

**MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
DENGAN AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT  
CABANG PEMBANTU SYARIAH HM. JONI**

**SKRIPSI MINOR**

Oleh:

**AL YASIM  
NIM 0504163151**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019 M/ 1440 H**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
DENGAN AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT  
CABANG PEMBANTU SYARIAH HM. JONI**

**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:

**AL YASIM**  
**NIM 0504163151**



**PROGRAM STUDI D-III PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2019 M/ 1440 H**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**  
**DENGAN AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT**  
**CABANG PEMBANTU SYARIAH HM. JONI**

OLEH

**AL YASIM**  
NIM 0504163151

Menyetujui

PEMBIMBING

KETUA PROGRAM STUDI  
D-III PERBANKAN SYARIAH

Dr. Muhammad Arif, M.A  
NIP.1100000116 2112018501

Aliyuddin Abdul Rasyid, Lc,M.A  
NIP.196506282003021001

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi minor ini berjudul: **MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT CABANG PEMBANTU SYARIAH HM. JONI MEDAN**, telah diuji dalam Sidang Munaqasyah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan, pada tanggal 16 Mei 2019

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

Medan, 16 Mei 2019  
Panitia Sidang Munaqasyah Skripsi Minor  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN SU Medan

Ketua,

Sekretaris,

Dr. Hj. Yenni Samri Juliati NST, MA

Rahmi Syahriza, ST.h i, MA

NIP.197907012009122003

NIP.198501032011012011

Anggota

Penguji I

Penguji II

Dr. Muhammad Arief, MA

Dr. Marliyah, MA

NIP. 1100000116 2112018501

NIP.197601262003122003

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA  
NIP. 197605072006041002

## IKHTISAR

Tugas Akhir dengan judul “ **Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan**”. Disusun oleh **Al Yasim, NIM. 0504163151**, Program DIII Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

Latar belakang dalam Penulisan tugas akhir ini adalah hadirnya pembiayaan KPR ( Kredit Pemilikan Rumah ) di sebabkan karena adanya permintaan masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan rumah secara cicilan. Produk ini dikelola oleh bank konvensional, akan tetapi seiring berjalannya waktu masyarakat menginginkan sebuah produk pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip syariah, maka muncullah produk pembiayaan rumah yang di tawarkan oleh bank syariah yang pengelolaannya sesuai dengan syariah islam, produk istilah ini pembiayaan ini di kenal dengan istilah PPR ( Pembiayaan Pemilikan Rumah ), penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kendala-kendala dalam pembiayaan iB Griya Syariah dengan akad murabahah serta bagaimana kebijakan-kebijakan yang dilakukan pada Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan untuk menangani kendala tersebut.

Jenis penelitian ini berbentuk penelitian lapangan (*field research*) dengan metode penelitian deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data ini dilakukan dengan cara wawancara. Wawancara dilakukan dengan karyawan Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan. Dan serta mengumpulkan data yang di berkaitan dengan masalah yang penulis.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dapat di ambil kesimpulan bahwa tata cara untuk pengajuan kredit pemilikan rumah diantaranya ktp, kartu keluarga, daftar gaji, NPWP. Kendala-kendala yang terjadi dalam produk pembiayaan iB Griya Syariah adalah adanya persaingan antar bank, pembiayaan macet, gaji *mark up*, target tidak terpenuhi, dan permintaan pembiayaan dengan harga real berbeda. Untuk menangani hal tersebut dilakukan dengan memberi pelayanan yang lebih baik kepada nasabah, melakukan verifikasi ulang semua persyaratan pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan macet serta melakukan validasi data sehingga harga pada saat pengajuan pembiayaan tetap sama.

## KATA PENGANTAR



**Assalamualaikum Wr.Wb**

Alhamdulillah Rabbil'alamin, penulis ucapkan syukur kehadiran Allah SWT karena atas rahmat dan hidayah Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi minor yang berjudul” **Mekanisme Pembiayaan Kredit kepemilikan rumah ( KPR iB Griya ) dengan Akad Murabahah di PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah H.M. Joni Medan**”.

Penulis menyadari sepenuhnya, tanpa bimbingan dari berbagai pihak, tugas akhir skripsi ini tidak akan dapat di selesaikan dengan baik. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih yang tulus kepada:

1. Kepada Alm. Ayahanda tercinta Jalaluddin dan Ibunda tercinta Nurmada atas segala nasehat dari Almarhum Ayahanda dan dukungan dari Ibunda baik pengorbanan moral maupun material yang telah di berikan kepada penulis.
2. Kakak dan abang saya Dewi Muliana, Yusriani, Kasrin, Rustam Efendy, yang telah memberikan dukungan kepada saya.
3. Bapak Prof. Dr. Saidurrahman, M. Ag selaku rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Andri Soemitra, MA selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.

5. Bapak Aliyuddin Abdul Rasyid, LC,MA selaku Ketua Jurusan D-III Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sumatera Utara.
6. Bapak Dr. Muhammad Arif, MA selaku pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu untuk membimbing dan pengarahan dalam proses penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Ahmad Syukri selaku pemimpin di Bank Sumut Capem Syariah H.M Joni yang telah memberikan arahan kepada penulis.
8. Seluruh staf karyawan PT. Bank Sumut Capem Syariah HM .Joni yang telah banyak membantu dalam proses Laporan praktek magang.
9. Bang Alfiansyah Muhammad , Bang M. Fahrizza, Bang Sugeng, Bang Ahmad Syafi'i Kak Wulan, Kak Rizki, bang Heru, bang Rio. yang telah banyak membantu penulis dalam pengerjaan tugas-tugas selama Magang, dan skripsi.
10. Teman-teman saya Liza Hanim Sofyan, Ririn Tri Handayani, Cahya Afriwana Nasution, Santi, yang telah banyak membantu dalam proses penyelesaian Skripsi ini.
11. Rekan-rekan seperjuangan penulis khusus nya D3 Perbankan Syariah B saya mengucapkan terima kasih dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi kalangan khalayak umum. *Aamiin Allahuma Aamiin Yaa Rabbal Alamiin.*

Medan,11 April 2019

Penulis

Al Yasim

NIM: 0504163151



## DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
IKHTISAR .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi

### **BAB I : PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Metode Penelitian .....	7
1. Jenis penelitian .....	8
2. Sumber Data .....	8
a. Data primer.....	8
b. Data sekunder.....	8
3. Metode pengumpulan Data .....	9
a. Metode Interview.....	9
b. Metode Observasi.....	9
c. Metode Dokumentasi.....	9
F. Sistematika pembahasan .....	10

### **BAB II : LANDASAN TEORI**

A. Pembiayaan .....	12
1. Pengertian Pembiayaan .....	12

2. Unsur-Unsur Pembiayaan .....	15
3. Akad.....	11
B. Kredit Pemilikan Rumah iB Griya Syariah ( KPR).....	18
1. Pengertian KPR( Kredit Pemilikan Rumah ).....	18
2. KPR dalam Perspektif Hukum Islam.....	20
3. Target sasaran Produk iB Griya Bank Sumut .....	20
C. Akad Murabahah .....	22
1. Pengertian Akad Murabahah .....	22
2. Dasar Hukum Akad Murabahah .....	22
3. Rukun Dan Syarat Akad Murabahah .....	24
4. Produk Penyaluran Dana .....	25

### **BAB III : GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

A. Sejarah Singkat Perusahaan .....	28
B. Visi dan Misi Bank Sumut Syariah .....	28
C. Statment Budaya Perusahaan .....	30
D. Fungsi Bank Sumut .....	32
E. Sumber Daya Manusia.....	32
F. Logo dan Makna dari Logo Bank Sumut Unit Usaha Syariah .....	33
G. Unit Usaha Syariah .....	34
H. Struktur Organisasi .....	40

### **BAB IV : TEMUAN DAN PEMBAHASAN**

A. Mekanisme Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah Hm. Joni Medan.....	41
1. Akad murabahah .....	41
2. Cara pembayaran .....	42
B. Kendala Yang Di hadapi Dalam Pembiayaan Kpr iB Griya di Bank	

Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan.....	44
C. Cara Mengatasi kendala-Kendala Pada Produk Pembiayaan KPR iB Griya Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan.....	46

## **BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	48
B. Saran .....	49

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	50
-----------------------------	----

<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	5
----------------------------	---

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Dalam kehidupannya, setiap masyarakat memiliki kebutuhan yang harus di penuhi. Baik kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena nya dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat muncul lah jasa pembiayaan yang di tawarkan oleh lembaga keuangan Bank maupun lembaga keuangan non Bank. Lembaga keuangan adalah setiap perusahaan yang bergerak di bidang keuangan, menghimpun dana, menyalurkan dana, atau kedua-duanya.<sup>1</sup>

Rumah merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia, selain sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, perumahan dan pemukiman mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya, dan peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai pematapan jati diri. Namun demikian, persoalan perumahan dan pada umumnya masih dianggap sebagai beban dan kebutuhan konsumtif semata.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Alimul Hidayat, A.Aziz. *Pengantar Kebutuhan Dasar Manusia : Aplikasi Konsep danProses Keperawatan*, (Jakarta: Salemba Medika, 2011), hlm.46

<sup>2</sup>Drs. Ismail, *Perbankan syariah* (surabaya : kencana Prenada Media Group, 2010 ) hal.

