

**PROSES PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SUMUT SYARIAH
KCP KOTA BARU MARELAN**

SKRIPSI MINOR

OLEH:

DINA WAHYUNI SIREGAR

NIM 0504163195



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARI'AH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**

**PROSES PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SUMUT SYARIAH
KCP KOTA BARU MARELAN**

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 :

DINA WAHYUNI SIREGAR

NIM. 0504163195



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

MEDAN

2019

LEMBAR PERSETUJUAN

**PROSES PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN
RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA IB SUMUT KCP KOTA
BARU MARELAN**

Oleh:

DINA WAHYUNI SIREGAR

NIM. 0504163195

Menyetujui

PEMBIMBING


M. Syahbudi S.E.I, MA
NIB 110000094

KETUA PROGRAM STUDI D-III
PERBANKAN SYARIAH


Dr. Alivvuddin Rasvid Lc,MA
NIP 196506282003021000

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul “ **Proses Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan** ”telah diuji dalam sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan , pada tanggal 10 Juli 2019.

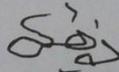
Skripsi telah diterima sebagai syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya (A.Md) pada program Diploma III Perbankan Syariah FEBI UIN Sumatera Utara.

Medan, 10 Juli 2019

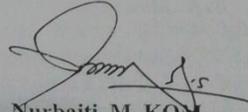
Panitia Sidang Munaqasyah skripsi
Minor Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN SU Medan

Ketua

Sekretaris



Zuhrinal M. Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001

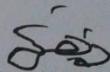


Nurbaiti .M. KOM
NIP. 197908082015032001

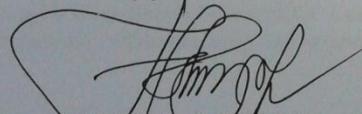
Anggota

Penguji I

Penguji II



Zuhrinal M. Nawawi, MA
NIP. 197608182007101001



M. Syahbudi S.F.I, MA
NIB. 11000000#4

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Islam UIN Sumatera Utara



Andri Soemitra, MA

NIP. 7605072006041002

IKHTISAR

Penyaluran pembiayaan sebagai aktivitas utama perbankan syariah merupakan hal yang penting dan utama dalam kegiatan operasional. Sebagaimana kita ketahui bahwa sesuai dengan Undang-undang RI No.7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.21 Tahun 2008 Tentang perbankan disebutkan bahwa bank adalah sebagai penghimpun dana dalam bentuk simpanan, penyalur dana dan sebagai penyedia jasa dalam Transaksi Keuangan. Dengan adanya pemberian pembiayaan, maka terjadi adanya suatu perjanjian antara pihak pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menjawab bagaimana proses pelaksanaan mengenai perjanjian Pembiayaan dan kelebihan Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) dan Upaya Penyelesaian Pembiayaan bermasalah pada bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan. Penelitian ini bersifat deskriptif dengan metode kualitatif. Data yang digunakan penelitian ini meliputi data primer. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data yaitu observasi, wawancara dan studi pustaka baik berupa buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, dokumen-dokumen dan lainnya. Hasil penelitian bahwa proses dalam pelaksanaan perjanjian Pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah KCP kota Baru Marelan menggunakan akad murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Proses Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah KCP Kota baru Marelan. Tahap Pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah Adalah mengisi formulir data diri, kemudian lanjut ke tahap wawancara, survey dan verifikasi. Berdasarkan hasil wawancara, survey dan verifikasi yang telah dilakukan, Unit. Suku bunga pembiayaan relatif rendah, dihitung secara anuitas dan diberlakukan floating rate yang akan disesuaikan berdasarkan perkembangan suku bunga pasar. Jangka waktu pinjaman hingga 15 tahun. Upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan akad murabah pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan yaitu dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *restructuring* (mengubah struktur pembiayaan)

Kata Kunci : Akad Murabahah, Perjanjian Pembiayaan KPR

KATA PENGANTAR

Bismilahirrohmanirohim ,

Alhamdulillah, Puji syukur atas kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada kita semua, karena atas karunia-Nya pula SKRIPSI yang berjudul **“SISTEM PENGIKATAN PERJANJIAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA iB SUMUT KCP KOTA BARU MARELAN”** dapat terselesaikan dengan baik. Shalawat serta salam semoga selalu senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga-Nya sahabat-Nya dan Seluruh Umat-Nya sampai akhir zaman.

Penulisan Skripsi ini dapat diselesaikan karena bantuan dari berbagai pihak yang telah mendukung penulis sehingga penulis mengucapkan banyak terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada orang tua penulis Ibu Murni Harahap, Ayah (alm) M Hasbi Siregar, Abang Muhammad Iqbal Siregar, dan Yulizar Siregar serta Adik Hasni Putri Siregar yang senantiasa selalu memberikan dukungan dan doanya kepada penulis, dan penulis juga mengucapkan terimakasih kepada:

1. Kepada Bapak Prof. Dr. Saidurrahman M,Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan.
2. Kepada Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
3. Kepada Bapak Dr. Aliyuddin Rasyid Lc, MA selaku Ketua Jurusan D-III Perbankan Syariah, yang selama ini membimbing dan menjadi panutan bagi seluruh mahasiswa/i D-III Perbankan Syariah.
4. Kepada Bapak M. Syahbudi S.E.I, MA , selaku dosen pembimbing saya yang dengan sabar membimbing dan menyempatkan waktunya untuk membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi minor ini dengan sangat baik.

5. Kepada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan, sebagai lembaga instansi tempat penulis mengadakan penelitian dan memperoleh informasi.
6. Kepada Bapak Aulia Sufyan Lubis selaku wakil pimpinan di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengadakan kegiatan magang di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan.
7. Kepada seluruh Pegawai Bank Sumut Syariah yang tidak bisa penulis sebutkan semuanya, penulis berterimakasih karena telah mengajarkan banyak hal kepada penulis, yang tulus memberi nasihat dan ilmu yang tidak penulis dapatkan ditempat lain.
8. Kepada seluruh Bapak/ibu dosen yang mengajarkan banyak ilmu selama perkuliahan dan memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi minor ini.
9. Kepada sahabat saya Sibest yaitu : Rizky Zainie , Dwi Ariska, Aulia Manurung, Feni Triana, yang sudah penulis anggap seperti keluarga kedua, penulis berterimakasih karena sudah ada disaat penulis susah dan mau memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi minor ini.
10. Kepada teman baru saya Vannya Dani Syafitri dan Yuma Amalia yang juga memberikan dukungan kepada penulis dan semangat agar penulis dapat menyelesaikan skripsi minor ini.
11. Kepada seluruh teman seperjuangan D-III Perbankan Syariah E Angkatan 2016 yang selalu memberikan banyak tawa dan kegembiraan disetiap pertemuan. Terimakasih, semoga kita menjadi orang yang sukses di kemudian Hari.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penyusunan Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekurangan baik dalam hal penulisan, pembahasan, susunan laporan, tata bahasa maupun materi yang disajikan. Oleh karena itu penulis selalu menerima kritik dan saran yang dapat membangun kesempurnaan Tugas Akhir ini agar dapat lebih bermanfaat bagi semua pihak. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca dan tentunya kepada penulis juga. Atas dukungannya penulis mengucapkan Terimakasih.

Medan 25 Juni 2019

Penulis

DAFTAR ISI

IKHTISAR	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Metode penelitian.....	5
E. Penelitian Terdahulu	7
F. Sistematika Pembahasah	8
BAB II LANDASAN TEORI	10
A. Pengertian Perbankan Syariah.....	10
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	12
C. Akad Murabahah	13
D. Pembiayaan KPR	18
BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN.....	28
A. Sejarah PT Bank Sumut Secara Umum.....	28

B. Ruang Lingkup Bidang Usaha.....	32
C. Visi dan Misi	38
D. Logo Perusahaan.....	39
E. Perkembangan Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah	40
F. Struktur Organisasi dan Jumlah Pegawai	41
BAB IV HASIL PENELITIAN.....	42
A. Proses Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan KPR pada iB Sumut kota Baru Marelan.....	42
B. Kelebihan KPR Murabahah Pada Bank Sumut KCP Kota Baru Marelan.....	51
C. Upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah pada Pelaksanaan Perjanjian KPR Murabahah pada Bank Sumut KCP Kota Baru Marelan	53
BAB V PENUTUP.....	58
A. Kesimpulan.....	58
B. Saran	59
DAFTAR PUSTAKA	61
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kelompok Sasaran KPR berdasarkan penghasilan	20
Tabel 2.2 Perkembangan Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan	40
Tabel 3.1 Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah	44

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3 Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan	41
Gambar 3.2 Skema Prosedur Pemberian Pembiayaan KPR	49

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Penyaluran pembiayaan sebagai aktivitas utama perbankan syariah merupakan hal yang penting dan utama dalam kegiatan operasional. Sebagaimana kita ketahui bahwa sesuai dengan Undang-undang RI No.7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No.21 Tahun 2008 Tentang perbankan disebutkan bahwa bank adalah sebagai penghimpun dana dalam bentuk simpanan, penyalur dana dan sebagai penyedia jasa dalam Transaksi Keuangan. Berdasarkan Interuksi Presidium Kabinet No.15/EK/IN/10/1996 tanggal 10 Oktober 1996 menyebutkan bahwa “Dilarang melakukan pemberian Kredit tanpa adanya perjanjian kredit yang jelas antara Bank dengan Debitur.” Hal ini dipertegas kembali oleh surat edaran Bank Indonesia No.03/1093/UPK/KPD/ yang ditunjukkan kepada bank menyebutkan untuk pemberian kredit harus dibuat surat perjanjian kredit.¹

Melalui kegiatan pembiayaan, bank dapat menghasilkan profitabilitas serta mengembangkan usahanya. Tujuan dari pembiayaan tidak hanya sekadar peningkatan pada aspek profit saja, melainkan juga pada aspek kemanfaatan, sehingga tujuan pembiayaan bank Islam adalah untuk memenuhi kepentingan *stakeholder*, yakni bagi pemilik bank, karyawan, masyarakat (baik debitur maupun pemilik dana) bagi pemerintah (negara) dan bagi bank yang bersangkutan. Dengan adanya pemberian pembiayaan, maka terjadi adanya suatu perjanjian antara pihak pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan. Pada

¹ Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak dan Tanggungan

prinsip nya perjanjian tersebut tidak selalu harus tertulis, dengan lisanpun perjanjiannya tetap sah dan mengikat bagi para pembuatnya dan hal ini berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat perjanjian.

Rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Kebutuhan akan rumah menempati kedudukan kedua setelah makanan. Tanpa rumah, manusia akan kedinginan dan kepanasan sehingga mengancam kelangsungan hidup manusia. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan rumah membuat Bank mengeluarkan produk-produk pembiayaan, seperti Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR).²

Namun kebutuhan akan perumahan ini seringkali menjadi kekhawatiran konsumen karena terbentur pada minimnya dana yang dimiliki oleh konsumen yang mendambakan memiliki rumah sendiri. Sehingga pengembangan melalui Pembiayaan Kepemilikan Rumah pun dilirik sebagai alternatif utama pembiayaan perumahan. Dengan adanya bentuk pembiayaan murabahah dalam pembiayaan rumah memberikan suatu alternative bagi yang hanya berekonomi terbatas dan yang mempunyai idealisme melepaskan diri dari bunga bank. Oleh karena itu, produk layanan perbankan harus disediakan untuk mampu memberikan nilai tambah dalam meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi masyarakat yang berlandaskan pada nilai-nilai Islam.

Salah satu Bank Syariah yang menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) adalah Bank Sumut Syariah. Berdasarkan akad pembiayaan yang digunakan dalam syariah, Bank Syariah menerapkan berbagai jenis akad

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h, 101.

pembiayaan yang dapat dipilih oleh masyarakat sesuai dengan kemampuan mereka. Akad yang digunakan oleh Bank Sumut Syariah adalah akad Murabahah.

Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan memberikan produk pembiayaan KPR syariah dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai sistem, prosedur, dan persyaratan, yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan. Masyarakat kota Marelan ternyata juga berminat dan membutuhkan produk ini. Hal ini terbukti dengan cukup banyak nasabah yang mengajukan KPR di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan.

Untuk itu, berdasarkan uraian diatas maka penulis mencoba untuk meneliti dan menganalisa bagaimana proses pelaksanaan pengikatan perjanjian KPR di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan dengan judul penelitian “PROSES PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SUMUT SYARIAH KCP KOTA BARU MARELAN.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka permasalahan yang akan di bahas dalam skripsi minor ini adalah:

1. Bagaimana Proses Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dengan akad Murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan?
2. Apa saja Kelebihan KPR Murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan?

3. Bagaimana upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan perjanjian KPR Murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan ?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

Mengacu pada perumusan masalah seperti yang telah diuraikan diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengetahui proses pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan
2. Untuk mengetahui apa saja Kelebihan KPR Murabahah di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan
3. Untuk mengetahui upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan perjanjian KPR Murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan

Dari hasil yang diharapkan penulis dapat memberikan bebarapa Manfaat yaitu:

1. Penelitian ini bermanfaat bukan hanya bagi penulis saja tapi bagi setiap individu ataupun kelompok yang telah membaca hasil dari penelitian penulis yaitu dapat mengetahui bagaimana proses dan pelaksanaan perjanjian KPR di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan
2. Mengetahui Kelebihan KPR Murabahah di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan
3. Mengetahui upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan perjanjian KPR Murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan

D. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti 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. Lokasi dan Waktu Penelitian

Adapun lokasi dan waktu penelitian yang dilakukan penulis adalah di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan dari 21 Mei sampai dengan 15 Juni 2019.

3. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah melalui wawancara. Wawancara dilakukan penulis dengan mewawancarai beberapa karyawan Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan mengenai pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Wawancara yang diterapkan adalah wawancara tidak terstruktur.

4. Sumber Data

Adapun sumber pengumpulan data yang dilakukan penulis adalah melalui wawancara, observasi seta dokumentasi.

- a. Wawancara Wawancara adalah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung sehingga mendapatkan data yang diperlukan.³

Wacana disini dilakukan dengan pengumpulan data dengan mengajukan

³ Husaini Usman dan Purno Setiady Akbar, *Metode Penelitian Sosial* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), h.57.

pertanyaan-pertanyaan dengan mewawancarai beberapa karyawan Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan mengenai proses dan pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR). Wawancara yang diterapkan adalah wawancara terstruktur. Dimana wawancara ini tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya.

b. Observasi

Menurut Sutrisno Hadi (1986) observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu proses yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan⁴.

c. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu, dokumen itu bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang.

5. Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan adalah bersifat deskriptif kualitatif dimana penyajian datanya berupa tulisan dan menjelaskan apa adanya sesuai dengan keperluan data dari hasil penelitian yang kemudian di analisis. Analisis data yang digunakan bersifat manual, dimana dalam analisis data ini peneliti akan mendeskripsikan bagaimana pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan

⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung:ALFABET, BANDUNG 2016), h.145.

E. Penelitian Terdahulu

1. Hasri Maulina (2005) “Analisis penerapan sistem pembiayaan murabahah pada PT. Bank Perkreditan Rakyat Gebuh Prima Medan” Metode yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa penerapan sistem pembiayaan transaksi murabahah serta pengakuan dan pengukuran transaksi murabahah yang diterapkan pada Pt BPR Syariah Gebu Prima Medan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Fauziah (2011) “Analisis aplikasi Produk Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah di PT Bank Muamalat Indonesia. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan disain analisis deskriptif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa aplikasi produk murabahah pada PHS BMI telah menerapkan prinsip pembiayaan syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah disertai transaksi pembiayaannya dengan memperhatikan akad, harga jual beli, persyaratan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5C.
3. Tanti Inggit Anggraini (2018) “Implementasi akad murabahah pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP pada bank sumut syariah kantor cabang ringroad” metode penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian ini menjelaskan pembiayaan kpr bersubsidi FLPP dengan margin yang digunakan yaitu

anuitas. Anuitas adalah margin yang pada masa awal pembayarannya lebih besar dibandingkan pokok.

F. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah penulis dalam menyelesaikan permasalahan yang akan diteliti dengan tujuan agar lebih mudah untuk dipahami pembahasan penulis dalam membuat skripsi minor ini ada dalam lima bab yaitu:

1. BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian bab ini, penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, metode penelitian, Penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan.

2. BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis menguraikan tentang landasan teori yang berisikan beberapa referensi mengenai bank syariah, perjanjian, akad Murabahah, KPR.

3. BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

Pada bab ini berisi tentang profil Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan yang meliputi sejarah berdirinya, ruang lingkup bidang usaha visi dan misi, logo bank Sumut Syariah, perkembangan kpr, serta struktur organisasi dan jumlah pegawai.

4. BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

Pada bagian bab ini, penulis menguraikan hasil penelitiannya mengenai proses pelaksanaan pengikatan perjanjian dengan akad murabahah serta

Kelebihan KPR dan upaya penyelesain pembiayaan bermasalah pada pelaksanaan KPR di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan

5. BAB V PENUTUP

Pada bab ini, penulis akan menguraikan kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan.

BAB II

KAJIAN TEORITIS

A. Perbankan Syariah

1. Pengertian Perbankan syariah

Bank berasal dari kata *banco* (bahasa perancis) dan kata *banca* (bahasa italia) yang berarti peti/lemari atau bangku. Peti/lemari dan bangku menjelaskan fungsi dasar dari bank komersial, yaitu : *pertama* , menyediakan tempat untuk menitipkan uang dengan aman, *kedua* menyediakan alat pembayaran untuk membeli barang dan jasa.⁵

Dalam UU No.21 tahun 2008 mengenai Perbankan syariah mengemukakan pengertian perbankan syariah dan pengertian bank syariah. Perbankan Syariah yaitu segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, mencakup kegiatan usaha, serta tata cara dan proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah menurut jenisnya bank syariah dan terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah) UUS (Unit usaha Syariah) dan BPRS (Bank pembiayaan Rakyat Syariah).⁶

⁵ M. Syafi'i Antonio, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alfabeta, cet ke- 4,2006),h. 2.

⁶ M. Nur Rianto Al-Arif , *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*,(Bandung : Pustaka Setia,2014),h .98.

Sedangkan menurut kamus besar bahasa Indonesia bank diartikan sebagai lembaga keuangan usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.⁷

Pengertian bank syariah atau bank Islam dalam bukunya Edy Wibowo adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank ini tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan al-Quran dan hadits. Bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam maksudnya adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi prkatik-praktik yang dikhwatirkan mengandung unsur-unsur riba, unruk didiisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dalam pembiayaan perdagangan atau praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah atau bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya, tetapi tidak dilarang oleh beliau.⁸

2. Dasar Hukum Bank Syariah

Dasar hukum utama bagi operasional Perbankan Syariah pada saat ini adalah UU Perbankan, UU Perbankan Syariah, Peraturan-Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Perbankan Syariah ,Antara lain PBI No 11/3/PBI/2009 tentang Bank Umum Syariah dan PBI No. 11/23/PNI/2009 tentang Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah serta Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI)

⁷ Drs. Suharso dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edidi Lux*, (Semarang : CV. Widya Karya), h. 75.

⁸ Edy Wibowo,dkk, *Mengapa Memilih Bank Syariah ?*, (Bogor: Ghalia Indonesia cet.I , 2005), h.33.

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan Perjanjian yang lahir dari adanya sifat terbuka yang ada pada Buku II Undang-Undang Hukum Perdata (KHUPer). Sifat terbuka di sini memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang dalam kepada para pihak, isi dan bentuk perjanjian tersebut, akan tetapi tidak diperkenankan untuk melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian ini timbul karena adanya hal-hal (persyaratan) yang belum terpenuhi atau adanya hal-hal (persyaratan) disepakati para pihak harus dipenuhi. Hal-hal tersebut dapat menjadi penghambat terselesainya perjanjian jual beli, yang dapat dibedakan menjadi dua yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran atau pun faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.⁹

Pengertian Perjanjian jual beli menurut R.Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Dari pengertian diatas dapat dijelaskan bahwa pengertian perjanjian merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

⁹ R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermas,1998), h.75.

2. Fungsi Perjanjian

Berdasarkan pengertiannya maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian telah dilaksanakan seutuhnya.¹⁰

C. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, Undang- Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan Akad Murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹¹

¹⁰ Herlin Budiono, artikel “*Pengikat Jual beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2019, h. 57.

¹¹ Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d UU Perbankan Syariah.

2. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Murabahah

Dalam Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, dan akad Pembiayaan Murabahah telah ditandatangani oleh Bank dan Nasabah, maka wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah. Dalam pembiayaan murabahah, bank dapat memberikan potongan/diskon (muqasah) dengan besar yang wajar tanpa diperjanjikan di muka. Dalam praktik, potongan tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi utang murabahah lebih awal daripada jangka waktu akad pembiayaan.

Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Pada perjanjian murabahah, bank syariah membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual sebesar harga pokok dengan ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dengan calon nasabah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara ditangguhkan. Dengan kata lain yaitu bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli yang mana barang diserahkan segera dan pembayaran dilaksanakan secara tangguh.

Sedangkan dalam pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah yang tercantum dalam pengertian diatas, bank dapat membelinya sendiri kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual bank yang telah

disepakati sebelumnya oleh kedua belah pihak. Dana harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan-ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Sebagaimana Firman Allah dalam Surah *An-Nisaa'* (4) : 29 yang berbunyi

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

Artinya :

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyayang kepadamu.

Dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak akad sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan murabahah tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku, misalnya Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia atau Gadai.¹²

¹² Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama 2012), h. 201.

3. Rukun dan Syarat pada Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan Murabahah dalam istilah fiqh ialah akad jual beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual beli tersebut, penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil antara bank selaku penyedia dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu.

Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan. Menurut jumhur ulama' ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu :

- a. orang yang menjual,
- b. orang yang membeli,
- c. *sighat*,
- d. dan barang atau sesuatu yang diakadkan.

Sedangkan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam melakukan pembiayaan Murabahah, yaitu: penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sudah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, kontrak harus bebas riba, penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atau kerusakan barang sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang. Syarat yang terpenting dalam Murabahah adalah bebas

dari riba serta harus ada penjelasan atau kejujuran dari bank mengenai barang yang dibeli apakah ada kerusakan atau tidak.

Syarat-syarat Murabahah menurut pendapat Wahbah al-Zuhailiy adalah sebagai berikut:

- 1) Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli);
- 2) Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak;
- 3) Penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual;
- 4) Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya;
- 5) Murabahah tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi.

Dalam akad Murabahah, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan ia jual kepada pembeli. Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang. Persyaratan ini juga berlaku bagi jual beli yang sejenis, seperti *al-isyarak*, *al-tauliyah*, *al-wadi'ah*. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad Murabahah tidak terjadi. Selain itu dalam Murabahah harga pokok harus jelas satuannya seperti satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kilogram gandum, satu kwintal beras dan lain-lain. Sebab dalam Murabahah, dan juga dalam jual beli amanah lainnya, yang dikehendaki adalah adanya transparansi antara harga pokok dan kemungkinan laba yang akan diperoleh.

Jika barang yang akan ditransaksikan tidak diketahui satuannya, maka akan sulit menentukan keuntungan yang diperoleh, sehingga Murabahah-pun tidak terjadi. Dalam transaksi Murabahah kelebihan bukan disebut sebagai keuntungan, tetapi tetap dikatakan sebagai riba. Lain halnya jika barang tersebut dibeli dengan mata uang kemudian dijual lagi dengan tambahan keuntungan. Atau dibeli dengan barang dengan jenis tertentu, kemudian dibeli lagi oleh orang lain dengan barang yang tidak sejenis. Maka ia tidak disebut sebagai riba.¹³

D. Pembiayaan KPR

1. Definisi Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. KPR Syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam KPR syariah yakni jual beli tegaskan untung (*murabahah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah muntanaqishah*).¹⁴

Menurut Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, pembiayaan pemilikan rumah sejahtera syariah tapak adalah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan FLPP (fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan) yang diterbitkan oleh bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada masyarakat

¹³ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 43.

¹⁴ Ahmad Ifham, *Ini Loh KPR Syariah!*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017), h. 33.

berpenghasilan rendah dalam rangka pemilikan rumah sejahtera tapak yang dibeli oleh perorangan atau badan hukum.¹⁵

KPR ada dua jenis yaitu KPR subsidi dan KPR non subsidi. Untuk KPR subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah atau disubsidi oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi ialah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah.

2. KPR Subsidi

- a. Kelompok sasaran penerima KPR Bersubsidi sebagaimana harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) memiliki KTP
 - 2) tidak memiliki rumah
 - 3) belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah
 - 4) memiliki nomor pokok wajib pajak (NPWP);
 - 5) memiliki SPT tahunan PPh orang pribadi, sesuai peraturan perundang-undangan
 - 6) memiliki penghasilan tidak melebihi batas penghasilan
- b. Dalam hal kelompok sasaran sebagaimana dimaksud berstatus suami istri, dipersyaratkan keduanya tidak memiliki rumah dan belum pernah menerima subsidi perolehan rumah berupa pemilikan rumah dari Pemerintah.

¹⁵ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2016

c. Ketentuan sebagaimana dimaksud dikecualikan untuk PNS/TNI/POLRI yang pindah domisili karena kepentingan dinas.

- 1) Ketentuan pengecualian sebagaimana dimaksud berlaku hanya untuk satu kali.

Dalam hal kelompok sasaran penghasilannya tidak melebihi batas penghasilan tidak kena pajak (PTKP) dikecualikan dari persyaratan Surat Pemberitahuan

- 2) (SPT) Tahunan Pajak Penghasilan (PPh) Orang Pribadi.

SPT tahunan PPh orang pribadi sebagaimana disyaratkan bagi kelompok sasaran yang memiliki NPWP lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan yang memiliki NPWP kurang dari 1 (satu) tahun harus menyerahkan SPT tahunan PPh orang pribadi pada tahun berikutnya kepada bank pelaksana.¹⁶

Tabel 2.1 Kelompok Sasaran KPR Berdasarkan Batasan Penghasilan

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 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 Tahun 2016

¹⁶ Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2014

3. Proses KPR

a. Mekanisme dan Prosedur

Sebelum KPR disetujui bank, nasabah akan melalui beberapa tahapan mekanisme dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank. Beberapa mekanisme dan prosedur pengajuan KPR bank, antara lain :

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

b. Karakteristik Nasabah

Menurut Bank Ada lima hal yang akan dinilai untuk mengetahui kelayakan mendapatkan bantuan kredit dari bank terhadap calon nasabahnya, lima hal tersebut yaitu sebagai berikut :

1) Karakter (*character*)

Dalam hal ini, penilaian karakter berkaitan dengan komitmen nasabah sebagai pemohon KPR. Pihak bank akan mencari informasi mengenai kepribadian, kejujuran, kebiasaan, gaya hidup, track record, sampai tentang konsistensi nasabah dalam pembayaran setiap transaksi.

2) Kondisi (*condition*)

Penilaian terhadap kondisi mencakup izin usaha, kondisi industri sejenis (apakah memiliki resiko kecil, sedang atau tinggi), kemudian prospek usaha, kondisi persaingan (apakah menjadi *leader*, *follower*, *niche market* atau *single fighter*). Lalu, hal paling penting adalah poin penjualan atau nilai unik dari usaha yang sedang digeluti (apakah gampang ataukah sulit untuk ditiru serta berapa lama usaha tersebut bisa bertahan).

3) Modal (*capital*)

Penilaian terhadap modal berkaitan dengan seberapa besar dan apribadi yang nasabah miliki. Hal ini dikarenakan pihak bank tidak akan memberikan modal sebesar 100%. Oleh sebab itu, nasabah perlu menetapkan struktur modal (modal awal yang dibayarkan dan laba yang terkumpul menjadi modal). Setelah itu, penilaian juga meliputi susunan kepemilikan modal. Lalu, penilaian modal asset yang terdiri atas tangible asset, intangible asset. Tangible asset yaitu asset yang berkaitan dengan fisik atau berwujud. Intangible asset berkaitan dengan asset yang tak berwujud.

4) Kapasitas (*capacity*)

Penilaian terhadap kapasitas meliputi tren hasil penjualan, struktur biaya, perbandingan biaya, dan penghasilan, utang dan piutang. Selain itu, penilaian juga termasuk aspek proyeksi arus kas, sumber daya manusia/pekerja, dan kapasitas produksi.

5) Jaminan (*collateral*)

Penilaian terhadap jaminan berkaitan dengan asset berharga yang bisa dijadikan jaminan/disita jika nasabah sebagai peminjam tidak dapat melaksanakan kewajiban untuk melunasi utang kredit. Bank akan menilai dan mencari tahu mengenai jaminan uang layak, baik yang berupa asset tangible maupun berupa *asset intangible*.

c. Persyaratan Pengajuan KPR

Syarat pengajuan KPR pada seluruh bank relatif sama, baik dari sisi administrasi maupun dari sisi penentuan kreditnya. Untuk mengajukan KPR, berikut syarat- syaratnya

1. Syarat umum

- a. Tidak masuk daftar kredit macet/daftar hitam (black list) Bank Indonesia.
- b. Usia minimum 21 tahun atau sudah menikah (mengacu pada ketentuan KUHP).
- c. Maksimum usia pemohon 55 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk calon debitur berpenghasilan tetap/pegawai.
- d. Maksimum berusia 60 tahun pada saat KPR jatuh tempo untuk guru/guru besar/professor/hakim/jaksa.

- e. Menyerahkan surat permohonan yang dilampiri fotocopy KTP suami/istri, fotocopy kartu keluarga (KK), fotocopy NPWP (pinjaman minimum Rp 100 juta), fotocopy rekening koran/tabungan/ giro tiga bulan terakhir, pas foto suami dan istri sebanyak dua lembar (ukuran 4 x 6 cm).
- f. Dilengkapi surat- surat penawaran sesuai jenis KPR yang dibeli melalui pihak- pihak berikut yaitu pengembang berupa surat penawaran mengenai spesifikasi/harga rumah, pemborong berupa surat rencana pembangunan, dan penjual yang bukan pengembang berupa surat penawaran mengenai harga jual rumah.

