



**PENERAPAN PROSEDUR PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH (KPR) FASILITAS  
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN (FLPP)  
PADA PT. BANK SUMUT CABANG  
SYARIAH SIBOLGA**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Dalam Bidang Ilmu Perbankan Syariah*

**Oleh:**

**MAYDRA LESTARI  
NIM. 16 40100021**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)  
PADANGSIDIMPUAN**

**2021**



**PENERAPAN PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH  
KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) FASILITAS  
LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN  
(FLPP) DI PT. BANK SUMUT CABANG  
SYARIAH SIBOLGA  
SKRIPSI**

*Diajukan untuk Melengkapi Tugas dan Syarat-Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
dalam Bidang Perbankan Syariah*

**Oleh**

**MAYDRA LESTARI  
NIM. 16 401 00021**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

**PEMBIMBING I**

**Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag  
NIP. 19720313 200312 1 002**

**PEMBIMBING II**

**Aliman Syahuri Zein, M.E.I  
NIDN. 2028048201**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
PADANGSIDIMPUAN  
2021**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidempuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi  
a.n. **Maydra Lestari**  
Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar

Padangsidempuan, 18 Oktober 2021  
Kepada Yth:  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Islam IAIN Padangsidempuan  
Di-  
Padangsidempuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, menelaah dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n. **MAYDRA LESTARI** yang berjudul "**Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (SE) dalam bidang Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan.

Untuk itu, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam sidang munaqosyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama dari Bapak/Ibu kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

**PEMBIMBING I**

**Dr. Iy. Sumpur Mulia Harahap, M.Ag**  
NIP. 19720313 200312 1 002

**PEMBIMBING II**

**Aliman Syahuri Zein, M.E.I**  
NIDN. 2028048201

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : **MAYDRA LESTARI**  
NIM : 16 401 00021  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Perbankan Syariah  
JudulSkripsi : **"Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga"**.

Dengan ini menyatakan bahwa saya telah menyusun skripsi ini sendiri tanpa meminta bantuan yang tidak sah dari pihak lain, kecuali arahan tim pembimbing, dan tidak melakukan plagiasi sesuai dengan kode etik mahasiswa pasal 14 ayat 11 tahun 2014.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 4 tahun 2014 tentang Kode Etik Mahasiswa yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidempuan, 18 Oktober 2021

Saya yang Menyatakan,

  
**LESTARI**  
**NIM . 16 401 00021**

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

---

Sebagai civitas akademik Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Maydra Lestari  
Nim : 16 401 00021  
Jurusan : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
JenisKarya : Skripsi

Demi Pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **"Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga"**. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan berhak menyimpan, mengalih media/memformatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidempuan  
Pada tanggal, 18 Oktober 2021

Yang Menyatakan

  
NIM . 16 401 00021



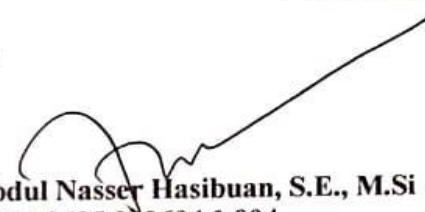
**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDEMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan H.T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidempuan, 22733  
Telepon (0634) 22080 Faximile (0634) 24022


**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

Nama : Maydra Lestari  
Nim : 16 401 00021  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi Dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah  
Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas  
Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di  
PT. Bank Sumut Syariah Cabang Sibolga.

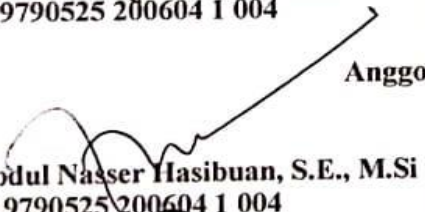
**Ketua**

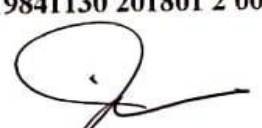
  
Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si  
NIP. 19790525 200604 1 004

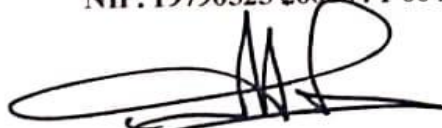
**Sekretaris**


  
Rodame Monitorir Napitupulu, M.M  
NIP. 19841130 201801 2 001

**Anggota**

  
Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si  
NIP. 19790525 200604 1 004

  
Rodame Monitorir Napitupulu, M.M  
NIP. 19841130 201801 2 001

  
Muhammad Isa, S.T., M.M  
NIP. 19800605 201101 1 003

  
Nurul Izzah, M.Si  
NIP. 19900122 201801 2 003

**Pelaksanaan Sidang Munaqasyah**

Di : Padangsidempuan  
Hari/Tanggal : Selasa/ 07 Desember 2021  
Pukul : 09.00 WIB s/d 12.00 WIB  
Hasil/Nilai : Lulus/ 68,75(C)  
Indeks Prestasi Kumulatif : 3,47  
Predikat : SANGAT MEMUASKAN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUNAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. H. Tengku Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang 22733  
Telepon (0634) 22080 Faksimile (0634) 24022

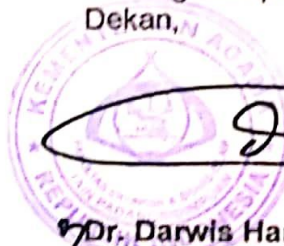
**PENGESAHAN**

**JUDUL SKRIPSI : PENERAPAN PROSEDUR PEMBIAYAAN  
MURABAHAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)  
FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN  
PERUMAHAN (FLPP) DI PT. BANK SUMUT  
CABANG SYARIAH SIBOLGA**

**NAMA : MAYDRA LESTARI  
NIM : 16 401 00021**

Telah Dapat Diterima untuk Memenuhi Salah Satu Tugas  
dan Syarat-Syarat dalam Memperoleh Gelar  
**Sarjana Ekonomi (S.E)**  
dalam Bidang Perbankan Syariah

Padangsidimpuan, 07 Desember 2021  
Dekan,



*[Signature]*  
**Dr. Darwis Harahap, S.HI., M.SI.  
NIP. 19780818 200901 1 015**

## ABSTRAK

**Nama** : Maydra Lestari  
**Nim** : 16 401 00021  
**Judul Skripsi** : **Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga**

Untuk memiliki rumah tidak semua golongan masyarakat dapat membeli rumah secara tunai. Terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat dengan penghasilan rendah yang ingin membeli rumah namun tidak memiliki pembiayaan yang cukup, dapat memanfaatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang ditawarkan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dengan cara mengajukan permohonan kredit dan memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* KPR FLPP dan untuk mengetahui permasalahan apa saja yang ditemukan dalam penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* KPR FLPP pada bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

KPR FLPP adalah pembiayaan perumahan perorangan yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan rumah sejahterah dengan maksimal pendapatan 4 juta perbulan. Dalam pengajuan produk KPR FLPP harus melalui tahapan-tahapa dan prosedur- prosedur yang mana rosedur-prosedur tersebut harus dilakukan secara objektif untuk meminimalisir risiko yang terjadi agar pembiayaan yang disalurkan dapat menghasilkan laba.

Untuk menjawab permasalahan diatas, penulis melakukan penelitian dengan metode penelitian kualitatif dengan data primer sebagai data utama yang berupa data yang diambil langsung dilapangan melalui wawancara dengan pegawai Pimpinan Seksi Pemasaran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dan Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, sedangkan data skunder berupa data yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Kemudian data yang diperoleh diolah dan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga meliputi Permohonan Pembiayaan, Identifikasi Pendahuluan,, Analisa Pembiayaan, Keputusan Pembiayaan, Pengikat, Pencairan, dan Monitoring risiko. Prosedur-prosedur tersebut harus dilakukan secara objektif untuk meminimalisir risiko yang terjadi agar pembiayaan yang disalurkan dapat menghasilkan laba. (2) Permasalahan dalam penerapan prosedur KPR FLPP pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dilihat dari berbagai pihak yaitu: pihak debitur, developer, dan bank.

***Kata Kunci: Penerapan, Murabahah, KPR FLPP***



## KATA PENGANTAR



*Assalaamu'alaikum Wr.Wb*

*Alhamdulillah*, puji syukur kita sampaikan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untaian shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada insan mulia Nabi Besar Muhammad SAW, figur seorang pemimpin yang patut dicontoh dan diteladani, pencerah dunia dari kegelapan beserta keluarga dan para sahabatnya.

Skripsi ini berjudul: **“Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga”**, ditulis untuk menambah pengetahuan peneliti dan orang-orang yang membaca karya ilmiah ini, untuk referensi penelitian selanjutnya. Dan untuk melengkapi tugas dan memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) Pada program Studi Perbankan Syariah di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Padangsidimpuan. Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang terbatas dan jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati dan penuh rasa syukur, peneliti mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL, selaku Rektor IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang M.Ag, selaku

Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Dr. Anhar M.A, selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap M.Ag, selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Darwis Harahap, S.HI., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, M.Si., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik, Bapak Drs. Kamaluddin M.Ag., selaku Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Arbanur Rasyid, M.A, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, S.E.I., M.A, selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan bimbingan dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.
4. Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap M.Ag. selaku pembimbing I dan Bapak Aliman Syahuri Zein M.E.I, selaku pembimbing II, yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan, dan petunjuk yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah SWT membalas setiap kebaikan kedua beliau.
5. Bapak Yusri Fahmi M.Hum, selaku Kepala Perpustakaan serta pegawai perpustakaan yang telah memberikan kesempatan dan fasilitas bagi peneliti untuk memperoleh buku-buku dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak serta Ibu dosen IAIN Padangsidempuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidempuan.
7. Teristimewa kepada Ibunda tercinta Muliati dan Ayah tercinta Sofiandi yang telah memberikan curahan kasih sayang yang tiada hentinya, dan memberikan dukungan moril dan materil demi kesuksesan studi sampai saat ini, serta memberi do'a yang tiada lelahnya serta berjuang demi anak-anaknya, serta Adik tersayang Yolanda Gusmita, dan Dinda Shelviana Syafitri, yang selalu memberikan semangat dan dorongan pada peneliti untuk menyelesaikan skripsi ini.
8. Terimakasih kepada sahabat-sahabat saya yang dari dulu selalu menemani dan menyemangati saya sampai di titik skripsi ini sampai selesai Yulia Ariska Ritonga, Siti Sari Dina Siregar, dan Sri Aliatutohiro Lubis. yang selalu menemani, Sahabat yang selalu ada dari awal masuk kuliah dan turut menyemangati peneliti dan tiada hentinya memberikan dukungan kepada peneliti. karena keluarga selalu menjadi tempat istimewa bagi peneliti, dalam mengerjakan skripsi ini.
9. Terimakasih kepada keluarga besar Himpunan Mahasiswa Islam cabang Padangsidempuan, khususnya Komisariat Ekonomi Islam, dan Senat Mahasiswa (SEMA) IAIN Padangsidempuan, yang telah memberikan saya ilmu dan wadah baru untuk Beramal *ma'ruf nahi mungkar* , semoga perjuangan kita tidak mengkhianati hasil, dan yang selalu mendoakan dan juga memberikan dukungan serta semangat kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.

10. Teman-teman Perbankan Syariah-1 angkatan 2016 yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada peneliti selama proses perkuliahan dan penyusunan penulisan skripsi ini.
11. Teman-teman seperjuangan saya selama KKL di Desa Huristak Kecamatan Huristak dengan kordes, Ilham Rifandi Siregar, Farid Rizky Harahap, Syahmizi Panggabean, Rana Anjani, Mira Yusmeida, Winda Sari Tanjung, Era Muliani Pulungan, dan teman sekelompok lainnya yang memberikan pengalaman berharga selama KKL serta motiasi dan semangat kepada peneliti dalam mengerjakan skripsi ini.
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu peneliti dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya skripsi ini.

Ungkapan terimakasih, peneliti hanya mampu berdoa semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada peneliti, diterima disisi-Nya dan dijadikan-Nya amal saleh serta mendapatkan imbalan yang setimpal, peneliti juga menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan, kemampuan dan pengalaman peneliti, untuk itu peneliti mengharapkan kritik dan saran yang bersifat memperbaiki.

Padangsidempuan, Oktober 2021  
Peneliti,

**MAYDRA LESTARI**  
**NIM. 16 401 0002**

## PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

### A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf, sebagian dilambangkan dengan tanda dan sebagian lain dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus. Berikut ini daftar huruf Arab dan transliterasinya dengan huruf latin.

Huruf Arab	Nama Huruf Latin	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak di lambangkan	Tidak di lambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ḥa	ḥ	ha(dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	žal	ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es

ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	şad	ş	s (dengan titik dibawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qaf	Q	Ki
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	..’..	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

## B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti vocal bahasa Indonesia, terdiri dari vocal tunggal atau monoftong dan vocal rangkap atau diftong.

1. Vokal Tunggal adalah vocal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
—	fathah	A	A
—	Kasrah	I	I
— و	dommah	U	U

2. Vokal Rangkap adalah vocal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf.

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan	Nama
.....ي	fathah dan ya	Ai	a dan i
و.....	fathah dan wau	Au	a dan u

3. Maddah adalah vocal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda.

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....ى	fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis atas
.....ى	Kasrah dan ya	ī	I dan garis di bawah
.....و	dommah dan wau	ū	u dan garis di atas

### C. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua:

1. *Ta Marbutah* hidup yaitu *Ta Marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan dommah, transliterasinya adalah /t/.
2. *Ta Marbutah* mati yaitu *Ta Marbutah* yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah /h/.

Kalau pada suatu kata yang akhir katanya *Ta Marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka *Ta Marbutah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

#### **D. Syaddah (*Tasydid*)**

*Syaddah* atau *tasydid* yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*. Dalam transliterasi ini tanda *syaddah* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberitanda *syaddah* itu.

#### **E. Kata Sandang**

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu : ال. Namun dalam tulisan transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah*.

1. Kata sandang yang diikuti huruf *syamsiah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *syamsiah* ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung diikuti kata sandang itu.
2. Kata sandang yang diikuti huruf *qamariah* adalah kata sandang yang diikuti oleh huruf *qamariah* ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan didepan dan sesuai dengan bunyinya.

#### **F. Hamzah**

Dinyatakan didepan Daftar Transliterasi Arab-Latin bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya terletak di tengah dan diakhir



kata. Bila hamzah itu diletakkan diawal kata, ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

### **G. Penulisan Kata**

Pada dasarnya setiap kata, baik *fi'il*, *isim*, mau pun *huruf*, ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut bisa dilakukan dengan dua cara: bisa dipisah perkata dan bisa pula dirangkaikan.

### **H. Huruf Kapital**

Meskipun dalam sistem kata sandang yang diikuti huruf tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital sepertiapa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harkat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

### **I. Tajwid**

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian tak terpisahkan dengan ilmu tajwid. Karena itu keresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

Sumber: Tim Puslitbang Lektur Keagamaan. *Pedoman Transliterasi Arab-Latin*.  
Cetakan Kelima. Jakarta: Proyek Pengkajian dan Pengembangan Lektur  
Pendidikan Agama, 2003.