Pada tahun 1998 dimasa krisis ekonomi industri mengalami penurunan, yang di tandai dengan adanya pola pembiayaan dalam suatu industri properti dimana suatu peran perbankan menjadi relatif berkurang. Tetapi pada tahun 2000 setelah terjadinya masa krisis, industri properti mengalami proses pemulihan dan mengalami peningkatan pesat sehingga sampai tahun 2004 telah mencapai kapitalisasi Rp. 66,18 triliun dan 9,88 triliun pada tahun 2000 atau meningkat sekitar 570% dalam selang waktu 4 tahun<sup>3</sup>.

UU RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman menyatakan pada pasal 1 bahwa yang dimaksud rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sedangkan perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik di kota maupun di desa, yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.<sup>4</sup>

Jumlah lahan yang makin terbatas membuat harga rumah menjadi makin mahal dan sulit terjangkau bagi masyarakat dengan pendapatan rata-rata pada batas upah minimum regional atau di bawah upah minimum regional. Jumlah pertumbuhan penduduk indonesia sebesar 1,3% dari 285 juta jiwa pertahun.<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup>Wuryandani,Hermanto, dan R. Prasetya. 2010. *Perilaku pembiayaan dalam Industri Properti*. Hlm. 15

<sup>4</sup>UU RI Tahun 2011 *Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman* di akses pada 27 Maret 2019 pukul 21.29

<sup>5</sup>[www.bps.go.id](http://www.bps.go.id), diakses pada 27 Maret 2019 pukul 21.51

Disisi lain, jumlah pembangunan rumah di Indonesia sebesar 1% pertahun dari 54 juta unit rumah yang telah tersedia. Dengan begitu angka backlog di Indonesia tahun 2016 sebesar 11,4 juta kepala keluarga.

Dengan semakin meningkatnya permintaan atas pemilikan rumah, perbankan membuka sebuah layanan pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pembelian rumah secara kredit. Salah satu pembiayaan kredit kepemilikan rumah yang dikeluarkan oleh bank syariah adalah KPR iB Griya Syariah dari Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni dengan akad *murabahah*.<sup>6</sup>

Dalam UU RI Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pasal 1 angka 7 UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah, bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.<sup>7</sup>

*Murabahah* adalah pembiayaan jual beli antara penjual dan pembeli berdasarkan harga pokok barang, harga asli penjualan barang yang diketahui oleh pembeli dan margin keuntungan yang didapatkan oleh bank diketahui juga oleh pembeli, dan disepakati oleh keduanya. Penggunaan akad *murabahah* lebih diperuntukkan untuk pembiayaan investasi dan konsumsi, akad *murabahah* sangat

---

<sup>6</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, hal. 75

<sup>7</sup> Ismail, *perbankan syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.) Hlm.30

sesuai karena barang yang menjadi milik nasabah bisa di investasikan kedepannya.<sup>8</sup>

Sedangkan didalam fatwa MUI (Majelis Ulama Indonesia) *murabahah* yaitu pihak bank membeli barang yang di perlukan nasabah atas nama bank, dan bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan<sup>9</sup>

Adapun hambatan-hambatan pada produk kredit kepemilikan rumah ini diantaranya, persaingan antara bank yang juga memiliki produk kredit kepemilikan rumah yang hampir sama dengan Produk Bank Sumut Cabang pembantu syariah HM. Joni sehingga menyebabkan persaingan antara Bank Sumut Syariah dengan bank syariah lainnya, selain itu terdapat juga hambatan lainnya seperti pembiayaan macet, dimana pembiayaan yang sudah di berikan kepada nasabah tidak dilaksanakan atau tidak di bayar yang sebagai mana yang menjadi tanggung jawab nasabah sehingga itu yang membuat kendala yang ada di Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni medan<sup>10</sup>.

Melihat kenyataan yang terjadi, maka penulis mencoba mencari penjelasan dalam penyelesaian masalah yang sejauh ini masih sering dilakukan oleh masyarakat dan juga upaya-upaya apa yang dapat dilakukan untuk dapat mengurangi kendala yang sering terjadi pada produk pembiayaan kepemilikan

---

<sup>8</sup> Adiwarmam A. Karim. *Bank islam ( analisis fiqh keuangan)*. ( jakarta : Raja Grafindo Persada.2013) hlm. 13

<sup>9</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor .04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah di akses pada 28 Maret 2019 pukul 10.47

<sup>10</sup> Muhammad syafi'i, Unit processing, Karyawan Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan, wawancara 22 february 2019

rumah iB Griya ini yang ada pada Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan.

adapun lokasi penelitian penulis pada PT. Bank Sumut kantor cabang Syariah Hm. Joni dengan pertimbangan bahwa kota Medan termasuk salah satu daerah yang berkembang, sehingga menjadi daerah yang cenderung diminati para pengembang atau developer yang bergerak di bidang bisnis investasi perumahan dan jual beli rumah dan tanah

Berdasarkan uraian diatasmaka penulis mencoba menganalisa lebihlanjut dalam Tugas Akhir dengan judul “ **MEKANISME PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH DI PT. BANK SUMUT CABANG PEMBANTU SYARIAH HM. JONI MEDAN.**

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun dari latar belakang masalah yang di susun oleh penulis, maka permasalahan yang dibahas dalam skripsi minor ini adalah :

1. Bagaimana sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan rumah iB Griya di Bank Sumut cabang Syariah HM. JONI Medan ?
2. Apa saja kendala- kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan kredit kepemilikan rumah dengan pembiayaan produk iB Griya di Bank Sumut cabang Syariah HM. JONI Medan dan Bagaimana solusinya?



### **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

Dari permasalahan diatas, maka secara keseluruhan tujuan penelitian adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah mekanisme pembiayaan kpr iB Griya di Bank Sumut cabang Syariah HM. JONI Medan ?
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah iB Griyadi Bank Sumut cabangSyariah HM. JONI Medan dan bagaimana solusinya?

### **D. Manfaat Penelitian**

1. Bagi penulis :
  - a. Memberikan keterampilan pada mahasiswa untuk melaksanakan program-program pengembangan perusahaan yaitu bank sumut syariah.
  - b. Lebih memahami dan mengetahui tentang bagaimana mekanisme produk iB Giya di Bank Sumut Cabang Syariah Hm. Joni Medan
  - c. Untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan (D3) perbankan syari'ah.
  - d. Sebagai sarana memperkenalkan produk-produk yang ada di Bank Sumut Syariah Hm. Joni Medan
2. Bagi Akademisi :
  - a. Sebagai salah satu sarana untuk sosialisasi / pengenalan kepada masyarakat tentang produk KPR dengan akad pembiayaan murabahah yang ada pada Bank Sumut Syariah.