2. Syarat Khusus

a. Pegawai

- 1) Fotokopi SK (surat keputusan) pegawai tetap dan dilegalisasi oleh perusahaan.
- 2) Surat keterangan gaji/ slip gaji perbulan. Surat keterangan atau rekomendasi dari perusahaan.
- 3) Tempat tinggal atau lokasi bekerja di satu kota dengan pemohon.
- 4) Membuka rekening tabungan di bank, karena lebih mudah disetujui jika gaji dibayarkan melalui rekening di bank yang bersangkutan.

a. Pengusaha/Wiraswasta/Berpenghasilan tidak tetap

Jika pengusaha/wiraswasta/berpenghasilan tidak tetap maka harus melampirkan, sebagai berikut izin usaha (SIUP, TDP dan NPWP), akta pendirian perusahaan, menyerahkan laporan keuangan dua tahun terakhir, mutasi rekening di bank minimum tiga bulan

b. Profesional

Selain pegawai dan pengusaha, kalangan profesional seperti dokter, apoteker, bidan, pengacara, notaris, juga dapat mengajukan KPR dengan disertai kelengkapan lampiran sebagai berikut, fotokopi legalitas praktik/surat izin praktik yang masih berlaku, menyerahkan perincian pendapatan praktik perbulannya, mutasi rekening di bank, memiliki reputasi baik.¹⁷

c. Pendapatan

Pendapatan adalah hasil dari penjualan faktor- faktor produksi yang dimilikinya kepada sector produksi. 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. Menurut Naf'an, pendapatan perorang (personal income) adalah pendapatan yang diterima oleh setiap lapisan masyarakat dalam satu tahun.¹⁸

Pendapatan seseorang juga biasa 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 akryawan yang dibayar). Dan ketika seseorang tersebut memiliki usaha, maka pendapatannya disebut dengan laba usaha. Laba usaha adalah balas karya untuk pekerjaan yang

¹⁷ Supriyadi Amir, *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*, (Jakarta: Laskar Aksara, 2014), h. 417.

¹⁸ Naf'an, *Ekonomi Makro Tinjauan Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013), h.. 205.

dilakukan sebagai “pengusaha” yang mengorganisir produksi, mengambil keputusan tentang kombinasi factor produksi serta menanggung risikonya (jadi tidak hanya penghasilan majikan tetapi hasil usaha sendiri, entah sebagai petani/tukang/pedagang/wiraswata dan sebagainya).¹⁹ Biro pusat statistik merinci pendapatan dalam kategori sebagai berikut:

1. Pendapatan berupa uang adalah segala penghasilan berupa uang yang sifatnya regular dan diterima biasanya sebagai balas jasa atau kontra prestasi, sumbernya berasal dari :
 - a. Gaji dan upah yang diterima dari gaji pokok, kerja sampingan, kerja lembur, kerja kadang- kadang.
 - b. Usaha sendiri yang meliputi hasil bersih dari usaha sendiri, komisi, penjualan dari kerajinan rumah.
 - c. Hasil investasi yakni pendapatan yang diperoleh dari hak milik tanah.
Keuntungan serial yakni pendapatan yang diperoleh dari hak milik
2. 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.⁷⁴

¹⁹ T. Gilarso, *Dunia Ekonomi Kita- 2B : Pendapatan Nasional*, (Yogyakarta: Kanisius, 1992), h.31.

Pemerintah menetapkan upah yang harus dibayar oleh perusahaan kepada para pekerja, upah ini diberi nama upah minimum.

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. 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 lebih banyak yang bekerja paruh waktu (mereka yang jumlah jam kerjanya kurang dari 35 jam/minggu).²⁰

Pendapatan masyarakat dapat digolongkan menjadi 2 yaitu :

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 faktor yang menentukan kekayaan seseorang (yang menciptakan kekayaan).

2. Pendapatan sementara (*transitory income*) adalah pendapatan yang tidak bisa diperkirakan sebelumnya.

²⁰ N.Gregory Mankiw, *Makroekonomi Edisi Keenam*, (Jakarta: Erlangga, 2006), h.161

BAB III

GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN

A. Sejarah PT Bank Sumut Secara Umum

PT. Bank Sumut dahulu dikenal sebagai Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara (BPDSU) didirikan pada tanggal 4 November 1961 dengan Akte Notaris Rusli Nomor 22 dalam bentuk Perseroan Terbatas. Berdasarkan UU No 13 Tahun 1962 tentang ketentuan pokok bank pembangunan daerah, bentuk badan usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) sesuai dengan peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara nomor 5 Tahun 1965, dengan modal dasar sebesar Rp 100.000.000.000,00 dan saham dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintah Daerah Tingkat II Sumatera Utara.

Pada tanggal 16 April 1999, berdasarkan Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara nomor 5 Tahun 1999, bentuk badan diubah kembali menjadi Perseroan Terbatas dengan nama Bank Sumut. Perubahan tersebut di tuangkan dalam Akte pendirian Alina Hanum Nasution, S.H., dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia di bawah Nomor C-8824 HT.01.01TH99, serta diumumkan dalam berita Republik Indonesia Nomor 54 tanggal 16 Juli 1999. Modal dasar pada saat itu ditetapkan sebesar Rp 400.000.000.000,00. Dan karena dipertimbangkannya kebutuhan proeksi pada pertumbuhan bank maka pada tanggal 15 Desember 1999 melalui Akte Nomor 31, modal dasar yang di tingkatkan menjadi Rp 500.000.000,00.²¹

²¹ www.banksumut.com diakses pada 14 Mei 2019

Anggaran dasar bank telah beberapa kali mengalami perubahan, terakhir dengan Akte Notaris Alina Hanum, S.H., Nomor 21 tanggal 9 Mei 2003 mengalami maksud dan tujuan serta kegiatan usaha, persetujuan dari lembaga yang berwenang mengenai pengangkatan Direksi, tugas dan wewenang Direksi, pengangkatan komisaris utama, tugas dan wewenang komisaris, dewan pengawas syariah, tahun buku serta ketentuan pelaksanaan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) untuk penggabungan, peleburan, dan pengambil alihan bank. Akta ini mendapat persetujuan dari Menteri Kehakiman dan HAM RI Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum nomor C-28802 HT.0104. Tahun 2003 tanggal 10 Desember serta diumumkan dalam berita Negara RI Nomor 40 tanggal 18 Mei 2004 tambahan Nomor 4656. Sesuai dengan rekapitulasi antara Pemerintah RI, Bank Indonesia (BI), dan Bank Pembangunan Daerah (BPD) Sumatera Utara tanggal 17 Mei 1999 bank diikut sertakan dalam program rekapitulasi.

PT Bank Sumut merupakan Bank Non Devisa yang berkantor pusat dan kantor cabang utama di Jalan Imam Bonjol Nomor 18 Medan, sampai pada akhir tahun 2010 telah memiliki 1 unit Kantor Pusat, 1 unit Cabang Utama Medan, 23 unit Kantor Cabang Konvensional, 3 unit Kantor Cabang Pembantu Syariah, 4 unit Kantor Kas, 29 Payment Point, 19 unit Kas Mobil, 97 unit ATM dan 1 unit sentra UMK dicabang Medan. Susunan komisaris dibentuk berdasarkan berita acara Rapat Umum Pemegang Sham Luar Biasa pada PT Bank Sumut Nomor 76 tanggal 28 Juni 2001 dari Notaris Alina Hanum, S.H., sedangkan susunan direksi berdasarkan berita acara Rapat Umum Pemegang Shama Luar Biasa PT. Bank Sumut Nomor 28 tanggal 24 Mei 2004 dari Notaris H. Marwansyah Nasution,

S.H., di Medan serta keputusan RUPS Sikuler PT Bank Sumut tanggal 10 Juni 2004.

Presiden Direktur pertama sekali dijabat oleh Drs. Diapari Panusunan Siregar dengan ketua Dewan Pengurus dijabat oleh Radja Junjungan Lubis. Pucuk pimpinan berganti seiring waktu yaitu James Warren Harahap (1964-1984), Drs. Yahfin Siregar (1984-1991), Drs. Amryn (1991-1999), Drs. Abdul Rachman (1999-2000), dan Gus Irawan (2000-sampai sekarang). Seiring dengan penggantian Gubernur Sumatera Utara yaitu Ulung Sitepu (1964-1965), P.R. Telambenua (1966-1967), Marah Halim Harahap (1967-1978), EWP Tambunan (1978-1983), Tengku Rizal Nurdin (1998-2005). Saat ini Dewan Pengawas diganti sebutannya menjadi Dewan Komisaris yang dipimpin oleh Drs. Kasim Siyo M.Si, sebagai Komisaris Utama. Dalam perjalanan sejarahnya BPDSU mengawali usahanya dengan berkantor menyewa satu lantai rumah toko (ruko) disebuah gedung milik Sutan Naga di jalan Palang Merah No. 62 Medan, yang kemudian hari dikembangkan ke No. 64-66, dimana pada saat itu lantai dua masih dipakai pemilik sebaga kantornya tidak ada merk BPDSU di dinding depan ruko tersebut, yang ada hanya tulisan “Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara” yang ditulis dengan kapur tulis dan digantung dekat pintu masuk. Baru dalam pertengahan tahun 1967 setelah BPDSU berlaba, gudang kantor yang disewa tersebut dibeli dan menjadi milik sendiri.

Setelah lebih kurang 1 tahun berkantor di jalan Palang Merah, maka pada tahun 1975, gedung baru kantor pusat BPDSU yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 7 Medan. Selanjutnya, pada tahun 1984, atas petunjuk Gubernur Kaharuddin

Nasution, dilakukan pembelian tanah eks Konsultan Inggris di Jalan Imam Bonjol No.18 Medan. Dan setelah menghabiskan waktu pembangunan lebih kurang 29 bulan, maka 20 April 1989 Menteri dalam Negeri telah meresmikan gedung baru Kantor Pusat dan Kantor Cabang Utama Medan yang berlantai 12 cukup megah dan representatif yang terletak di jantung bisnis Kota Medan.

Adapun dimulai dalam Sejarah Bank Sumut Syariah Cabang Medan 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. Pendirian 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 survei yang dilakukan 8 (delapan) kota di Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah. Atas dasar 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 Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

Visi dan misi Unit Usaha Syariah haruslah mendukung visi dan misi PT Bank Sumut secara umum, atas dasar itu ditetapkan visi unit Usaha Syariah yaitu “Meningkatkan keunggulan PT Bank Sumut dengan memberikan layanan lebih luas berdasarkan prinsip-prinsip syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera”. Sedangkan misinya adalah “Meningkatkan posisi PT Bank Sumut melalui prinsip layanan perbankan syariah yang aman, adil dan saling menguntungkan serta dikelola secara profesional”. Melalui pengembangan layanan perbankan syariah dihadapkan PT Bank Sumut dapat berperan lebih besar sesuai dengan visi dan misinya. Lebih lanjut, pengembangan usaha ini juga ditargetkan dapat meningkatkan profitabilitas PT Bank Sumut sekaligus memperkuat tingkat kesejahteraannya.