## DAFTAR ISI

<b>Halaman</b>	
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING</b>	
<b>SURAT KETERANGAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b>	
<b>SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI</b>	
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Batasan Masalah .....	7
C. Batasan Istilah.....	7
D. Rumusan Masalah.....	9
E. Tujuan Penelitian .....	9
F. Kegunaan Penelitian .....	10
G. Sistematika Pembahasan.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
<b>A. Landasan Teori .....</b>	<b>13</b>
1. Pembiayaan Bank Syariah .....	13
a. Pengertian Pembiayaan .....	13
b. Tujuan Pembiayaan .....	14
c. Fungsi Pembiayaan .....	15
d. Jenis-jenis Pembiayaan .....	17
2. Murabahah .....	18
a. Landasan Hukum Murabahah .....	20
b. Rukun Pembiayaan Murabahah .....	22
c. Syarat Pembiayaan Murabahah .....	23
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) .....	24
a. Pengertian KPR.....	24
b. Manfaat KPR .....	25
c. Fitur KPR.....	27
d. Jangka Waktu KPR.....	27
e. Keuntungan KPR Syariah.....	27
4. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	28
5. Prosedur Pembiayaan Bank Syariah .....	29
<b>B. Penelitian Terdahulu .....</b>	<b>44</b>

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

A. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	50
B. Jenis Penelitian.....	50
C. Subjek Penelitian.....	51
D. Sumber Data.....	51
1. Sumber Data Primer.....	51
2. Sumber Data Skunder.....	52
E. Teknik Pengumpulan Data.....	52
1. Observasi.....	52
2. Wawancara.....	53
3. Dokumentasi.....	53
4. Tinjauan Perpustakaan.....	54
F. Teknis Pengolahan dan Analisis Data.....	54
G. Teknis Pengecekan dan Keabsahan Data.....	55
1. Perpanjangan Keikutsertaan.....	55
2. Ketekunan Pengamatan.....	56
3. Triangulasi.....	56
4. Menggunakan Bahasa Referensi.....	57

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

<b>A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....</b>	<b>58</b>
1. Sejarah PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.....	58
2. Produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.....	59
3. Produk Penyaluran Dana.....	61
<b>B. Analisis Hasil Penelitian.....</b>	<b>62</b>
1. Hasil Wawancara kepada Pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.....	63
2. Hasil Wawancara kepada Nasabah Pembiayaan KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.....	73
<b>C. Analisis Hasil Pembahasan.....</b>	<b>78</b>
1. Analisis Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.....	78
2. Permasalahan yang ditemukan dalam Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.....	86

### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	89
B. Saran.....	89

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **LAMPIRAN**

## DAFTAR TABEL

TABEL 1.1	Jumlah Data Nasabah KPR FLPP.....	6
TABEL 1.2	Penelitian Terdahulu .....	43

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Skema Pembiayaan Murabahah .....	18
---	----

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I : DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Lampiran II : Keterangan Izin Riset

Lampiran III : Pedoman Wawancara

Lampiran IV : Dokumentasi Peneliti

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kesejahteraan rakyat erat kaitannya dengan pemenuhan kebutuhan pokok. Kebutuhan pokok terdiri atas kebutuhan akan sandang, pangan dan papan. Dalam teori hierarki kebutuhan menurut Maslow mengemukakan lima tingkatan kebutuhan manusia yang harus dipenuhi, yaitu:<sup>1</sup> Kebutuhan fisiologis yang meliputi sandang, pangan, papan seperti makan, minum, perumahan, tidur, dan lain sebagainya. Kebutuhan rasa aman yang meliputi keamanan secara fisik dan psikologis. Kebutuhan sosial yang meliputi kebutuhan untuk persahabatan, afiliasi (hubungan antar pribadi yang ramah dan akrab), dan interaksi yang lebih erat dengan orang lain. Kebutuhan penghargaan yang meliputi kebutuhan dan keinginan untuk dihormati, dihargai atas prestasi seseorang, pengakuan atas faktor kemampuan dan keahlian seseorang serta eektivitas kerja seseorang. Kebutuhan aktualisasi diri atau proses pengembangan akan potensi yang sesungguhnya dari seseorang.

Dalam memenuhi kebutuhan fisiologis terkhususnya kebutuhan akan papan, maka setiap orang memerlukan sebuah rumah yang layak sebagai tempat tinggalnya. Rumah merupakan faktor penting dalam meningkatkan harkat dan martabat hidup setiap orang. Selain sebagai kebutuhan pokok manusia, rumah mempunyai fungsi yang sangat strategis sebagai pusat pendidikan keluarga, dan

---

<sup>1</sup> Sunyoto dan Danang, *Perilaku Organisasional: Teori, Kuesioner, dan Proses Analisis Data*, Cet.I, (Yogyakarta:CAPS,2013), hlm 20



peningkatan kualitas generasi mendatang, termasuk perannya sebagai perlindungan jati diri.

Indonesia masih dihadapkan pada permasalahan perumahan yaitu kesenjangan antara jumlah rumah terbangun, dengan jumlah yang dibutuhkan rakyat. Hal tersebut ditunjukkan dengan data yang dilansir oleh pusat studi properti Indonesia yang menyatakan bahwa kebutuhan rumah di Indonesia pertahun sebanyak 875.000 unit. Angka itu didapat dari pertumbuhan penduduk sebesar 1,5 persen dikalikan total jumlah penduduk Indonesia 250 juta jiwa, maka setiap tahunnya Indonesia memiliki penambahan 3,75 juta jiwa, satu rumah diisi 4 jiwa sehingga dibutuhkan 875.000 rumah per tahun. Sedangkan rumah yang sanggup dibangun hanya 200.000-300.000 per tahunnya. Dengan demikian terjadi *backlog* tambahan sebesar 500.000 dan total ada kekurangan tambahan sebanyak 2,5 juta rumah, sehingga jumlah *backlog* yang ada sekarang menjadi 15,7 juta unit rumah.<sup>2</sup>

Berdasarkan pada kondisi tersebut, upaya penurunan *backlog* perumahan menjadi salah satu agenda dari Sembilan agenda utama pemerintah yang termuat dalam Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJNM) tahun 2015-2019 dan ditetapkan presiden pada tanggal 8 Januari 2015. Target pemerintah selama kurun waktu 2015-2019 adalah mengurangi *backlog* perumahan sebesar 6,7 juta unit. Untuk mencapai angka tersebut, presiden telah mencanangkan “Program Nasional Satu Juta Rumah Untuk Rakyat” pada tanggal 29 April 2015 dengan target satu juta unit

---

<sup>2</sup> Departemen Perlindungan Konsumen OJK, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2017), hlm 2-3.

rumah terbangun pada setiap tahunnya. Program tersebut memiliki tujuan untuk mewujudkan cita-cita kebutuhan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat , khususnya Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dapat dipenuhi.<sup>3</sup>

Langkah-langkah yang dilakukan dalam mewujudkan program tersebut adalah bekerjasama dengan Kementerian/Lembaga (K/L), pemerintah daerah, dan pihak lainnya dibidang perumahan, pertahanan, perizinan, perpajakan, perkotaan, lembaga jasa keuangan, Badan Penyelenggara Jaminan Sosial (BPJS) Ketenagakerjaan, pelaku pembangunan dan dunia usaha. Kementerian yang ditunjuk oleh negara untuk melaksanakan program tersebut yaitu Kementerian Keuangan dan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).

Lembaga jasa keuangan memiliki peran yang sangat strategis dalam mendukung Program Nasional Satu Juta Rumah Untuk Rakyat, melalui penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Hal tersebut mengingat tingginya harga rumah yang seringkali tidak memungkinkan bagi masyarakat untuk melakukan pembayaran secara tunai sekaligus sehingga membutuhkan kredit atau pembiayaan dari lembaga jasa keuangan. Jenis lembaga keuangan yang telah menyalurkan dana untuk KPR pun mengalami perkembangan, dimana saat ini bukan hanya dari perbankan namun juga dari perusahaan pembiayaan dan BPJS Ketenagakerjaan. Namun demikian perbankan masih memegang porsi terbesar dalam penyaluran KPR secara nasional.

---

<sup>3</sup> Departemen Perlindungan Konsumen OJK, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan: Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*, hlm 2-3.

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah memiliki fungsi menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi dari pihak pemilik dana. fungsi lainnya ialah menyalurkan dana kepada pihak lain yang membutuhkan dana dalam bentuk jual beli maupun kerjasama usaha.<sup>4</sup>

Undang-Undang Perbankan Syariah No.21 tahun 2008, bank syariah mempunyai beberapa fungsi, tidak hanya sebagai lembaga penghimpun dan penyaluran dana tetapi berlaku sebagai lembaga jasa. Jasa perbankan adalah pelayanan bank terhadap nasabah dengan tidak menggunakan modal tunai. Untuk pelayanan ini bank menerima imbalan (*fee*). Jasa-jasa itu berupa pengiriman uang (transfer), pencairan cek (*inkaso*), penukaran uang asing (*valas*), *letter of credit* dan *Letter of Guarantee*.

Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang perbankan syariah pasal 1 poin ke 25 menjelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana tagihan yang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah atau Unit Usaha Syariah (UUS) pihak lain yang mewajibkan pihak yang di biayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan merupakan unsur suatu pokok dalam lembaga keuangan.

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga merupakan salah satu bank syariah yang melayani kegiatan bank syariah. Bank Sumut Cabang Syariah

---

<sup>4</sup>Abdul Ghofur Ansori, *Hukum Perbankan Syariah (UU No.21 Tahun 2008)*, (Yogyakarta: PT Refika Aditama, 2009), hlm.4.

Sibolga merupakan salah satu bank daerah yang ditunjuk oleh negara untuk menyediakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Jenis KPR yang tersedia terdiri atas 2 (dua) yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR iB Griya) dan KPR Sejahtera Syariah Tapak. Perbedaan KPR iB Griya, dengan KPR Sejahtera Syariah Tapak yaitu KPR iB Griya merupakan KPR non Subsidi sedangkan KPR Sejahtera Syariah Tapak merupakan pembiayaan perumahan yang disubsidi langsung oleh pemerintah dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan sehingga di kenal dengan sebutan KPR FLPP. KPR FLPP (Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan). KPR FLPP adalah pembiayaan perumahan perorangan yang diberikan untuk masyarakat berpenghasilan rendah untuk pemilikan rumah sejahtera dengan maksimal pendapatan 4 juta per bulan.<sup>5</sup>

Untuk memiliki rumah tidak semua golongan masyarakat dapat membeli rumah secara tunai, terutama masyarakat berpenghasilan rendah. Masyarakat dengan penghasilan rendah yang ingin membeli rumah namun tidak memiliki pembiayaan yang cukup, dapat memanfaatkan fasilitas KPR FLPP yang ditawarkan oleh PT. BnK Sumut Cabang Syariah Sibolga. Masyarakat dapat memperoleh fasilitas ini dengan cara mengajukan permohonan kredit tersebut dan memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh bank.

Dalam pengajuan produk KPR FLPP harus melalui prosedur-prosedur pembiayaan yang berupa permohonan pembiayaan, identifikasi pendahuluan,, analisa pembiayaan, keputusan pembiayaan, pengikat, pencairan, dan monitoring

---

<sup>5</sup> Wawancara langsung dengan bapak Muhammad Luthfi Darmawan selaku seksi pemasaran bank sumut cabang syariah sibolga.

risiko. Prosedur-prosedur tersebut harus dilakukan secara objektif untuk meminimalisir risiko yang terjadi agar pembiayaan yang disalurkan dapat menghasilkan laba.<sup>6</sup>

Berikut dibawah ini adalah jumlah nasabah yang menggunakan akad *Murabahah* pada produk KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dari 3 tahun terakhir yaitu tahun 2018, 2019, dan 2020. Adalah sebagai berikut:

Tabel 1.1

**Jumlah Data Nasabah yang Menggunakan Akad *Murabahah* KPR FLPP pada Tahun 2018-2020.**

<b>Tahun</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Jumlah nasabah	342	383	396

Sumber: Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Dalam pelaksanaan pemberian KPR FLPP ini, baik sejak tahap pengajuan permohonan hingga penyelesaian perjanjian kredit ada kalanya ditemui salah satu pihak lalai bahkan tidak dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik sehingga menimbulkan masalah diantara para pihak demi kelancaran pelaksanaan pemberian KPR FLPP, sehingga tetap terlaksana dengan baik dan sesuai dengan ketentuan dan perjanjian yang telah disepakati.

Berdasarkan uraian tersebut peneliti bermaksud mengkaji lebih lanjut mengenai penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP yang dilakukan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dengan judul “ **Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit**

---

<sup>6</sup> Wawancara langsung oleh bapak M. Luthfi Darmawan selaku Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

## **Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga”**

### **B. Batasan Masalah**

Berdasarkan adanya suatu permasalahan yang dijelaskan dilatar belakang, maka untuk memberikan arah yang lebih jelas dalam penelitian ini penulis membatasi pada masalah-masalah yang terkait dengan pelaksanaan penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

### **C. Batasan Istilah**

Batasan istilah ini dibuat untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman terhadap istilah yang dipakai oleh penelitian ini, adapun yang menjadi batasan istilah adalah:

1. Penerapan merupakan sebuah tindakan yang dilakukan, baik secara individu maupun kelompok dengan maksud untuk mencapai yang telah dirumuskan. Secara bahasa penerapan adalah hal, cara atau hasil.<sup>7</sup>
2. Prosedur adalah suatu urutan-urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu bagian atau lebih, yang disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam terhadap transaksi-transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Badudu dan Sultan Muhammad Zain, *Efektifitas Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2010), hlm.1487.

<sup>8</sup> Mirza Maulinarhadi Ranatarisza Dan Max Advian Noor, *Sistem Informasi Akuntansi Pada Aplikasi Administrasi Bisnis* (Malang: UB Press, 2013), hlm. 3.

3. Pembiayaan adalah aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana.<sup>9</sup>
4. *Murabbahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>10</sup>
5. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah produk pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk semua masyarakat dimana penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan, dengan tetap memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian diberikan kepada konsumen berdasarkan harga jual rumah yang di tentukan oleh Developer.<sup>11</sup>
6. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah dukungan fasilitas Likuiditas pembiayaan perumahan kepada masyarakat berpenghasilan rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.<sup>12</sup>
7. Bank Syariah adalah lembaga *intermediary* yang berfungsi mengumpulkan dana dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai *intermediary*

---

<sup>9</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Prenada Media Group, 2011), hlm. 105.

<sup>10</sup> Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 57.

<sup>11</sup> Departemen Perlindungan Konsumen, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)* hlm.34.

<sup>12</sup> Buku Panduan Standar Operasional Prosedur Pembiayaan KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. hlm. 8.

tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank syariah menanggung risiko.<sup>13</sup>

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah diatas, dapat diambil rumusan masalah nya adalah:

1. Bagaimana Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga”.
2. Permasalahan apa saja yang ditemukan dalam penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

#### **E. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui dan menganalisis secara konkret mengenai permasalahan yang terjadi dan telah diuraikan dalam perumusan masalah diatas, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).
2. Untuk mengetahui permasalahan apa saja yang ditemukan dalam penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

---

<sup>13</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah* (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 40.