- b. Sebagai tambahan referensi dan informasi khususnya bagi mahasiswa mengenai produk pembiayaan murabahah di Bank Sumut Cabang Syariah Hm. Joni Medan.
3. Bagi masyarakat
  - a. Sebagai bahan pertimbangan agar lebih selektif dalam memilih pembiayaan kepemilikan rumah dan dapat mengikuti semua prosedur yang berlaku dengan baik.
  - b. Memberikan pemahaman tentang pembiayaan kredit di bank syariah yang sangat berbeda dengan di bank konvensional.
4. Bagi pihak Bank :
  - a. Dapat dijadikan koreksi pada Bank Sumut Cabang Syariah Hm. Joni medan
  - b. Dalam pembiayaan iB Griya Bank Sumut Cabang Syariah Hm.Joni lebih lancar dan Kondusif.

## **E. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan cara kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran atau tujuan penelitian. Dalam penyusunan tugas akhir ini, penulis menggunakan berbagai metode penelitian.

### **1. Jenis penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang mengambil data dari lapangan dengan tujuan untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai

metode alamiah, yang akan penulis lakukan penelitian pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Hm. Joni Medan.<sup>11</sup>

## 2. Sumber data

### a. Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari responden atau obyek yang diteliti atau ada hubungannya dengan obyek yang diteliti, dalam penyusunan tugas akhir ini data primer adalah informasi tentang proses pembiayaan dengan akad murabahah dan survey yang dilakukan dalam Bank Sumut Cabang Syariah Kantor Hm. Joni Medan yang diperoleh dari wawancara dan observasi.

### b. Data sekunder

Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain.

Data sekunder yang didapat dalam penyusunan tugas akhir ini adalah lampiran dokumen-dokumen dan buku-buku yang berkaitan dalam proses pembiayaan dan survey pada Bank Sumut cabang Syariah Hm. Joni Medan.

## 3. Metode Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data-data yang lengkap penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

---

<sup>11</sup>Atang Abdul Hakim dan Jaih Mubarak, *Metodologi Studi Islam*, (Jakarta: PT RemajaRosdakarya, 1995) hlm 55

a. Metode interview

Merupakan Teknik pengumpulan data dengan cara bertanya secara langsung kepada pihak Bank Sumut cabang Syariah Hm. Joni Medan, untuk mendapatkan informasi atau keterangan dan data.

b. Metode observasi

Serangkaian pencatatan dan pengamatan terhadap bank sumut cabang syariah hm. Joni medan yang dicatat secara sistematis, sesuai dengan tujuan penulisan.

c. Metode dokumentasi

Merupakan mencari data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa pencatatan, buku dengan cara meminjam data atau laporan- laporan untuk mengumpulkan data tentang keadaan Bank sumut cabang Syariah Hm. Joni Medan.

4. Metode Analisis

Analisis data merupakan faktor yang juga penting dalam suatu penelitian. Analisis adalah suatu proses menghubungkan-hubungkan, memisahkan, dan mengelompokkan antara fakta yang satu dengan fakta yang lain sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan sebagai akhir pembahasan.

Untuk itu, digunakan metode *Deskriptif Analisis* yakni menggambarkan dan dengan pendekatan ini maka corak khas atau karakteristik Bank Sumut Cabang Syariah Hm. Joni Medan akan menjadi penelitian. Analisis ini untuk menggambarkan profil Bank Sumut Cabang Syariah Hm. Joni Medan.

## **F. Sistematika Pembahasan**

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

### **BAB I PENDAHULUAN**

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

### **BAB II LANDASAN TEORI**

Pada bagian bab ini, penulis menguraikan Tentang Bank Syariah, Lembaga Perbankan Syariah, Tujuan Bank Syariah, Akad Murabahah, Dasar Hukum Akad Murabahah, KPR Syariah, Manfaat KPR Syariah, Anatomi Produk iB Griya Bank Sumut syariah, dan Produk- produk Bank Syariah.

### **BAB III GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

pada bagian bab ini, penulis menguraikan mengenai sejarah singkat Bank Sumut Syari'ah KCP Hm. Joni Medan.

### **BAB IV PEMBAHASAN**

Pada bagian bab ini, penulis menguraikan hasil penelitiannya tentang produk-produk Unit Usaha Syariah yang ada di Bank Sumut Capem hm.Joni , mengenai mekanisme pembiayaan KPR iB Griya yang digunakan oleh Bank Sumut Syari'ah Capem hm. Joni, Kendala yang

dihadapi baik dari nasabah atau pihak Bank itu sendiri dalam proses pembiayaan dan bagaimana solusinya.

## **BAB V PENUTUP**

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

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pembiayaan**

##### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipergunakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk dapat mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu atau yang telah ditetapkan dan disepakati bersama dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>12</sup> Sedangkan menurut Undang-undang tentang Perbankan Syari'ah No. 21 Tahun 2008 menjelaskan, bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:<sup>13</sup>

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
2. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
3. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan ishtishna'.
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh.
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksimultijasa.

---

<sup>12</sup>Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, (PT RajaGrafindo Persada, Jakarta), 2002, hlm 102

<sup>13</sup> Muhammad, *Managemen Dana Bank*, ( PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta) 2014. hlm.40

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syari'ah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan jrah (biaya jasa). Jadi, dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan merupakan suatu bentuk penyediaan dana atau tagihan yang diberikan oleh pihak penyedia dana ke pihak yang membutuhkan dana untuk membiayai sesuatu hal dan mengembalikan dana tersebut beserta bagi hasil dalam jangka waktu yang telah disepakati dan berdasarkan kesepakatan atau akad yang telah mereka sepakati. Menurut sifat penggunaannya, sebagaimana yang dikemukakan oleh Syafi'i Antonio, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu sebagai berikut:<sup>14</sup>

**a. pembiayaan produktif**

Pembiayaan yang di tujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi .<sup>15</sup>

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi hal berikut :

1. pembiayaan modal kerja unsur-unsur modal kerja terdiri atas komponen-komponen alat likuid (cash), piutang dagang (receivable), dan persediaan barang dalam proses ( work in proses), dan persediaan barang jadi ( finished good ).

---

<sup>14</sup> M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal.160

<sup>15</sup> Irham Fahmi, *Manajemen Perbankan konvensional dan Syariah* (jakarta : Mitra Wacana Media,2015) h. 40



Oleh karena itu pembiayaan modal kerja merupakan salah satu atau kombinasi kombinasi dari pembiayaan likuiditas (cash financing), pembiayaan piutang (receivable financing), dan pembiayaan persediaan (inventory financing).

#### **b. pembiayaan konsumtif**

Pembiayaan konsumtif diperlukan oleh pengguna dana untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, seperti makanan, minuman, pakaian, dan tempat tinggal, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih tinggi atau lebih mewah dari primer, baik berupa barang, seperti makanan dan minuman, pakaian/perhiasan, bangunan rumah, kendaraan, dan sebagainya, maupun berupa jasa, seperti pendidikan, pelayanan kesehatan, pariwisata, hiburan, dan sebagainya.<sup>16</sup>

Bank Syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema berikut ini:

- 1). Al-bai' bi tsaman ajil atau jual beli dengan angsuran.
- 2). Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik atau sewa beli.

---

<sup>16</sup>Irham Fahmi, *Manajemen Perbankan konvensional dan Syariah* (jakarta : Mitra Wacana Media,2015) h. 40

- 3) Al-musyarakah mutanaqishah atau decreasing participation, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya.
- 4) Ar-rahm untuk memenuhi kebutuhan jasa.

## **2. Unsur-Unsur pembiayaan**

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu pemberian suatu fasilitas pembiayaan adalah sebagai berikut :<sup>17</sup>

### **a. Kepercayaan**

Suatu keyakinan pemberian pinjaman (Bank) bahwa pemberian yang diberikan berupa uang, barang, ataupun jasa, akan benar-benar di terima kembali dimana akan di tentukan dimasa yang akan datang. Kepercayaan ini di berikan oleh bank, karena sebelum dana di kucurkan sudah dilakukan penelitian atau penyelidikan yang mendalam tentang nasabah. Hal ini dilakukan demi keamanan dan kemampuan dalam membayar biaya yang di lakukan.

### **b. Kesepakatan**

Kesepakatan ini di tuangkan dalam suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*,( Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011). Hal. 106  
108.