B. Ruang Lingkup Bidang Usaha

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

1. Penghimpunan Dana (*Funding*)

Adapun produk Unit Usaha Syariah PT Bank Sumut yang bersifat menghimpun dana adalah:

a. Tabungan Wadiah

Tabungan Wadiah merupakan tabungan dengan skema titipan. Tabungan tersebut sesuai bagi nasabah yang mengutamakan keamanan dana dan kemudahan transaksi sehari-hari.

1) Tabungan Marwah (*Martabe Wadiah*)

Tabungan marwah merupakan tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip wadiah yaddhamana yang merupakan titipan murni dengan seizin pemilik dana (shahibul mal), bank dapat mengelolanya didalam operasional bank untuk mendukung sektor riil, dengan menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh pemilik dana. Lembaga Penjamin Simpanan (LPS) menjamin pengambilan dana titipan nasabah s/d Rp. 100.000.0000.

2) Tabungan Makbul

Tabungan Makbul adalah produk tabungan khusus PT Bank Sumut sebagai saran penitipan BPIH (Biaya Penyelenggara Ibadah Haji) penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dan tidak dapat melakukan transaksi penarikan. Persyaratan:

- a) Penabung adalah perorangan yang berniat menunaikan ibadah haji dan melakukan penyetoran biaya penyelenggaraan ibadah haji dalam bentuk tabungan.
- b) Mengisi formulir permohonan dengan melengkapi kartu identitas diri.

- c) Pembukaan rekening hanya dapat dilakukan pada unit kantor PT Bank Sumut Syariah yang berlokasi sesuai dengan alamat domisili yang tertera pada kartu identitas diri penabung.
 - d) Setoran awal sebesar Rp. 1.000.000,00.
 - e) Setoran berikutnya sebesar Rp. 100.000,00.
 - f) Penabung tidak dapat melakukan penarikan diri tabungan kecuali dalam rangka penutupan tabungan.
 - g) Penutup tabungan dapat dilakukan atas permintaan penabung atau penabung meninggal dunia dan saldo tabungan seluruhnya dikembalikan tanpa dikenakan biaya administrasi.
 - h) Penabung yang telah memiliki nomor porsi dan termasuk dalam kuota haji tahun berjalan harus melunasi kekurangan setoran biaya penyelenggaraan ibadah haji.
- b. Tabungan Mudharabah
- 1) Tabungan Marhamah (Martabe bagi hasil Mudharabah)
- Tabungan Marhamah merupakan produk penghimpunan dana yang dalam pengelolaannya menggunakan prinsip Mudharabah Muthlaqah, yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) dan bank sebagai pihak yang bebas tanpa pembatasan dari pemilik dana menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembiayaan kepada usaha-usaha yang menguntungkan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

2) Deposito Ibadah

Prinsipnya sama dengan tabungan marhamah, akan tetapi dana yang disimpan oleh nasabah hanya dapat ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah di tentukan dengan bagi hasil keuntungan yang telah disepakati bersama. Investasi akan disalurkan untuk usaha yang produktif dan halal.

3) Simpanan Giro Wadiah

Simpanan Giro Wadiah merupakan produk penyimpanan dana yang menggunakan prinsip wadiah adhmanah (titipan murni). Pada produk ini nasabah menitipkan dana dan bank akan mempergunakan dana tersebut sesuai dengan prinsip Syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya.

2. Penyaluran Dana (*Lending*)

Adapun produk PT Bank Sumut Syariah yang bersifat menyalurkan dana adalah:

a. Pembiayaan Murabahah

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang dengan harga yang disepakati diawal dimana bank menyebutkan harga pembelian dan margin yng diperleh bank. Bank dapat mensyaratkan pembeli untuk membayar uang muka (*urban*). Nasabah membayar kepada bank menurut harga yang diperjanjikan dan harga/pembayaran tidak berubag selama jangka waktu yang telah disepakati. Produk pembiayaan ini dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha seperti

modal kerja dan investasi. Namun dapat juga digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi (Murabahah untuk konsumtif).

b. Pembiayaan Mudharabah

Mudharabah adalah akad kerja sama antara bank sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) dengan nasabah sebagai pengelola dana (*mudharib*). Jangka waktu pembiayaan, pengembalian sebagai pengelola dana dan pembagian keuntungan ditentukan dalam akad. Pembiayaan mudharabah dapat dimanfaatkan untuk nasabah yang membutuhkan dana agar secara cepat untuk membiayai proyek/perpajakan/usaha. Bank tidak ikut serta dalam pengelolaan usaha nasabah tetapi memiliki hak dalam pengawasan dan pembinaan usaha nasabah.

c. Pembiayaan Musyarakah

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

d. Pinjaman (*Qardh*) dengan gadai emas

Pinjaman (*qardh*) dengan gadai emas adalah fasilitas pinjaman dana tanpa imbalan jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jaminan berupa emas yang berprinsip gadai syariah. Atas emas yang digadaikan, bank mengenakan biaya sewa.

3. Jasa-jasa Bank

Adapun jasa yang ditawarkan PT Bank Sumut Syariah adalah sebagai berikut:

a. Kiriman uang (*Transfer*)

Kiriman uang (*transfer*) yaitu suatu jasa bank dalam pengiriman dana dari suatu cabang ke cabang yang lain atas permintaan pihak ketiga (*Ijab dan Qabul*) untuk dibayarkan kepada penerima ditempat lain. Kiriman uang menggunakan prinsip wakalah.

b. Kliring

Kliring ialah tata cara perhitungan utang piutang dalam bentuk surat-surat dagang dan surat-surat berharga antara bank-bank peserta kliring dengan maksud agar perhitungan utang piutang itu terselenggara dengan mudah, cepat dan aman, landasan syariahnya menggunakan prinsip wakalah.

c. Inkaso

Inkaso adalah pengiriman surat atau dokumen berharga untuk ditagihkan pembayarannya kepada pihak yang menerbitkan atau yang ditentukan (tertarik) dalam surat satu dokumen berharga tersebut, dengan landasan syariahnya menggunakan prinsip wakalahnya.

d. Bank Garansi

Bank garansi yaitu pemberian janji bank (penjamin) kepada pihak lain (terjamin) untuk jangka waktu tertentu, jumlah tertentu dan keperluan tertentu, bahwa bank akan membayar kewajiban nasabah yang diberi garansi bank kepada pihak lain tersebut, apabila nasabah tersebut cedera janji. Bank garansi

menggunakan prinsip kafalah Al-Nualaqah. Dalam aplikasinya PT Bank Sumut Syariag, memberikan garansi bank untuk kontraktor yaitu: jaminan penawaran (*Tender Bond*), penerimaan uang muka (*Advance Payment Bond*), melaksanakan pekerjaan (*Performance Bond*), pemeliharaan (*Maintenance/Retention Bond*).

C. Visi dan Misi

1. Visi

Unit Usaha Syariag haruslah mendukung visi dan misi PT Bank Sumut secara umum, atas dasar itu ditetapkan visi unit Usaha Syariah yaitu “Meningkatkan keunggulan PT Bank Sumut dengan memberikan layanan lebih luas berdasarkan prinsip-prinsip syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera”.

2. Misi

Sedangkan misinya adalah “Meningkatkan posisi PT Bank Sumut melalui prinsip layanan perbankan syariah yang aman, adil dan saling menguntungkan serta dikelola secara profesional”. Melalui pengembangan layanan perbankan syariah dihadapkan PT Bank Sumut dapat berperan lebih besar sesuai dengan visi dan misinya. Lebih lanjut, pengembangan usaha ini juga ditargetkan dapat meningkatkan profitabilitas PT Bank Sumut sejakigus memperkuat tingkat kesejahteraannya.

D. Logo Perusahaan



Sumber. PT. Bank SUMUT Syariah KCP Kota Baru Marelan

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 statment Bank SUMUT.²²

²² www.banksumut.com diakses pada 14 Mei 2019

E. Perkembangan Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah

Tabel 2.2. Perkembangan pembiayaan kpr bank sumut Syariah KCP Kota Baru Marelان 4 tahun terakhir

Tahun	Pembiayaan KPR
2016	181 Nasabah
2017	211 Nasabah
2018	228 Nasabah
2019	April 227 Nasabah

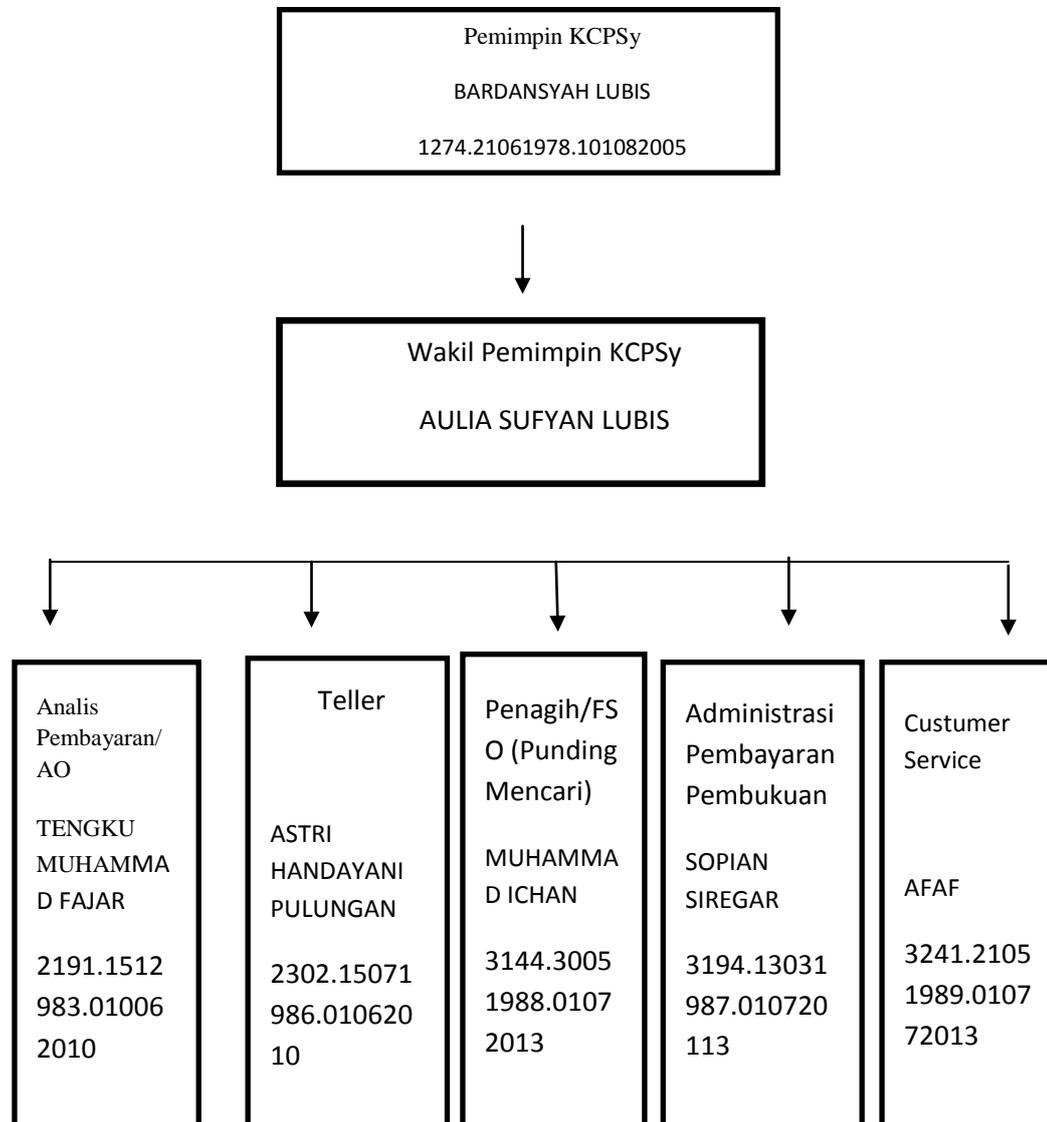
Sumber: Bank Sumut Syariah Kota Baru Marelان