## **F. Kegunaan Penelitian**

### 1. Bagi Peneliti

Sebagai salah satu persyaratan bagi peneliti dalam menyelesaikan studi untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan dan untuk menambah pengetahuan dan wawasan serta dapat mengaplikasikan teori yang telah diperoleh selama perkuliahan. Khususnya mengetahui Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

### 2. Bagi Bank Sumut Syariah

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan evaluasi dalam strategi pemasaran produk jasa perusahaan.

### 3. Bagi Lembaga

Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi mahasiswa IAIN Padangsidempuan khususnya mahasiswa Ekonomi Syariah dan menjadikan koleksi perpustakaan di kampus IAIN Padangsidempuan.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah penelitian sesuai dengan permasalahan yang ada, maka peneliti menggunakan sistematika pembahasan. Hal ini di maksud untuk laporan penelitian yang sistematis, jelas dan mudah dipahami. Peneliti membuat sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab I adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, yaitu berisi tentang hal-hal apa saja yang melatarbelakangi masalah penelitian, mengapa peneliti melakukan penelitian terhadap judul penelitian, kemudian batasan masalah yaitu berisi tentang batasan masalah dalam penelitian agar tidak terlalu luas dalam pembahasan. Batasan istilah yaitu berisi tentang pengertian penerapan, prosedur, pembiayaan, *Murabahah*, kredit pemilikan rumah (kpr), fasilitas Likuiditas pembiayaan perumahan (flpp) PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, Rumusan masalah yaitu berisi pertanyaan-pertanyaan peneliti tentang apa sebenarnya yang ingin dikaji dan diteliti oleh peneliti yang biasanya disusun dalam kalimat Tanya, dan tujuan penelitian yaitu aspek-aspek apa saja yang ingin diperoleh peneliti, dan kegunaan penelitian yaitu kegunaan yang diperoleh perusahaan, peneliti, dan lembaga perguruan tinggi terhadap hasil dari penelitian. Sistematika pembahasan yaitu hal-hal apa saja yang akan ditulis, yang secara garis besar terdiri dari bagian awal, bagian isi dan bagian akhir.

Bab II membahas tentang landasan teori yang terdiri dari kerangka teori yang digunakan dalam pembuatan karya tulis, dimana teori yang digunakan dalam penelitian ini yaitu membahas tentang pengertian prosedur pembiayaan bank syariah, pembiayaan, pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan, *Murabahah*, pengertian *Murabahah*, landasan hukum *Murabahah*, rukun pembiayaan *Murabahah*, syarat pembiayaan *Murabahah*, kredit pemilikan rumah (kpr), pengertian KPR, pengertian KPR FLPP, serta penelitian terdahulu berisi tentang penelitian-

penelitian yang menjadi referensi peneliti dan juga sebagai pendukung yang akan diteliti oleh peneliti.

Bab III menguraikan tentang Metodologi Penelitian yang terdiri dari waktu dan lokasi penelitian yaitu kapan penelitian dilakukan dan dimana lokasi penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. jenis penelitian yaitu berisi tentang jenis penelitian apa yang dilakukan oleh peneliti. sumber data yaitu berisi tentang dari mana data yang diperoleh oleh peneliti apakah dari lapangan ataukah dari dokumentasi, teknik pengumpulan data yaitu teknik-teknik apa saja yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian, yang dalam hal ini teknik pengolahan data dan analisis data dan teknik pengecekan keabsahan data.

BAB IV adalah hasil penelitian yang terdiri dari sejarah berdirinya Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, visi dan misi Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, struktur organisasi Bank Sumut bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, selain itu juga terdiri dari deskriptif pengolahan data wawancara, observasi, dokumentasi serta pembahasan dan penerapan prosedur pembiayaan *Murabahah* kpr flpp di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Bab V adalah penutup yang berisikan tentang kesimpulan yaitu kesimpulan dari hasil yang telah diperoleh oleh peneliti yang biasanya di jelaskan satu persatu dari teknis pengolahan dan analisis data, dan saran-saran yaitu saran saran kepada peneliti selanjutnya dan kepada perusahaan yang bersangkutan terkait dengan hasil penelitian yang telah dilakukan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Landasan Teori

##### 1. Pembiayaan bank syariah

###### a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantaranya penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.<sup>14</sup>

Dalam masyarakat Indonesia selain dikenal dengan istilah utang-piutang, juga dikenal dengan istilah kredit dalam perbankan konvensional dan istilah pembiayaan dalam perbankan syariah. Utang-piutang biasanya digunakan oleh masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada pihak lain. Seseorang meminjamkan hartanya kepada orang lain, maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya. Adapun istilah kredit atau pembiayaan lebih banyak digunakan oleh masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai. Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 pembiayaan didefinisikan sebagai berikut. “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah

---

<sup>14</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, hlm. 105.

adalah uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”<sup>15</sup>.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. Perkataan Pembiayaan yang berarti (*trust*) berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus dipergunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.<sup>16</sup>

#### b. Tujuan Pembiayaan

Dalam praktiknya kegiatan pembiayaan dalam perbankan syariah memiliki tujuan, diantaranya adalah:

- 1) *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang diyakini mampu dan mau mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya. Dalam faktor kemampuan dan kemauan ini tersimpul

---

<sup>15</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:Rajawali Pers, 2013), hlm. 92.

<sup>16</sup> Rahmad Ilyas, “Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah, “*Jurnal Penelitian* 9 (2015): 185.

unsur keamanan (*safety*) dan sekaligus juga unsur (*profitability*) dari suatu unsur tersebut saling berkaitan. Dengan demikian keuntungan merupakan tujuan pemberi pembiayaan dalam bentuk hasil yang diterima.

- 2) *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin sehingga tujuan *profitability* dapat tercapai tanpa hambatan. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.<sup>17</sup>

#### c. Fungsi pembiayaan

Ada beberapa fungsi pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima diantaranya:

- 1) Meningkatkan *Utylity* (Daya Guna) dari modal atau uang.

Para penabung menyimpan uangnya dalam bentuk tabungan, giro dan deposito. Uang tersebut dalam dalam persentase tertentu akan ditingkatkan kegunaanya oleh bank. Dengan demikian dana yang mengendap di bank yang diperoleh dari para nasabah penabung tidaklah diam melainkan disalurkan dalam bentuk-bentuk pembiayaan untuk usaha-usaha yang bermanfaat.

---

<sup>17</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, hlm. 711.

## 2) Meningkatkan *Utility* (Daya Guna) Suatu Barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut mengikat, misalnya minyak kelapa menjadi minyak goreng, padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat meningkatkan daya guna barang dari yang manfaatnya kurang menjadi yang lebih bermanfaat.<sup>18</sup>

## 3) Meningkatkan peredaran dan Lalu Lintas Uang.

Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening Koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cheque*, *giro*, *bilyet*, *wesel*, promes, dan sebagainya melalui pembiayaan. Peredaran uang kartal akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegiatan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

## 4) Meningkatkan Kegairahan Berusaha Masyarakat

Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidak selalu diimbangi dengan kemampuan. Oleh karena itu, pengusaha akan selalu berhubungan

---

<sup>18</sup> Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal. *Islamic Financial Management* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 7-8.

dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna meningkatkan usahanya.

#### 5) Meningkatkan Stabilitas Ekonomi.

Dalam kegiatan ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk pengendalian inflasi, peningkatan ekspor, rehabilitasi sarana, pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Untuk menekan arus inflasi dan terlebih lagi untuk usaha, pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan penting. Arah pembiayaan harus berpedoman pada segi-segi pembatasan kualitatif, yaitu pengaruh ke sektor-sektor yang produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berpengaruh terhadap masyarakat.

#### d. Jenis-jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menjadi beberapa aspek, yaitu:<sup>19</sup>

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- 2) Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan dalam rangka untuk melakukan investasi atau pengembangan barang konsumtif.

---

<sup>19</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm.304.



3) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diperuntukkan nasabah dengan tujuan diluar usaha atau yang bersifat perorangan. Adapun fokus dari penelitian ini ialah prosedur pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang bersifat konsumtif pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

## 2. *Murabahah*

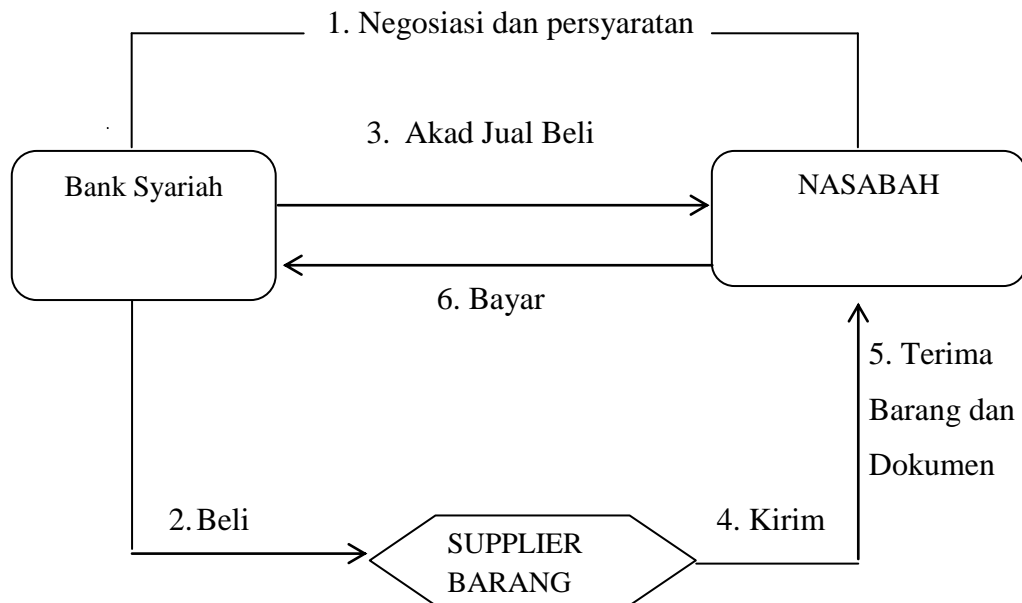
Salah satu pembiayaan bank syariah adalah *murabahah*. *Murabahah* secara bahasa berasal dari kata rabiha- yarbahu- ribhan – warabahan yang berarti beruntung atau memberi keuntungan. Sedangkan kata *ribh* itu sendiri berarti sesuatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (*profit*). Secara istilah, banyak para fukoha mendefinisikan *murabahah* yaitu jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya di tambah dengan keuntungan.<sup>20</sup>

Pada pengertian lain pembiayaan *murabahah* adalah transaksi jual beli atas suatu barang dimana penjual menyebutkan harga barang kemudian mensyaratkan adanya keuntungan atas barang yang di beli kepada pembeli. Berikut alur transaksi pembiayaan *murabahah*.

---

<sup>20</sup> Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015). Hlm.56.

Gambar 1

Skema Pembiayaan *Murabahah***Penjelasan:**

Pertama, Bank syariah dan nasabah, bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang dan harga jual.

Kedua, bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah di pilih oleh nasabah, dan harga jual barang.

Ketiga, atas dasar akad yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari penjual atau (*Supplier*). Pembelian

yang dilakukan oleh bank syariah ini sesuai dengan keinginan yang telah tertuang dalam akad.

Keempat, supplier mengirim barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.

Kelima, nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.

Keenam, setelah menerima barang dokumen tersebut, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara agunan

a. Landasan Hukum Pembiayaan *Murabahah*

Landasan hukum pembiayaan *murabahah* dijelaskan dalam surah Al-Baqarah ayat 275 adalah sebagai berikut.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ  
الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا  
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ  
جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ  
اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat). sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya 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 didalamnya.” (Q.S AL-Baqarah 275).<sup>21</sup>

Yang perlu digaris bawahi yaitu “padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” ini karena substansi keduanya sungguh berbeda. Jual beli adalah transaksi yang menguntungkan kedua belah pihak, sedangkan riba merugikan salah satu pihak. Keuntungan yang pertama diperoleh melalui kerja manusia, sedangkan yang kedua, yang menghasilkan adalah uang bukan kerja manusia. Jual beli menuntut aktivitas manusia, sedangkan riba tanpa aktivitas mereka. Jual beli mengandung kemungkinan untung dan rugi, bergantung kepada kepandaian mengelola, kondisi dan situasi pasar pun ikut menentukan, sedangkan riba menjamin keuntungan bagi yang meminjamkan dan tidak mengandung kerugian. Riba tidak membutuhkan kepandaian dan kondisi pasar pun tidak terlalu menentukan. Itu sedikit yang membedakannya.<sup>22</sup>

Pengertian *Murabahah* dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000 adalah menjual suatu barang dengan

---

<sup>21</sup> Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid Dan Terjemah* (Jakarta: PT. Pustaka AL-Fatih, 2009), hlm. 47.

<sup>22</sup> Quraisah Shihab, *Pesan, Kesan, Dan Keserasian Al-Qur'an* (Jakarta: Lentera Hati, 2009). Hlm. 19.

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>23</sup>

Ketentuan hukum akad *murabahah* telah di atur dalam FATWA DSN MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *MURABAHAH*.

Landasan hukum *murabahah* (QS. An-Nisa:29)

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ 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 adalah Maha Penyayang kepadamu.*<sup>24</sup>

Jadi, pada intinya pembiayaan jual beli dalam akad *murabahah* boleh dilakukan asalkan sesuai dengan aturan syariat islam.

#### b. Rukun Pembiayaan *Murabahah*

Rukun dari pembiayaan *murabahah* yang harus dipenuhi agar transaksi dapat berlangsung adalah:

- 1) Penjual
- 2) Pembeli
- 3) Barang

<sup>23</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 139-140.

<sup>24</sup> Dwi Suwiknyo, *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam Buku Referensi Program Studi Ekonomi Islam* (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2010), hlm.60.

4) Shigat dan ijab kabul.

c. Syarat Pembiayaan *Murabahah*

Syarat jual beli pada pembiayaan *murabahah* adalah:<sup>25</sup>

1) Syarat orang yang berakal

- a) Berakal, oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- b) Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.
- c) Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul

Menurut para ulama fiqih, syarat ijab kabul adalah:

- (1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal
  - (2) Kabul sesuai dengan ijab.
  - (3) Ijab dan Kabul itu dalam satu majelis.
- d) Syarat barang yang di jualbelikan adalah:
- (1) Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
  - (2) Dapat di manfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
  - (3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijual belikan
  - (4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang di sepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

---

<sup>25</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 113.

### 3. *Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*

#### a. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

Peraturan perundang-undangan mengenai fasilitas pembiayaan sekunder mendefinisikan KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank untuk membiayai pembelian rumah. Akan tetapi, dalam praktiknya, KPR bisa juga berasal dari perusahaan asuransi dan pengembang. Yang bisa dibiayai KPR tidak hanya pembelian rumah, melainkan juga unit apartment, rumah took (ruko), rumah kantor (rukan), kios dan hal lain yang termasuk pembangunan rumah.<sup>26</sup>

Kredit Pemilikan Rumah ada dua jenis yaitu kredit pemilikan rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) atau Subsidi dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) iB Griya atau Non Subsidi. KPR Subsidi yaitu KPR yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah, sedangkan non subsidi yaitu KPR yang pendanaannya tidak dibantu oleh pemerintah atau tidak diperuntukkan oleh seluruh masyarakat.

