

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR BERSUBSIDI FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN) PADA BANK SUMUT SYARIAH KANTOR CABANG
SYARIAH MEDAN 2 RINGROAD**

SKRIPSI MINOR

Oleh:

TANTI INGGIT ANGGRAINI LUBIS
NIM 54154192



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2018/1438 H**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR BERSUBSIDI FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN) PADA BANK SUMUT SYARIAH KANTOR CABANG
SYARIAH MEDAN 2 RINGROAD**

SKRIPSI MINOR

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Gelar Ahli Madya (D-III)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah
Pada Program D-III Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara**

**Oleh:
TANTI INGGIT ANGGRAINI LUBIS
NIM 54154192**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2018/1438 H**

LEMBAR PERSETUJUAN

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR BERSUBSIDI FLPP (FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN
PERUMAHAN) PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG SYARIAH
MEDAN 2 RINGROAD**

Oleh:

TANTI INGGIT ANGGRAINI LUBIS
NIM 54154192

Dapat Disetujui Sebagai Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)
Pada Program D-III Perbankan Syariah

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI
D-III PERBANKAN SYARIAH

Imsar, S.E, M.Si
NIP.198703032015031004

Zuhrinal M. Nawawi, MA
NIP.1976082007101001

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”, telah diuji dalam sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara, pada tanggal 2 Mei 2018.

Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A,Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 02 Mei 2018
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi
Minor Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Sumatera Utara Medan

Ketua,

Sekretaris,

Zuhrinal M. Nawawi, M
NIP.1976082007101001

Rahmi Syahriza, STh.I, MA
NIP.

Anggota

Penguji I

Penguji II

Fauzi Arif Lubis, MA
NIP.198412242015031004

Imsar, S.E, M.Si
NIP.198703032015031004

Mengetahui,
**Dekan Fakultas Ekonomi dan
Bisnis Islam UIN Sumatera Utara**

Dr. Andri Soemitra, MA
NIP. 197605072006041002

IKHTISAR

KPR bersubsidi (FLPP) pada Bank SUMUT Syariah merupakan produk jual beli perumahan dengan menggunakan akad jual beli (Murabahah). Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Pusat Pembiayaan Perumahan Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Sehubungan dengan Surat Keputusan Direksi Nomor : 373/Dir/UUS-PiB/SK/2017 tanggal 14 September 2017 tentang Pembiayaan KPR Sejahtera Syariah Tapak Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Pada produk pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini sasaran utama bank yaitu pemohon Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Syariah Tapak yang berpenghasilan tetap maupun tidak tetap, belum pernah memiliki rumah, termasuk kedalam kelompok masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Minat nasabah pada produk ini yaitu kebanyakan diminati oleh PNS dan tergantung pada promosi, prosedur pencairan pembiayaan perumahannya dan fasilitas juga pelayanan dari bank. Sistem pembayaran pada produk ini yaitu dengan sistem cicilan dengan waktu jangka panjang minimal sampai 15 tahun. Bank pelaksana pada produk ini adalah bank umum, bank umum syariah dan unit usaha syariah yang bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka penyaluran kemudahan dan atau bantuan perolehan bagi rumah masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Dengan demikian berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan pada masa yang akan datang PT. Bank SUMUT Syariah dapat mempertahankan prosedur pembiayaan FLPP dan menjadikan produk tersebut agar lebih menjadi lebih baik serta memaksimalkan strategi promosi untuk meningkatkan jumlah nasabah pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP dengan prinsip akad jual beli (Murabahah).

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis menyampaikan segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT, yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah kepada kita semua. Penulis menghanturkan shalawat beserta salam kepada Nabi Muhammad SAW, beserta segenap keluarga, sahabat bahkan umat-Nya. Insyallah dan mudah-mudahan kita berada didalamnya. Dengan taufik dan hidayah Allah SWT, serta dilakukan dengan sungguh-sungguh, skripsi minor yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan FLPP Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad” dapat terselesaikan.

Penulis menyusun skripsi minor ini dalam rangka memenuhi dan melengkapi persyaratan untuk mencapai gelar Ahli Madya (A.Md) pada program D-III Perbankan Syariah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara. Sepenuhnya penulis juga menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini bukan semata-mata penulis pribadi, namun juga karena bantuan dan motivasi berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Teristimewa rasa hormat yang tulus dan ucapan terimakasih yang tiada terhingga kepada orang tua saya, Bapak Yahya Lubis dan Ibunda Eva Arnita yang tercinta, serta adik-adik saya yang tiada hentinya mendoakan dan memberikan motivasi dan dukungan baik moril maupun materil. Sungguh saya sangat mencintai kalian karena Allah SWT.
2. Bapak Prof. Dr. H. Saidurrahman, MA selaku rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

3. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
4. Bapak Zuhrial M. Nawawi, MA selaku ketua prodi D-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
5. Ibu Rahmi Syahriza, STh.I, MA selaku sekretaris prodi D-III Perbankan Syariah UIN Sumatera Utara.
6. Bapak Imsar, S.Ei, M.Si selaku pembimbing skripsi minor penulis yang telah bersedia memberikan arahan, bimbingan dan masukan untuk menyelesaikan skripsi minor ini.
7. Bapak Ahmad Mursalin Lubis selaku Pimpinan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad dan seluruh staff pegawai didalamnya.
8. Seluruh pengajar dan staff administrasi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara yang telah membimbing dan membantu kelancaran selama kuliah.
9. Rekan-rekan kelas E D-III Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara atas kerjasamanya.

Penulis menyadari banyak kekurangan yang terdapat dalam pembuatan skripsi minor ini. Untuk itu kritik dan saran kiranya lebih dapat memperbaiki skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dalam menambah wawasan khususnya bagi umat manusia, serta bagi perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia. Semoga Allah senantiasa meridhai aktivitas kita berjuang dijalannya serta menjadikan kita semua sebagai hamba-Nya yang bahagia dunia dan akhirat.

Medan, Mei 2018
Penulis

Tanti Inggit Anggraini Lubis
NIM.54154192

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSERTUJUAN	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
IKHTISAR	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	4
D. Metode Penelitian.....	5
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Akad Murabahah	6
1. Pengertian Akad Murabahah	6
2. Dasar Hukum Akad Murabahah.....	6
3. Rukun Akad Murabahah.....	7
4. Syarat Akad Murabahah	8
5. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Dalam Bank Syariah	9
B. KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).....	12
1. Pengertian KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)	12
2. Manfaat KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)	13
3. Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Dengan Akad Murabahah.....	14
4. Cara Menghitung Jumlah Angsuran KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)	15

C. Pembiayaan	16
1. Pengertian Pembiayaan	16
2. Produk Pembiayaan Syariah.....	20
 BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN	
A. Sejarah Singkat dan perkembangan PT. Bank SUMUT	23
B. Visi dan Misi	25
C. Logo Bank SUMUT Syariah.....	26
D. Struktur Organisasi dan Tugas	27
E. Produk-Produk Perusahaan	35
 BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN	
A. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)...	37
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55
 DAFTAR PUSTAKA	56
 RIWAYAT HIDUP PENULIS	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejalan dengan perkembangan zaman, kita ketahui bersama bahwa populasi manusia semakin bertambah. Bertambahnya jumlah populasi manusia tersebut menyebabkan semakin bertambahnya kebutuhan hidup, terutama kebutuhan perumahan. Hal tersebut dapat dilihat dengan maraknya pembangunan apartemen, mall dan perumahan. Tapi pembangunan fasilitas perumahan tersebut tidak sepenuhnya dapat dinikmati oleh masyarakat, terutama yang berpenghasilan rendah.

Banyak masyarakat golongan ekonomi menengah ke bawah yang mengalami kesulitan dalam mendapatkan akses terhadap tempat tinggal yang layak. Padahal rumah pada prinsipnya adalah kebutuhan dasar manusia setelah pangan dan sandang. Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah dalam mensejahterakan rakyatnya adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan, sebagaimana tujuan dari *Maqasid Syariah* yaitu mensejahterakan manusia.

Melalui Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Dengan adanya KPR bersubsidi ini dapat membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau masyarakat menengah kebawah dalam memperoleh rumah layak huni. Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk

memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan.¹

Sasaran dari program pembangunan perumahan diwujudkan dan dilaksanakan oleh Kementerian Perumahan Rakyat, maka ditetapkan visi Kementerian Perumahan Rakyat Tahun 2010-2014 bahwa setiap keluarga Indonesia menempati rumah yang layak huni. Rencana strategis Kementerian Perumahan Rakyat tahun 2010-2014 dituangkan dalam peraturan Menteri No. 27 tahun 2012 tentang pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera dengan dukungan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).