Dari tahun 2016 sampai dengan 2019 minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem pembiayaan KPR semakin meningkat, hal ini kita ketahui dari tabel diatas yang jumlah nasabah terus saja bertambah setiap tahunnya. Pada tahun 2016 jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR sebanyak 181 Nasabah, 2017 sebanyak 211 nasabah, pada 2018 bertambah sebanyak 228 dan April 2019 sebanyak 227 ini belum sampai pada bulan desember, maka dapat disimpulkan 2019 akan lebih bertambah jumlah nasabah yang akan melakukan pembiayaan KPR di bank sumut syariah Kota baru marelان.²³

²³ www.banksumut.com diakses pada 15 Juni 2019

F. Struktur Organisasi Dan Jumlah Pegawai

Gambar 2.3. Struktur Organisasi PT. Bank Sumut KCP Kota Baru Marelان



Sumber. PT.Bank SUMUT Syariah KCP Kota Baru Marelان

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Proses dan Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan KPR di iB Sumut KCP Kota Baru Marelan

Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah merupakan fasilitas pembiayaan rumah yang diberikan kepada nasabahnya, dengan prinsip syariah. Pembiayaan ini digunakan untuk keperluan pembelian rumah baru, *second*, renovasi, pembelian rumah *second* sekalian renovasi, pembelian rumah *indent* melalui *developer*, pembangunan tanah kavling, dan *take over* KPR dari bank lain. Pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan menggunakan skema Murabahah yaitu skema dengan prinsip jual beli. Dengan akad *murabahah* (jual beli), Bank Sumut Syariah membelikan rumah atau bahan material yang dibutuhkan nasabah. Kemudian bank akan menjual kembali kepada nasabah dan nasabah mencicil angsurannya sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.

Dilihat dari cara pembayarannya, sistem murabahah adalah skema yang angsurannya tiap bulannya selalu sama sampai dengan batas akhir pengajuan pembiayaan. Besarnya angsuran ditentukan sejak awal persetujuan pembiayaan tersebut diperoleh nasabah. Selain angsurannya yang tetap sampai dengan lunas. Dengan akad murabahah nasabah akan mendapat kemudahan seperti jangka waktu 15 tahun, dan angsuran sama dari awal hingga akhir. Dalam akad perjanjian tersebut bank akan mendapatkan keuntungan dari margin yang telah ditentukan dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah.

Dalam pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Bank Sumut Syariah, nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan harus melalui beberapa tahapan untuk mendapatkan keputusan permohonan pembiayaan.

Sehubungan dengan Surat Keputusan Direksi PT. Bank Sumut No.007 / Dir/UUS-PiB/SK/2018 tanggal 12 Januari 2018 Tentang Pembiayaan KPR iB Griya, maka dengan ini disampaikan petunjuk pelaksanaannya sebagai berikut :

1. Proses Perjanjian Pembiayaan

a. Jenis Pembiayaan

1) Pembiayaan dengan Akad Murabahah

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Umur Minimal 21 (dua puluh satu) tahun;
- c) Jangka waktu pembiayaan tidak melebihi sisa masa kerja pemohon di instansi/perusahaan/lembaga tempat bekerja atau $x + n < \text{Batas Usia Pensiun (BUP)}$, $x = \text{usia}$ dan $n: \text{jangka waktu}$.
- d) Tidak terdaftar sebagai Nasabah *black list* dan tidak memiliki pembiayaan yang non performing di Bank Sumut dan Bank lain (berdasarkan informasi SID/SLIK)
- e) Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
- f) Melengkapi dan menyerahkan dokumen yang dipersyaratkan,

Tabel 3.1 Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesi
1	Fotokopi KTP pemohon & suami/istri	✓	✓	✓
2	Fotokopi Kartu Keluarga	✓	✓	✓
3	Fotokopi Akta Nikah/Cerai/Pisah (bagi yang menikah dan cerai)	✓	✓	✓
4	Fotokopi Surat WNI & Ganti Nama (jika ada) atau Akta Lahir suami/Istri(untuk WNI non Pribumi)	✓	✓	✓
5	Slip Gaji Terakhir Asli /Surat Keterangan Kerja Asli	✓	✓	✓
6	Fotokopi Tabungan / Rekening Koran 3 Bulan Terakhir(bank Sumut/Bank lain)	✓	✓	✓
7	Fotokopi NPWP Pribadi	✓	✓	✓
8	Fotokopi SIUP. Tanda Daftar Perusahaan, Akta Pendirian Perusahaan, atau Surat Keterangan Tempat Usaha, Laporan Keuangan Terakhir	✓	✓	✓
9	Fotokopi Surat Ijin Praktek/ SK Pengangkatan dari Instansi Terkait	✓	✓	✓
10	Surat Pernyataan yang berisikan keterangan mengenai fasilitas	✓	✓	✓

	KPP/KPP iB dan/ atau KKBP/KKBP iB yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank yang sama maupun Bank lain.			
11	Pas Foto Pemohon suami/istri Fotokopi dokumen kepemilikan rumah SHM/SHGB IMB/PBB terakhir Surat Pemesanan pembelian/SPP (untuk pembelian dari developer yang telah bekerja sama dengan Bank Sumut Unit Usaha Syariah)	✓	✓	✓

*) Untuk karyawan dapat diganti dengan SPT PPh 21.

b. Besar *Financial to Value* (FTV) Pembiayaan

Maksimal FTV pembiayaan yang dapat diberikan mempedomani ketentuan rasio FTV pembiayaan properti yang berlaku.

c. Agunan

1) Objek Agunan

Adalah rumah tapak yang menjadi objek jual beli dalam pembiayaan.

2) Legalitas

- a) Bukti Kepemilikan Agunan harus berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang masa berlakunya minimal sama dengan masa berlakunya pembiayaan.

b) Dilengkapi dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

d. Pengikatan, Penilaian dan Nilai Agunan

Tata cara pengikatan, penilaian dan kriteria agunan, mempedomani ketentuan agunan yang berlaku.

- 1) Untuk bangunan baru yang dibeli dari *developer* dinilai seharga pembelian 100% dari harga *developer* setelah dikurangi potongan/diskon (jika ada) atau sesuai dengan nilai taksasi bank atau penilaian independen dari lembaga appraisal yang ditunjuk oleh bank.
- 2) Petugas yang menilai agunan diharuskan untuk memverifikasi kebenaran harga rumah yang dijual (yang tercantum di brosur apabila rumah baru) yaitu melakukan perbandingan harga dengan rumah disekitarnya.
- 3) Khusus untuk pembiayaan KPR tidak menggunakan Faktor Nilai Tunai (FNT) dalam melakukan penilaian agunan, sebagaimana yang diatur dalam ketentuan agunan yang berlaku.

e. Angsuran Pembiayaan

- 1) Pembayaran kembali pembiayaan dilaksanakan secara angsuran setiap bulan yaitu sebesar angsuran pokok ditambah margin dengan sistem annuitas.
- 2) Jumlah angsuran pokok dan margin yang harus disetorkan ke Bank setiap bulan maksimal sebesar 40% (empat puluh persen) dari penghasilan pemohon setelah dikurangi kewajiban-kewajiban lainnya.

- 3) Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran jatuh pada hari libur, maka penyetoran angsuran harus dilakukan selambat-lambatnya I (satu) hari kerja setelah tanggal jatuh tempo atau hari pada libur tersebut.
- 4) Angsuran pokok ditambah margin setiap bulan besarnya sesuai dengan yang ditetapkan dalam akad pembiayaan.

f. Margin Pembiayaan

Ketentuan dan besaran margin diatur dalam ketentuan Direksi tersendiri

g. Biaya Pembiayaan

- 1) Seluruh Biaya yang timbul sehubungan dengan fasilitas KPR iB Griya harus disetorkan ke Rekening Tabungan pemohon di unit operasional pemberi pembiayaan dan diblokir terlebih dahulu sebelum proses pemindahan dana ke rekening tabungan/giro milik penjual dilaksanakan.
- 2) Biaya pembiayaan yang menjadi beban pemohon atas fasilitas KPR iB Griya terdiri dari :
 - a) Biaya administrasi pembiayaan.
 - b) Biaya premi asuransi kebakaran atas agunan.
 - c) Biaya premi asuransi jiwa penerima pembiayaan.
 - d) Biaya Penilaian/Appraisal agunan (sesuai dengan ketentuan yang berlaku).

h. Jangka Waktu Pembiayaan

- 1) Maksimal 15 (lima belas) tahun atau 180 (seratus delapan puluh) bulan.
- 2) Untuk pemohon yang berstatus pegawai dengan penghasilan tetap, agar diperhitungkan sisa masa kerja sebelum pensiun. Sedangkan untuk wiraswasta/profesional agar diperhitungkan persyaratan batas maksimum umur pada saat berakhirnya jangka waktu pengembalian pembiayaan.