KPR Syariah memiliki berbagai kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba, serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya fluktuatif, sedangkan KPR syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan

---

<sup>26</sup> Kurnia Arif, *Buku Pintar Membangun Rumah: Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol* (Jakarta: Kanaya Press, 2011), hlm. 81.

kebutuhan nasabah, diantaranya KPR jual beli (skema *murabahah*), KPR sewa (skema *ijarah*), KPR sewa beli (skema *ijarah muntahiya bit-tamlik-IMBT*), dan KPR kepemilikan bertahap (musyarakah *mutaqisah*).

Harga jual rumah ditetapkan ketika nasabah menandatangani perjanjian jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, masalah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik / turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak.<sup>27</sup>

Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan penalti. 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.

#### b. Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah

- 1) Pembelian Properti, terdiri dari pembelian: Rumah baru dalam keadaan siap huni (*readystock*) dari developer kerjasama, rumah baru dalam keadaan belum siap huni (*indent*) dari developer kerjasama, rumah baru dari developer tidak bekerjasama (kondisi rumah *readystock*, sertifikat dan IMB pecah perkavling), rumah bekas (*second*), apartemen baru dalam keadaan siap huni

---

<sup>27</sup> Megawati, “Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare”, (Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pare-Pare 2019), hlm.28.



(*readystock*) dari developer kerjasama, apartemen baru dari developer tidak bekerjasama (kondisi apartemen ready stock, sertifikat *splitzing*), apartemen bekas, rumah toko (ruko) baru dalam keadaan siap huni (*readystock*) dari developer kerjasama, rumah toko (ruko) baru dari developer tidak kerjasama (kondisi ruko *readystock*, sertifikat dan IMB pecah perkavling), rumah toko (ruko) bekas. Tanah kavling dengan luas  $\leq 2.500$  meter didalam kompleks perumahan (*realestate*).<sup>28</sup>

- 2) Pembangunan dan renovasi rumah pembelian: bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat dan sudah dimiliki pemohon serta IMBT tersedia, bahan-bahan material untuk renovasi rumah.
- 3) Take over/ pengalihan pembiayaan KPR, terdiri dari: alih pembiayaan (*takeover*) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank Sumut Syariah. (hanya berlaku untuk *fixedincome*).
- 4) Refinancing/pembiayaan kembali: pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah Bank Sumut dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisis dan perhitungan kemampuan pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, fasilitas ini wajib menggunakan akad IMBT.

---

<sup>28</sup> Slamet Rianto, *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*, (Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008), hlm.10.

c. Fitur KPR BRI Syariah<sup>29</sup>

- 1) Plafon pembiayaan
- 2) Minimal Rp. 25.000.000,-
- 3) Maksimal Rp. 3.500.000.000,-
- 4) Uang muka ringan minimal 10%
- 5) *Bank Finance* (Pembiayaan Bank) hingga 90%

d. Jangka waktu

- 1) Minimum 12 bulan
- 2) Maksimum 15 tahun untuk KPR IB yang bertujuan pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second), pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah.
- 3) Maksimum 10 tahun untuk pembelian Apartemen, Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor, Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah, Take over Pembiayaan Rumah, Refinancing.
- 4) Maksimum 5 tahun khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

e. Keuntungan KPR syariah:

- 1) Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka
- 2) Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.

---

<sup>29</sup> Ahmad Iham, *Memahami Bank Syariah dengan Mudah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 211

- 3) Skim pembiayaan adalah jual beli (*Murabahah*), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah.
- 4) Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsure spekulatif.
- 5) Bebas penalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.<sup>30</sup>

Bagi masyarakat yang memiliki kemampuan dalam keuangan membeli sebuah rumah secara tunai bukanlah sebuah kendala namun bagi masyarakat yang memiliki keterbatasan dalam keuangan, membeli rumah secara tunai menjadi sebuah kendala. Sehingga banyak masyarakat memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini disebabkan pembayaran secara kredit di anggap lebih ringan di bandingkan pembayaran secara tunai.

#### **4. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)**

Likuiditas adalah kemampuan seseorang atau perusahaan untuk memenuhi kewajiban atau utang yang harus segera dibayar dengan harta lancarnya.<sup>31</sup> Sedangkan program FLPP atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

---

<sup>30</sup> Ibnudin, "Implementasi Manajemen Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu" , *Jurnal Pendidikan Dan Study Islam*, Vol. 6, No 1, 2020.

<sup>31</sup> Frianto Pandia, *Manajemen Dana Dan Kesehatan Bank* (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 112.

Program FLPP ini merupakan suatu kebijakan yang dikeluarkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam rangka pembangunan sejuta unit rumah pertahun dengan sasaran masyarakat berpenghasilan rendah agar meningkatkan daya beli masyarakat dalam menjangkau rumah murah.

a) Manfaat

- 1) Membantu menambah uang muka nasabah sehingga jumlah keseluruhan uang muka yang dibayar nasabah mampu menurunkan pagu pembiayaan yang akan diangsur setiap bulan secara tetap berikut marginnya
- 2) Mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian

b) Fitur

- 1) Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan
- 2) Proses permohonan yang mudah dan cepat
- 3) Maksimal harga rumah yang dibiayai sesuai dengan kebijakan pemerintah
- 4) Jangka waktu pembiayaan yang panjang

## **5. Prosedur Pembiayaan Bank Syariah**

Prosedur bank syariah adalah suatu gambaran sifat atau metode untuk melaksanakan kegiatan pembiayaan. Perbedaannya dengan program adalah bahwa program menyatakan apa yang harus dikerjakan. Sedangkan prosedur berbicara tentang bagaimana melaksanakannya. Setiap pejabat

bank yang berhubungan dengan pembiayaan harus menempuh Prosedur yang sehat, yang di antaranya meliputi proses persetujuan pembiayaan, prosedur administrasi, dan prosedur pengawasan pembiayaan.<sup>32</sup>

Pembiayaan pada prinsipnya merupakan suatu proses yang di mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai kepada realisasinya. Namun demikian, realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, Bank syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan, karna dalam jangka waktu pembiayaan tidak mustahil terjadi pembiayaan bermasalah di sebabkan beberapa alasan. Dalam hal ini bank syariah harus mampu menganalisis penyebab pembiayaan bermasalah sehingga dapat melakukan upaya untuk melancarkan kembali kualitas pembiayaan tersebut.

Proses pembiayaan pada bank syariah tidak jauh berbeda dengan tahapan yang dilakukan pada bank konvensional dalam memberikan kreditnya. Secara garis besar, proses pemberian pembiayaan pada bank syariah sebagai berikut<sup>33</sup>

- a. Tahap sebelum pemberian pembiayaan di putuskan oleh bank syariah, yaitu tahap bank syariah mempertimbangkan permohonan pembiayaan calon nasabah penerima fasilitas. Tahap ini di sebut tahap analisis kelayakan penyaluran dana.

---

<sup>32</sup> Zainul Arifil, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006). Hlm 217

<sup>33</sup> Karuniawati, *Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada Usaha Toko Kelontong di Bank Syariah Mandiri KCP Magetan*, (Skripsi, 2020). Hlm.9.

- b. Tahap setelah permohonan pembiayaan di putuskan pemberiannya oleh bank syariah dan kemudian penguangan keputusan tersebut kedalam perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) serta dilaksanakannya pengikatan agunan untuk pembiayaan yang diberikan itu. Tahap ini disebut tahap dokumentasi pembiayaan.
- c. Tahap setelah perjanjian pembiayaan (akad pembiayaan) di tanda tangani oleh kedua bela pihak dan dokumen pengikatan agunan telah selesai di buat serta selama pembiayaan itu di gunakan oleh nasabah penerima fasilitas sampai jangka waktu pembiayaan berakhir tahap ini di sebut tahap penggunaan pembiayaan.
- d. Tahap setelah pembiayaan menjadi bermasalah tetaapi usaha nasabah menerima fasilitas masih memiliki prospek sehingga pembiayaan yang bermasalah itu dapat diselamatkan untuk menjadi lancar kembali. Tahap ini disebut tahap penyelamatan pembiayaan.
- e. Tahap setelah pembiayaan menjadi macet. Tahap ini di sebut tahap penyelesaian pembiayaan.

Proses atau prosedur pembiayaan *Murabahah* pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga mencakup delapan langkah mulai dari Permohonan Pembiayaan, Identifikasi Pendahuluan, BI Checking, Analisis Pembiayaan, Keputusan Pembiayaan, Akad Pembiayaan, Pengikat, Pencairan, dan Monitoring Risiko.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Perbankan Syariah*, (Jakarta Timur: Zikrul Hakim, 2007), hlm 145-165.

a) permohonan pembiayaan

Tahap awal proses pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada officer bank. Namun, dalam implementasinya, permohonan dapat juga dilakukan secara lisan terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan permohonan secara tertulis jika menurut officer bank usaha tersebut layak dibiayai.

b) Identifikasi Pendahuluan

Data yang dibutuhkan oleh officer bank didasarkan pada kebutuhan dan tujuan pembiayaan. Untuk pembiayaan konsumtif, data yang diperlukan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan nasabah untuk membayar pembayaran dari penghasilan tetap. Adapun untuk pembiayaan produktif, data yang dibutuhkan adalah data yang dapat menggambarkan kemampuan usaha nasabah untuk melunasi pembiayaan.

Data-data tersebut penting sekali artinya, terutama bagi bank syariah sebagai pihak yang memberikan pembiayaan. Data tentang identitas nasabah dibutuhkan untuk mengetahui legalitas pribadi serta alamat tinggal calon nasabah. Hal ini terkait dengan alamat penagihan dan penyelesaian masalah-masalah tertentu dikemudian hari. Kecuali itu, KTP dibutuhkan untuk melakukan verifikasi tanda tangan calon nasabah.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Buku Panduan Standar Operasional Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

c) BI Checking

Setelah kelengkapan dokumen terpenuhi, proses pembiayaan selanjutnya adalah dengan melakukan *BI Checking*. *BI Checking* digunakan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga untuk melihat raport calon nasabah pembiayaan. Melalui *BI Checking*, Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan mendapatkan informasi mengenai calon nasabah dari BI (Bank Indonesia).

Akses BI Checking hanya diperuntukkan oleh bank. Melalui *BI Checking*, Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga memperoleh informasi yang didapat berupa riwayat nasabah dalam melakukan pembiayaan di bank lain sebelumnya. Apakah calon nasabah tersebut dalam kategori nasabah lancar atau bermasalah dan apakah calon nasabah tersebut masuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak. Dari informasi inilah dapat diketahui juga mengenai besarnya pinjaman, jangka waktu, jaminan, serta kolektabilitas pembiayaan.

d) Analisis pembiayaan

Sebelum suatu fasilitas kredit atau dalam hal ini pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan benar-benar kembali.<sup>36</sup> Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*). Pada umumnya kriteria

---

<sup>36</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, hlm.104.



penelitian yang biasa dilakukan adalah dengan menggunakan analisis 5C, yaitu:

(1) *Character*

*Character* adalah keadaan watak atau sifat dari anggota, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai mana iktikad/kemauan calon *mudhorib* untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

Pemberian pembiayaan harus atas dasar kepercayaan, sedangkan yang mendasari suatu kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank, bahwa si peminjam mempunyai moral, watak, dan sifat-sifat pribadi yang positif dan kooperatif. Disamping itu, mempunyai rasa tanggung jawab, baik dalam kehidupan pribadi sebagai manusia, kehidupannya sebagai anggota masyarakat, maupun dalam menjalankan kegiatan usahanya. Karakter merupakan faktor yang dominan, sebab walaupun calon *mudhorib* tersebut cukup mampu untuk menyelesaikan utangnya, kalau tidak mempunyai iktikad yang baik, tentu akan membawa berbagai kesulitan bagi bank dikemudian hari.<sup>37</sup>

Karakter ini dapat dilihat dari interaksi kehidupan keluarga dan para tetangganya. Untuk mengetahui lebih dalam adalah dengan bertanya kepada tokoh masyarakat setempat maupun para tetangga

---

<sup>37</sup> Andrian Permata Veithzal Veithzal Rifai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep Dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa*. hlm.348.

tentang karakter atau akhlakunya dari si calon penerima pembiayaan.<sup>38</sup> Maksud dari pengertian *Character* diatas adalah menggambarkan watak dan kepribadian calon anggota untuk mengetahui iktikad/kemauan calon anggota untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

Untuk memperoleh gambaran tentang karakter calon anggota dapat ditempuh upaya-upaya seperti.<sup>39</sup>

*Trade checking*, yaitu mencari informasi tentang calon anggota dari rekan-rekan bisnisnya. Misalnya dari pemasok, pelanggan dan lain-lain.

*Bank checking* yaitu mencari informasi dari bank lain. Bank lain ini mungkin adalah bank tempat calon anggota berhubungan. Bank Indonesia sangat mendorong bank-bank untuk saling bertukar informasi.

*Bank Indonesia (BI) checking*, yaitu mencari informasi dari Bank Indonesia. Bank Indonesia (BI) telah mengembangkan suatu Sistem Informasi Debitur (SID) yang tersambung secara komputerisasi. Bank dapat meminta data data tertentu mengenai debitur bank yang datanya ada di *database* BI. Referensi BI ini merupakan data yang akurat dan dapat membantu bank dalam melakukan analisis pembiayaan.

---

<sup>38</sup> Nur S. Buchori, *Koperasi Syariah: Teori Dan Praktek* (Banten: PAM Press, 2012), hlm. 172.

<sup>39</sup> Jopi Jusup, *Analisis Kredit Untuk Credit Account Officer* (Jakarta: Pustaka Utama, 2014), hlm. 325-326.

## (2) *Capacity*

*Capacity* adalah menyangkut dengan kemampuan seseorang pebisnis mengelola usahanya, terutama pada masa-masa sulit sehingga nanti akan terlihat kemampuan membayar. Kemampuan yang dimiliki setiap orang adalah berbeda-beda. Setiap orang memiliki bakatnya masing-masing atau keahliannya yang berbeda dengan orang lain dan itu pada dasarnya telah menjadi keunggulan yang lebih dibandingkan dengan orang lain.<sup>40</sup>

Kemampuan ini dapat dilihat dari penghasilan pribadi untuk pembiayaan konsumtif dan melalui usaha yang dibiayai untuk pembiayaan perdagangan atau produktif. Kemampuan ini penting untuk dinilai agar bank tidak mengalami kerugian. Untuk menilai kemampuan anggota dapat dinilai dari dokumen yang dapat dimiliki, hasil konfirmasi dengan pihak yang memiliki kewenangan mengeluarkan surat tertentu (misalnya penghasilan seseorang), hasil wawancara atau melalui perhitungan rasio keuangan.<sup>41</sup>

Maksud dari pengertian *capacity* diatas adalah kemampuan yang dimiliki calon *mudhorib* dalam mengembalikan pembiayaan sesuai jangka waktu pembiayaan.

Beberapa cara yang dapat ditempuh dalam mengetahui kemampuan keuangan calon anggota antara lain.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup>Irham Fahmi, *Manajemen Perkreditan* (Bandung: Alfabeta, 2014), hlm. 16.

<sup>41</sup>Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 2013, hlm.259.

<sup>42</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*. hlm. 122.