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

Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan di dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat

¹Komaruddin, *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. (Jakarta: PT . Rakasindo, 1997) h.62

berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi. Dalam perkembangannya KPR tidak hanya dimonopoli oleh bank konvensional saja, tetapi juga sudah dijalankan oleh bank syariah. Bank SUMUT Syariah merupakan Unit Usaha Syariah milik Bank SUMUT (Konvensional) salah satu bank pelaksana yang ikut mendukung program Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang diterbitkan oleh Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) dengan Keputusan Surat Direksi Nomor : 373/Dir/UUS-PiB/SK/2017 tanggal 14 September 2017 tentang Pembiayaan yang dikenal dengan KPR Sejahtera Syariah Tapak Melalui Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Produk Pembiayaan KPR bersubsidi dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual beli (*tabadduli*), Bank Syariah sebagai (*al-ba'iu*) sedangkan nasabah sebagai pembeli (*musytari*).² Jadi produk pembiayaan KPR bersubsidi adalah produk yang ditawarkan oleh Bank Syariah kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk konsumtif, khususnya perumahan. Dimana sistem pembiayaannya menggunakan akad jual beli yang di khalalkan dalam islam yaitu Akad *Murabahah*. *Murabahah* adalah suatu bentuk akad jual beli yang pada dasarnya merupakan penjualan dengan keuntungan (*margin*) tertentu yang ditambahkan diatas biaya perolehan barang tersebut. Pembiayaan dengan akad *murabahah* ini dapat dilakukan dengan tunai maupun ditangguhkan atau dicicil.

²Khotibul Umam, S.H.,LL.M., *Perbankan Syariah :Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia.*(Jakarta: Rajawali Pers ,2016) h.103

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas maka permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang diterapkan oleh PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dalam penelitian adalah :

1. Bagi penulis, untuk menambah pengetahuan dan wawasan penulis tentang pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) secara mendalam sesuai bidang keilmuan yang dipelajari.
2. Bagi bank, sebagai bahan masukan atau pertimbangan bagi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.

3. Bagi pembaca, sebagai bahan masukan dan menambah wawasan bagi para pembaca dalam hal memahami pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan).
4. Bagi perguruan tinggi hasil penelitian ini dapat digunakan untuk bahan referensi dan sumber informasi, sehingga diharapkan dapat dikembangkan oleh peneliti-peneliti selanjutnya.

D. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Melalui metode deskriptif data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisis, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang diteliti.

2. Penelitian Lapangan

Yaitu metode penelitian yang dilakukan dengan cara terjun ke objek penelitian yang telah diteliti pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah :

- a) Pengamatan (Observasi), yakni melakukan pengamatan secara langsung pada objek yang diteliti.
- b) Wawancara (interview), yakni melakukan tanya jawab dengan pihak-pihak yang berwenang dalam perusahaan tersebut untuk memperoleh keterangan yang berkaitan dengan penulisan skripsi minor ini. Penulis melakukan wawancara kepada salah satu pegawai Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad yang bernama Ahmad Affandy Lubis sebagai Pimpinan Seksi Pemasaran.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan *murabahah* yaitu suatu perjanjian di mana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap.³ Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.

2. Dasar Hukum Akad Murabahah

Landasan hukum islam berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits tentang jual beli yang mengacu pada pembiayaan dengan prinsip murabahah yaitu:

Artinya : “ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S Al-Baqarah : 275).

Hadist yang mengacu pada pembiayaan dengan prinsip murabahah yaitu:

“Kegiatan jual beli merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan oleh Nabi Muhammad SAW. Sejak masa kecil beliau telah ikut pamannya untuk melakukan perniagaan”.

³Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000) h.62

3. Rukun dan Syarat Akad Murabahah (Jual Beli)

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun dan syarat sebagai berikut:

- a. Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.

Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka berbicara secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan.

- b. Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan dan harga.

Terhadap objek yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

- c. Adanya *sighat* akad yang terdiri dari ijab dan kabul.

Sighat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *kabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.⁴

⁴Khotibul Umam, S.H., LL.M. Dr. H. Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016) h. 104-105

4. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Dalam Bank Syariah

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan *murabahah* yaitu suatu perjanjian di mana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan.⁵

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

Bank berhak menentukan dan memilih supplier dalam pembelian barang. Bila nasabah menunjukkan supplier lain, maka bank syariah berhak melakukan penilaian terhadap supplier untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang diterapkan oleh bank syariah, bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah. Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah yaitu dengan menransfer langsung pada rekening supplier/ penjual, bukan kepada rekening nasabah.⁶

Supplier adalah orang atau badan hukum yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah. Supplier menjual barangnya kepada bank syariah, kemudian bank syariah akan menjual barang tersebut kepada nasabah. Dalam kondisi tertentu, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang

⁵Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011) h.14

⁶Edi Susanto, *Bank dan Keuangan Lainnya* (Jakarta: PT.Grafika, 2014), h.164-174

sesuai dengan spesifikasi yang ditetapkan dalam akad. Harga jual barang yang ditetapkan sesuai dengan akad jual beli antara bank syariah dan nasabah tidak dapat berubah selama masa perjanjian. Harga jual bank syariah merupakan harga jual yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.

Uang muka (*Urbun*) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), akan mengurangi jumlah piutang *murabahah* dilaksanakan maka (*urbun*) diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang *murabahah* sehingga akan mengurangi jumlah piutang *murabahah*. Jika transaksi *murabahah* tidak jadi dilaksanakan (batal), maka uang muka harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh bank syariah.⁷

Jangka waktu pembiayaan *murabahah*, dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah dan panjang sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Denda atau tunggakan nasabah (bila ada), diperkenankan dalam aturan perbankan syariah dengan tujuan untuk mendidik nasabah agar disiplin dalam melakukan angsuran atas piutang *murabahah*. *Murabahah* pada umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri. Di Indonesia, aplikasi jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah didasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2004 ketentuan *murabahah* pada perbankan

⁷Ibid., h. 175

syariah. Adapun Fatwa DSN-MUI yang berkenaan dengan akad murabahah yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad murabahah yaitu:⁸

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank memberi barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

⁸Wahyu Wiryo, 2006, *Akad Pembiayaan Murabahah*, (Yogyakarta, Putaka Utama Grafiti, 2006) h. 87

Kedua: Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.⁹
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Dalam jual-beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
4. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
5. Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan Dalam Murabahah

1. Jaminan dalam Murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

⁹Ibid., h. 89

Keempat: Penundaan Pembayaran Dalam Murabahah

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.¹⁰

Kelima: Bangkrut Dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

B. KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

1. Pengertian KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.

¹¹Program KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan salah satu program dukungan pembiayaan perumahan bagi masyarakat

¹⁰Ibid., h. 90

¹¹Komarudin, *Pembangunan Perumahan dan Pemukiman*. (Jakarta: Rakasindo, 1997), h.62

berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah layak huni yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang sudah bekerjasama dengan KEMENPERA dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pemberian hunian bersubsidi yang dibangun oleh pengembang kepada masyarakat berpenghasilan rendah.

Tabel Daftar Bank Pelaksana Penyalur KPR Bersubsidi FLPP

No	Bank Nasional	Bank Pembangunan Daerah	Dalam proses Mou
1	BTN	BPD Riau Kepri	BPD Sumatera Utara
2	BNI	BPD Kalimantan Tengah	BPD NTT
3	BRI Syariah	BPD Papua	BPD Kalimantan Selatan
4	Bank Mandiri	BPD Sumsel dan Bangka Belitung	
5	Bank Artha Graha	BPD Jawa Timur	
6	Bank Mayora	BPD Nusa Tenggara Barat	
7	BRI	BPD Jawa Barat dan Banten	

Sumber: www.syariahbank.com

2. Manfaat KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

Pada umumnya manfaat KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) adalah sama terhadap pembiayaan-pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Adapun manfaat bagi bank dan bagi nasabah.