<sup>18</sup> Irham Fahmi, *Manajemen Perbankan konvensional dan Syariah* (jakarta : Mitra Wacana Media,2015) h. 43

c. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah di sepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah, maupun jangka panjang.<sup>19</sup>

d. Resiko

adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu resiko tidak tertagihnya (macet) pemberian pembiayaan. Resiko ini menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja oleh Nasabah yang lalai, maupun oleh resiko yang tidak di sengaja.

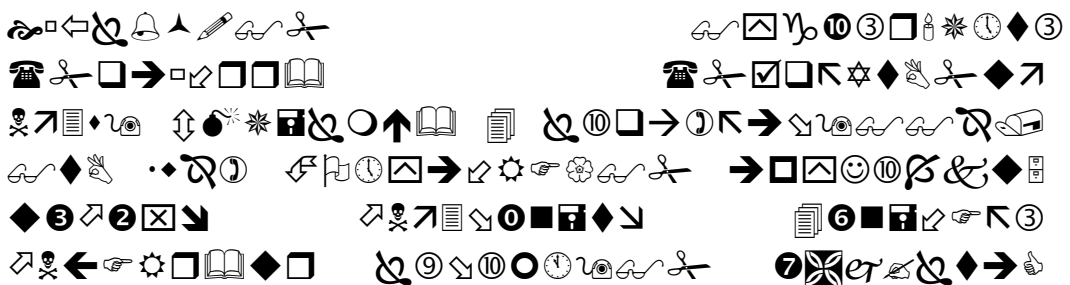
e. Balas jasa

Merupakan keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan, bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya di tentukan dengan bagi hasil.

3. Akad

Adapun dasar hukum akad ( perjanjian ) adalah sebagaimana dalam Firman

Allah SWT, Al-Qur'an Surah Al\_Maidah:1



<sup>19</sup>Irham Fahmi, *Manajemen Perbankan konvensional dan Syariah*. .h. 44



*Artinya ” Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. dihentikan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.(QS. Al-Maidah :1 ).<sup>20</sup>*

Akad berasal dari kata al-‘Aqd, jamaknya al-‘Uqud, yang menurut bahasa mengandung arti ar-Rabth (keterikatan, perikatan, pertalian). Sedangkan menurut para fukaha dan ahli hukum, bahwa akad adalah pertalian ijab dan qabul yang timbul dari salah satu pihak yang melakukan akad dengan kabul dari pihak yang lainnya menurut ketentuan yang berakibat hukum pada objek perikatan.<sup>21</sup>

Selain itu, pengertian akad dapat dilihat dari sudut pandang para ahli antara lain:

- a. Menurut al-Zuhaili, “Pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariah yang berpengaruh kepada objek perikatan.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup>Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, ( Jakarta: Salemba Empat, 2012, hal. 70

<sup>21</sup> Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah (Sebuah Pengantar)*, (Ciputat: GP Press Group, 2014), hal.191.

<sup>22</sup>Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2010), hal.51.

b. Menurut Abdul Razak Al-Sanhuri dalam *Nadhariyatul „aqdi*, akad adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukum yaitu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun tidak langsung dalam kesepakatan tersebut.

## **B. Kredit Kepemilikan Rumah iB Griya Bank Sumut Syariah**

### **1. Pengertian KPR ( Kredit Pemilikan Rumah )**

Kredit kepemilikan Rumah iB Griya Syariah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membeli rumah, ruko, ataupun rukan yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.<sup>23</sup>

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.<sup>24</sup>

Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli. Harga jual rumah ditetapkan di awal

---

<sup>23</sup>Ahmad syafi'i, *Unit Processing*, karyawan Bank Sumut Syariah H.M. Joni, wawancara tanggal 5 april 2019, pukul 08.00 wib

<sup>24</sup>Irham Fahmi, *Manajemen Perbankan Konvensional dan Syariah*(Jakarta : Mitra Wacana Media,2015, h.27

ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan.

Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.<sup>25</sup>

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Oleh karena itu pembiayaan ini sangat di perlukan bagi masyarakat terutama untuk kepentingan kepemilikan rumah dengan akad murabahah.

Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif.<sup>26</sup>

sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah

---

<sup>25</sup> [www.banksumut.com](http://www.banksumut.com), di akses pada 28 Maret 2019 pukul 21.00

<sup>26</sup>Irham Fahmi, *Manajemen perbankan konvensional dan syariah*(Jakarta : Mitra Wacana Media,2015, h.27

Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah).

Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema murabahah).

## **2. KPR dalam Perspektif hukum Islam**

Konsep KPR merupakan produk dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang.<sup>27</sup>

Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminnya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran.

Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup>[www.umm.ac.id](http://www.umm.ac.id)

<sup>28</sup> [www.banksumut.com](http://www.banksumut.com), di akses pada 28 Maret 2019 pukul 21.00

Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.

Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini 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. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah.

Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah.

### **3. Target Produk iB Griya Bank Sumut Syariah**

Sasaran pembiayaan iB Griya Bank Sumut adalah pembiayaan kepada sektor perumahan yang masih potensial Bagi Warga Negara Indonesia (WNI) yang terdiri dari :

- 1). Pegawai Aktif
  - a. Pegawai Negeri Sipil
  - b. Pegawai BHMN/ BUMN/ BUMD
  - c. Pegawai Perusahaan Multi Nasional ( PMN )
  - d. Pegawai Perusaan Dalam Negeri
  - e. Pegawai Perusahaan Swasta Asing



- 2). Professional yang penghasilannya dapat di verifikasi
- 3). Wiraswasta yang penghasilannya dapat di verifikasi

## **C. 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).<sup>29</sup>

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.

Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.<sup>30</sup>

### **2. Dasar hukum akad *murabahah***

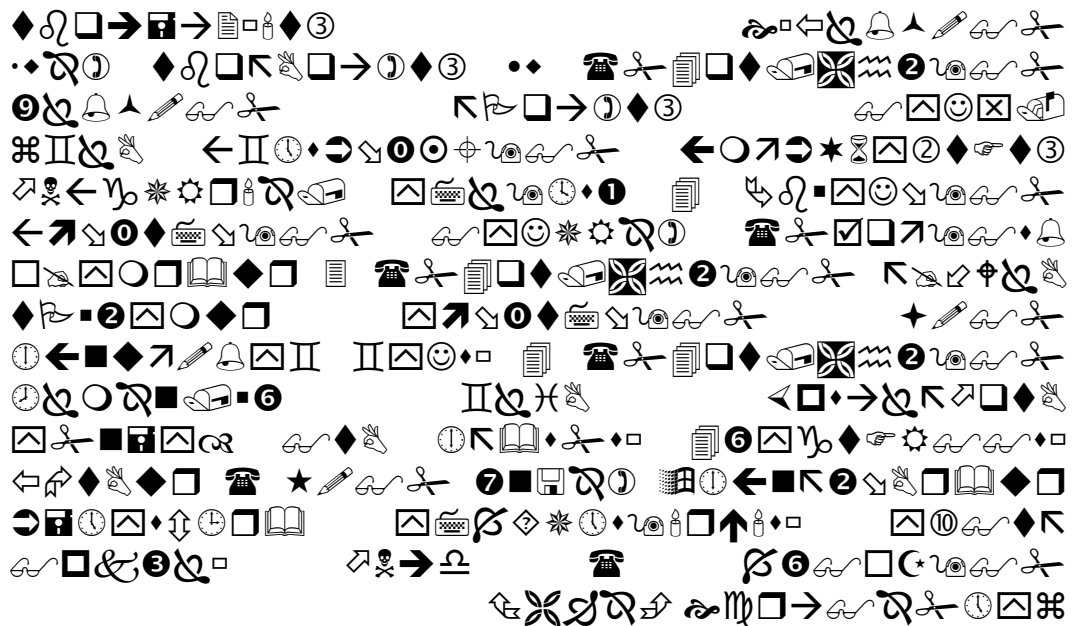
Landasan hukum islam berdasarkan Al-Qur'an (surah Al Baqarah: 275) dan Hadits tentang jual beli yang mengacu pada pembiayaan dengan prinsip murabahah yaitu:<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup>Dr. Amir Machmud, *Bank syariah* ( Bandung : erlangga, 2010 ) hal. 27

<sup>30</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000) hal.62

<sup>31</sup>Q.S. Al Baqarah : 275



“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”.(Q.S Al-Baqarah : 275).<sup>32</sup>

*Hadis Nabi Shallallahu ‘alaihi Wasallam” ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli secara tunai, maqurradhah (Mudharabah), dan mencampur*

---

<sup>32</sup>QS. Al- Baqarah : 275

*gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk di jual (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)*<sup>33</sup>

### **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:<sup>34</sup>

a. Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.

