layak diberikan pembiayaan sesuai dengan tahapan-tahapan pemberian pembiayaan, maka bank dan pemohon akan melakukan akad *murabahah*.

Dalam pemberian produk pembiayaan KPR syariah sejahtera tapak diutamakan untuk diberikan kepada masyarakat menengah kebawah atau yang dikenal dengan masyarakat berpenghasilan rendah, namun tidak semua masyarakat berpenghasilan rendah dapat

memperoleh produk pembiayaan ini. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang ditawarkan oleh bank sangat rentan dengan resiko sehingga dalam setiap pemberian pembiayaan di Bank Sumut syariah Kantor Cabang Syariah Medan harus memperhatikan pembiayaan yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Muhammad Harsono, sebagai berikut:

“kami Pihak bank dalam proses pemberian pembiayaan KPR syariah sejahtera tapak memang harus teliti dalam menilai dan memilih nasabah agar lebih terhindar dari resiko, kami memilih nasabah yang benar-benar memiliki kriteria dan syarat yang telah ditentukan, nasabah dituntut untuk berlaku jujur dalam menginformasikan tentang dirinya”.⁵

Dari hasil wawancara tersebut dapat dipahami bahwa dalam proses pemberian pembiayaan KPR Syariah bersubsidi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan ada lima hal yang dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan pembiayaan dari bank terhadap calon nasabahnya. yaitu :

1. *Character*, artinya Penilaian sifat atau karakter nasabah pengambil pembiayaan terkait KPR tentang konsistensi nasabah dalam pembayaran setiap transaksi.
2. *Capacity*, artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil
3. *Capital* (modal), artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam. Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar yang nasabah miliki.
4. *Collateral*, artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank. Penilaian terhadap jaminan berkaitan dengan asset berharga yang bisa dijadikan jaminan/disita jika

⁵Hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Harsono (Bagian Pinsi Pemasaran di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan) Pada tanggal 25 Maraet 2022.

nasabah sebagai peminjam tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melunasi cicilan.

5. *Condition*, artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak.

2. Implementasi Akad KPR Syariah pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan menurut prespektif ekonomi Syariah

Dalam praktiknya pada PT Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, untuk produk pembiayaan KPR Sejahtera menggunakan akad murabahah. Akad murabahah dalam KPR Syariah merupakan perjanjian jual-beli antara bank dengan pembeli rumah atau calon nasabah KPR Syariah. Dalam akad ini, bank akan membeli rumah yang kita inginkan, lalu menjualnya Kembali kepada kita dengan harga yang sudah ditambah dengan keuntungan untuk pihak bank, harga tersebut harus disepakati di awal perjanjian akad, sehingga sebagai calon nasabah debitur KPR Syariah akan mencicil harga rumah sesuai dengan kesepakatan itu. Artinya, cicilan yang dibayarkan setiap bulannya pun akan bersifat tetap, tidak naik-turun seperti halnya KPR konvensional yang mengikuti suku bunga Bank Indonesia (BI). Akad murabahah ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 menyatakan kepada nasabah untuk membeli barang akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Dengan hal tersebut maka murabahah yang dilakukan oleh Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan untuk produk KPR Sejahtera tidak diperbolehkan karena sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

Mengenai akad Murabahah sesuai dengan Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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

Dan terkait akad wakalah, sesuai dengan Al-Qur'an Surat Al Kahfi Ayat 19

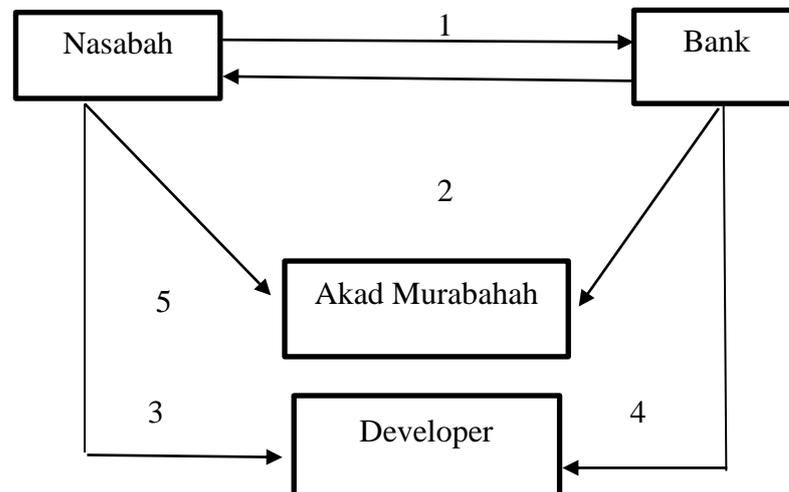
وَكَذَٰلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِيتُمْ ۖ قَالُوا لَبِيتْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۖ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِيتُمْ فَأَبْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَٰذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