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

3. Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Dengan Akad Murabahah

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

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

tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.¹²

4. Cara Menghitung Jumlah Angsuran KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)

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

Rumus mencari jumlah angsuran yang memakai jenis margin anuitas yaitu:

$$\frac{\text{jumlah pembiayaan} \times (\text{persentase angsuran pokok} \times \text{margin p. a} \text{ ubah ke flat})}{\text{jangka waktu (bulan)}}$$

(Persentase angsuran pokok : 100%)

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

$$\frac{12 \times \text{Margin}}{\text{Jumlah Pembiayaan}}$$

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

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

¹²M. Nur Rianto Al arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Jakarta: Sinar Grafika,2000). h.15

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

Jumlah Angsuran – jumlah margin angsuran ke-1.

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu “*saya percaya*” atau “*saya menaruh kepercayaan*”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul mall*.¹³ Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Pembiayaan juga bisa diartikan sebagai pendanaan yang diberikan pihak bank kepada nasabah untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Dalam perbankan konvensional, pembiayaan biasa disebut dengan kredit. Kredit sering diartikan memperoleh barang dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan membayar cicilan atau angsuran sesuai dengan perjanjian. Namun berbeda dengan perbankan syariah, istilah kredit tidak ada, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan.¹⁴

Keberadaan keuangan khususnya perbankan yang menawarkan berbagai bentuk fasilitas dan produk pembiayaan untuk lebih memperluas penyediaan

¹³Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AKP YKPN, 2005) h.76

¹⁴Daengnaja, *Akad Bank Syariah, Cet. Ke-1*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), h.77

pembiayaan alternatif bagi dunia usaha dalam sistem perekonomian modern sangatlah dibutuhkan. Lembaga pembiayaan diperlukan guna mendukung dan memperkuat sistem keuangan nasional yang terdiversifikasi sehingga dapat memberikan alternatif yang lebih banyak bagi pengembang sektor usaha.

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

1. Sewa guna usaha (*leasing*)
2. Modal ventura (*ventura capital*)
3. Anjak piutang (*factoring*)
4. Kartu kredit (*credit card*)
5. Pembiayaan konsumen (*consumer finance*)
6. Perdagangan surat berharga (*securities company*)¹⁵

Melihat karakteristik jenis usaha yang beragam, maka perusahaan pembiayaan yang melakukan lebih dari satu kegiatan sering pula disebut dengan multifinance company. Dalam ketentuan lebih lanjut ada dua kegiatan yang dikeluarkan dari kegiatan perusahaan pembiayaan, yaitu kegiatan perdagangan surat berharga berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 1256/KMK.00/1989 Tanggal 18 November 1989 karena kegiatan di pasar modal sehingga di alihkan kepada Bapepam sebagai otoritas pasar modal.

¹⁵Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah, cet. Ke-1*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2009) h. 333

Dalam perkembangan selanjutnya, landasan hukum perusahaan pembiayaan makin kuat dengan Keputusan Menteri Keuangan RI No.448/KMK-017/2000 yang diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan NO.171/KMK.06/2002. Belakangan diterbitkan pada Peraturan Menteri Keuangan No. 8/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan.¹⁶

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

a) Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya dibank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu di tingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.¹⁷

b) Meningkatkan daya guna barang

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

c) Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran

¹⁶Ibid., h. 343

¹⁷Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah Cet. Ke-1*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2014) h. 304

uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.¹⁸

d) Menimbulkan kegairahan berusaha

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

e) Stabilitas ekonomi

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

f) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit.¹⁹

g) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak didalam negeri tapi juga bisa diatur diluar negeri. Melalui bantuan kredit antar negara (*G to G, Government to Government*), maka hubungan antar negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.²⁰

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi pihak-pihak yang merupakan deficit

¹⁸Ibid., h. 305

¹⁹Ibid., h.307

²⁰Ibid., h.308

unit. Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat terbagi menjadi dua hal berikut:

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

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

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi dan untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.²²

2. Produk Pembiayaan Syariah

Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai Hukum Islam, maka layanan Perbankan Syariah dengan sendirinya harus dikemas sedemikian rupa sehingga tetap memenuhi kriteria bisnis yang kompetitif dan menguntungkan, baik dalam hal pembiayaan, maupun dalam pemberian jasa-jasa perbankan. Selain

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

²²Ibid., h. 161

itu, berbagai instrument keuangan di butuhkan dana operasi perbankan syariah juga diatur sesuai dengan aturan Syariah.²³ Adapun produk pembiayaan perbankan syariah tersebut adalah sebagai berikut:

a. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli

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

Salam adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayarannya tunai terlebih dahulu secara penuh. Kemudian *istisnha* adalah sebagai kegiatan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.²⁵

b. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Sewa-Menyewa

Salah satu produk penyaluran dana dari bank syariah kepada masyarakat atau nasabah adalah pembiayaan yang berdasarkan perjanjian atau akad sewa-menyewa (*ijarah*). *Ijarah* adalah transaksi serta sewa-menyewa atau

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

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

²⁵Ibid h. 197

suatu barang dan atau upah mengupah atas suatu jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.²⁶

c. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Bagi Hasil

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

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

d. Produk Pembiayaan Berdasarkan Akad Pinjam-Meminjam Nirbunga

Salah satu produk Perbankan Syariah yang memakai akad pinjam-meminjam adalah *qardh*. *Qardh* adalah pemberian harta atau benda kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan harta atau barang tanpa mengharapkan imbalan.

²⁶Ibid., h. 199

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah Singkat Perusahaan

PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara disingkat BPDSU mendirikan di Medan Pada tanggal 04 November 1961 dalam bentuk Perusahaan Daerah (PD) berdasarkan Akta Notaris Rusli Nomor 22 dengan sebutan BPDSU. Pada tahun 1962 tentang ketentuan pokok Bank pembangunan daerah dan sesuai dengan Peraturan daerah Tingkat I Sumatera Utara No. 5 tahun 1965 bentuk usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Modal dasar pada saat itu sebesar 100 juta dan sahamnya dimiliki oleh Daerah tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintahan Daerah Tingkat II Sumatera Utara.²⁷

Sejalan dengan program Rekapitulasi, bentuk hukum BPDSU tersebut harus diubah dari perusahaan Daerah (PD) menjadi perseroan terbatas (PT) agar saham Pemerintah Pusat dapat masuk untuk mengembangkan dan di kemudian hari paham pihak ketiga dimungkinkan dapat masuk atas persetujuan DPRD Tingkat I Sumatera Utara, sehingga berdasarkan hal tersebut maka pada Tahun 1999, bentuk hukum BPDSU dirubah menjadi Perseroan Terbatas dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara atau disingkat PT. Bank SUMUT yang berkedudukan dan berkantor pusat di Medan, JL. Imam Bonjol No. 18 Medan. Perubahan tersebut dituangkan dalam Akte Pendirian Alina Hanum Nasution, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik

²⁷www.banksumut.com

Indonesia dibawah Nomor C-8224 HT.01.01.TH99, serta diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia Nomor 54 tanggal 6 Juli 1999.

Modal dasar pada saat itu menjadi 400 Milyar yang selanjutnya dengan pertimbangan kebutuhan proyeksi pertumbuhan Bank, di tahun yang sama modal dasar kembali ditingkatkan menjadi 500 Milyar. Sesuai dengan akta No. 39 tanggal 10 Juni 2008 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH, notaris di Medan berkaitan dengan akta penegasan No.05, tanggal 10 November 2008 dan telah mendapat pengesahaan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam surat keputusan Nomor AHU-87927.AH.01.02 tahun 2008 tanggal 20 November 2008 dan telah beberapa kali mengalami perubahan. Dan telah diumumkan dalam tambahan berita Negara Republik Indonesia No.10 tanggal 3 Februari 2009, maka modal dasar ditambahkan dari 500 milyar menjadi 1 trilyun.

Anggaran dasar terakhir, sesuai dengan Akta No. 16, tanggal 29 Oktober 2010 akta notaris N.03 tanggal 6 desember 2010 mengenai pernyataan keputusan rapat, yang dibuat dihadapan Afrizal Aesad, SH Notaris di Medan yang telah mendapatkan persetujuan dari Menteri Hukum dan hak Asasi Manusia Nomor AHU-AH 01-043350 tanggal 10 Februari 2011. Anggaran dasar terakhir, sesuai dengan Akta No. 12 tanggal 18 Mei 2011 dari Notaris Afrizal Arsad Hakim, SH, mengenai pernyataan Keputusan Rapat PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara.