### 1) Melihat Laporan Keuangan

Dalam laporan calon anggota, maka akan dapat diketahui sumber dananya dengan melihat laporan arus kas. Didalam laporan arus kas, secara keseluruhan dapat diketahui kondisi keuangan secara tunai dan calon anggota, dengan membandingkan antara sumber dana yang diperoleh dan penggunaan dana.

### 2) Memeriksa Slip Gaji dan Rekening Tabungan

Cara yang dapat ditempuh oleh Bank Syariah, bila calon anggota pegawai, maka bank dapat meminta fotokopi slip gaji tiga bulan terakhir dan didukung oleh rekening tabungan sekurang-kurangnya untuk tiga bulan terakhir, maka akan dapat dianalisis tentang sumber dana dan penggunaan dana calon anggota.

### (3) *Capital*

*Capital* adalah untuk menilai modal yang dimiliki oleh anggota untuk membiayai pembiayaan. Hal ini penting karena bank tidak akan membiayai pembiayaan tersebut 100%. Artinya harus ada modal dari anggota. Tujuannya jika anggota juga ikut memiliki modal yang ditanamkan di kegiatan tersebut, maka anggota juga akan merasa memiliki, sehingga termotivasi untuk bekerja sungguh-sungguh agar usaha tersebut berhasil, sehingga mampu untuk membayar kewajiban pembiayaannya.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 2013, hlm. 259.

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon *mudhorib*. Makin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan calon *mudhorib* menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin memberikan pembiayaan. Oleh karena itu, komposisi modal modal sendiri ini perlu ditingkatkan. Penilaian atas besarnya modal sendiri adalah penting, mengingat pembiayaan bank hanya sebagai tambahan pembiayaan dan bukan untuk membiayai seluruh modal yang diperlukan. Modal sendiri juga akan menjadi bahan pertimbangan bank, sebagai bukti kesungguhan dan tanggung jawab *mudhorib* dalam menjalankan usahanya, karena ikut menanggung risiko terhadap gagalnya usaha.<sup>44</sup> Adapun maksud dari pengertian *capital* diatas adalah jumlah modal yang dimiliki oleh calon anggota yang akan disertakan dalam pembiayaan.

#### (4) *Collateral*

Collateral adalah barang yang diserahkan *mudhorib* sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. *Collateral* harus dinilai oleh bank untuk mengetahui sejauh mana risiko kewajiban financial *mudhorib* kepada bank. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya.<sup>45</sup>

Penilaian atas agunan yang dimiliki oleh calon anggota pembiayaan dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan anggota

---

<sup>44</sup> Veithzal Rifai, *Islamic Financial Management : Teori, Konsep Dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa.*, hlm. 351.

<sup>45</sup> Veithzal Rifai, hlm. 352.

pembiayaan dipertimbangkan dapat mencukupi pelunasan kewajiban anggota pembiayaan dalam hal keuangan anggota tidak mampu memenuhi kewajiban.<sup>46</sup>

Ada dua fungsi jaminan. Pertama, sebagai pelunasan pembiayaan apabila anggota sudah tidak mampu lagi. Namun demikian, lembaga tidak dapat mengambil alih jaminan tersebut tetapi memberikan tenggang waktu untuk mencari alternatif lain yang disepakati bersama dengan anggotanya melakukan tindakan wanprestasi.<sup>47</sup>

Dalam dunia perbankan personal guaranty adalah bentuk penanggungan dimana seorang penanggung (perorangan) menanggung untuk melunasi hutang anggota sebagaimana tercantum dalam perutusan pokok.

Maksud dari pengertian *collateral* adalah agunan yang diberikan oleh calon anggota atas pembiayaan yang diajukan. Penilaian terhadap *collateral* ini dapat ditinjau dari dua segi, yaitu:

- 1) Segi ekonomi, yaitu nilai ekonomis dari barang-barang yang akan digunakan.
- 2) Segi yuridis, yaitu apakah agunan tersebut memenuhi syarat-syarat yuridis untuk dipakai sebagai agunan. Risiko pemberian pembiayaan

---

<sup>46</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 83.

<sup>47</sup> Buchori, *Koperasi Syariah: Teori Dan Praktek*, hlm. 173-174.

dapat dikurangi sebagian atau seluruhnya dengan meminta *collateral* yang baik kepada anggota.<sup>48</sup>

(5) *Condition of Economy*

*Condition of Economy* adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan calon *mudhorib*.

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang ia jalankan. Penilaian prospek bidang usaha yang dibiayai hendaknya benar-benar memiliki prospek yang baik sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut bermasalah relative kecil.<sup>49</sup>

Penilaian atas kondisi pasar didalam negeri maupun diluar negeri, baik masa lalu maupun dimasa yang akan datang, dilakukan untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha anggota pembiayaan yang dibiayai. Maksud dari *Condition of Economy* adalah keadaan situasi dan kondisi politik, ekonomi, sosial, dan budaya yang dapat mempengaruhi kelancaran usaha calon anggota.

Beberapa hal yang dapat digunakan dalam melakukan analisis *Condition of Economy*, antara lain:

- 1) Regulasi pemerintah pusat daerah

---

<sup>48</sup> Veithzal Rifai, *Islamic Financial Management : Teori, Konsep Dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa.*, hlm. 352.

<sup>49</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 2013, hlm. 96.

- 2) Kondisi makro dan mikro ekonomi
  - 3) Situasi politik dan keamanan
  - 4) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran.<sup>50</sup>
- e) Keputusan pembiayaan

Apabila bank telah melakukan segala analisis (5C) dan identifikasi, baik dari aspek financial, hukum dan sebagainya, maka untuk tahap selanjutnya bank perlu memutuskan apakah akan menerima atau tidak permohonan pembiayaan dari calon nasabah. Tindakan dalam mekanisme intern bank yang menyangkut berbagai aspek seperti teknis pembiayaan, kebijakan atau kewenangan yang berlaku di bank, dan pengawasan atau pembinaan bank.

Dalam SK DIR BI No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995, pemutus pembiayaan dibebani tanggung jawab untuk melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- (1) Memastikan bahwa setiap pembiayaan telah memenuhi ketentuan perbankan dan sesuai dengan azas-azas pembiayaan sehat.
- (2) Memastikan bahwa pelaksanaan pemberian pembiayaan telah sesuai dengan KUP dan PPP serta ketentuan lainnya.
- (3) Memastikan bahwa pemberian pembiayaan telah didasarkan pada penilaian yang jujur, objektif, cermat dan seksama serta terlepas dari pengaruh pihak-pihak yang berkepentingan dengan permohonan pembiayaan.

---

<sup>50</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, hlm. 83.



- (4) Meyakini bahwa pembiayaan yang akan diberikan dapat dilunasi kembali pada waktunya dan tidak akan berkembang menjadi pembiayaan bermasalah.

Dalam hal suatu permohonan pembiayaan (kecuali jenis tertentu) telah disetujui oleh bank, maka putusan tersebut diberitahukan secara resmi oleh bank kepada pemohon pembiayaan melalui surat penawaran putusan pembiayaan (*offering letter*). Surat penawaran tersebut memuat hal-hal yaitu struktur dan tipe pembiayaan dan syarat dan ketentuan pembiayaan.

f) Pengikat atau perjanjian

Dalam hal ini permohonan pembiayaan telah diputuskan oleh bank dan penawaran putusan pembiayaan (*offering letter*) telah disampaikan dan disetujui oleh pemohon, maka para pihak wajib menindaklanjuti dengan pembuatan perjanjian. Dengan ditandatanganinya perjanjian, maka terjadilah perikatan antara bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang mana di satu sisi bank berkewajiban untuk memberikan pembiayaan atau komitmen pembiayaan kepada penerima pembiayaan dan nasabah mempunyai hak untuk menerima uang pinjaman atau plafond yang telah disediakan bank.

Meskipun pada prinsipnya setiap orang bebas memperjanjikan atau menuangkan sesuatu dalam perjanjian, namun untuk pembuatan perjanjian pembiayaan para pihak, khususnya bank harus memperhatikan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia sebagai Pembina dan pengawasan bank.

Berdasarkan SK DIR BI No. 27/162/KEP/DIR Tanggal 31 Maret 1995 tentang PPKB, setiap pembiayaan yang telah disetujui dan disepakati pemohon wajib dituangkan dalam perjanjian pembiayaan (akad) secara tertulis.

g) Pencairan

Proses selanjutnya pembiayaan adalah pencairan pembiayaan kepada nasabah. Sebelum melakukan pembiayaan proses pencairan, harus dilakukan pemeriksaan kembali semua kelengkapan yang harus dipenuhi sesuai dengan disposisi komite pembiayaan pada proposal pembiayaan. Apabila semua persyaratan telah lengkap, maka proses pencairan fasilitas dapat dilakukan.

Untuk pencairan fasilitas yang sebelumnya telah ada, maka proses yang perlu dilakukan adalah memeriksa kelonggaran tarik fasilitas. Jika pencairan masih dalam batas kelonggaran tarik, maka pencairan harus dihentikan hingga ada persetujuan dari komite penyimpangan. Penyimpangan ini dapat dilakukan jika telah mendapat persetujuan kembali dari komite pembiayaan.

h) Monitoring (pengawasan)

Pada saat pembiayaan sudah diberikan kepada nasabah, maka sudah menjadi kewajiban bagi bank syariah untuk mengawasi kelancaran terselesainya pembiayaan hingga lunas, sebab tujuan pemberian pembiayaan salah satunya adalah agar terhindar dari pembiayaan macet.

Ada dua bentuk pengawasan yang lazim digunakan pihak bank dalam pengawasan pembiayaan, yaitu pengawasan preventif dan pengawasan represif.

Pengawasan preventif dilakukan oleh pihak bank sebelum pembiayaan dicairkan kepada nasabah. Tujuannya adalah untuk menghindari kesalahan yang lebih fatal dikemudian hari. Sementara pengawasan represif ini dilakukan pada saat pembiayaan telah diberikan. Tujuan dari pengawasan disini adalah agar nasabah penerima pembiayaan memiliki kedisiplinan yang kuat untuk melunasi setiap pembiayaan secara tepat waktu.

## **B. Penelitian Terdahulu**

Untuk lebih memperkuat judul penelitian ini, maka peneliti mengambil penelitian terdahulu yang terkait dengan penerapan pembiayaan *murabahah* kredit pemilikan rumah (KPR) FLPP.

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No .	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Ibnudin, Universitas Wiralodra Indramayu. Jurnal Pendidikan dan Studi Islam Vol.6 No, 1 Maret 2020	Implementasi Manajemen Pembiayaan <i>Murabahah</i> Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu	Hasil dari penelitian ini adalah manajemen pembiayaan KPR di bank BTN Syariah KCPS Indramayu ini sudah sesuai dengan prosedur yang ada, seperti proses pengajuan pembiayaan sampai proses pencairan dan proses pengikatan jaminan melalui notaris, dan tentunya tujuan dari pembiayaan tersebut yaitu sama sama menguntungkan kedua pihak, yaitu nasabah dan depelover maupun bank BTN Syariah KCPS Indramayu, dengan adanya pembiayaan KPR tersebut, dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat untuk memiliki rumah. Pembiayaan <i>murabahah</i> dan wakalah di BTN KCPS Indramayu sudah sesuai dengan hukum syariah, yang mengacu pada dalil Alquran dan hadist juga fatwa dewan syariah No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang <i>Murabahah</i> dan Fatwa Dewan Syariah No: 10/DSNMUI/IV/2000 tentang Wakalah.
2.	Estu Pamuji, IAIN Purwokerto, 2017. Skripsi	Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah iB di Bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB sudah sah secara hukum Islam, KPR BRI Syariah tidak hanya menggunakan akad <i>murabahah</i> tetapi juga menggunakan akad wakalah disebut juga <i>murabahah</i> bil wakalah yaitu memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang akan menjadi objeknya.
3.	Pipit	Implementasi	Hasil Penelitian ini menunjukkan

	Setyaningtyas, IAIN Purwokerto, 2016. Skripsi	Akad <i>Murabahah</i> pada Produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto	bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto tidak hanya menggunakan akad <i>Murabahah</i> , tetapi juga menggunakan akad Wakalah dan menggunakan analisis 5C.
4.	Shindy Marcela Nasir dan Siswadi Sululling, Jurnal Akuntansi vol. 19 No. 1, Januari 2015	Penerapan Akuntansi <i>Murabahah</i> Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk.	Hasil analisis menunjukkan bahwa pembiayaan KPR pada BSM Cabang Luwuk telah sesuai dengan pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi <i>Murabahah</i> . Didalam pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> , BSM Cabang Luwuk bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Selain itu, terdapat perbedaan antara bunga Bank Konvensional dan Bank Syariah yaitu bank Konvensional menentukan bunga dibuat pada waktu akad dengan asumsi harus selalu untung, sedangkan bank syariah penentuan besarnya rasio/bagi hasil dibuat waktu akad dengan berpedoman pada kemungkinan untung rugi.
5	Fithriyya Mawaddah, Institut Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, 2015, Skripsi	Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan KPR	Berdasarkan hasil penelitian dilapangan, terdapat persamaan dan perbedaan yang signifikan antara kedua bank tersebut, yakni transaksi antara Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri sama-sama menggunakan <i>Murabahah</i> Bil Wakalah dan penetapan harganya yang sesuai dan mengacu pada hukum islam dan Fatwa DSN-MUI/NO 04/DSN-MUI/2000 tetapi dalam hal kontrak perjanjiannya antara kedua bank tersebut masih terdapat sisi lain dari kontrak perjanjian yang belum sejalan dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN-MUI, yaitu mengenai jangka waktu dan cara pembayarannya dan masalah hak dan kewajiban antara kedua bank tersebut.

6	Nurul Izzah, IAIN Salatiga, 2018, Skripsi	Pelaksanaan Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan Kredit Kepemilihan Rumah (KPR) Di Bank Muamalat Indonesia Solo	Hasil penelitian pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) Muamalat ib di BMI Cabang Solo menggunakan akad <i>murabahah</i> berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang <i>murabahah</i> . Faktor-faktor yang menyebabkan pembiayaan bermasalah yaitu faktor eksternal dan internal, upaya yang dilakukan untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah dengan cara <i>resheduling</i> (penjadwalan ulang) dan <i>restrukturing</i> (mengubah struktur pembiayaan) serta melalui Badan Arbitrase Nasional ( BASYARNAS).
---	---	---	--

Berdasarkan tabel diatas peneliti ingin menjelaskan perbedaan dengan penelitian terdahulu dengan peneliti yang dilakukan peneliti. Adapun perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah sebagai berikut:

- a. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Ibnuddin Ibnu Fauzan, dengan judul Implementasi Manajmen Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu adalah penelitian Ibnuddin Ibnu Fauzan dengan penelitian ini memang memiliki variabel yang sama dan perbedaannya terletak pada objek penelitian yang digunakan. Penelitian terdahulu membuat objek penelitian di Bank BTN KCPS Indramayu sedangkan penelitian ini bertempat di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dimana sudah jelas bahwa penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* KPR pada keduanya berbeda.
- b. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Estu Pamuji, dengan Penerapan Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR BRI

Syariah iB di Bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas adalah sama saja dengan Ibnu Fuzan, yaitu penelitian menggunakan objek penelitian yang berbeda tempat yang akan menghasilkan hasil penelitian yang berbeda pula karena prosedur di setiap instansi tentunya berbeda-beda pula. Dengan kata lain penelitian terdahulu membahas produk pembiayaan KPR BRI Syariah tidak hanya menggunakan akad *murabahah* tetapi juga menggunakan akad wakalah. Sedangkan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan *murabahah* KPR di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

- c. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Pipit Setyaningtyas dengan judul Implementasi akad *Murabahah* pada produk Pembiayaan KPR di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto adalah peneliti Pipit Setyaningtyas dengan penelitian ini memang memiliki variabel yang sama dan perbedaannya terletak pada objek penelitian yang digunakan. Peneliti terdahulu membuat objek penelitian di Bank Syariah Mandiri KC Purwokerto. Sedangkan penelitian ini dilakukan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
- d. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Shindy Marcela Nasir dan Siswandi Sulluling dengan judul penerapan akuntansi *murabahah* terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk adalah pada penelitian terdahulu berfokus pada penerapan akuntansi *murabahah*, sedangkan pada penelitian ini membahas tentang penerapan prosedur pembiayaan *murabahah*.