Artinya : “Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: Sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan

*janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada siapapun”.*⁶

Dari penjelasan diatas, maka akad murabahah bil wakalah yang terjadi pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan untuk produk KPR Syariah diperbolehkan karena sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad murabahah pada Al-Qur’an Surat Al-Baqarah ayat 275 dan akad wakalah pada Al-Qur’an Surat Al-Kahfi ayat 19.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka akad murabahah dan wakalah yang terjadi pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan untuk produk KPR Syariah diperbolehkan karena sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad murabahah pada Al-Qur’an Surah Al- Baqarah ayat 275 dan akad wakalah pada Al-Qur’an Surah Al-Kahfi Ayat 19. Adapun skema pembiayaan KPR syariah yang menggunakan akad Murabahah pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, sebagai berikut :



Gambar 3.3 Skema pelaksanaan akad murabahah

Keterangan :

1. Nasabah pemohon datang ke bank untuk mengajukan permohonan

⁶Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur’an Dan Terjemahan* (Bandung: CV Penerbit J-ART, 2015) h. 295.

pembiayaan perumahan, maka petugas bank yang menangani pembiayaan (*account officer*) akan mewawancarai nasabah terlebih dahulu sebelumnya. Wawancara disini sekedar menanyakan mengenai pekerjaan, penghasilan, keinginan pembiayaan yang diinginkan nasabah atau hal lainnya. *Account officer* akan memberitahukan kepada nasabah syarat-syarat yang harus dibawa oleh nasabah untuk pengajuan pembiayaan perumahan.

2. Setelah nasabah melengkapi persyaratan-persyaratan yang menjadi ketentuan bank, maka bank akan memberikan surat *wakalah* (surat perwakilan) kepada nasabah untuk mencari sendiri rumah yang diinginkannya, namun rumah yang diinginkannya harus tetap sesuai dengan ketentuan rumah subsidi yang berlaku dan juga bank akan memberikan rekomendasi perumahan-perumahan yang telah bekerja sama dengan pihak bank.
3. Kemudian nasabah mencari rumah dengan mendatangi developer yang rekomendasikan oleh bank.
4. Ketika nasabah telah menemukan rumah yang diinginkan maka nasabah akan memberitahukan kepada pihak bank (*account officer*) dengan membawa surat penawaran dari pihak *develover*. Maka bank akan melihat terlebih dahulu rumah yang dinginkan nasabah tersebut sesuai atau tidak dengan ketentuan rumah subsidi. Jika rumah tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka bank akan menyetujui pembiayaan tersebut, namun bank tetap akan melihat seluruh dokumen nasabah layak atau tidak diberikan pembiayaan.
5. Jika pemohon layak diberikan pembiayaan sesuai dengan tahapan-tahapan pemberian pembiayaan, maka bank dan pemohon akan melakukan akad *murabahah*.

Proses KPR

Sebelum KPR disetujui bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanise dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

“Hasil wawancara dengan Bapak Arif Abdillah sebagai pelaksana

pembiayaan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan bahwasanya untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi sebelumnya nasabah harus mengetahui mengenai syarat dan ketentuan pengajuan KPR Syariah, yaitu :

Syarat umum

- a. Penerima adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisli di Indonesia. Program KPR subsidi hanya ditujukan untuk Warga Negara Indonesia dan berdomisli di Indonesia.
- b. Tidak masuk daftar kredit macet
- c. usia pemohon minimal 21 tahun.
- d. Belum pernah memiliki rumah subsidi
- e. Menyerahkan surat pengesah perumahan dari pengembang
- f. Surat pernyataan terkait jumlah gaji