Perubahan anggaran dasar ini telah memperoleh persetujuan dari menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan

dalam Surat Keputusan No. AHU-33566.AHU.01.02 Tahun 2011 tanggal 05 Juli 2011, dimana modal dasar mengalami perubahan dari 1 Trilyun menjadi 2 Trilyun. PT. Bank SUMUT awalnya merupakan Bank Non Devisa yang kantor pusatnya pertama kali beralamatkan di JL. Palang Merah No. 62 (menyewakan Ruko Milik Sultan Negara) pada tahun 1962, namun Bank SUMUT berdasarkan persetujuan Bank Indoneia telah meningkatkan status menjadi Bank Umum Devisa yang diresmikan (Launcing) pada tanggal 7 September 2012 oleh pelaksana tugas Gubsu di Gedung Kantor Pusat Bank SUMUT. Dari tahun ke tahun PT. Bank SUMUT mengalami peningkatan asset sehingga untuk per 31 Desember 2013, aset PT. Bank SUMUT adalah sebesar 21.495 Milyar.

B. Visi dan Misi Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad

1. Visi

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.

2. Misi

Mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance.²⁸

²⁸www.banksumut.com

C. Logo Perusahaan



Sumber. PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad

Adapun deskripsi dari Logo Bank SUMUT Syariah adalah sebagai berikut:

Kata kunci dari logo PT Bank SUMUT adalah SINERGY yaitu kerjasama yang erat sebagai langkah lanjut dalam rangka meningkatkan taraf hidup yang lebih baik, berbekal kemauan yang keras didasari dengan profesionalisme dan memberikan pelayanan yang terbaik.

Bentuk logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf “U” yang saling bersinergi membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal dari “SUMUT”. Sebuah penggambaran bentuk kerjasama yang sangat erat antara Bank SUMUT dengan masyarakat Sumatera Utara, sebagaimana yang tertera pada 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.²⁹

²⁹www.banksumut.com

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. Adapun penjelasan tentang angka 8 adalah sebagai berikut:

“Setiap implementasi dari standar layanan Bank SUMUT masing-masing berjumlah delapan butir yang terinspirasi dari huruf S pada logo Bank SUMUT. Angka delapan adalah angka bulat yang tidak terputus dalam penulisannya dan melaksanakan proses pelayanan pada nasabah yang tanpa henti”.

D. Struktur Organisasi dan Tugas

Struktur organisasi adalah kerangka dasar yang mempersatukan fungsi-fungsi suatu perusahaan yang mengakibatkan timbulnya hubungan-hubungan antara personil yang melaksanakan fungsi atau tugas masing-masing. Selain itu struktur organisasi juga merupakan gambaran tentang pembagian bidang kegiatan dan pendegelasan tugas dan wewenang. Tujuan dari struktur organisasi perusahaan adalah untuk mempermudah pembentukan dan penetapan orang-orang dan personil-personil dari suatu perusahaan, selain itu juga untuk memperjelas bidang-bidang dari tiap personil sehingga tujuan perusahaan dapat dicapai dan tercipta keseluruhan yang baik dalam lingkungan kerja suatu perusahaan.

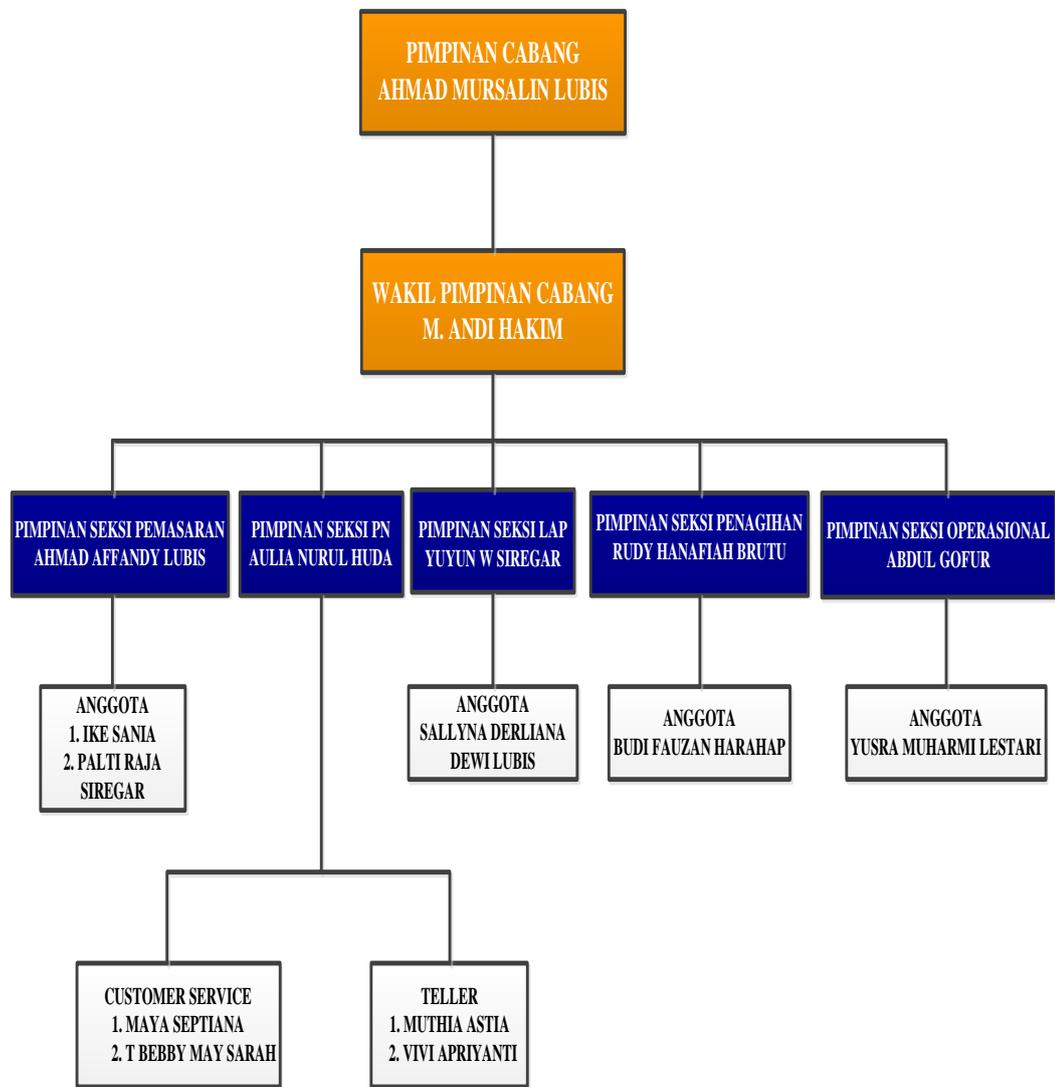
Struktur organisasi diharapkan dapat memberikan gambaran pembagian tugas, wewenang dan tanggung jawab. Untuk menggerakkan organisasi tersebut dibutuhkan personil yang memegang jabatan tertentu dalam suatu organisasi

tersebut, dimana masing-masing personil diberi tugas, wewenang dan tanggung jawab sesuai jabatannya.

Pembentukan struktur organisasi perusahaan harus dibuat bagan atau skema agar pimpinan perusahaan dapat mengetahui siapa saja akan melaksanakan pekerjaan dan tanggung jawab serta wewenang yang ada pada struktur organisasi pada perusahaan tertentu. Berikut struktur PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.

Gambar Struktur Organisasi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah

Medan 2 Ringroad



Sumber. PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad

Pembagian tugas pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2

Ringroad:

1. Pemimpin Cabang

Tugas dan Tanggung Jawab Pemimpin Cabang

- a. Memimpin, mengkoordinir, membimbing, dan mengawasi serta melakukan penilaian terhadap kinerja pejabat dan karyawan dilingkungan Kantor Cabang.
- b. Membimbing dan mengarahkan kegiatan pelayanan kepada nasabah, penggunaan teknologi Informasi, administrasi pembiayaan, pengelolaan likuiditas serta memantau dan mengendalikan kegiatan-kegiatan tersebut.
- c. Membimbing dan mengarahkan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran pembiayaan, pemasaran jasa-jasa bank sesuai dengan ketentuan yang berlaku berdasarkan kebijakan direksi pada rencana kerja bank serta memantau dan mengendalikan kegiatan-kegiatan tersebut.
- d. Membimbing dan mengarahkan penyusunan rencana kerja tahunan, jangka menengah dan jangka panjang untuk diajukan kepada direksi dan selanjutnya menyusun action plan, melakukan koordinasi atas pelaksanaan rencana kerja yang telah disetujui Direksi.
- e. Melakukan evaluasi atas performance dan memberikan pengarahan dalam penyusunan program-program untuk meningkatkan performance sesuai target yang telah ditetapkan Direksi.