Para pihak yang berakad harus memnuhi persyaratan bahwa merekaberbicara 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 diperjual belikan dan harga Terhadap objek yang diperjual belikan 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.

---

<sup>33</sup> Ibnu Hajar Al-Asqalani, *Bulughul Maram Min"Adillati Ahkam*, terj. M. Zaenal Arifin, *Kitab Bulughul Maram Kumpulan Hadits Hukum dan Akhlak*, Jakarta: Khatulistiwa Press, 2014 h.338.

<sup>34</sup>Khotibul Umam,Setiawan Budi Utomo, *Perbankan SyariahDasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*,(Jakarta: Raja GrafindoPersada,2016) hlm. 104-105

Sighat akad harus jelas dan disebutkan secara sfesifik 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. Fungsi Jaminan Akad Murabahah**

Pentingnya jaminan dalam kredit ataupun pembiaayaan bank adalah salah satu sarana perlindungan hukum bagi keamanan bank dalam mengatasi resiko yaitu agar terdapat suatu kepastian bahwa nasabah debitur akan melunasi pinjamannya. Atas dasar beberapa pertimbangan tersebut maka pengajuan pembiayaan di bank syariah yang menggunakan skema murabahah dikenakan kewajiban memberikan jaminan atau agunan.

#### **5. Produk Penyaluran Dana**

Dalam menyalurkan dananya pada nasabah, produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yaitu:<sup>35</sup>

##### **a. Prinsip Jual Beli**

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (transfer of property). Prinsip ini dapat dibagi sebagai berikut:

---

<sup>35</sup> Muhammad, *manajemen dana Bank Syariah*,(Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada,2014)  
h. 40

- 1). Pembiayaan mudharabah Pembiayaan mudharabah adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual.
- 2). Pembiayaan salam Salam adalah transaksi jual beli dimana barang yang diperjual belikan belum ada.
- 3). Pembiayaan Istisna Produk Istisna menyerupai produk salam, tapi dalam Istisna pembayarannya dapat dilakukan oleh bank dalam beberapa kali pembayaran. Istisna dalam Bank Syariah umumnya diaplikasikan pada pembiayaan manufaktur dan kontruks, bank dapat memberikan pembiayaan kepada Nasabah untuk pembelian barang yang di pesan.<sup>36</sup>

### **3. Prinsip Sewa (Ijarah)**

Transaksi Ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip jual beli. Namun perbedaanya terletak pada objek transaksinya. Bila jual beli objek traksaksinya adalah barang, maka pada Ijarah objek transaksinya adalah jasa.

### **4. Prinsip Bagi Hasil (Shirkah)**

- a. Pembiayaan Musyarakah

---

<sup>36</sup> Adiwarmam A. Karin, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2004), hal. 98

Bentuk umum dari usaha bagi hasil adalah Musyarakah (shirkah atau sharikah). Dalam artian semua modal disatukan untuk dijadikan modal proyek Musyarakah dan dikelola bersama-sama.<sup>37</sup>

b. Pembiayaan Mudharabah

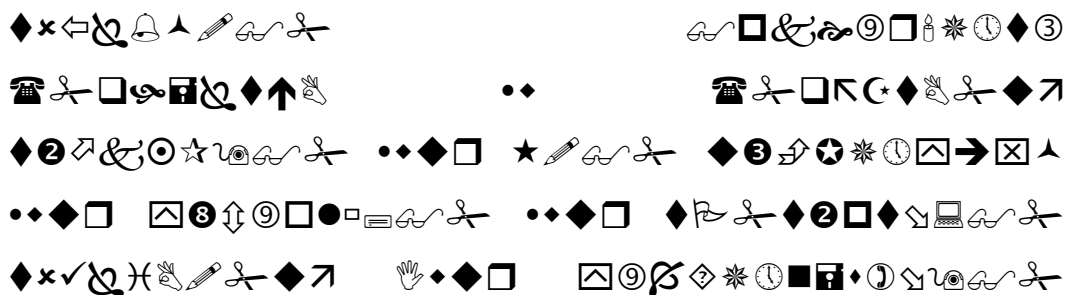
Mudharabah adalah bentuk kerjasama antara dua atau lebih dimana pemilik modal (shahibul maal) mempercayakan sejumlah modal kepada pengelola (mudharib) dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan.<sup>38</sup>

## 5. Akad Pelengkap

a. Hiwalah (Alih Utang-Piutang)

Tujuan fasilitas Hiwalah adalah untuk membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produks, atau pemindahan penagihan utang dari orang yang berutang kepada orang yang akan menanggung hutang tersebut.

Ayat al-quran tentang hiwalah adalah surah al- Maidah ayat 2



<sup>37</sup>Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syariah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2012), hlm. 129

<sup>38</sup> T.M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *pengantar Fiqh Mu'amalah*, cet. II (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), hal. 24.



Dari potongan ayat diatas yang artinya: “*dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertaqwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksaNya.*”(QS.Al-Maidah :2)<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup>Al-Qur'an Surah Al-Maidah : 2

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN**

#### **A. Sejarah Perusahaan PT. Bank SUMUT**

PT. Bank pembangunan daerah Sumatera Utara, disingkat PT.Bank SUMUT, merupakan Bank Devisa yang kantor pusatnya beralamatkan di Jalan Iman Bonjol No.18 Medan. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara didirikan pada tanggal 4 November 1961 dengan dasar hukum pendirian berdasarkan Akta Notaris Rusli No.22 dalam bentuk perseroan terbatas (PT) dengan sebutan BPDU. Pada 1962, berdasarkan UU No. 13 tahun 1962 tentang ketentuan pokok Bank pembangunan Daerah dan sesuai dengan peraturan Daerah tingkat 1 Sumatera Utara No. 5 tahun 1965 Bentuk usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Modal dasar pada saat itu sebesar Rp 100 juta dan sahamnya dimiliki oleh pemerintah daerah tingkat 1 Sumatera Utara dan pemerintah tingkat 2 se-Sumatera Utara.<sup>40</sup>

Sejarah dengan program rekapitalisasi, bentuk hukum BPDSU tersebut harus diubah dari Perusahaan Daerah (PD) menjadi Perseroan Terbatas (PT) agar saham pemerintah pusat dapat masuk untuk pengembangan dan dikemudian hari saham pihak ketiga dimungkinkan dapat masuk atas persetujuan DPRD Tingkat I Sumatera Utara, sehingga berdasarkan hal tersebut maka pada tahun 1999 , bentuk hukum BPDSU diubah kembali menjadi Perseroan Terbatas dengan nama PT Bank pembangunan Daerah Sumatera Utara, atau disingkat PT Bank SUMUT

---

<sup>40</sup> Ahmad Syukri, *Pemimpin Bank Sumut Syariah H.M. Joni*, wawancara tanggal 5 april 2019 pukul 09.00 wib



yang berkedudukan dan bertempat di kantor pusat di Mesdan Jl.Imam Bonjol No.18, yang didirikan berdasarkan akta No. 38 Tanggal 16 April 1999.

dibuat dihadapan Alina Hanum, SH, Notaris di Medan yang telah mendapat pengesahan dari Departemen kehakiman Republik Indonesia No.C-8224HT.01.01.TH 99 tanggal 5 Mei 1999.

Pada saat itu, modal dasar ditetapkan sebesar Rp 400 miliar. Seiring dengan pertimbangan kebutuhan proyeksi pertumbuhan Bank, maka pada tanggal 15Desember 1999 melalui Akta No.31, modal dasar ditingkatkan menjadi Rp 500 miliar. Sesuai dengan akta No. 39 tanggal 10 Juni 2008 yang dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution,S.H,Notaris di Medan berkaitan dengan Akta penegasan No.05 tanggal 10 November 2008 yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam surat keputusan No.AHU-AH.01-87297.AHA.01.02 Tahun 2008 tanggal 20 November 2008 yang diumumkan dalam tambahan berita Negara Republik Indonesia No.10 tanggal 3 Februari 2009, maka modal dasar ditambah dari Rp 500 miliar menjadi Rp 1 triliun.