Syarat administrasi :

- g. Formulir Pernyataan Penghasilan
- h. Fotocopi KTP pemohon suami/istri
- i. Fotocopi Kartu Keluarga (KK)
- j. Fotocopy Buku Nikah
- k. Pas Foto Suami istri
- l. Fotocopy Buku Tabungan Bank Sumut Syariah
- m. Fotocopy SHM (Sertifikat Hak Milikk) SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)
- n. Fotocopy NPWP
- o. Surat Keterangan bekerja
- p. Fotocopy SPT tahunan
- q. Fotocopy Slip gaji
- r. Surat Keterangan belum memiliki rumah dari RT/RW/instansi terkait
- s. Penerima (pasangan suami istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Maksudnya ialah pemohon KPR Subsid harus yang belum memiliki

rumah sama sekali, karena program ini bertujuan membantu masyarakat menengah ke bawah, yang mengharapkan memiliki rumah yang layak huni.

- t. Penghasilan pokok Rp 4.000.000 untuk rumah Sejahtera tapak dan Rp 7.000.000 untuk rumah sejahtera susun
- u. Masa Kerja Pemohon, pemohon program KPR FLPP harus mempunyai masa kerja atau bidang usaha minimal selama 1 tahun”.⁷

Jika dilihat dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, sasaran utamanya telah berstatus suami istri dan dipersyaratkan belum memiliki rumah atau belum pernah menerima subsidi perumahan dan tidak ada penetapan minimal penghasilan pemohon. Jika dilihat pada peraturan diperbolehkan jika pemohon memiliki penghasilan yang tidak tetap dengan membuat surat pernyataan penghasilan dari pemohon dengan diketahui oleh kepala desa/lurah tempat KTP diterbitkan (sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016 Pasal 10). Dan untuk pemohon yang memiliki penghasilan tidak tetap yang bekerja pada sektor informal, maka diperbolehkan dengan menyetorkan angsurannya secara harian atau mingguan pada bank pelaksana (sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016 Pasal 10 ayat 6).

Dan jika peneliti mengacu dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 36 Tahun 2016 dengan implementasi KPR Sejahtera Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan sudah sesuai dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat terutama mengenai Batasan penghasilan pemohon.

⁷Hasil wawancara dengan Bapak Arif Abdillah selaku pelaksana madya pelayanan pembiayaan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, pada tanggal 5 April 2022.

Tabel 4.1

No	kelompok Sasaran KPR Selisih Angsuran	Penghasilan Perbulan Paling Banyak
1	KPR Selisih Angsuran Tapak	Rp 4.000.000,00
2	KPR Selisih Angsuran Syariah Syariah Tapak	Rp 4.000.000,00
3	KPR Selisih Angsuran Susun	Rp 7.000.000,00
4	KPR Selisih Angsuran Syariah susun	Rp 7.000.000,00

Sumber Data : Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

Berdasarkan Analisa Peneliti bahwasannya syarat yang ditetapkan oleh PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Indonesia. Persyaratannya tidak memberatkan bagi calon pemohon akan tetapi dari beberapa masyarakat mengeluh dengan minimal gaji yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. tidaklah semua orang dapat mendaftarkan KPR Syariah bersubsidi dikarenakan adanya ketentuan gaji minimal KPR Syariah bersubsidi. Seperti yang diketahui bahwa rate kenaikan harga tanah dan properti jauh melebihi peningkatan gaji rata-rata penduduk Indonesia. Dengan demikian, KPR Syariah bersubsidi menjadi solusi yang bagus bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah tempat tinggal. Masyarakat yang berhak menerima KPR Syariah bersubsidi merupakan kelompok masyarakat dengan penghasilan 4.000.000 setiap bulannya. Sehingga pemerintah juga memberikan Batasan minimal penghasilan bagi calon pemohon pembiayaan, dikarenakan tanpa adanya penghasilan maka orang tersebut dapat memenuhi kewajiban untuk membayar cicilan setiap bulannya dan bank akan menagging resikonya.