i. *Urbun/* Uang Muka

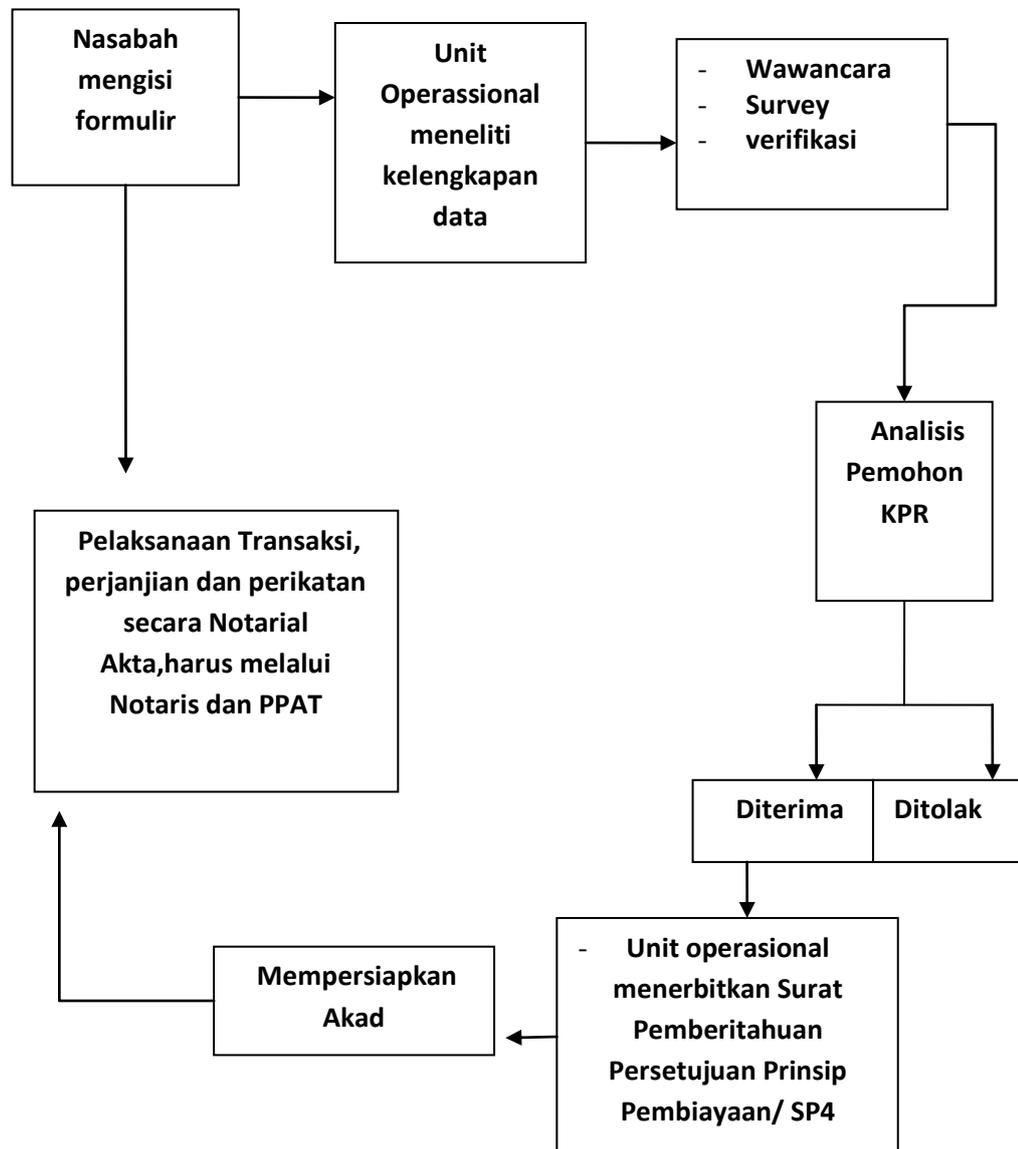
- 1) Minimal *urbun* yang disediakan oleh nasabah adalah sebesar nilai agunan properti dikurangi persentase FTV yang berlaku, contoh :
 - Harga penilaian properti rumah tipe 36 sebesar Rp.200.000.000,-
 - Merupakan pembiayaan pertama, FTV sebesar 80%
 - Uang Muka: Rp.200.000.000, - (80% x Rp.200.000.000)
 - = Rp.200.000.000
 - Rp. 200.000.000- Rp.160.000.000,= Rp.40.000.000,- atau 20Yo
- 2) *Urbun/*Uang muka tersebut disetorkan ke Rekening Tabungan pemohon di unit operasional pemberi pembiayaan dan diblokir terlebih dahulu sebelum proses pemindahan dana ke rekening tabungan/giro milik penjual dilaksanakan.

Apabila uang muka telah diserahkan oleh calon nasabah kepada penjual sebelum pembiayaan diajukan, maka atas pembayaran uang muka dimaksud harus dapat dibuktikan keabsahannya dan dapat diverifikasi kebenarannya.²⁴

²⁴ Brosur Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan KPR iB Griya capem Kota Baru Marelan

2. Ketentuan Pelaksanaan

Gambar 3.2. Skema Prosedur Pemberian Pembiayaan KPR



Keterangan:

- a. Pemohon harus mengisi Formulir Permohonan KPR iB Griya (Form I) secara lengkap berikut melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dan menyerahkannya kepada unit operasional.

- b. Unit operasional meneliti kelengkapan pengisian data Formulir Permohonan KPR iB Griya berikut keaslian dari copy dokumen yang dipersyaratkan, selanjutnya melakukan wawancara, survey dan verifikasi
- c. Berdasarkan hasil wawancara, survey dan verifikasi yang telah dilakukan, Unit operasional Unit operasional mempersiapkan Analisa Permohonan KPR iB Griya (Form 2) secara individu.
- d. Jika permohonan dinilai layak untuk disetujui, maka Unit operasional dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP4 (Form 3) dan mewajibkan pemohon untuk membuka Tabungan iB
- e. Jika permohonan pembiayaan 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.
- f. Mempersiapkan Akad Pembiayaan KPR iB Griya (Notarial Akta Jual Beli, Pengikatan Agunan)
- g. Pelaksanaan transaksi, perjanjian dan perikatan secara Notarial Akta, harus melalui Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Unit Operasional.

3. Realisasi pembiayaan dapat dilaksanakan setelah :
 - a. Nasabah telah membuka rekening tabungan di unit operasional pemberi pembiayaan
 - b. Biaya-biaya yang terkait pembiayaan telah disetorkan dan kemudian dibebankan oleh Bank
 - c. Nasabah telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa nasabah akan membeli rumah tapak apabila pembiayaan telah direalisasi
 - d. Nasabah telah menandatangani dan mengembalikan SP4
 - e. Nasabah bersama isteri/suami telah menandatangani Akad Pembiayaan²⁵

B. Kelebihan Pembiayaan KPR iB Sumut KCP Kota Baru Marelan

KPR Sumut Syariah- Sejahtera adalah solusi kepemilikan rumah pribadi anda untuk keperluan pembelian rumah tinggal /apartemen/ruko/rukan yang dijual melalui Angsuran Pembiayaan. Pembiayaan dapat digunakan untuk berbagai tujuan baik untuk tempat tinggal atau investasi , dalam kondisi baru maupun bekas.

1. Angsuran Pembiayaan
 - a. Pembayaran kembali pembiayaan dilaksanakan secara angsuran setiap bulan yaitu sebesar angsuran pokok ditambah margin dengan sistem annuitas.

²⁵ Hasil wawancara dengan Aulia Sufyan Lubis sebagai Wakil Pimpinan di Bank Sumut Capem Syariah Kota baru Marelan pada Tanggal 18 Juni 2019 Pukul 15.00

- b. Jumlah angsuran pokok dan marjin yang harus disetorkan ke Bank setiap bulan maksimal sebesar 40% (empat puluh persen) dari penghasilan pemohon setelah dikurangi kewajibab-kewajiban lainnya.
- c. Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran jatuh pada hari libur, maka penyetoran angsuran harus dilakukan selambat-lambatnya I (satu) hari kerja setelah tanggal jatuh tempo atau hari pada libur tersebut.

2. Angsuran Terjangkau

Suku bunga pembiayaan relatif rendah, dihitung secara anuitas dan diberlakukan floting rate yang akan disesuaikan berdasarkan perkembangan suku bunga pasar.

3. Keluasan Pembiayaan

Jangka waktu pinjaman hingga 15 tahun

4. Manfaat bagi nasabah

- a. Nikmati fasilitas pembiayaan hingga 80% dari nilai jaminan
- b. Uang muka ringan, mulai dari 20% untuk makin memudahkan anda meraih rumah impian
- c. Proses Mudah dan Cepat, semakin cepat anda melengkapi semua syarat yang diperlukan maka akan semakin cepat prosesnya.

5. Mudah dan Aman

- a. Dengan menyediakan dana di rekening Bank Sumut Syariah setiap bulannya, pembayaran angsuran rumah akan dipotong secara otomatis

- b. Surat kepemilikan dan dokumen-dokumen lainnya rumah anda tersimpan dengan aman pada Bank Sumut Syariah sehingga pada masa pembiayaan selesai dapat langsung dibawa pulang.

C. Upaya Penyelesaian terhadap Pembiayaan Bermasalah

Bank Sumut Syariah KCP Kota baru Marelan harus melaksanakan analisis yang mendalam sebelum memutuskan untuk menyetujui ataupun menolak permohonan pembiayaan dari calon nasabah. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi permasalahan atas pembiayaan yang telah disalurkan. Akan tetapi, meskipun bank telah melakukan analisis yang cermat, resiko pembiayaan bermasalah juga mungkin terjadi. Tidak ada satupun bank yang tidak memiliki pembiayaan bermasalah, karena tidak mungkin terjadi semua pembiayaan yang disalurkan semuanya lancar. Pembahasan pada tahap ini, peneliti dapatkan dari hasil wawancara dengan Bapak Sophian Siregar selaku *Adminitrasi Pembayaran dan Pembukuan* pada tanggal 10 Juni 2019. Upaya yang dilakukan Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan dalam menyelesaikan pembiayaan bermasalah terhadap pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) antara lain:

1. *Rescheduling* (penjadwalan kembali)

Upaya yang dilakukan untuk mengatasi pembiayaan bermasalah dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali) dilakukan bank untuk menangani pembiayaan bermasalah dengan membuat penjadwalan kembali. Penjadwalan kembali ini dilakukan kepada nasabah yang mempunyai itikad baik, akan tetapi tidak memiliki kemampuan untuk membayar angsuran pokok dengan jadwal yang diperjanjikan. Penjadwalan kembali dilakukan oleh bank dengan harapan debitur

dapat membayar kembali kewajibannya. Adapun alternatif yang diberikan Bank Sumut Syariah yang dapat diberikan bank antara lain:

a. Perpanjangan jangka waktu

Misal, jangka waktu pembiayaan dua tahun diperpanjang menjadi lima tahun, sehingga total angsuran perbulan menjadi lebih rendah.

b. Jadwal angsuran bulanan dirubah menjadi triwulan

Perubahah jadwal tersebut akan memberi kesempatan nasabah untuk mengumpulkan dana untuk mengangsur dalam truwulanan. Hal ini disesuaikan dengan penerimaan penjualan.

c. Memperkecil angsuran pokok dengan jangka waktu akan lebih lama.