- e. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Fithriya Mawaddah dengan judul penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR adalah penelitian yang dilakukan oleh Fithriya yaitu berfokus pada perbandingan pada kedua bank yaitu pada bank Muamalat Indonesia dengan Bank Syariah Mandiri dalam penerapan akad *murabahah*. Sedangkan penelitian ini hanya berfokus pada penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* yang dilakukan pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
- f. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Nurul Izzah dengan judul pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Indonesia Solo yaitu penelitian yang dilakukan oleh Nurul Izzah penelitian ini memang memiliki variabel yang sama dan perbedaannya terletak pada objek penelitian yang digunakan. Penelitian terdahulu membuat objek peneliti di Bank Muamalat Indonesia Solo sedangkan pada penelitian ini bertempat di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.



### **BAB III**

#### **METODOLOGI PENELITIAN**

##### **A. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yang terletak di jalan Sisingamangaraja No. 8, Pancuran Gerobak, Sibolga Kota, Kota Sibolga Provinsi Sumatera Utara. Penelitian ini dilakukan pada bulan April sampai dengan bulan September 2021.

##### **B. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian. Misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain.<sup>51</sup>

Pendekatan kualitatif adalah suatu proses penelitian dan pemahaman yang berdasarkan kepada metodologi yang menyelidiki suatu fenomena sosial dan masalah manusia. Salah satu jenis penelitian kualitatif adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang.<sup>52</sup>

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Dimana penelitian ini tidak mengadakan perhitungan. Penelitian kualitatif deskriptif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

---

<sup>51</sup> Lexy J. Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2013), hlm.6.

<sup>52</sup> Juliansyah Noo, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 402.

Laporan penelitian akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberikan gambaran penyajian laporan. Data tersebut mungkin berasal dari naskah wawancara, dokumen pribadi dan dokumen resmi lainnya.

### **C. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian adalah subjek yang dituju untuk diteliti oleh peneliti. Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai subjek penelitian adalah karyawan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Dapat disimpulkan bahwa objek atau variabel dari penelitian ini adalah bagaimana penerapan prosedur pembiayaan murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). sedangkan subjek dari penelitian ini merupakan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

### **D. Sumber Data**

Yang dimaksud sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh atau subyek penelitian dimana data menempel. Adapun sumber yang digunakan oleh peneliti adalah data-data yang terkait dengan penelitian ini yaitu penelitian primer dan penelitian skunder:

#### **1. Sumber Data Primer**

Sumber data primer adalah sumber data yang dihasilkan dari sumber primer. Sumber data primer adalah istilah yang digunakan dalam sejumlah disiplin ilmu untuk menggambarkan bahan sumber yang terdekat dengan orang, informasi dan ide yang yang dipelajari.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Muhammad Mustari dan Rahman Taufiq, *Pengantar Metode Penelitian* (Yogyakarta: Laks Bang Presindo, 2012), hlm. 37.

Sumber data primer merupakan sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber data asli (tidak melalui perantara), dalam hal ini data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dan observasi yang dilakukan penelitian ini adalah penerapan prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP.

## 2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung melalui media perantara atau digunakan oleh lembaga lainnya yang bukan merupakan pengolahnya, tetapi dapat dimanfaatkan suatu penelitian tertentu. Data skunder pada umumnya berbentuk catatan atau laporan data dokumen oleh lembaga tertentu yang dipublikasikan.<sup>54</sup>

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari perpustakaan seperti buku-buku, internet, jurnal, serta sumber lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

## E. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

### 1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data yang dilakukan melalui suatu pengamatan, dengan disertai pencatatan-pencatatan terhadap keadaan atau perilaku objek sasaran. Orang yang melakukan observasi

---

<sup>54</sup> Rosady Ruslan, *Metode Penelitian: Public Relation & Komunikasi* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 38.

disebut pengobservasi (*observer*) dan pihak yang di observasi disebut terobservasi (*observe*).<sup>55</sup>

Observasi dilakukan dengan mengadakan pengamatan langsung kelapangan dengan mendatangi narasumber yakni pihak yang berwenang pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Tujuan observasi ini adalah untuk mengetahui keadaan sebenarnya yang terjadi pada lokasi penelitian berkaitan dengan Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

## 2. Wawancara

Wawancara adalah percakapan yang bertujuan, biasanya antara dua orang (tetapi kadang-kadang lebih) yang diarahkan oleh salah seorang dengan maksud memperoleh keterangan.<sup>56</sup> Peneliti mengadakan wawancara kepada pihak bank yang melakukan kegiatan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad *Murabahah* yang di anggap berkopetensi dengan masalah yang akan di teliti dalam mendapatkan informasi mengenai kegiatan tersebut.

## 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi dapat berbentuk tulisan, gambar, atau karya seorang.<sup>57</sup> Dalam

---

<sup>55</sup> Abdurrahman Fathoni, *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi* (Jakarta: Rineka Cipta, 2011), hlm.140.

<sup>56</sup> Salim dan Syahrudin, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Cita Pustaka Media, 2007).

<sup>57</sup> Deddy Mulyana, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001), hlm.195.

teknik ini digunakan bentuk tulisan tentang Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

#### 4. Tinjauan Perpustakaan

Tinjauan perpustakaan merupakan dimana penelitian yang dilakukan di ruangan perpustakaan untuk memperoleh data yang bersumber dari perpustakaan, baik buku-buku, majalah, dokumen-dokumen dan materi perpustakaan lainnya yang dapat dijadikan sebagai sumber rujukan penyusunan karya ilmiah.

### **F. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data**

Analisis data dalam penelitian merupakan suatu kegiatan yang sangat penting dan memerlukan ketelitian serta kekritisian dari peneliti. Metode analisis data adalah suatu metode yang digunakan untuk mengolah hasil penelitian guna memperoleh suatu kesimpulan.

Dengan melihat landasan penelitian teoritis, maka teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Analisis Kualitatif Deskriptif. Dalam penelitian ini analisis yang digunakan untuk mengetahui analisis Penerapan Prosedur Pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah pada PT. Bank BRI Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Tujuan analisis data adalah proses mengatur urusan data, mengorganisasikannya kedalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Pekerjaan analisis data dalam hal ini ialah mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode, dan mengkategorikannya bertujuan

menemukan tema dan hipotesis kerja yang akhirnya diangkat menjadi teori substansif.

Adapun aktivitas dalam menganalisis data yaitu:<sup>58</sup>

- a. Klasifikasi data adalah menyeleksi data dan mengelompokannya sesuai dengan topik-topik pembahasan.
- b. Reduksi data adalah memeriksa kelengkapan data untuk mencari data yang masih kurang dan mengesampingkan yang tidak relevan. Kelengkapan data yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sumber-sumber data yang dapat memberikan informasi tentang objek yang diteliti yaitu arsip dari perusahaan dan lainnya.
- c. Deskripsi data adalah menguraikan data secara sistematis sesuai dengan topik-topik pembahasan.
- d. Penarikan kesimpulan adalah menerangkan uraian-uraian penjelasan kedalam susunan yang singkat padat dan jelas serta mudah dipahami oleh pembaca.

### **G. Teknik Pengecekan Keabsahan Data**

Adapun hal-hal yang harus dilakukan peneliti untuk mendapatkan data yang akurat adalah sebagai berikut:

#### **1. Perpanjangan keikutsertaan**

Keikutsertaan adalah peneliti sangat menentukan dalam pengumpulan data. Keikutsertaan tersebut tidak hanya dilakukan dalam waktu singkat, tetapi memerlukan perpanjangan keikutsertaan peneliti

---

<sup>58</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 1993), hlm.102.

pada latar penelitian. Perpanjangan keikutsertaan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.<sup>59</sup>

## 2. Ketekunan pengamatan

Ketekunan pengamatan dalam penelitian ini bermaksud menemukan ciri-ciri unsur-unsur dalam situasi yang sangat relevan dengan persoalan atau isu yang sedang dicari dan kemudian memusatkan diri pada hal-hal tersebut secara terperinci. Dengan kata lain, jika perpanjangan keikutsertaan menyediakan lingkup maka ketekunan pengamatan menyediakan kedalaman. Peneliti mengadakan pengamatan dengan teliti dan rinci secara berkesinambungan mengenai Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

## 3. Triangulasi

Triangulasi, yaitu sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu.

Menurut Patta, triangulasi teknis/metode dapat dilakukan dengan cara:

- a. Membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara
- b. Membandingkan apa yang dikatakan orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi.

---

<sup>59</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 241.

- c. Membandingkan apa yang dilakukan orang dalam waktu tertentu (waktu penelitian) dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu.
  - d. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapatan dan pandangan orang dan seperti rakyat biasa, orang berpendidikan, orang kaya, pemerintah dan sebagainya.
  - e. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.
4. Menggunakan Bahasa Referensi

Menggunakan bahan referensi adalah pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Sebagai contohnya, data hasil wawancara perlu didukung dengan adanya rekaman wawancara, data tentang interaksi manusia, atau gambaran suatu keadaan perlu didukung oleh foto-foto, dan dokumen autentik, sehingga dapat lebih dipercaya.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, hlm. 275.



## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Perusahaan**

##### **1. Sejarah Singkat PT. Bank Sumut Syariah Cabang Sibolga**

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1995 merupakan tonggak awal berdirinya Bank Pembangunan daerah di seluruh Indonesia dan dinyatakan bahwa di daerah-daerah provinsi dapat didirikan Bank Pembangunan Daerah.

Salah satu Bank Umum Milik Daerah (BUMD) yang sekarang dikenal dengan Bank SUMUT yang kepemilikannya sampai saat ini sepenuhnya dimiliki oleh pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Utara. Bank Sumut secara terus menerus melakukan perubahan sehingga mampu bertahan ditengah persaingan tersebut. Bank SUMUT dalam operasinya sangat melihat peluang pasar dengan tetap memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat.

Pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank SUMUT membuka Unit Usaha Syariah. Kebijakan dan gagasan untuk mendirikan Unit Usaha Syariah didasari dengan tingginya minat masyarakat di Sumatera Utara untuk mendapatkan layanan berbasis syariah dan telah berkembang cukup lama dikalangan Bank SUMUT. Salah satu Kantor Cabang Syariah Bank SUMUT yaitu terletak di Kota Sibolga yang sampai sekarang dikenal dengan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

Selanjutnya Bank SUMUT telah membuka layanan syariah (*officer channelling*) pada 66 unit Kantor Cabang Konvensional yang lain.

PT. Bank Sumut menentukan sasaran dalam rangka pengembangan Unit Usaha Syariah sebagai berikut ini.<sup>61</sup>

- a. Menjadi pemain utama Bank Syariah di Sumatera Utara dengan pangsa pasar terbesar.
- b. Beroperasi secara sehat dan menjadi sumber daya andalan profitabilitas bagi Bank SUMUT.

## **2. Produk-Produk pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga**

Produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga memiliki produk penghimpun dana, penyaluran dan produk jasa. Adapun produk yang ada di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah sebagai berikut:<sup>62</sup>

### a. Produk Penghimpun Dana (*Funding*)

#### 1) Tabungan

##### a) Tabungan iB Martabe

Tabungan iB Martabe dengan akad *wadiah* yaitu titipan nasabah kepada pihak bank dan tidak dapat diberikan bagi hasil kepada penabung, namun dapat diberikan bonus dengan besar dan waktu pemberiannya tidak dapat diperjanjikan di awal.

##### b) Tabungan ib Martabe Bagi Hasil (*Marhamah*)

Dengan sistem *revenue sharing*, bagi hasil dari pendapatan operasional bank sebelum dikurangi beban operasional bank.

---

<sup>61</sup> [www.banksumut.com/statis-sejarah.html](http://www.banksumut.com/statis-sejarah.html) diakses pada 23 juni 2021

<sup>62</sup> Brosur Produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Persentase bagi hasil untuk Marhamah sebesar 41% untuk nasabah dan 59% untuk bank yang dihitung sejak pembukaan rekening dan dicantumkan dalam pembukaan rekening.

c) Tabungan iB Rencana

Tabungan investasi bagi nasabah yang berkeinginan untuk menabung hingga sejumlah rencana investasi yang diinginkan dalam jangka waktu tertentu untuk berbagai tujuan. Jangka waktu tabungan minimal 1 hingga 10 tahun.

d) Tabungan iB Simple

Tabungan Simple iB adalah tabungan untuk siswa dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan mendorong budaya menabung sejak dini. Bank harus bekerja sama dengan pihak sekolah dan maksimum penarikan perhari tabungan sebesar Rp 500.000.

e) Tabungan iB Makbul

Tabungan Haji Makbul adalah produk tabungan khusus sebagai sarana penitipan Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BHPI) bagi penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dengan tidak dapat melakukan transaksi penarikan.

2) Giro iB

Simpanan Giro iB adalah simpanan dalam bentuk giro berdasarkan akad *wadiah* (titipan) ataupun akad *mudhorobah* (bagi hasil) yang penarikannya hanya dapat menggunakan cek atau bilyet

giro. Giro dengan akad *wadiah* tidak memperoleh bagi hasil bulanan dengan giro dengan akad *mudharabah* memperoleh bagi hasil dengan nisbah 25% nasabah dan 75% untuk bank.

### 3) Deposito iB

Deposito iB adalah simpanan dana masyarakat, pemerintah BUMN/BUMD yang penarikannya dibatasi oleh jangka waktu simpanan.<sup>63</sup>

## 3. Produk Penyaluran Dana

### 1) Pembiayaan iB Serbaguna

Pembiayaan iB serbaguna adalah salah satu jenis produk untuk berbagai jenis keperluan yang bersifat konsumtif, investasi dan modal kerja.

### 2) Gadai Emas iB

Gadai Emas iB adalah fasilitas pinjaman dana tunai tanpa imbalah jasa yang diberikan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga kepada nasabah dengan jaminan berupa emas yang berprinsip gadai syariah.

### 3) Pembiayaan KPR FLPP Subsidi

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yaitu program dari pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah supaya dapat mengakses kredit kepemilikan rumah.

---

<sup>63</sup> Wawancara dengan Bapak Muhammad Ridha Seksi Pelayanan Nasabah PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 6 juni 2021 pukul 12.00 WIB

#### 4) Pembiayaan KPR ib Griya

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) ib adalah pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian rumah Tapak.