2. Wakil Pimpinan Cabang

Tugas Wakil Pemimpin Cabang

- a. Memonitor sistem pendataan nasabah agar memenuhi aspek kehati-hatian dan regulasi.
- b. Memonitor sistem/ proses pelayanan nasabah untuk meningkatkan kepuasan nasabah di unit kerjanya dan unit kantor dibawahnya.
- c. Mengkoordinasi pemenuhan saldo kas dalam rangka memenuhi kewajiban likuiditas bank di unit kerjanya dan unit kantor dibawahnya.
- d. Memonitor dan mengevaluasi aktivitas transaksi keuangan sesuai ketentuan berlaku.
- e. Memonitor sistem APU-PPT dan anti fraud agar sesuai regulasi eksternal dan internal.

3. Pemimpin Seksi Pemasaran Cabang

Tugas Pemimpin Seksi Pemasaran Cabang

- a. Mengkoordinasi proses pemeliharaan nasabah existing dalam rangka peningkatan kepuasan nasabah.
- b. Merokemendasikan pemetaan potensi bisnis hasil analisis informasi market intellegence terkait produk dana dan jasa serta pembiayaan agar tercapainya target produk dana dan jasa serta pembiayaan.
- c. Mengkoordinasikan program pemasaran produk dana, jasa dan pembiayaan agar tercapainya target bisnis.
- d. Melaksanakan dan mendistribusikan tugas terkait kegiatan monitoring dan supervisi kredit sandi 1-2 sesuai ketentuan yang berlaku.

e. Mengkoordinasikan dan memonitoring proses penilaian pembiayaan.

4. Teller

Tugas Head Teller

- a. Menerima dan menghitung fisik uang tunai untuk memastikan keakuratan transaksi.
- b. Memeriksa saldo mesin ATM agar sesuai ketentuan.
- c. Melakukan pengawasan pengembalian dan pengisian uang tunai ke mesin ATM untuk meningkatkan pelayanan nasabah.
- d. Melakukan approval atas transaksi tunai dan overbooking pada teller tunai sesuai ketentuan.

5. Customer Service

Tugas dan Tanggung Jawab:

- a. Melayani nasabah pada waktu pembukaan dan penutupan (giro, deposito dan tabungan).
- b. Memberikan penjelasan secara ringkas kepada nasabah mengenai produk-produk Bank Sumut Syariah.
- c. Melayani dan menyelesaikan berbagai masalah serta complain nasabahnya.
- d. Memelihara persediaan dan kelengkapan aplikasi setoran, transfer dan aplikasi lainnya di counter.
- e. Memelihara persediaan aplikasi-aplikasi yang berhubungan dengan pembukuan/penutupan rekening (giro, deposito dan tabungan).

6. Pemimpin Seksi Pelayanan Nasabah Kantor Cabang

Tugas dan Tanggung Jawab

- a. Memelihara persediaan kas pada tingkat yang efisien sehingga likuiditas tidak terganggu dalam rangka mengoptimalkan rentabilitas
- b. Mengelola dana Pemerintah Daerah dan menjaga agar tidak beralih ke bank lain.
- c. Menjalin dan memelihara hubungan dengan masyarakat dan instansi pemilik dana.
- d. Mengawasi dana tunai yang dikuasai para teller agar tetap dalam batas yang diizinkan oleh ketentuan yang berlaku.
- e. Mengawasi kepatuhan pegawai terhadap pelaksanaan Standar Operasional Prosedur di lingkungan kerja seksi pelayanan nasabah.

7. Pemimpin Seksi LAP (Legal Administrasi Pembiayaan)

Tugas dan Tanggung Jawab

- a. Mengkoordinasikan dan memverifikasi proses realisasi pembiayaan dalam rangka mendukung prudential banking.
- b. Mengkoordinasikan dan memverifikasi proses peningkatan pembiayaan dalam rangka mendukung tersedianya legalitas dokumen permohonan pembiayaan.
- c. Mengkoordinasikan proses pemantauan peningkatan status kepemilikan dokumen atau barang agunan untuk peningkatan pembiayaan.
- d. Mengkoordinasikan permintaan penyimpanan dan pengambilan barang agunan agar terciptanya keamanan barang agunan sesuai dengan prosedur.

- e. Melaksanakan dan mendistribusikan tugas terkait pertanggung/asuransi baik jaminan atau jiwa kepada pihak asuransi.

8. Pimpinan Seksi Penyelamatan Pembiayaan

Tugas dan Tanggung Jawab

- a. Mengawasi dan mengkoordinir seluruh kegiatan operasional di Seksi Penyelamatan pembiayaan.
- b. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Pemimpin Cabang tentang langkah-langkah yang perlu diambil dibidang tugasnya.
- c. Membuat rencana kerja, anggaran tahunan dan action program dari Seksi Penyelamatan pembiayaan.
- d. Membantu Pemimpin Cabang dalam penyelenggaraan kegiatan yang berhubungan dengan restrukturisasi pembiayaan.
- e. Melakukan wawancara investigasi dan negoisasi sehubungan dengan restrukturisasi pembiayaan.

9. Pimpinan Seksi Operasional

Tugas dan Tanggung Jawab :

- a. Mengatur, membimbing, mengarahkan dan mengawasi pegawai-pegawai di seksinya dalam melaksanakan tugasnya.
- b. Memberikan saran dan pertimbangan kepada Wakil Pemimpin Cabang tentang langkah-langkah yang perlu diambil dibidang tugasnya.
- c. Melakukan pembinaan, pengawasan dan pengaturan seluruh kegiatan operasional Pelaksana Transfer/Inkasso/Pajak, Pelaksana Kliring, Pelaksana

Verifikasi, Pelaksana Akuntansi IT & Laporan, Pelaksana Umum & Kepegawaian serta Pelaksana Administrasi pembiayaan.

- d. Mengajukan usulan rencana kerja, anggaran tahunan dan action program 18 untuk Seksi Operasional.
- e. Memeriksa kebenaran, kelengkapan dan pencatatan dokumen transaksi pengiriman uang, pembebanan biaya, test key dan mensahkannya.

E. Produk-Produk Perusahaan

Bank SUMUT Syariah menghadirkan produk-produk yang menjawab kebutuhan nasabah mulai dari individu, usaha kecil, hingga institusi dilengkapi dengan kemudahan, fleksibilitas dan fasilitas untuk kenyamanan dan kemudahan nasabah. Apapun segala kebutuhan nasabah mulai dari produk pendanaan, produk pembiayaan, produk investasi, produk simpanan dan jasa-jasa perbankan lainnya sesuai prinsip syariah yang dijalankan secara profesional dibawah pengawasan Dewan Pengawasan Syariah dan Bank Indonesia.

1. Produk Pendanaan

- a. Tabungan iB Martabe Wadiah
- b. Tabungan iB Martabe Bagi Hasil
- c. Deposito iB Ibadah
- d. Giro iB Wadiah
- e. Giro iB Mudharabah

2. Produk Pembiayaan

- a. Gadai Emas
- b. Pembiayaan iB Serbaguna

- c. Pembiayaan iB Modal Kerja
 - d. KPR iB Bank Sumut Unis Usaha Syariah
 - e. Pembiayaan Pemilikan Ruko/Rukan
 - f. Pembiayaan iB Dana Talangan Haji
3. Produk Jasa dan Layanan
- a. Kiriman Uang (Transfer)
 - b. Kliring
 - c. Bank Garansi
 - d. Inkaso (Jasa Tagihan)

BAB IV

PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad

Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. KPR bersubsidi FLPP adalah program subsidi pemerintah untuk menyediakan pembiayaan pemilikan rumah tinggal dengan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan bagi seluruh masyarakat Indonesia dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu kredit.

KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) merupakan produk pembiayaan KPR yang diterapkan Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad menggunakan prinsip jual-beli (*Murabahah*). Akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah.. Tujuan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) antara lain untuk membiayai atau membantu kebutuhan nasabah untuk memiliki rumah impian dengan rasa tenang dan tentram sesuai syariah dengan cara mengangsur dan beberapa kriteria tertentu sesuai jaminan yang memadai serta memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank. Kegiatan akad murabahah di Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad ini menyesuaikan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional dengan ketentuan umum (Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah) yaitu:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam yaitu di Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad barang menjadi objek murabahah adalah barang yang jelas dan halal, yaitu berupa rumah atau perumahan.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati dan apabila nasabah tidak melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan dan waktu yang tepat maka pihak Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad dapat mengenakan denda setiap bulan keterlambatan.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Ketentuan murabahah kepada nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan barang atau asset yang diinginkan nasabah, bank harus membeli terlebih dahulu barang atau asset yang dipesannya secara sah dengan supplier.
- c. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Mengenai jaminan, fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut menyebutkan bahwa jaminan dalam murabahah diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang. Maka hasil penelitian dalam implementasi akad murabahah yang terdapat didalam Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad yaitu sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Hasil penelitian yang saya teliti melalui wawancara kepada Staff Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad bahwa implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad terdapat pada saat pelaksanaan akad dalam proses pengambilan pembiayaan. Dimana pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Bank harus membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti margin yang diperoleh bank, angsuran

pokok + margin yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya, menyampaikan rincian objek yang ingin diberikan oleh nasabah, menunjukkan simulasi daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, uang muka, jangka waktu serta perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh bank dengan ketentuannya yang harus di penuhi pada saat pembiayaan berjalan pada surat perjanjian.

Nasabah juga di minta menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) serta telah disetujui pihak PDPP Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Nasabah harus menghuni rumah yang diambil maksimal 5 tahun karena jika belum melewati maksimal 5 tahun maka tidak dapat dipindah tangankan dengan orang lain. Bank juga menjelaskan denda yang harus dibayarkan pada saat keterlambatan pembayaran dimana dendanya yaitu 3% dari jumlah angsuran pokok + margin yang dikalikan dengan jumlah hari keterlambatan. Dan bank juga meminta nasabah untuk memparaf berkas seperti gambar rumah dan setiap perjanjian ditanda tangani yang disetujui oleh nasabah agar suatu saat tidak ada perubahan dengan kesepakatan oleh bank dan nasabah.

Adapun prosedur-prosedur yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad adalah sebagai berikut:

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

- a. Persyaratan

- 1) WNI

- 2) Usia maksimal 21 tahun
- 3) Bertempat tinggal di wilayah Sumatera Utara
- 4) Membuka tabungan di Bank SUMUT Cabang Syariah
- 5) Masa kerja minimal 1 (satu) tahun bagi PNS
- 6) Masa kerja minimal 3 (tiga) tahun bagi pegawai tidak tetap
- 7) Termasuk dalam kelompok MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah)
- 8) Uang muka minimal 5 % dari harga rumah

b. Dokumen yang harus dilengkapi

- 1) Fotocopy KTP sebanyak 3 lembar suami istri (Harus Terdaftar E-KTP)
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga
- 3) Fotocopy surat nikah
- 4) Pas photo suami/istri 3x4 sebanyak 2 lembar
- 5) Maxsimal penghasilan Rp.4.000.000/bulan (Fotocopy Slip Gaji)
- 6) Asli & Fotocopy SK pengangkatan (Legalisir)
- 7) Surat pengantar dari dinas/perusahaan
- 8) NPWP
- 9) Belum pernah menerima Subsidi perumahan dari pemerintah

2. Setelah bank menerima berkas permohonan serta persyaratan dan dokumen yang telah dilengkapi oleh nasabah bank harus melakukan pemeriksaan terhadap nasabah yang ingin mengajukan seperti:

- a. Bank meminta informasi pembiayaan atas nama nasabah yang mengajukan dan bank memeriksa nasabah termasuk atau tidaknya dalam daftar hitam (*Blacklist*).

- b. Bank meneliti kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan selanjutnya melakukan verifikasi. Kegiatan verifikasi meliputi, melakukan kegiatan wawancara dan pengecekan langsung ke tempat perusahaan bekerja atau ke lokasi usaha.
- c. Bank membuat laporan taksasi agunan.
- d. Terhadap hasil verifikasi, bank mengeluarkan Surat Pernyataan Terverifikasi.

3. Tahap Analisa Pembiayaan

Setelah proses di atas disetujui untuk diproses lebih lanjut, maka bank harus melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Bank melakukan analisa lanjutan untuk menilai kelayakan permohonan dengan prinsip kehati-hatian dengan memeriksa secara teliti berkas dan data nasabah yang diperoleh.
- b. Hasil analisa lanjutan dituangkan dalam bentuk analisa permohonan layak atau tidaknya nasabah pemohon pembiayaan tersebut untuk di ajukan.
- c. Analisa pembiayaan dilaksanakan oleh petugas analis guna memberikan gambaran tentang kondisi pemohon, keadaan keuangan pemohon dan kemampuan bayar pemohon sebagai bahan pertimbangan bank.

4. Tahap Keputusan Pembiayaan

- a. Setelah proses tahap analisa dan bank menyatakan pemohon layak untuk disetujui permohonan pembiayaanya bank wajib membuat Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) dan disampaikan kepada pemohon

untuk ditandatangani kemudian dikembalikan ke bank sebagai tanda persetujuan.

- b. Apabila pemohon telah menyetujui maka bank dapat melakukan penandatanganan Akad Pembiayaan.

5. Tahap Pelaksanaan Akad Pembiayaan

Setelah bank melakukan tahap keputusan pembiayaan, penandatanganan akad pembiayaan dapat dilaksanakan setelah pemohon menyetujui dan telah menandatangani Surat Persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) serta telah disetujui pihak PDPP Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Dokumen Akad pembiayaan dibuat dalam rangkap 3, pada saat pelaksanaan akad yang harus ditandatangani oleh calon nasabah wajib dihadapan Pimpinan Bank atau Wakil Pimpinan Bank dan Notaris. Bank juga harus mendokumentasi pada saat pelaksanaan akad.

6. Tahap Pencairan Pembiayaan

Setelah pelaksanaan akad selesai pencairan pembiayaan dapat dilaksanakan setelah seluruh pembiayaan dan proses telah dilakukan oleh calon nasabah dan calon nasabah telah memenuhi persyaratan yang ada. Adapun ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh calon nasabah yaitu:

- a. Sertifikat tanah atas nama masing-masing kavling yang akan dibiayai telah diterbitkan.
- b. Akte jual beli antara pengembang/developer dengan calon nasabah telah ditandatangani.

- c. Calon nasabah telah mempunyai atau membuka rekening tabungan di Bank SUMUT Syariah.
- d. Seluruh biaya yang berkaitan dan menjadi beban nasabah telah dibayar. Biaya-biaya nya seperti biaya pembuatan akad yaitu sebesar Rp. 250.000, uang muka dan biaya administrasi sebesar 0.5 % dari jumlah plafond. Biaya administrasi ini mencakup biaya notaris sebesar Rp. 7.000.000 termasuk pajak dan biaya materai.
- e. Sarana dan prasarana perumahan seperti sarana jalan, listrik dan saluran drainase dipastikan atau telah dilengkapi oleh pengembang.

Studi Kasus:

Berikut adalah nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang terdapat pada Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad.

Nama	: Hermayani
Pekerjaan	: Wiraswasta
Jenis Kelamin	: Perempuan
No KTP Pemohon	: 1271116308840008
Gaji Pokok	: Rp. 3.300.000,-
No Rekening Pemohon	: 614.05.12.000004-0
Tanggal Akad	: 23/03/2017
Harga Rumah	: Rp. 130.000.000,-
Uang Muka	: Rp. 7.000.000,-
Besar Pembiayaan	: Rp. 123.000.000,-

Jumlah Angsuran : Rp. 972.676,00,-
Nama Perumahan : Perum Jati Indah Residence
Alamat Agunan : Jl. Perintis kemerdekaan Blok D-II
Kel. Jati kesuma Kec. Namorambe
Jangka Waktu : 15 Tahun (180 Bulan)
Margin : 5% p.a

Berikut ini adalah simulasi daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulannya. Karena jenis margin dalam pembiayaan ini Anuitas maka bank menghitungnya menggunakan sistem Olibs, pembayaran angsuran pertama pada tanggal 05/04/2017 sampai 05/03/2032.