C. Pembahasan

1. Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan

Penyaluran pembiayaan merupakan aktivitas utama perbankan Syariah dalam kegiatan operasionalnya sebagaimana dalam pengertian perbankan sendiri disebut sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk -bentuk lainnya dalam meningkatkan taraf hidup masyarakat. Perumahan subsidi menjadi salah satu program dan fasilitas yang disediakan oleh pemerintah untuk orang-orang yang sedang mencari hunian idaman yang terjangkau. Sebagai salah satu bagian dari kebutuhan hidup, rumah atau tempat tinggal menjadi prioritas untuk dimiliki. Dalam laman Direktorat Jenderal Pembiayaan Infrastruktur Kementerian PUPR dijelaskan, rumah subsidi adalah rumah yang dibangun dengan harga terjangkau yang diperoleh melalui skema KPR, baik secara konvensional maupun skema Syariah. Perumahan subsidi menawarkan solusi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk memiliki hunian layak dengan harga terjangkau karena telah mendapatkan bantuan dari pemerintah yang tidak mengenakan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) layaknya rumah komersial.

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas maka dengan adanya Program KPR Syariah bersubsidi ini diharapkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dapat merasakan hunian tempat tinggal yang layak dan nyaman serta dapat merasakan kesejahteraan berkepanjangan.

2. Implementasi Akad KPR Syariah pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan Menurut Prespektif Ekonomi Syariah

Dalam melaksanakan kegiatannya Bank SUMUT Syariah berlandaskan dengan ajaran Islam dan berlandaskan dengan al-Qur'an dan Hadis. Dimana dalam pelaksanaan kegiatannya tidak melenceng dari ajaran dan aturan syariat Islam. Dimana dalam praktiknya PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan, produk pembiayaan KPR Syariah Sejahtera tidak menggunakan akad murabahah bil wakalah. Akad bil wakalah adalah jual beli dengan sistem wakalah, dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakili pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama dengan penyerahan barang dari nasabah ke lembaga keuangan syariah kemudian pihak Lembaga memberikan akad murabahah.

menurut Veitzhal Rivai dan Arviyan Arifin dalam buku Islamic Banking sebuah teori konsep dan aplikasi serta menurut A. Wangsawidjaja Z dalam buku Pembiayaan Bank Syariah. Meskipun memiliki prosedur-prosedur tersebut sama namun terletak beberapa perbedaan nama yang digunakannya. Prosedur-prosedur pembiayaan tersebut ialah sebagai berikut:

1. Aplikasi Pembiayaan (*financing application*)

Aplikasi pembiayaan (*financing application*) Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang cukup dari calon nasabah sehingga dapat menjadi dasar evaluasi bagi bank dalam memberikan keputusan pembiayaan. Dengan adanya aplikasi pembiayaan (*financing application*), maka bank dapat terbantu dengan terjawabnya pertanyaan yang mencerminkan peraturan pembiayaan yang sesuai dengan peraturan kementerian perumahan rakyat terkait kelompok sasaran. Setelah nasabah mengisi aplikasi pembiayaan (*financing application*), maka *account officer* akan melakukan wawancara yang lebih mendalam dengan nasabah pemohon mengenai maksud dan tujuan pengajuan pembiayaan, pekerjaan, tempat tinggal atau pertanyaan lain yang akan mendukung

informasi mengenai nasabah pemohon pembiayaan.

2. Evaluasi Pembiayaan (*financing evaluation*)

Evaluasi Pembiayaan (*financing evaluation*) pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan bertujuan untuk menyediakan pembiayaan yang memberikan hasil yang terbaik kepada calon nasabah, memastikan bahwa tingkat resiko pembiayaan yang diberikan dapat diterima oleh bank, dan memastikan bahwa pembiayaan yang disetujui telah sesuai dengan ketentuan dan kebijakan internal/eksterna.

3. Struktur Pembiayaan (*financing structuring*)

Struktur pembiayaan (*financing structuring*) merupakan penataan awal suatu pembiayaan dengan tujuan pembiayaan yang diberikan sesuai dengan kebutuhan calon pemohon pembiayaan, selaras dengan kebijakan dan menghindarkan terjadinya pembiayaan bermasalah. Tujuannya adalah menyiapkan suatu format pembiayaan yang terbaik sesuai dengan kebutuhan nasabah aman dari sisi bank dan mengoptimalkan kebutuhan nasabah dan meminimalkan risiko, menjual/menawarkan produk pembiayaan bukan sekedar memproses permohonan pinjaman, mempertemukan antara kebutuhan nasabah dengan yang dapat diberikan oleh bank.