#### b. Produk Jasa

- 1) Transfer
- 2) Kliring
- 3) RTGS (*Real Time Gross Settlement*)
- 4) Bank Garansi
- 5) Sms Banking

### **B. Analisis Hasil Penelitian**

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga merupakan salah satu perusahaan yang bergerak di bidang lembaga keuangan syariah, dimana bank ini menghimpun dana masyarakat, menyalurkan dana ke masyarakat, dan produk jasa lainnya. Adapun tujuan dari penelitian ini yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP). Dan untuk mengetahui permasalahan apa saja yang ditemukan dalam penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

**1. Berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan bagian pemasaran adalah sebagai berikut:**

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) adalah salah satu produk pembiayaan dimana pembiayaan ini berdasarkan prinsip syariah dengan dukungan fasilitas Likuiditas pembiayaan perumahan yang diterbitkan bank pelaksana yang beroperasi secara syariah kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dalam rangka kepemilikan rumah umum tapak yang dibeli dari pengembang.<sup>64</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) itu sendiri bertujuan untuk membantu masyarakat memiliki rumah terutama masyarakat berpenghasilan rendah, memberikan kesempatan kepada masyarakat, pegawai, karyawan atau wiraswasta yang mempunyai penghasilan tetap maupun tidak tetap yang tergolong MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) untuk mendapatkan fasilitas perumahan.

Proses pencairan yang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) ini tergantung dari kelengkapan berkas nasabah pada dasarnya jika berkas nasabah lengkap dari mulai permohonan pembiayaan maka proses pencairan pun cepat. Jangka waktu permohonan pembiayaan 1 minggu paling lama, dengan

---

<sup>64</sup>Wawancara dengan bapak Zulbahri Lumban Tobing selaku seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Pada Tanggal 26 Juni 2021.

catatan berkas nasabah harus lengkap. Dan berkas atau sistem pada aplikasi permohonan pembiayaan tidak bermasalah.

Adapun prosedur pemberian pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu:

a. Tahap Permohonan Pembiayaan

Proses pembiayaan pada bank syariah tidak jauh berbeda dengan tahapan yang dilakukan pada bank konvensional dalam memberikan kreditnya. Pada tahap ini calon nasabah mengisi aplikasi permohonan yang bernama aplikasi SIKASEP. Aplikasi SIKASEP ini bertujuan untuk mendaftarkan agar si calon nasabah mendapatkan kuota FLPP. Kemudian akan diajukan kepada Kantor Cabang/ Cabang Pembantu Syariah dengan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan.

Berikut persyaratan dokumen-dokumen Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

- 1) Mengisi dan menandatangani formulir aplikasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)
- 2) Fotocopy KTP Suami & Istri
- 3) Pas Photo Suami & Istri ukuran 4x6
- 4) Fotocopy SK Pegawai/ Surat Keterangan Bekerja
- 5) Fotocopy NPWP

- 6) Fotocopy slip gaji 1 bulan
- 7) Fotocopy buku tabungan/ rekening Koran 3 bulan terakhir
- 8) Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli

b. Identifikasi Pendahuluan

Pada tahap identifikasi pendahuluan ini, AO (*Account Officer*) melakukan verifikasi melalui aplikasi SMART FLPP atau sering disebut dengan uji dini. Uji dini ini bertujuan untuk melihat si nasabah apakah ada duplikat data atau istilah nya nasabah sudah pernah mendapatkan fasilitas FLPP sebelumnya, jika nasabah sudah pernah mendapatkan fasilitas FLPP maka nasabah tidak bisa mengajukan pembiayaan FLPP lagi.

Adapun langkah-langkah identifikasi pendahuluan yang terdapat pada buku panduan SOP (Standar Operasional Prosedur) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu:

- 1) Meminta informasi pembiayaan/kredit atas nama calon debitur melalui fasilitas *Single Investor Identification (SID)* dan *Online Integreted Banking Syistem (OLIBS)*, sekaligus memeriksa termasuk atau tidaknya pihak-pihak tersebut dalam daftar hitam (*blakcklist*).
- 2) Meneliti kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan, selanjutnya melakukan verifikasi, kegiatan verifikasi meliputi pengecekan administrasi terhadap dokumen secara formal, wawancara, dan pengecekan langsung



ketempat perusahaan bekerja atau ke lokasi usaha dan fisik bangunan rumah yang dibiayai.

- 3) Data/berkas pendukung yang diminta kantor cabang berupa fotocopy diwajibkan pengecekan ulang dengan aslinya.
- 4) Membuat laporan taksasi agunan.
- 5) Terhadap hasil verifikasi, Kantor Cabang menerbitkan Surat Pernyataan Verifikasi.

c. Analisis Pembiayaan

Setelah Identifikasi pendahuluan disetujui untuk diproses lebih lanjut, maka Kantor Cabang harus melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Melakukan analisislanjutan untuk menilai kelayakan permohonan dari berbagai aspek sesuai dengan kebijakan pembiayaan Bank dengan menganut prinsip kehati-hatian/prudential.
- 2) Hasil analisislanjutan dituangkan dalam bentuk analisispermohonan KPR FLPP.
- 3) Analisispembiayaan dilaksanakan oleh petugas analis yang ditunjuk guna memberikan gambaran tentang kondisi pemohon, keadaan keuangan pemohon dan kemampuan bayar pemohon sebagai bahan pertimbangan pemohon dalam proses keputusan pembiayaan oleh Kelompok Pemutus Pembiayaan (KPP)

Menurut Bapak Zulbahri proses analisis yang digunakan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah dengan Metode 5C+1S. Melalui proses analisis pembiayaan ini akan dinilai apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk di loloskan dalam pengajuan pembiayaan. Berikut ini metode 5C+1S tersebut.<sup>65</sup>

- 1) *Character*, yaitu watak atau sifat sifat dan kepribadian pemohon. Penilaian terhadap aspek ini dilakukan antara lain dengan cara meneliti riwayat hidup, reputasi, informasi bank dan hasil pengecekan pasar.
- 2) *Capital*, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon nasabah secara umum.
- 3) *Capacity*, yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya.
- 4) *Condition*, yaitu situasi sosial ekonomi, politik, dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran, dan keuangan nasabah).
- 5) *Collateral*, yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek yuridis.
- 6) *Syariah*, yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah.

---

<sup>65</sup>Wawancara dengan bapak M. Luthfi Darmawan selaku seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Pada Tanggal 26 Juni 2021.

d. Keputusan Pembiayaan

Langkah selanjutnya yang dilakukan dalam proses Pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah pengajuan Permohonan Pembiayaan ke Komite Pembiayaan. Permohonan pelaksanaan Akad kemudian persiapan akad dan konfirmasi calon nasabah. Setelah laporan analisis pembiayaan diperoleh, maka yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak atau serta penentuan akad *murabahah* atau ijarah yang digunakan sehingga dapat saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

- 1) Keputusan persetujuan/penolakan pemberian pembiayaan berpedoman kepada ketentuan yang berlaku.
- 2) Permohonan pembiayaan yang disetujui wajib dibuat surat persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) dan disampaikan kepada pemohon untuk ditandatangani kemudian dikembalikan ke Kantor Cabang/Cabang Pembantu sebagai tanda persetujuan.
- 3) Jika permohonan pembiayaan dinilai tidak memenuhi persyaratan/tidak layak, maka harus segera menyampaikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada pemohon.
- 4) Apabila calon debitur menyetujui syarat dan kondisi yang tercantum dalam SP4, maka kantor Cabang/Cabang pembantu dapat melakukan penandatanganan Akad Pembiayaan dan pengikatan barang agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Menurut bapak Zulbahri<sup>66</sup> untuk pencairan dana KPR FLPP mempunyai batas maksimum yakni 30 hari. Surat rekomendasi pembiayaan dari komite pembiayaan diserahkan kepada direksi untuk dilakukan analisis kembali. Setelah laporan pembiayaan diperoleh, maka direksi yang berwenang dalam dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak.

e. Pengikatan

Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dalam melaksanakan tahap pengikatan atau perjanjian bahwasanya ketika perjanjian ditandatangani oleh pemohon maka terjadilah perikatan anrata bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk dituangkan dalam perjanjian pembiayaan (akad) secara tertulis. Pengikatan agunan pembiayaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Pencairan

Pencairan pembiayaan dapat dilaksanakan setelah ketentuan-ketentuan berikut dipenuhi yaitu:

- 1) Sertifikat tanah atas nama masing-masing kavling yang akan dibiayai telah diterbitkan dan apabila Sertifikat tanah belum selesai maka pihak pengembang atau Notaris yang mengurus pemecahan surat tidak membuat Surat Pernyataan akan Menyerahkan Surat Tanah yang telah dipecah kepada Bank apabila telah selesai diurus.

---

<sup>66</sup> Wawancara dengan Bapak Zulbahri Lumban Tobing selaku Pimpinan Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 26 Juni 2021.

- 2) Akte Jual Beli antara pengembang/developer dengan pemohon telah ditandatangani, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk Rumah Sejahtera Tapak yang disertai dengan berita acara serah terima (BAST)
- 3) Akad Pembiayaan dan Pengikatan Agunan berupa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan / Hak Tanggungan telah ditandatangani
- 4) Telah membuka Rekening Tabungan di Kantor Cabang /Cabang Pembantu Syariah Pelaksana KPR FLPP
- 5) Pemohon menyerahkan Surat Kuasa Untuk Mendebet/Blokir Rekening Tabungan.
- 6) Seluruh biaya yang berkaitan dan menjadi beban nasabah telah dibayar
- 7) Sarana dan prasarana perumahan seperti sarana jalan, listrik, dan saluran *drainase* dipastikan akan atau telah dilengkapi oleh pengembang.
- 8) Seluruh persyaratan pembiayaan telah dipenuhi.
- 9) Asuransi barang agunan telah dipastikan dapat dipertanggungkan kepada perusahaan Asuransi, termasuk jumlah biaya premi yang menjadi beban debitur.
- 10) Realisasi Pembiayaan dilaksanakan dengan pemindahan ke rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya dipindahkan ke rekening pengembang dihari yang sama.

g. Monitoring

Dalam melaksanakan monitoring terhadap nasabah pembiayaan, pihak dari Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga melakukan kunjungan rutin tiap bulan kepada nasabah. pemantauan ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana perkembangan nasabah dan silaturahmi.

Menurut bapak Zulbahri Lumbantobing<sup>67</sup> monitoring yang dilakukan Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga bagi nasabah yang telah melakukan pembiayaan KPR FLPP bersifat kondisional dan minimal 4 bulan. Karena setiap Account Officer saling membantu untuk mengontrol nasabah agar tidak telat dalam pemenuhan kewajibannya. Namun tetap menjadi tanggung jawab bagian Account Officer pembiayaan untuk memastikan nasabah pembiayaan tidak macet dalam melunasi kewajibannya.

Kelebihan dari Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

- a. Terbebas dari bunga, karena menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar
- b. Setiap bulan dengan sistem *fix margin* (keuntungan bank yang pasti).

---

<sup>67</sup> Wawancara dengan Bapak Zulbahri Lumban Tobing selaku Pimpinan Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 26 Juni 2021.

- c. Masa tenor panjang, pada pembiayaan perumahan yang ditawarkan Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga mempunyai masa tenor yang panjang yaitu sampai 15 tahun.
- d. Bukan Rumah Inden (Rumah Gagal Bangun), program KPR FLPP merupakan program pemerintah sehingga pelaksanaan diawasi oleh Kemenpera untuk menyikapi kasus risiko gagal terbangun.
- e. Syarat mudah, terdiri dari persyaratan umum nasabah, persyaratan dokumen (sesuai profesi) serta syarat jaminan nasabah.

Kekurangan dari Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

- a. Ada biaya lain-lain, seperti biaya Administrasi, biaya Asuransi, Biaya Notaris, Biaya Appraisal dan biaya Materai. Biaya-biaya tersebut akan berkaitan dengan proses pencairan pembiayaan sehingga nasabah tidak menerima pembiayaan yang diberikan secara penuh/dipotong dari total pembiayaan yang diberikan dan pemotongan tersebut tidak terlalu membebani nasabah karena biaya lain-lain tersebut juga meliputi biaya asuransi dan notaries yang mengcover pembiayaan KPR apabila terjadi musibah pada nasabah dan secara hukum pembiayaan KPR legal dan dia diakui yang dapat memberikan keuntungan bagi nasabah walaupun terdapat biaya-biaya tambahan yang harus dibayar oleh nasabah.

- b. Masa pencairan yang lama, yaitu sekitas 30 hari, banyaknya proses yang dilalui dalam memberikan pembiayaan KPR FLPP ini sehingga membuat masa pembiayaan dari tahap permohonan sampai pencairan membutuhkan waktu yang lama.
- c. Spesifikasi Bangunan Rumah Standar, karena KPR FLPP merupakan bangunan subsidi dari pemerintah maka nasabah tidak mempunyai banyak pilihan dalam memilih desain rumah yang diinginkan.

**2. Berdasarkan Hasil Wawancara peneliti dengan Nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.**

Dari hasil wawancara yang peneliti lakukan kepada salah satu nasabah Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu Ibu Fitria Hera Pranatalia<sup>68</sup> selaku nasabah Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, beliau sudah menjadi nasabah Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga sejak tahun 2017 sampai saat ini dan terhitung 4 tahun dan beliau juga salah satu nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

Dari hasil wawancara kepada Ibu Fitria Hera Pranatalia bahwa prosedur yang di berikan oleh pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga pada saat melakukan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yaitu:

---

<sup>68</sup> Wawancara kepada Ibu Fitria Hera Pranatalia selaku Nasabah Pembiayaan KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 27 September 2021



## 1. Permohonan pengajuan pembiayaan dan dokumen

Dalam proses dan prosedur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Ibu Fitria akan mengajukan surat permohonan melalui Devloper Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga serta membawa dokumen-dokumen yang diminta sebagai syarat dan lampiran KPR FLPP.

Berikut persyaratan dokumen-dokumen pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yang harus di penuhi oleh ibu fitria

- a. Mengisi dan menandatangani formulir aplikasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)
  - a. Fotocopy KTP Suami & Isteri
  - b. Pas Photo Suami & Isteri ukuran 4x6
  - c. Fotocopy SK Pegawai/ Surat Keterangan Bekerja
  - d. Fotocopy NPWP
  - e. Fotocopy slip gaji 1 bulan
  - f. Fotocopy buku tabungan/ rekening Koran 3 bulan terakhir
  - g. Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli

## 2. Verifikasi data

Setelah perlengkapan dokumen Ibu Fitria lengkap maka pihak developer akan melakukan verifikasi data. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan Ibu Fitria lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Jika data yang diminta Ibu Fitria belum lengkap, maka pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan meminta Ibu Fitria untuk segera melengkapinya.

Dalam penyelidikan berkas, pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan menyelidiki berkas-berkas seperti keaslian KTP, Surat Nikah, dan kelengkapan lainnya. Jika memang telah jelas maka pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan melakukan penilaian terhadap jumlah pembiayaan yang diminta oleh Ibu Fitria apakah sesuai dengan kemampuan Ibu Fitria atau tidak.