Daftar Simulasi Angsuran Sistem Anuitas

Jumlah Pembiayaan : Rp.123.000.000,-

Harga Rumah : Rp.130.000.000.-

Uang Muka : Rp.7.000.000.-

Jangka Waktu : 180 Bulan (15 Tahun)

Margin : 5% (Anuitas)

Tanggal Pembiayaan : 05/04/2018

Bulan	Tanggal Angsuran	Angsuran Pokok	Margin	Jumlah Angsuran	Saldo Akhir
-					123.000.000
1	05/04/2017	460.176	512.500	972.676	122.539.824
2	05/05/2017	462.094	510.583	972.676	122.077.730
3	05/06/2017	464.019	508.657	972.676	121.613.711
4	05/07/2017	465.952	506.724	972.676	121.147.759
5	05/08/2017	467.894	504.782	972.676	120.679.865
6	05/09/2017	469.843	502.833	972.676	120.210.022
7	05/10/2017	471.801	500.875	972.676	119.738.221
8	05/11/2017	473.767	498.909	972.676	119.264.454
9	05/12/2017	475.741	496.935	972.676	118.788.713
10	05/01/2018	477.723	494.953	972.676	118.310.990
11	05/02/2018	479.714	492.962	972.676	117.831.276
12	05/03/2018	481.713	490.964	972.676	117.349.563
13	05/04/2018	483.720	488.957	972.676	116.865.844
14	05/05/2018	485.735	486.941	972.676	116.380.109
15	05/06/2018	487.759	484.917	972.676	115.892.350
16	05/07/2018	489.791	482.885	972.676	115.402.558
17	05/08/2018	491.832	480.844	972.676	114.910.726

18	05/09/2018	493.881	478.795	972.676	114.416.845
19	05/10/2018	495.939	476.737	972.676	113.920.905
20	05/11/2018	498.006	474.670	972.676	113.422.900
21	05/12/2018	500.081	472.595	972.676	112.922.819
22	05/01/2019	502.164	470.512	972.676	112.420.654
23	05/02/2019	504.257	468.419	972.676	111.916.398
24	05/03/2019	506.358	466.318	972.676	111.410.040
25	05/04/2019	508.468	464.208	972.676	110.901.572
26	05/05/2019	510.586	462.090	972.676	110.390.986
27	05/06/2019	512.714	459.962	972.676	109.878.272
28	05/07/2019	514.850	457.826	972.676	109.363.422
29	05/08/2019	516.995	455.681	972.676	108.846.427
30	05/09/2019	519.149	453.527	972.676	108.327.277
31	05/10/2019	521.313	451.364	972.676	107.805.965
32	05/11/2019	523.485	449.192	972.676	107.282.480
33	05/12/2019	525.666	447.010	972.676	106.756.815
34	05/01/2020	527.856	444.820	972.676	106.228.958
35	05/02/2020	530.056	442.621	972.676	105.698.903
36	05/03/2020	532.264	440.412	972.676	105.166.639
37	05/04/2020	534.482	438.194	972.676	104.632.157
38	05/05/2020	536.709	435.967	972.676	104.095.448
39	05/06/2020	538.945	433.731	972.676	103.556.503
40	05/07/2020	541.191	431.485	972.676	103.015.312
41	05/08/2020	543.446	429.230	972.676	102.471.867
42	05/09/2020	545.710	426.966	972.676	101.926.157
43	05/10/2020	547.984	424.692	972.676	101.378.173
44	05/11/2020	550.267	422.409	972.676	100.827.906
45	05/12/2020	552.560	420.116	972.676	100.275.346
46	05/01/2021	554.862	417.814	972.676	99.720.484
47	05/02/2021	557.174	415.502	972.676	99.163.309

48	05/03/2021	559.496	413.180	972.676	98.603.814
49	05/04/2021	561.827	410.849	972.676	98.041.987
50	05/05/2021	564.168	408.508	972.676	97.477.819
51	05/06/2021	566.519	406.158	972.676	96.911.300
52	05/07/2021	568.879	403.797	972.676	96.342.421
53	05/08/2021	571.249	401.427	972.676	95.771.172
54	05/09/2021	573.630	399.047	972.676	95.197.542
55	05/10/2021	576.020	396.656	972.676	94.621.522
56	05/11/2021	578.420	394.256	972.676	94.043.103
57	05/12/2021	580.830	391.846	972.676	93.462.273
58	05/01/2022	583.250	389.426	972.676	92.879.023
59	05/02/2022	585.680	386.996	972.676	92.293.342
60	05/03/2022	588.121	384.556	972.676	91.705.222
61	05/04/2022	590.571	382.105	972.676	91.114.651
62	05/05/2022	593.032	379.644	972.676	90.521.619
63	05/06/2022	595.503	377.173	972.676	89.926.116
64	05/07/2022	597.984	374.692	972.676	89.328.132
65	05/08/2022	600.476	372.201	972.676	88.727.657
66	05/09/2022	602.978	369.699	972.676	88.124.679
67	05/10/2022	605.490	367.186	972.676	87.519.189
68	05/11/2022	608.013	364.663	972.676	86.911.176
69	05/12/2022	610.546	362.130	972.676	86.300.630
70	05/01/2023	613.090	359.586	972.676	85.687.540
71	05/02/2023	615.645	357.031	972.676	85.071.895
72	05/03/2023	618.210	354.466	972.676	84.453.685
73	05/04/2023	620.786	351.890	972.676	83.832.899
74	05/05/2023	623.372	349.304	972.676	83.209.527
75	05/06/2023	625.970	346.706	972.676	82.583.557
76	05/07/2023	628.578	344.098	972.676	81.954.979
77	05/08/2023	631.197	341.479	972.676	81.323.782

78	05/09/2023	633.827	338.849	972.676	80.689.955
79	05/10/2023	636.468	336.208	972.676	80.053.487
80	05/11/2023	639.120	333.556	972.676	79.414.367
81	05/12/2023	641.783	330.893	972.676	78.772.584
82	05/01/2024	644.457	328.219	972.676	78.128.127
83	05/02/2024	647.142	325.534	972.676	77.480.985
84	05/03/2024	649.839	322.837	972.676	76.831.146
85	05/04/2024	652.546	320.130	972.676	76.178.599
86	05/05/2024	655.265	317.411	972.676	75.523.334
87	05/06/2024	657.996	314.681	972.676	74.865.339
88	05/07/2024	660.737	311.939	972.676	74.204.601
89	05/08/2024	663.490	309.186	972.676	73.541.111
90	05/09/2024	666.255	306.421	972.676	72.874.856
91	05/10/2024	669.031	303.645	972.676	72.205.825
92	05/11/2024	671.819	300.858	972.676	71.534.007
93	05/12/2024	674.618	298.058	972.676	70.859.389
94	05/01/2025	677.429	295.247	972.676	70.181.960
95	05/02/2025	680.251	292.425	972.676	69.501.709
96	05/03/2025	683.086	289.590	972.676	68.818.623
97	05/04/2025	685.932	286.744	972.676	68.132.691
98	05/05/2025	688.790	283.886	972.676	67.443.901
99	05/06/2025	691.660	281.016	972.676	66.752.241
100	05/07/2025	694.542	278.134	972.676	66.057.699
101	05/08/2025	697.436	275.240	972.676	65.360.264
102	05/09/2025	700.342	272.334	972.676	64.659.922
103	05/10/2025	703.260	269.416	972.676	63.956.662
104	05/11/2025	706.190	266.486	972.676	63.250.472
105	05/12/2025	709.133	263.544	972.676	62.541.340
106	05/01/2026	712.087	260.589	972.676	61.829.252
107	05/02/2026	715.054	257.622	972.676	61.114.198