4. Penerbitan Surat Keputusan Pembiayaan

Setelah dilakukan penilaian secara seksama dan berjangka atas data yang disampaikan calon nasabah penerima fasilitas, permohonan pembiayaan tersebut diputus oleh komite yang penyampaiannya kepada pemohon dalam suatu surat keputusan, antara lain disebut Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Isi SKP dapat berupa persetujuan pemberian pembiayaan karena dinilai layak (*feasible*) dan disampaikan dalam bentuk Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP4). Untuk (SP4) berupa persetujuan pemberian pembiayaan memuat tentang maksimum pembiayaan

yang disetujui, jenis pembiayaan yang diberikan, tujuan penggunaan pembiayaan. Jangka waktu fasilitas pembiayaan, besarnya imbalan, bagi hasil dan sebagainya tergantung persyaratan yang diajukan oleh bank sesuai dengan kebijakan yang tercantum dalam buku pedoman pembiayaan bank yang bersangkutan.⁸

5. Penandatanganan Akad

Pada saat penandatanganan akad, ada unsur-unsur hukum yang harus diperhatikan oleh bank, sebagai berikut:

- a. Memastikan bahwa orang yang mendatangi akad pembiayaan dan akta pengikat jaminan pembiayaan adalah orang yang benar dan berwenang untuk melakukannya.
- b. Memastikan bahwa orang yang menandatangani akad pembiayaan dan akta pengikat jaminan benar-benar mengerti, memahami, dan menyetujui isi dari dokumen-dokumen yang ditandatangani.
- c. Dalam hal dokumen dibuat secara notarial, pembaa akta yang ditandatangani oleh para pihak merupakan kewajiban yang harus dilakukan oleh notaris yang bersangkutan.
- d. Pelaksanaan/penandatanganan akta pengikat jaminan (kebendaan atau perorangan) sebagai perjanjian ikatan terhadap perjanjian pokok, yaitu akad pembiayaan, dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan.⁹

Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, penandatanganan akad dilakukan apabila si pemohon datang, adanya notaris, adanya saksi dan pada setiap perjanjian yang dibuat dan dibaca oleh pemohon maka harus ditandatangani oleh pemohon sebagai bukti bahwa ia telah membaca perjanjian tersebut. Dan pada saat akad terjadi akan ada proses dokumentasi dengan foto sebagai

⁸A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 105-114.

⁹*Ibid*, h. 105-114

bukti telah terjadinya akad hal tersebut dilakukan agar menghindari hal-hal yang tidak diinginkan terjadi pada kemudian hari.

Untuk dapat diterima Pengajuan KPR Syariah bersubsidi yang diajukan Pemohon dituntut untuk memenuhi syarat dan kriteria yang telah di atur oleh Bank SUMUT Syariah Medan. Adapun kriteria calon pemohon pembiayaan KPR Syariah bersubsidi adalah pada tahun 2015 sesuai Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015 tentang skema selisih angsuran kredit/pembiayaan pemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah dengan menggunakan pendapatan badan layanan umum pusat pengelolaan dana pembiayaan, kelompok sasaran diperbolehkan menerima subsidi perumahan ini adalah yang memiliki penghasilannya perbulan Rp 4.000.000 karena pemerintah memberikan dukungan kepada masyarakat agar bisa memiliki hunian impiannya maka dari itu pemerintah semaksimal mungkin ingin meningkatkan kesejahteraan dari masyarakat yang ada di Indonesia.¹⁰

Karena sifatnya berupa subsidi, tidak semua orang bisa ikut mendapatkan KPR FLPP. Ada syarat khusus yang harus dipenuhi terlebih dahulu apabila ingin mendapatkan dan ikut prgram bantuan KPR FLPP untuk membeli semua rumah impian. Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi adalah pemohon tidak boleh memiliki rumah sama sekali dan tidak pernah menerima bantuan subsidi pemerintah untuk kepemilikan rumah dan yang paling penting adalah masyarakat yang berpenghasilan menengah ketas.