Anggaran Dasar terakhir, sesuai dengan Akta No.12 Tanggal 18 Mei 2011 dari Notaris Afrizal Arsad Hakim, S.H. Mengenai pernyataan keputusan Rapat PT 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 5 Juli 2011, di mana modal dasar mengalami perubahan dari Rp 1 Triliun menjadi Rp 2 Triliun.

Anggaran di Bank telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir dengan Akta No.57 tanggal 25 Januari tahun 2017 yang dibuat dihadapan Risna Rahmi Arifa,SH Notaris di Medan yang pelapornya telah diterima oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan surat No. AHU-AH.01.03.00663671 tanggal 13 Februari 2017.

## **B. Visi , Misi Bank SUMUT**

### a. Visi

*Menjadi Bank andalan untuk membantu dan mendorong perekonomian dan pembangunan daerah disegala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.*

### b. Misi

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

## **C. Statemen Budaya Perusahaan**

Statemen Budaya Perusahaan atau *corporate value* dari PT.Bank SUMUT adalah memberikan pelayanan **TERBAIK** yang dijabarkan dalam beberapa pelaku utama sebagai berikut:

<b>NILAI NILAI DASAR BUDAYA</b>	<b>PERILAKU UTAMA</b>
<b>Terpercaya</b>	<p>Bersikap jujur, handal, dan dapat dipercaya</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Memiliki karakter dan etika yang baik</li> </ul>
<b>Enerjik</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bersemangat tinggi, disiplin, selalu berpenampilan rapi dan menarik</li> <li>• Berfikir positif, kreatif dan inovatif untuk kepuasan nasabah</li> </ul>
<b>Ramah</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bertingkah laku sopan dan santun</li> <li>• Senantiasa siap membantu dan melayani nasabah</li> </ul>
<b>Bersahabat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Memperhatikan dan menjaga hubungan dengan nasabah</li> <li>• Memberikan solusi yang saling menguntungkan</li> </ul>
<b>Aman</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menjaga rahasia perusahaan dan nasabah sesuai ketentuan</li> <li>• Menjamin kecepatan layanan yang memuaskan</li> </ul>

<p><b>Integritas tinggi</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bertaqwa kepada Tuhan Yang Maha Esa dan menjalankan ajaran agama</li> <li>• Berakhlak mulia, jujur, menjunjung kode etik profesi dan memiliki misi untuk maju</li> </ul>
<p><b>Komitmen</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Senantiasa menepati janji yang telah diucapkan</li> <li>• Bertanggungjawab atas seluruh tugas,</li> </ul>

#### **D. Fungsi Bank Sumut**

Sebagai alat kelengkapan daerah di bidang perbankan PT.Bank SUMUT berfungsi sebagai penggerak dan pendorong laju pembangunan di daerah, bertindak sebagai pemegang kas daerah yang melaksanakan penyimpanan uang daerah serta sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah dengan melakukan kegiatan usaha .

sebagai bank umum seperti yang dimaksudkan pada Undang-Undang No.07 Tahun 1992, tentang perbankan sebagaimana telah telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998.

#### **E. Sumber Daya Manusia**

Seiring persaingan yang semakin meningkat, optimalisasi dalam perencanaan dan pengembangan Sumber Daya Manusia merupakan faktor penentu keberhasilan Bank SUMUT ke depan, karena nantinya dengan kualitas SDM yang

kompeten maka keunggulan bisnis bank dapat diraih. Bank SUMUT menyadari bahwa visi Bank tidak mungkin terwujud tanpa adanya sumber daya manusia yang unggul.

#### **F. Makna Logo PT.Bank SUMUT**

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

Identitas Bank SUMUT tercermin dan logo perusahaan yang juga merupakan *brand company* dengan simbol-simbol bentuk, warna dan tagline yang memberikan makna filosofi bisnis Bank Sumut.



Bentuk logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf“U” yang saling berkait bersinergi membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal “SUMUT” sebuah penggambaran bentuk kerja sama yang sangat erat antara Bank SUMUT dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank SUMUT. Warna “Oranye” sebagai simbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipadu dengan warna “Biru” yang sportis dan profesional sebagaimana misi Bank SUMUT.

Warna “Putih” sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statement Bank SUMUT. Jenis huruf “*palatino linotype-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 Sumatera Utara.

Tagline atau moto Bank SUMUT adalah “*Memberikan Pelayanan Terbaik*” merupakan akronim dari Terpercaya, Enerjik, Ramah, Bersahabat, Aman, Integritas tinggi, dan Komitmen.

#### **G. Unit Usaha Syariah di Bank SUMUT**

Ada beberapa alasan terbentuknya Unit Usaha Syariah di PT. Bank SUMUT Syariah antara lain:

1. Gagasan dan wacana untuk mendirikan Unit Syariah yang telah berkembang cukup lama dikalangan *stakeholder* Bank SUMUT, khususnya Direksi dan Komisaris, yaitu sejak dikeluarkannya UU No.10 tahun 1998 yang memberikan kesempatan kepada Bank Konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah.
2. Komitmen mantan Gubsu. Alm. T. Rizal Nurdin yang ingin menjadikan Sumatera Utara sebagai pusat ekonomi di Indonesia.
3. Pendirian Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang *religius* khususnya umat islam yang semakin sadar pentingnya menjalankan ajaran agama islam dalam semua aspek kehidupan termasuk dalam bidang ekonomi.

4. Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin menguat seiring dikelurkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga bank itu haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip syariah.
5. Dari hasil survei yang dilakukan di 8 (delapan) kota Sumatera Utara, menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan Bank Syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan layanan perbankan syariah.

Dalam upaya mewujudkan visinya, Bank SUMUT telah mewujudkan komitmennya untuk mengembangkan layanan perbankan berdasarkan prinsip syariah. Pada tahun 2004 Bank SUMUT membuka Divisi Usaha Syariah setelah mendapat izin dari Bank Indonesia sesuai surat BI No. 6/142/DPIP/Prz/Mdn Tanggal 18 Oktober 2004 dan Divisi Usaha Syariah pertama kali dibentuk pada tanggal 04 November 2004 berkantor pusat di Jl.Imam Bonjol No.18 Medan, dengan dua Unit kantor operasional pendukung yaitu: Kantor Cabang Syariah Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

Dan seiring waktu kompleksitas usaha dan struktur organisasi PT. Bank SUMUT Divisi Unit Usaha Syariah (UUS) makin berkembang, sampai dengan tahun 2019 ini Bank SUMUT Unit Usaha Syariah telah memiliki 22 kantor operasional yang terdiri dari 6 Kantor Cabang dan 16 Capem yang tersebar di Medan dan di kota-kota lainnya di Sumatera Utara yaitu:

NO	Nama Kantor Cabang	Alamat
I	Kantor Cabang Syariah Medan	Jl. Brigjen Katamso Kompleks Centrium No.4 Kel.Kampung Aur Kec.Medan Maimun
	1. Capem Syariah Karya	Jl. Karya No.79 Kec.Medan Barat.
	2. Capem Syariah HM Joni	Jl HM Joni No 28/29 Kel.Pasar Merah Kec. Medan Kota.
	3. Capem Syariah Marelan Raya	Komp. Pertokoan Brayan Trade Center Jln. Veteran No.13-14 Desa Helvetia Kec. Labuhan Deli, Deli Serdang.
	4. Capem Syariah HM Yamin	Jl. Prof HM Yamin SH No. 484 Kel.Sei Kera Kec. Medan Perjuangan, Medan.