2. *Restructuring* (mengubah struktur pembiayaan)

Pada tahap restrukturisasi, kasus yang pernah terjadi di Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan meskipun sudah diberikan kebijakan restrukturisasi, namun nasabah masih tetap menunggak membayar kewajiban. Jalan keluar untuk penyelesaian ini yaitu pihak lembaga keuangan syariah akan menawarkan kepada pihak nasabahnya untuk menjual jaminannya sendiri dan apabila nasabah tersebut kesulitan menjual sendiri jaminannya, lembaga keuangan syariah bisa memberikan bantuan dengan meminta bantuan kepada Balai Lelang Swasta untuk menjual jaminan tersebut.

Adapun penggolongan kolektabilitas pembiayaan murabahah pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan adalah sebagai berikut:

a. Pembiayaan lancar

Dalam pembiayaan ini yang diberikan kepada nasabah dan tidak terjadi tunggakan, baik tunggakan pokok. Debitur melakukan pembayaran angsuran tepat waktu sesuai dengan perjanjian pembiayaan.

b. Dalam perhatian khusus

Pembiayaan murabahah tergolong dalam perhatian khusus apabila terdapat tunggakan angsuran pokok yang melampaui waktu jatuh tempo tetapi belum mencapai 90 hari.

c. Pembiayaan kurang lancar

Pembiayaan murabahah digolongkan kurang lancar apabila terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah mencapai sembilan puluh hari tetapi belum mencapai seratus dua puluh hari.

d. Pembiayaan diragukan

Pembiayaan murabahah digolongkan kurang lancar apabila terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah mencapai seratus dua puluh hari tetapi belum mencapai seratus delapan puluh hari.

e) Pembiayaan macet

Pembiayaan murabahah digolongkan kurang lancar apabila terdapat tunggakan angsuran pokok yang telah melampaui seratus delapan puluh hari. Jika dilihat keadaan kolektibilitas nasabah, maka dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Nasabah kurang lancar

Setelah dilakukan penagihan dan diminta pertanggungjawaban nasabah pada saat pernyataan sudah jatuh tempo, dan ternyata nasabah masih tidak beritikad baik dalam membayar kewajibannya, sehingga keadaan kolektibilitasnya menjadi kurang lancar, maka selanjutnya pada nasabah bersangkutan diberikan Surat Peringatan Tunggakan I (SP I). Dalam waktu 24 hari kerja nasabah tidak melaksanakan kewajibannya, selanjutnya di keluarkan SP II dan begitu selanjutnya SP III, dengan interval waktu 14 hari kerja dengan tembusan disampaikan pada Pengadilan Negeri dan Balai Lelang Swasta. Jika setelah dikeluarkan SP I, SP II, dan SP III, nasabah tetap tidak memberikan respon positif, maka langkah Bank Sumut Syariah selanjutnya melakukan Somasi atau penyelesaian melalui Balai Lelang Swasta dengan mempertimbangkan karakter nasabah. Karakter nasabah yang telah mencapai tahap ini biasanya cenderung nasabah nakal dan tidak mempunyai ititikad baik, sehingga sulit diajak bekerjasama biasanya langsung diajukan ke meja pengadilan, tetapi selama ini Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan belum pernah untuk menyelesaikan permasalahan ini hingga ke meja pengadilan. Apabila pemberian restrukturisasi pembiayaan murabahah tidak berjalan dengan lancar, maka pembiayaan yang bersangkutan diupayakan untuk dilakukan penyelesaian pembiayaan. Cara permohonan restrukturisasi pembiayaan murabah yaitu dengan nasabah mengajukan permohonan

restrukturisasi pembiayaan murabahah secara tertulis kepada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan.

2) Nasabah diragukan

Nasabah dengan pembiayaan diragukan, oleh Bank Sumut Syariah diterbitkan surat somasi melalui Pengadilan Negeri. Jika nasabah tidak menanggapi surat itu, maka penyelesaian diserahkan pada Pengadilan Negeri atau melalui proses acara sidang diperadilan umum. Kebanyakan kasus yang terjadi jarang diserahkan atau dilanjutkan ke Pengadilan Negeri. Kebanyakan nasabah dengan status diragukan , memilih untuk merespon Surat peringatan.

3) Nasabah Macet

Nasabah macet dilakukan penyelesaian melalui Balai Lelang Swasta atau Pengadilan Negeri. Bank Sumut Syariah Marelan , pinjaman tersebut merupakan dana dari nasabah lain yang ditanamkan kepada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan yang dipercaya untuk mengelolanya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil data dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa proses pelaksanaan pengikatan perjanjian KPR dan Kelebihan KPR Bank Sumut Syariah Kota Baru Marelan adalah sebagai berikut:

1. Proses Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah KCP Kota baru Marelan. Tahap Pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah Adalah mengisi formulir data diri, kemudian lanjut ke tahap wawancara, survey dan verifikasi. Berdasarkan hasil wawancara, survey dan verifikasi yang telah dilakukan, Unit operasional Unit operasional mempersiapkan Analisa Permohonan KPR iB Griya secara individu. Jika permohonan dinilai layak untuk disetujui, maka Unit operasional dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP4 dan mewajibkan pemohon untuk membuka Tabungan iB . Jika permohonan pembiayaan 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.
2. Kelebihan KPR iB Sumut KCP Kota Baru yaitu Pembayaran kembali pembiayaan dilaksanakan secara angsuran setiap bulan yaitu sebesar angsuran pokok ditambah marjin dengan sistem annuitas. Jumlah angsuran pokok dan marjin yang harus disetorkan ke Bank setiap bulan maksimal sebesar 40% (empat puluh persen) dari penghasilan pemohon

setelah dikurangi kewajiban-kewajiban lainnya. Apabila tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran jatuh pada hari libur, maka penyetoran angsuran harus dilakukan selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja setelah tanggal jatuh tempo atau hari pada libur tersebut. Suku bunga pembiayaan relatif rendah, dihitung secara anuitas dan diberlakukan floating rate yang akan disesuaikan berdasarkan perkembangan suku bunga pasar. Jangka waktu pinjaman hingga 15 tahun.

3. Upaya penyelesaian terhadap pembiayaan bermasalah dalam pelaksanaan akad murabah pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) pada Bank Sumut Syariah KCP Kota Baru Marelan yaitu dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali) dan *restructuring* (mengubah struktur pembiayaan)

B. Saran

Dari hasil pembahasan yang penulis paparkan diatas, maka untuk jadi bahan pertimbangan penulis akan memberikan saran yaitu:

1. Bagi perusahaan

Perusahaan harus mempertahankan dan terus meningkatkan kepercayaan nasabah dengan cara meningkatkan kinerja dan kualitas perusahaan agar lebih berkembang lagi. Perusahaan juga harus tetap mempertahankan prinsip-prinsip syariah dan meyakinkan nasabah agar terus bekerja sama dengan perusahaan dan memberikan pelayanan yang berkualitas agar nasabah merasa nyaman untuk melakukan pembiayaan kepada Bank Sumut syariah.

2. Bagi Nasabah

Nasabah harus lebih selektif dan lebih bijak untuk memilih bank yang akan diajak bekerja sama, nasabah harus mengetahui terlebih dahulu apakah bank tersebut sudah menjalankan operasionalnya berdasarkan prinsip syariah. Sehingga nasabah mendapatkan ketenangan dan kenyamanan serta keberkahan yang diinginkan tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

- Al- Arif, M. Nur Rianto. *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*. Bandung : Pustaka Setia,2007.
- Antonio,Muhammad Syafi'i. *Dasar- Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta: Pustaka Alfabeta,2006.
- Budiono, Herlim.artikel. “*Pengikat Jual beli dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi,2019.
- Ifham,Ahmad. *Ini Loh KPR Syariah!*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama,2017.
- Naf'an. *Ekonomi Makro Tinjauan Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu,2013.
- N.Gregory ,Mankiw. *Makroekonomi Edisi Keenam*. Jakarta: Erlangga,2006.
- Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d UU Perbankan Syariah.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2016
- R.Subekti . *Hukum Perjanjian*. Jakarta : Intermas,1998.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabet ,2016.
- Suharso dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edidi Lux*. Semarang : Widya Karya,2015.
- Supriyadi,Amir. *Punya Rumah Mewah Tanpa Modal*. Jakarta: Laskar Aksara,2014.
- T. Gilarso. *Dunia Ekonomi Kita- 2B : Pendapatan Nasional*. Yogyakarta: Penerbit Kanisius,1992.
- Usman,Husaini dan Akbar, Purno Setiady. *Metode Penelitian Sosial* . Jakarta: Penerbit Bumi Aksara,2003.
- Wangawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka,2012.
- Wibowo Edy. *Mengapa Memilih Bank Syariah ?*. Bogor: Ghalia Indonesia,2005.
- Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press,2005.
- www.banksumut.com diakses pada 14 Juni 2019

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dina Wahyuni Siregar
Tempat/ Tanggal Lahir : Medan 07 Maret 1997
Agama : Islam
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat Asal : Jalan Andansari LK XVI, Terjun. Marelan
Status : Belum Menikah
Email : dinawahyuni0703.dw.dw@gmail.com
No Hp : 081260871285

RIWAYAT PENDIDIKAN

SDN Min Medan Barat dari Tahun 2004-2010

SMP Negeri 20 Medan dari Tahun 2010-2013

SMA Negeri 7 Medan dari Tahun 2013-2016

Hormat Saya,

Dina Wahyuni
0504163195