Adapun syarat syarat yang harus dipenuhi oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah adalah:

- a. Penerima KPR syariah bersubsidi adalah Warga Negara Indonesia (WNI) dan berdomisli di Indonesia. Program KPR subsidi hanya

¹⁰Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015.

ditujukan untuk Warga Negara Indonesia dan berdomisili di Indonesia. Dan usia pemohon harus diatas 21 tahun dan telah menikah.

- b. Mempunyai KTP
- c. Penerima telah berusia minimal 21 tahun atau telah menikah
- d. Penerima (Pasangan suami istri) belum memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi pemerintah untuk pemilikan rumah. Maksudnya ialah pemohon KPR subsidi harus yang belum memiliki rumah sama sekali, karena program ini bertujuan membantu masyarakat menengah ke bawah, yang mengharapkan memiliki rumah yang layak huni.
- e. Penghasilan Rp 4.000.000 untuk rumah sejahtera tapak dan Rp 7.000.000 untuk rumah sejahtera susun
- f. Masa Kerja Pemohon, pemohon program KPR FLPP harus mempunyai masa kerja atau bidang usaha minimal selama 1 tahun.
- g. Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) dan Surat Pemberitahuan Tahunan(SPT) Pajak Penghasilan (PPh) orang pribadi sesuai perundang-undangan yang berlaku.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan hasil penelitian yang telah penulis lakukan dapat disimpulkan bahwa :

1. Penyebab Pembiayaan KPR Syariah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan ini mengalami penurunan secara fluktuatif setiap tahunnya ialah bahwa produk yang ada belum terlalu memenuhi market fit (bisa menjawab kebutuhan pasar), selain itu dari sisi perbankan, saat ini masih diperlukan inovasi-inovasi baru untuk menghadirkan produk-produk Pembiayaan Syariah terkhususnya produk pembiayaan KPR Syariah ini yang bisa menjawab kebutuhan masyarakat sehingga masyarakat tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah ini. Masih mahal nya harga rumah KPR Syariah bersubsidi serta tingginya tetapan gaji penerima pembiayaan tersebut sehingga masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah yang belum mampu untuk mendaftar menjadi nasabah pembiayaan KPR Syariah bersubsidi Selain itu kurangnya promosi yang dilakukan oleh marketing itu sendiri untuk menarik nasabah.
2. dalam pelaksanaan akad murabahah bil wakalah diperbolehkan karena sesuai dengan prespektif Islam dan telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad murabahah pada Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275 dan akad wakalah pada Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 19.
3. Dalam proses pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Pemohon akan melewati beberapa tahap yang pertama itu pemohon mengisi formulir data diri, kemudian lanjut ketahap wawancara, survey dan verifikasi. Dari hasil wawancara

survey dan verifikasi yang telah dilakukan, Unit operasional mempersiapkan Analisa Pemohonan KPR Sejahtera Tapak. Jika pemohonan dinilai layak untuk disetujui, maka unit operasional dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP4 dan mewajibkan pemohon untuk membuka tabungan Bank Sumut. Jika permohonan pembiayaan dinilai layak/ tidak memenuhi persyaratan, maka unit operasional harus segera maksimal 2 minggu dari tanggal agenda surat masuk dan berkas lengkap) menyampaikan surat pemberitahuan penolakan pembiayaan kepada pemohon. Untuk persyaratan pembiayaan KPR Sejahtera sendiri minimal usia 21 tahun dan belum pernah menerima subsidi apapun dari pemerintah dan tergolong masyarakat berpenghasilan rendah dengan karna PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah mengutamakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah untuk menerima Pembiayaan KPR bersubsidi ini untuk kesejahteraan masyarakat.

B. Saran-saran

Berdasarkan hasil Pembahasan dan Kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya, maka saran yang dapat disampaikan oleh penulis antara lain :

Bagi Bank :

1. Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, penulis menyarankan dalam melakukan kegiatan operasionalnya agar tetap mempertahankan nilai-nilai Syariah agar nasabah merasa nyaman untuk melakukan pembiayaan kepada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.
2. Melakukan inovasi-inovasi baru untuk menghadirkan produk-produk Pembiayaan Syariah terkhususnya produk pembiayaan KPR Syariah ini yang bisa menjawab kebutuhan masyarakat sehingga masyarakat tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.