108	05/03/2026	718.034	254.642	972.676	60.396.164
109	05/04/2026	721.025	251.651	972.676	59.675.139
110	05/05/2026	724.030	248.646	972.676	58.951.109
111	05/06/2026	727.047	245.630	972.676	58.224.063
112	05/07/2026	730.076	242.600	972.676	57.493.987
113	05/08/2026	733.118	239.558	972.676	56.760.869
114	05/09/2026	736.173	236.504	972.676	56.024.696
115	05/10/2026	739.240	233.436	972.676	55.285.456
116	05/11/2026	742.320	230.356	972.676	54.543.136
117	05/12/2026	745.413	227.263	972.676	53.797.723
118	05/01/2027	748.519	224.157	972.676	53.049.204
119	05/02/2027	751.638	221.038	972.676	52.297.566
120	05/03/2027	754.770	217.907	972.676	51.542.797
121	05/04/2027	757.915	214.762	972.676	50.784.882
122	05/05/2027	761.072	211.604	972.676	50.023.810
123	05/06/2027	764.244	208.433	972.676	49.259.566
124	05/07/2027	767.428	205.248	972.676	48.492.138
125	05/08/2027	770.626	202.051	972.676	47.721.513
126	05/09/2027	773.837	198.840	972.676	46.947.676
127	05/10/2027	777.061	195.615	972.676	46.170.615
128	05/11/2027	780.299	192.378	972.676	45.390.317
129	05/12/2027	783.550	189.126	972.676	44.606.767
130	05/01/2028	786.815	185.862	972.676	43.819.952
131	05/02/2028	790.093	182.583	972.676	43.029.859
132	05/03/2028	793.385	179.291	972.676	42.236.474
133	05/04/2028	796.691	175.985	972.676	41.439.783
134	05/05/2028	800.010	172.666	972.676	40.639.773
135	05/06/2028	803.344	169.332	972.676	39.836.429
136	05/07/2028	806.691	165.985	972.676	39.029.738
137	05/08/2028	810.052	162.624	972.676	38.219.686

138	05/09/2028	813.427	159.249	972.676	37.406.258
139	05/10/2028	816.817	155.859	972.676	36.589.442
140	05/11/2028	820.220	152.456	972.676	35.769.221
141	05/12/2028	823.638	149.038	972.676	34.945.584
142	05/01/2029	827.070	145.607	972.676	34.118.514
143	05/02/2029	830.516	142.160	972.676	33.287.998
144	05/03/2029	833.976	138.700	972.676	32.454.022
145	05/04/2029	837.451	135.225	972.676	31.616.571
146	05/05/2029	840.940	131.736	972.676	30.775.631
147	05/06/2029	844.444	128.232	972.676	29.931.186
148	05/07/2029	847.963	124.713	972.676	29.083.223
149	05/08/2029	851.496	121.180	972.676	28.231.727
150	05/09/2029	855.044	117.632	972.676	27.376.683
151	05/10/2029	858.607	114.070	972.676	26.518.077
152	05/11/2029	862.184	110.492	972.676	25.655.893
153	05/12/2029	865.777	106.900	972.676	24.790.116
154	05/01/2030	869.384	103.292	972.676	23.920.732
155	05/02/2030	873.006	99.670	972.676	23.047.726
156	05/03/2030	876.644	96.032	972.676	22.171.082
157	05/04/2030	880.297	92.380	972.676	21.290.785
158	05/05/2030	883.965	88.712	972.676	20.406.820
159	05/06/2030	887.648	85.028	972.676	19.519.173
160	05/07/2030	891.346	81.330	972.676	18.627.826
161	05/08/2030	895.060	77.616	972.676	17.732.766
162	05/09/2030	898.790	73.887	972.676	16.833.976
163	05/10/2030	902.535	70.142	972.676	15.931.442
164	05/11/2030	906.295	66.381	972.676	15.025.147
165	05/12/2030	910.071	62.605	972.676	14.115.075
166	05/01/2031	913.863	58.813	972.676	13.201.212
167	05/02/2031	917.671	55.005	972.676	12.283.541

168	05/03/2031	921.495	51.181	972.676	11.362.046
169	05/04/2031	925.334	47.342	972.676	10.436.712
170	05/05/2031	929.190	43.486	972.676	9.507.522
171	05/06/2031	933.061	39.615	972.676	8.574.461
172	05/07/2031	936.949	35.727	972.676	7.637.511
173	05/08/2031	940.853	31.823	972.676	6.696.658
174	05/09/2031	944.773	27.903	972.676	5.751.885
175	05/10/2031	948.710	23.966	972.676	4.803.175
176	05/11/2031	952.663	20.013	972.676	3.850.512
177	05/12/2031	956.632	16.044	972.676	2.893.879
178	05/01/2032	960.618	12.058	972.676	1.933.261
179	05/02/2032	964.621	8.055	972.676	968.640
180	05/03/2032	968.640	4.036	972.676	0
	Total	175.081.709	123.000.000	52.081.709	

Berdasarkan simulasi daftar angsuran pada nasabah atas nama Hermayani jumlah angsuran pertama yang dibayar ibu Hermayani pada tanggal 05/04/2017 adalah sebesar Rp. 972.676,00,- (Angsuran Pokok + Margin) sampai angsuran ke 180 Bulan yaitu pada tanggal 05/03/2032. Namun dikarenakan jenis Margin dalam pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini Anuitas maka Margin yang harus dibayarkan semakin lama semakin kecil dengan Margin pada angsuran pertama yaitu sebesar Rp. 512.500 namun berbeda dengan angsuran pokok yang semakin lama semakin besar jumlahnya. Maka dari hasil simulasi daftar angsuran diperoleh yaitu:

Angsuran Pokok (Besar Pembiayaan) : Rp. 123.000.000,-

Total Margin : Rp.52.081.709,-

Total Angsuran : Angsuran Pokok + Margin
: Rp. 123.000.000 + Rp. 52.081.709,-
: Rp. 175.081.709

Maka jumlah keseluruhan margin yang diperoleh bank selama 180 Bulan (15 Tahun) dengan pembiayaan sebesar Rp. 123.000.000,- adalah Rp. 52.081.709,-

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil data dan pembahasan yang telah dilakukan pada bab empat maka diambil kesimpulan yang berkaitan dengan pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), yaitu dalam akad nya menggunakan akad murabahah (jual beli), dimana barang diperjual belikan harga dan keuntungan telah disepakati oleh kedua belah pihak.

PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah telah menjalankan Produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) sesuai dengan prinsip syariah. Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan yang diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah dibank Syariah. Dengan prinsip jual-beli (Murabahah), dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya. Dalam pengambilan keputusan yang harus lebih berhati-hati agar Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad bisa memberikan pelayanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik kepada nasabah dengan mengembangkan produk yang secara inovatif agar lebih unggul. Dan bank agar mampu bersaing dengan bank syariah lainnya terutama pada menjalankan produk Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP ini untuk wilayah medan.

B. Saran

Dari hasil pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka untuk menjadi bahan pertimbangan penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad harus trus mempertahankan dan meningkatkan kepercayaan nasabah dengan meningkatkan kinerja operasi perusahaan agar dapat tumbuh dan terus berkembang.
2. PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad harus lebih hati-hati dalam membuat keputusan dalam setiap proses pembiayaan pada Pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) agar berkurangnya hambatan-hambatan yang dialami dalam menjalankan produknya.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Penulis sadar akan banyaknya kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Penulis juga membutuhkan kritik dan saran agar bisa menjadikan motivasi bagi penulis agar kedepannya bisa lebih baik lagi. Terimakasih juga saya ucapkan kepada segala pihak yang telah membantu hingga skripsi minor ini dapat saya selesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

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

RIWAYAT HIDUP PENULIS

Penulis bernama lengkap Tanti Inggit Anggraini Lubis. Penulis dilahirkan di Dulang Mauli pada tanggal 01 Juni 1997, anak pertama dari tiga bersaudara. Putri dari pasangan suami-istri Yahya Lubis dan Eva Arnita.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD di SDN 017134 Aek Loba Pekan Pada Tahun 2008, tingkat SLTP di SMPN1 Pulau Rakyat Pada Tahun 2011 dan tingkat SLTA di SMN1 Pulau Rakyat Pada Tahun 2014, kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan mulai tahun 2015.

Pada masa menjadi mahasiswa, penulis mengikuti berbagai aktivitas kemahasiswaan yaitu IQEB sebagai anggota. Dengan ketekunan dan motivasi untuk terus belajar dan berusaha, penulis telah berhasil menyelesaikan pengerjaan tugas akhir skripsi minor ini. Semoga dengan penyelesaian tugas akhir skripsi minor ini mampu memberikan kontribusi positif bagi dunia pendidikan.

Akhir kata penulis mengucapkan rasa syukur sebesar-besarnya atas terselesaikannya skripsi minor ini yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Flpp (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad”.