	5. Capem Syariah Kota Baru Marelan	Jl. Marelan Raya No. 285A-B Kel. Rengas Pulau Kec. Medan Marelan, Medan.
II	Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan	Jl. Merdeka No. 12 Tapanuli Selatan
	1. Capem Syariah Panyabungan	Jl. Williem Iskandar No. 179A Kel. Sipolu-polu Kec. Panyabungan Mandailing Natal.
III	Kantor Cabang Syariah Tebing Tinggi	Jl. Dr Sutomo No.21 Tebing Tinggi
	1. Capem Syariah Lubuk Pakam	Jl Sutomo No.67 Lubuk Pakam Deli Serdang.
	2. Capem Syariah Kisaran	Jl. Imam Bonjol No. 80 Kisaran Asahan.

	3. Capem Syariah Kampung Pon	Jl. Besar Kampung Pon No. 132 Kel. Kampung Pon Kec. Sei Bamban Serdang Bedagai.
IV	Kantor Cabang Syariah Sibolga	Jl. Sisingamangaraja No. 56 C.Sibolga.
	Kantor Cabang Syariah Pematang Siantar	Jl. Jendral Sudirman Blok A. No. 5-6 Kel. Proklamasi Kec.Siantar Barat Pematang Siantar.
V	1. Capem Syariah Perdagangan	Jl. Kartini No. 6 Kel. Perdagangan 1 Kec. Bandar, Simalungun
	2. Capem Syariah Rantauprapat	Jl. Gose Gautama No. 92 Rantau Prapat Labuhan Batu.
VI	Kantor Cabang Syariah Medan Ringroad	Jl. Ringroad/Gagak Hitam Sp.Asoka No.1-2 Kel Asam Kumbang Kec. Medan Selayang.

	1. Capem Syariah Stabat	Jl. H. ZainulArifin No. 201 Langkat.
	2. Capem Syariah Multatuli	Jl. Multatuli Raya Blok FF No. 38 Medan.
	3. Capem Syariah Binjai	Jl. Tengku Amir Hamzah No. 4A Kel. Jati Negara Kec. Binjai Utara,Binjai.
	4. Capem Syariah Simpang Kayu Besar	Jl. Medan Tanjung Morawa KM. 14,5 No. 5-6 Desa Limau Manis Kec. Hampan Perak, Deli Serdang.
	5. Capem Syariah Hampan Perak	Jl. Besar Hampan Perak No. 5 DesaHampan Perak Deli Serdang.
VII	Unit Layanan <i>Office</i> <i>Chanelling</i>	Seuruh Cabang/Capem di Unit Konvensional.

Sedangkan Kantor Cabang Pembantu Syariah HM.Joni ini dibuka pada tanggal 18 April 2011. Unit ini dibuka ditujukan untuk memberikan layanan perbankan yang

luas kepada masyarakat yang berkeinginan mendapatkan layanan perbankan yang lebih selaras dengan prinsip syariah terutama untuk daerah sekitar lokasi kantor.

Melalui produk dan layanan jasa perbankan yang lebih luas tersebut diharapkan Bank SUMUT Dapat mendorong partisipasi masyarakat yang sejahtera dan berkeadilan melalui prinsip-prinsip Bagi hasil dalam pertumbuhan ekonomi.

## H. Struktur Organisasi

Struktur organisasi adalah bagaimana mengelompokkan atau pembagian tugas diperusahaan. Dibawah ini merupakan struktur organisasi Bank SUMUT Capem Syariah HM.Joni Medan :



## BAB IV TEMUAN DAN PEMBAHASAN

### A. Mekanisme Pembiayaan KPR ( Kredit Pemilikan Rumah) Di Bank Sumut Cabang Syariah HM. Joni Medan

#### 1. Akad Murabahah

Mekanisme Pembiayaan KPR iB Griya di Bank Sumut Cabang Syariah HM. JONI Medan menggunakan Akad atau perjanjian, di Perbankan Syariah khususnya di Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan menggunakan akad *murabahah* dengan skema sebagai berikut:<sup>41</sup>



*Skema Pembiayaan Murabahah*

---

<sup>41</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia PustakaUtama, 2014), hal. 63.

Keterangan dari skema tersebut adalah:

1. Nasabah mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli rumah. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan Nasabah, lalu dilakukan negosiasi harga.
2. Bank membeli rumah dari supplier/developer sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh Nasabah.
3. Bank dan Nasabah melakukan akad jual beli atas rumah yang diminta oleh Nasabah.
4. Supplier/developer mengirim barang yang diminta oleh Nasabah.
5. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara di angsur ditambah margin dan harga pokok.

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.

## **2. Cara pembayaran**

Cara pembayaran yang dapat dilakukan oleh nasabah atau peminjam yang melakukan kredit Kepemilikan rumah ( KPR) yaitu dengan cara sebagai berikut:

### **a. Metode pembayaran dengan transfer**

pembayaran dengan metode bank transfer adalah pembayaran dengan mentransfer melalui rekening bank seperti layaknya transfer antar nasabah, untuk mentransfer sesuai dengan jumlah yang muncul pada laman konfirmasi pembayaran dan menyertakan bukti pembayaran yang sesuai dengan akad jumlah pembayaran angsuran perbulannya.<sup>42</sup>

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.

### **b. Langsung ke Bank**

tata cara pembayaran yang dapat dilakukan adalah mendatangi ke kantor cabang yang terdekat dengan cara seperti :

1. mengisi formulir setor tunai/ transfer/multipaymen( warna biru )dengan mencantumkan nomor pendaftaran di kolom berita pada slip setoran.
2. selanjutnya masukkan jumlah pembayaran sesuai dengan jenis transaksi pembayaran pada kolom nominal setoran .

---

<sup>42</sup>Ahmad, Syafi'i, Unit processing, karyawan Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan, Wawancara, 25 April 2019 pukul 09.00 wib

3. bayar ke petugas Teller Bank Sumut Cabang syariah , secara otomatis akan tersimpan di database UB.

### **c. Payment Point Online Bank**

adalah salah satu sistem dimana mekanisme pembayaran tagihan yang sangat lebih aman, mudah, murah serta proses yang tidak rumit. Payment point online bank atau disingkat PPOB ini merupakan layanan pembayaran tagihan secara online real time 24 jam sehingga proses rekonsiliasi data dan dana bisa lebih cepat dan akurat serta aman.

## **B. Kendala- Kendala Yang Di hadapi Dalam Pembiayaan KPR iB Griya Syariah Di Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah HM. Joni Medan**

Pembiayaan berdasarkan kendala yang di identikkan dengan model teoritis perbankan islam tidak tampak menjadi karakter utama praktik murabahah islamic banking. Di samping itu beberapa pendukung islamic Banking mengatakan bahwa, bahkan dalam murabahah faktor pembagian kendala atau resiko tetap ada, yang itu menjadi alasan di ambilnya laba.

Kendala-Kendala yang ada pada Produk Pembiayaan iB Griya pada Bank Sumut Capem Syariah HM. Joni Medan Diantara sebagai berikut :

### **1. Persaingan**

Persaingan antar bank Di daerah Kota Medan dan sekitarnya banyak bank-bank syariah yang memberikan pelayanan yang sama seperti Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan . Dimana bank-bank syariah tersebut memiliki KPR Syariah dengan nama produknya masing-masing seperti :



- a. Bank BNI Syariah dengan produknya yaitu Griya iB Hasanah
- b. Bank Syariah Mandiri memiliki dua jenis produk KPR, yaitu Griya BSM dan Griya BSM Bersubsidi.
- c. Bank BRI Syariah dengan produknya yaitu KPR BRI Syariah iB
- d. Bank BCA Syariah dengan produknya KPR Syariah yaitu KPR iB BCA Syariah
- e. Bank BTN Syariah dengan produknya yaitu KPR BTN Platinum iB
- f. Bank Muamalat dengan produknya yaitu KPR Muamalat iB.

## **2. Pembiayaan macet**

Dimana pembiayaan yang sudah diberikan kepada nasabah tidak dilaksanakan atau tidak dibayar yang sebagaimana menjadi tanggung jawab nasabah sehingga itu membuat kendala yang ada di bank Sumut Syariah HMJoni. Medan Tingkat kemacetan yang ditentukan oleh bank adalah 6 bulan.

apabila dalam 6 bulan mengalami kemacetan maka akan diberikan surat peringatan pertama, surat peringatan kedua diberikan kepada nasabah apabila dalam surat peringatan pertama dalam waktu 6 bulan kemacetan masih belum ada pelunasan sampai bulan ke 7, apabila dalam bulan ketujuh belum juga melunasi angsurannya sampai bulan ke 8, maka akan diberikan surat peringatan ketiga, dari surat peringatan pertama sampa surat peringatan ketiga nasabah belum juga mampu dalam pelunasan, maka cara lain yang ditempuh pihak bank adalah dengan cara lelang jaminan.