3. Perusahaan sebaiknya menjelaskan lebih mendetail lagi dalam menerangkan produk pembiayaan KPR Syariah kepada Masyarakat maupun nasabah agar nasabah lebih memahami mengenai produk KPR Syariah.
4. Perusahaan maupun pihak yang bersangkutan hendaknya menurunkan cicilan dan penetapan minimal gaji sebagai syarat mengajukan KPR subsidi agar masyarakat yang benar benar berpenghasilan rendah dapat mengikuti program ini dan mendapatkan rumah layak huni.
5. Memotivasi kinerja karyawan agar lebih meningkatkan promosi yang lebih agresif yang dapat mempengaruhi keputusan nasabah untuk memilih produk Pembiayaan KPR Syariah.

Bagi Masyarakat :

Penulis menyarankan bagi masyarakat agar lebih bijak lagi dalam memilih bank yang akan diajak bekerja sama terutama bank yang menjalankan kegiatannya berdasarkan nilai-nilai Syariah agar nasabah merasa lebih nyaman dalam melakukan pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afgari, Muhammad. (2018). Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Di BTN Syariah Cabang Harmoni. *Skripsi Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Universitas Muhammadiyah Jakarta*.
- Agustriana, Diah. (2018). Kebutuhan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Baclog Perumahan). *Skripsi Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember*.
- Amri, Kharisma Faundria. (2012). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Dalam Pemilihan KPR Syariah: Studi Kasus Bank Muamalat, Tbk. *Skripsi Universitas Indonesia*.
- Andrianto, M. Anang Firmansyah. (2019). *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktek)*. Qiara Media.
- Anggraini, Tanti Inggit. (2018). Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad. *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara*.
- Antonio, Syafi'i. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Arikunto. (2010). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Artikel resmi BTN dalam website www.briSyariah.co.id.
- Ascarya. (2007). *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- . (2007). *Akad Dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bank Sumut syariah, "Produk-produk Bank Sumut Syariah", <https://www.banksumut.co.id/visi-dan-misi/>. Diunduh Pada tanggal 7 Maret 2022
- Bank Sumut "Visi dan Misi" <https://www.banksumut.com>. Diakses Pada Tanggal 27 Januari 2022.
- Departemen Agama Republik Indonesia. (2015). *Al-Qur'an dan Terjemahan*. Bandung: CV Penerbit J-ART.
- Harahap, Isnaini. (2015). *Hadis-Hadis Ekonomi*. Jakarta: Kencana.

- Hernawan, Koko. (2011). *Jual Beli Perumahan Dengan Klausul Eksonerasi*. Surabaya: Perpustakaan UPN Surabaya.
- IBI, Tim PPS. (2003). *Konsep Produk Dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djambatan.
- Ikkal. (2019). Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Bank BTN Syariah KCPS Parepare. *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Parepare*.
- Iska. (2012). *Sistem Perbankan Syariah Di Indonesia Dalam Prespektif Ekonomi*. Yogyakarta: Fajar Media Press.
- Karim, Adiwarmen A. (2003). *Bank Islam: Analisis Fikih Dan Keuangan*. Jakarta: IIT Indonesia.
- Ketentuan Permenpera No. 3 Tahun 2014 Tentang Pengertian MBR Yang Memperoleh Bantuan Pemilikan Rumah*.
- Mankiw, N.Gregory. (2006). *Makroekonomi Edisi Keenam*. Jakarta: Erlangga.
- Muhammad. (2015). *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muhammad Syafi'i, Agus Setiawan. (2016). Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang). *Al-Tijary Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* vol 2, no. 1 : 17–24.
- Nasution, Muhammad Lathief Ilhamy. (2018). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. FEBI UIN-SU Press. Medan: FEBI UINSU Press.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20/PRT/M Tahun 2014 Tentang Fasilitas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Tata Cara Pelaksanaan KPR Bersubsidi Dan KPR Syariah Bersubsidi Nomor 13 Tahun 2010.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 48/PRT/M/2015.
- Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2013 Tentang Upah Minimum.
- Rachmawati. (2018). *Pengumpulan Data Dalam Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Prenada Media Group).
- Sevila Hawa, Eva Fauziah, Epi Fitriah. (2015). Pengaruh Pendapatan Calon

Nasabah Terhadap Jumlah Permintaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu.