### **3. Data Palsu**

Pada saat pengajuan pembiayaan yang sebenarnya tidak dilampirkan data yang sebenarnya, seperti :

a. Data gaji

Misalnya demi mendapatkan pinjaman, calon nasabah melampirkan slip gaji yang tidak sesuai dengan kenyataan agar pihak bank dapat memberikan pembiayaan.

b. Status karyawan kontrak

Tapi mengaku karyawan tetap pada saat verifikasi calon nasabah mengaku adalah karyawan tetap akan tetapi saat di konfirmasi ke bagian HRD, nyatanya status masih kontrak.

c. Menutupi historis kredit

misalnya pada saat verifikasi, calon nasabah dimintai keterangan apakah memiliki pinjaman di tempat lain, calon nasabah tersebut mengatakan tidak karena agar proses pinjaman dapat dicairkan.

### **C. Cara Mengatasi Kendala-Kendala yang ada pada Produk Pembiayaan iB Griya Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Hm. Joni Medan**

Adapun usaha-usaha yang akan dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala yang ada di pembiayaan iB Griya Syariah pada bank Sumut capem Syariah HM.

Joni Medan yaitu :<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup>Ahmad, Syafi'i, Unit processing, karyawan Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan, Wawancara, 10 April 2019 pukul 09.00 wib

1. Memberikan pelayanan yang lebih baik serta fasilitas terbaik kepada para nasabah dengan mengoptimalkan dan mengembangkan produk yang ada secara inovatif agar lebih unggul dan mempunyai ciri khas yang membuatnya berbeda. Agar mampu bersaing dengan bank syariah lainnya terutama yang berada di wilayah Medan dan sekitarnya.
2. Pada saat awal pengajuan pembiayaan harus lebih teliti dan dilengkapi lagi untuk persyaratan-persyaratannya sehingga untuk pengajuan selanjutnya tidak ada pembiayaan yang macet, juga lebih persuasive kunjungan silaturahmi dari pihak ke rumah nasabah guna membahas hal yang mengakibatkan kemacetan dan mencari solusi terbaik untuk meringankan nasabah.
3. Agar tidak terjadi mark up pada gaji nasabah yang dilakukan oleh marketing Bank Sumut capem Syariah HM.joni Medan adalah memverifikasi kepada perusahaan tempat nasabah bekerja melalui telepon, melalui browsing atau searching dan apabila marketing belum puas dengan tiga cara tersebut, marketing akan menandatangani perusahaan yang bersangkutan dan menanyakan kepada pimpinan cabang perusahaan apakah benar dan tidaknya gaji nasabah yang bersangkutan
4. Untuk kendala mengapa bank Sumut Syariah HM. joni Medan tidak bisa memenuhi target adalah untuk pembiayaan yang masuk di Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan sebagian besar tidak memenuhi persyaratan.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Dari pembahasan yang sudah di buat pada bab sebelumnya, maka dapat di simpulkan bahwa :

1. Kendala – kendala yang ada produk pembiayaan iB Griya Bank Sumut Syariah dengan akad murabahah pada Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan adalah persaingan antar Bank , pembiayaan macet, gaji mark up, dan Target tidak terpenuhi.
2. Kebijakan- kebijakan yang diambil untuk mengatasi kendala-kendala yang ada pada produk pembiayaan iB Griya dengan akad murabahah pada Bank Sumut Syariah Hm. Joni Medan adalah memberikan pelayanan yang terbaik, mengembangkan produk secara inovatif, dengan cara persuasif kunjungan silaturahmi dari pihak ke rumah nasabah, trade checking memastikan kebenaran kebendaharaan, mutasi rekening melihat penghasilan nasabah dari tiap bulan ke bulannya, melakukan pelatihan, review kinerja, komitmen dan focus pada program kinerja ( action plan ) inovatif dan kreatif.

## **B. Saran**

1. Peningkatan promosi dan sosialisasi agar masyarakat tertarik dengan produk pembiayaan iB Griya Syariah dengan akad murabahah pada Bank Sumut Capem Syariah Hm. Joni Medan.
2. Peningkatan pelayanan kepada para nasabahnya dengan senyum, sapa, dan tetap Syariah sesuai tuntutan agama.
3. Selalu berpegang teguh pada syariat islam

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, Perbankan Syariah Di Indonesia, Yogyakarta :Gadjah Mada university press, 2009
- Adi Warman A. Karim, Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan, Jakarta : Raja Grafindo,2004.
- Ahmad Syafi'i , Unit Processing, Karyawan Bank Sumut Syariah HM. Joni Medan, Wawancara, 21 Februari 2019
- Abdul Rahman Ghazali,Ghufron Ihsan, Dan saipudin shidiq, Fiqih Muammalat, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010
- Ascaria, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta : PT. Raja Grafindo, 2011.Edi Susanto, Bank Dan Keuangan Lainnya , Jakarta : PT. Grafika, 2014
- Drs. Ismail ,MBA ,Ak. Perbankan Syariah. Surabaya : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Dr. Amir Machmud, Bank Syariah, Bandung: Erlangga, 2009
- Hasan Zubairi, undang-undang Perbankan Syariah, Jakarta : Rajawali Pers, 2009.
- Ibnu Hajar Al Asqalani, Bulughul Maram Min 'Adillati Ahkam,Kitab Bulughul Maram Kumpulan Hadis Hukum dan Akhlak, Jakarta : Khatulistiwa Press, 2014
- Khotibul Umam, SH. LLM . Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangan Di Indonesia , Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016.
- Kasmir, Dasar-dasar Perbankan, Jakarta Raja Grafindo Persada, 2003.
- M. Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori ke Praktik. Jakarta : Gema Insani Pers, 2001
- Muhammad, Management Dana bank, jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2014
- Nurul Ihsan Hasan, Perbankan Syariah, Ciputat : Gp Press Group, 2014
- Prof. Dr. H. Veithzal Rivai, MBA. Islamic Financial Management, Bandung : Erlangga, 2010
- Suhrawardi K. Lubis, Hukum Ekonomi Islam, Jakarta : Sinar Grafika, 2000
- Sri Indah Nikensari, Perbankan Syariah, Semarang : Pustaka Rizki Putra, 2012
- Sri Nurhayati dan Wasilah,Akuntansi Syariah di Indonesia, Jakarta: Salemba Empat 2012

T.M. Hasbi Ash- Shiddieqy, Pengantar fiqih Muammalah, Cet II, Jakarta: Bulan Bintang, 1984.

UU RI Tahun 2001 tentang perumahan dan kawasan permukiman, diakses pada tanggal 27 Maret 2029 pukul 21.29

Wahyu Wiryono, Akad Pembiayaan Murabahah, Jakarta Pustaka Utama Grafiti ,2006.

Wuryandani,G,M.J., dan R. Prasetya, Prilaku pembiayaan dalam industri,2010

[www.banksumut.com](http://www.banksumut.com), di akses pada 28 Maret 2019 pukul 21.00

[www.umm.ac.id](http://www.umm.ac.id) diakses pada 28 Maret pukul 21.30

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Bulusema, 04 Juni 1998 , Putra dari pasangan suami-istri Alm. Jalaludin dan Nurmada.

Penulis menyelesaikan pendidikan tingkat SD Negeri 1 Bulusema Aceh Singkil pada Tahun 2009, tingkat SLTP/MTSN di SMP Negeri 1 siompin Aceh Singkil,dan tingkat SLTA di SMK Negeri 1 Sinabang Simeulue Aceh, Kemudian melanjutkan kuliah di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara Medan Jurusan D3 Perbankan Syariah mulai Tahun 2016 sampai dengan 2019.

Pada masa menjadi mahasiswa, penulis mengikuti berbagai aktivitas kemahasiswaan antara lain IQEB, HMP.