Soemitra, Andri. (2009). *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.

Sudiarti, Sri. (2018). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Medan: FEBI UINSU Press.

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

Sholahuddin, Muhammad. (2007). *Asas-Asas Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

Syarifudin, Anwar. *Kamus Al-Misbah: Arab-Indonesia*. Surabaya: Bima Iman, t.t.

Syarvina, Wahyu. (2018). Peranan Dana Pihak Ketiga Dalam Kegiatan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Pada Bank Syariah. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam* vol. 3, no. 1.

Tarigan, Azhari Akmal. (2015). *Buku Panduan Penulisan Skripsi FEBI UINSU*. Medan: FEBI UINSU Press.

———. (2016). *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi (Tela'ah Atas Simpul-Simpul Ekonomi Dan Bisnis Dalam Al-Qur'an)*. Medan: FEBI UINSU Press.

Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan*.

UU RI Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Veithzal Rivai, Arviyan Arivin. (2010). *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep Dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara.

Veronika, Anita. (2020). Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (Flpp) Pemerintah Pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Multatuli Medan. *Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara*.

Wantoro, Harris Alif. (2018). Implementasi Akad Murabahah Dalam Peningkatan KPR Flpp Di BRI Syariah KCP Metro. *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri* vol. 11, no. 1.

www.banksumut.com, Diakses Pada tanggal 7 Maret 2022

Yolanda, Nur Indah. (2020). Analisis Strategi Pemasaran Produk KPR Sejahtera Di PT. BRI Syariah Kantor Cabang Banda Aceh. *Skripsi Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh*.

Lampiran 1: Wawancara Penelitian

WAWANCARA PENELITIAN ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH TERHADAP NASABAH BERPENGHASILAN RENDAH (PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH MEDAN)

1. Menurut anda apa perbedaan dari KPR Syariah bersubsidi dan KPR non subsidi ?
2. Apakah produk pembiayaan KPR Sejahtera merupakan produk unggulan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan ?
3. Apa saja kelebihan yang dimiliki Produk KPR Sejahtera ?
4. Kenapa Pembiayaan KPR Subsidi di Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan mengalami penurunan secara Fluktuatif setiap tahunnya? Apa yang terjadi? Apa masalahnya?
5. Apa saja akad yang digunakan KPR Syariah di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan?
6. Menurut Bapak kriteria Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) seperti apa yang layak mendapatkan Pembiayaan KPR subsidi ini?
7. Berapa Maksimal pendapatan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan Pembiayaan KPR subsidi di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah ini?
8. Bagaimana cara mengajukan KPR subsidi di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan?
9. Apa saja syarat untuk mendapatkan Pembiayaan KPR Subsidi di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah ini?
10. Berapa tahun jangka waktu maksimal pembiayaan KPR subsidi di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan?
11. Bagaimana prosedur/ proses dalam mengajukan KPR subsidi ini di PT.

Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan?

12. Berapa cicilan pembiayaan KPR subsidi setiap bulannya di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan?
13. Apa sanksi yang diberikan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan bagi nasabah yang telat membayar cicilan?

Lampiran 2 : Surat Izin Riset di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan



Lampiran 3 : Dokumentasi Penelitian



DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Elvida Yanti
NIM : 0503172203
Tempat/Tanggal Lahir : Lima laras, 15 Juni 1998
Jenis Kelamin : Perempuan
Jurusan Prodi : Perbankan Syariah
Alamat : Desa Mesjid Lama, Kec. Talawi, Kab. Batu
Bara
Status : Belum Menikah
No Hp : 085296928073
Alamat E-mail : elvidayanti228@gmail.com
Anak Ke : pertama (1)
Nama Orang Tua
Ayah : Effendi
Ibu : Nila Wati

Riwayat Pendidikan

1. Tamatan SDN 010149 Mesjid Lama berijazah tahun 2011
2. Tamatan SMPN 3 Talawi berijazah tahun 2014
3. Tamatan SMAN 1 Talawi berijazah tahun 2017
4. Tamatan S1 Universitas Islam Negeri Sumatera Utara berijazah tahun 2022