### 3. BI Checking

Setelah kelengkapan dokumen Ibu Fitria terpenuhi, proses pembiayaan selanjutnya adalah dengan melakukan *BI Checking*. *BI Checking* digunakan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga untuk melihat raport Ibu Fitria. Melalui *BI Checking*, Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga memperoleh informasi yang didapat berupa riwayat Ibu Fitria dalam melakukan pembiayaan di bank lain sebelumnya. Apakah Ibu Fitria dalam kategori nasabah lancar atau bermasalah dan apakah Ibu Fitria masuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau

tidak. Dari informasi inilah dapat diketahui juga mengenai besarnya pinjaman, jangka waktu, jaminan, serta koletabilitas pembiayaan.

#### 4. Pengecekan Fisik Bangunan Calon Nasabah (Survey)

Setelah memperoleh kelengkapan dokumen dan lolos setelah BI Checking, langkah selanjutnya yaitu mengecek fisik bangunan Ibu Fitria. Dalam melakukan survey seorang petugas yang melakukan survey akan menilai berbagai aspek yang menyangkut keadaan usaha Ibu Fitria.

Pada saat melakukan peninjauan petugas Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga melalui marketing akan menggali informasi sebanyak mungkin dari keadaan Ibu Fitria, baik dari segi keadaan geografis tempat tinggalnya, asset yang dimiliki yang masih dapat digunakan, dan keadaan rumah Ibu Fitria. Selain itu petugas juga melakukan survey lingkungan tempat tinggal Ibu Fitria, yaitu informasi dari masyarakat sekitar yaitu tetangga ataupun teman dekat Ibu Fitria, tujuannya adalah untuk memastikan bahwa obyek yang dibiayai benar-benar ada dan sesuai apa yang ditulis dalam formulir pengajuan permohonan pembiayaan.

#### 5. Analisis Pembiayaan

Dari hasil wawancara kepada Ibu Fitria Hera Pranatalia, salah satu nasabah pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Proses analisis yang digunakan oleh Bank

Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu wawancara dengan menggunakan metode 5C+1S. Melalui proses analisis pembiayaan ini akan dinilai apakah Ibu Fitria layak atau tidak untuk diloloskan dalam pengajuan pembiayaan. 5C+1S tersebut adalah: *Character, Capital, Capacity, Condition, Colateral*, dan *Syariah*.

#### 6. Keputusan Pembiayaan dari Komite Pembiayaan

Langkah selanjutnya yang dilakukan dalam proses pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah pengajuan permohonan pembiayaan ke Komite Pembiayaan. Permohonan pelaksanaan akad kemudian persiapan akad dan konfirmasi Ibu Fitria. Setelah laporan analisis diperoleh, maka yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak serta penentuan akad *murabahah* atau *ijarah* yang digunakan sehingga dapat saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fitria, untuk pencairan dana pembiayaan KPR FLPP yang dilakukan oleh beliau selama 3 hari terhitung dari proses pengajuan permohonan pembiayaan sampai tahap realisasi, hal ini dikarenakan beliau tidak mengalami kesulitan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* KPR FLPP yang diberikan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Dan syarat-syarat yang di berikan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dapat di penuhi oleh beliau.

### **C. Analisis Hasil Pembahasan**

#### **1. Analisis Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di PT. Sumut Cabang Syariah Sibolga**

Penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang terencana dan tersusun sebelumnya.

Setiap bank baik dari bank konvensional maupun bank syariah memiliki tahapan atau prosedur-prosedur yang harus dijalankan dan ditaati sebelum pada akhirnya memutuskan untuk memberikan pembiayaan kepada calon nasabah. Prosedur pembiayaan ini harus diterapkan dengan baik dan tidak boleh ada satupun prosedur yang ditinggalkan. Apabila prosedur pembiayaan diterapkan dengan baik maka kedepannya pembiayaan akan berjalan dengan lancar dan risiko pembiayaan bermasalah akan sangat minim. Adapun prosedur pembiayaan *Murabahah* pada bank Sumut yaitu:

##### **a. Tahap Permohonan Pembiayaan**

Pada tahap ini calon nasabah mengisi aplikasi permohonan yang bernama aplikasi SIKASEP. Aplikasi SIKASEP ini bertujuan untuk mendaftarkan agar si calon nasabah mendapatkan kuota FLPP. Kemudian akan diajukan kepada Kantor Cabang/ Cabang Pembantu Syariah dengan melampirkan dokumen yang dipersyaratkan.

Berikut persyaratan dokumen-dokumen Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

- 1) Mengisi dan menandatangani formulir aplikasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)
  - 2) Fotocopy KTP Suami & Isteri
  - 3) Pas Photo Suami & Isteri ukuran 4x6
  - 4) Fotocopy SK Pegawai/ Surat Keterangan Bekerja
  - 5) Fotocopy NPWP
  - 6) Fotocopy slip gaji 1 bulan
  - 7) Fotocopy buku tabungan/ rekening Koran 3 bulan terakhir
  - 8) Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli
- b. Identifikasi Pendahuluan

Identifikasi pendahuluan ini bertujuan untuk melakukan uji dini yang mana uji dini ini bertujuan untuk melihat si nasabah apakah ada duplikat data atau nasabah sudah pernah mendapatkan fasilitas FLPP sebelumnya, jika nasabah sudah pernah mendapatkan fasilitas FLPP maka nasabah tidak bisa mengajukan pembiayaan FLPP lagi.

- c. Analisis Pembiayaan

Menurut Bapak Zulbahri proses analisis yang digunakan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah dengan Metode 5C+1S. Melalui proses analisis pembiayaan ini akan dinilai apakah nasabah

tersebut layak atau tidak untuk di loloskan dalam pengajuan pembiayaan. Berikut ini metode 5C+1S tersebut.<sup>69</sup>

- 1) *Character*, yaitu watak atau sifat sifat dan kepribadian pemohon. Penilaian terhadap aspek ini dilakukan antara lain dengan cara meneliti riwayat hidup, reputasi, informasi bank dan hasil pengecekan pasar.
- 2) *Capital*, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon nasabah secara umum.
- 3) *Capacity*, yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya.
- 4) *Condition*, yaitu situasi sosial ekonomi, politik, dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran, dan keuangan nasabah).
- 5) *Collateral*, yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek yuridis.
- 6) *Syariah*, yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah.

d. Keputusan Pembiayaan

Menurut bapak Zulbahri<sup>70</sup> untuk pencairan dana KPR FLPP mempunyai batas maksimum yakni 30 hari. Surat rekomendasi

---

<sup>69</sup>Wawancara dengan bapak M. Luthfi Darmawan selaku seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga Pada Tanggal 26 Juni 2021.

<sup>70</sup>Wawancara dengan Bapak Zulbahri Lumban Tobing selaku Pimpinan Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 26 Juni 2021.

pembiayaan dari komite pembiayaan diserahkan kepada direksi untuk dilakukan analisis kembali. Setelah laporan pembiayaan diperoleh, maka direksi yang berwenang dalam dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak.

e. Pengikatan

Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dalam melaksanakan tahap pengikatan atau perjanjian bahwasanya ketika perjanjian ditandatangani oleh pemohon maka terjadilah perikatan antara bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk dituangkan dalam perjanjian pembiayaan (akad) secara tertulis. Pengikatan agunan pembiayaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

f. Pencairan

Pencairan pembiayaan dapat dilaksanakan oleh nasabah yang melakukan pembiayaan setelah semua syarat dan ketentuan-ketentuan telah di penuhi oleh nasabah. Menurut bapak Zulbahri Lumbantobing<sup>71</sup> proses pencairan atau jangka waktu yang diberikan oleh nasabah bersifat relative tergantung kelengkapan berkas nasabah. Jika nasabah memenuhi persyaratan dengan waktu yang cepat, maka proses pencairan akan cepat terealisasi dan begitu pula sebaliknya.

---

<sup>71</sup> Wawancara dengan Bapak Zulbahri Lumban Tobing selaku Pimpinan Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 26 Juni 2021.



g. Monitoring

Dalam melaksanakan monitoring terhadap nasabah pembiayaan, pihak dari Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga melakukan kunjungan rutin tiap bulan kepada nasabah. pemantauan ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana perkembangan nasabah dan silaturahmi.

Dari hasil wawancara kepada salah satu nasabah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yaitu Ibu Fitria Hera Pranatalia bahwa prosedur yang di berikan oleh pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga pada saat melakukan pengajuan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yaitu:

1. Permohonan pengajuan pembiayaan dan dokumen

Berikut persyaratan dokumen-dokumen pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yang harus di penuhi oleh ibu fitria

- b. Mengisi dan menandatangani formulir aplikasi pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)
- h. Fotocopy KTP Suami & Isteri
- i. Pas Photo Suami & Isteri ukuran 4x6
- j. Fotocopy SK Pegawai/ Surat Keterangan Bekerja
- k. Fotocopy NPWP

- l. Fotocopy slip gaji 1 bulan
  - m. Fotocopy buku tabungan/ rekening Koran 3 bulan terakhir
  - n. Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli
2. Verifikasi data

Setelah perlengkapan dokumen Ibu Fitria lengkap maka pihak developer akan melakukan verifikasi data. Tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan Ibu Fitria lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Jika data yang diminta Ibu Fitria belum lengkap, maka pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan meminta Ibu Fitria untuk segera melengkapinya.

Dalam penyelidikan berkas, pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan menyelidiki berkas-berkas seperti keaslian KTP, Surat Nikah, dan kelengkapan lainnya. Jika memang telah jelas maka pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga akan melakukan penilaian terhadap jumlah pembiayaan yang diminta oleh Ibu Fitria apakah sesuai dengan kemampuan Ibu Fitria atau tidak.

3. BI Checking

Setelah kelengkapan dokumen Ibu Fitria terpenuhi, proses pembiayaan selanjutnya adalah dengan melakukan BI *Checking*. BI *Checking* digunakan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga untuk melihat raport Ibu Fitria. Melalui BI *Checking*, Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga memperoleh informasi yang didapat berupa riwayat

Ibu Fitria dalam melakukan pembiayaan di bank lain sebelumnya. Apakah Ibu Fitria dalam kategori nasabah lancar atau bermasalah dan apakah Ibu Fitria masuk dalam Daftar Hitam Nasional (DHN) atau tidak. Dari informasi inilah dapat diketahui juga mengenai besarnya pinjaman, jangka waktu, jaminan, serta kolektibilitas pembiayaan.

#### 4. Pengecekan Fisik Bangunan Calon Nasabah (Survey)

Setelah memperoleh kelengkapan dokumen dan lolos setelah BI Checking, langkah selanjutnya yaitu mengecek fisik bangunan Ibu Fitria. Dalam melakukan survey seorang petugas yang melakukan survey akan menilai berbagai aspek yang menyangkut keadaan usaha Ibu Fitria.

Pada saat melakukan peninjauan petugas Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga melalui marketing akan menggali informasi sebanyak mungkin dari keadaan Ibu Fitria, baik dari segi keadaan geografis tempat tinggalnya, asset yang dimiliki yang masih dapat digunakan, dan keadaan rumah Ibu Fitria. Selain itu petugas juga melakukan survey lingkungan tempat tinggal Ibu Fitria, yaitu informasi dari masyarakat sekitar yaitu tetangga ataupun teman dekat Ibu Fitria, tujuannya adalah untuk memastikan bahwa obyek yang dibiayai benar-benar ada dan sesuai apa yang ditulis dalam formulir pengajuan permohonan pembiayaan.

## 5. Analisis Pembiayaan

Dari hasil wawancara kepada Ibu Fitria Hera Pranatalia, salah satu nasabah pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Proses analisis yang digunakan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu wawancara dengan menggunakan metode 5C+1S. Melalui proses analisis pembiayaan ini akan dinilai apakah Ibu Fitria layak atau tidak untuk diloloskan dalam pengajuan pembiayaan. 5C+1S tersebut adalah: *Character, Capital, Capacity, Condition, Colateral*, dan *Syariah*.

## 6. Keputusan Pembiayaan dari Komite Pembiayaan

Langkah selanjutnya yang dilakukan dalam proses pembiayaan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah pengajuan permohonan pembiayaan ke Komite Pembiayaan. Permohonan pelaksanaan akad kemudian persiapan akad dan konfirmasi Ibu Fitria. Setelah laporan analisis diperoleh, maka yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak serta penentuan akad *murabahah* atau *ijarah* yang digunakan sehingga dapat saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Fitria, untuk pencairan dana pembiayaan KPR FLPP yang dilakukan oleh beliau selama 3 hari terhitung dari proses pengajuan permohonan pembiayaan sampai tahap

realisasi, hal ini dikarenakan beliau tidak mengalami kesulitan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* KPR FLPP yang diberikan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Dan syarat-syarat yang di berikan oleh Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dapat di penuhi oleh beliau.

## **2. Permasalahan yang ditemukan dalam Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).**

Dalam penerapan prosedur pembiayaan *murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) terdapat beberapa permasalahan yang timbul. Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staf di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu kepada bapak Zulbahri Lumban Tobing<sup>72</sup> dilihat dari berbagai pihak yaitu diantaranya pihak debitur, developer, dan bank.

### **a. Debitur**

Menurut bapak Hendrik Rambe, kesalahan-kesalahan yang sering dilakukan oleh nasabah/debitur yaitu nasabah lalai dalam memenuhi syarat-syarat permohonan KPR FLPP sehingga terjadi kendala dalam proses realisasi, yang menyebabkan jangka waktu realisasi menjadi lebih lama dari jangka waktu yg telah ditentukan. Kemudian, data atau surat-surat yang diberikan kepada pihak bank ternyata tidak sesuai dengan kondisi yang sebenarnya, membatalkan secara sepihak permohonan pembiayaan KPR FLPP yang telah disetujui oleh bank dan Kementerian

---

<sup>72</sup> Wawancara kepada Bapak Zulbahri Lumban Tobing, selaku Pimpinan Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 24 Agustus 2021

PUPR, dan terakhir yaitu nasabah tidak menghuni rumah secara terus menerus.

b. Developer

Menurut bapak Hendrik Rambe<sup>73</sup>, Adapun kesalahan-kesalahan yang sering terjadi yang dilakukan oleh pihak developer yaitu developer lalai dalam memberikan kelengkapan data nasabah dan/atau rumah yang dibutuhkan dalam mengajukan permohonan kredit. Kemudian rumah yang akan dikreditkan belum selesai atau belum siap huni.

c. Bank

Berdasarkan wawancara kepada salah satu nasabah PT. Bank Sumut cabang Syariah Sibolga Ada kalanya pihak bank tidak menjelaskan secara rinci kepada calon debitur tentang beberapa syarat dan ketentuan dari pemberian KPR FLPP. Tidak efektifnya kinerja bank yang dikarenakan tidak adanya petugas khusus untuk mengelola KPR FLPP seperti dalam urusan *Marketing, survey*, proses/pelaksanaan, hingga penagihan, kurangnya analisis mendalam yang dilakukan oleh pegawai bank sebelum memberikan persetujuan kredit, demi mencapai kinerja atau

---

<sup>73</sup> Wawancara kepada Bapak Hendrik Rambe selaku Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 24 Agustus 2021

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan pembahasan yang telah dipaparkan secara menyeluruh, peneliti berkesimpulan sebagai berikut:

1. Secara Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang dilakukan kepada salah satu nasabah pembiayaan KPR FLPP pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang tercantum dalam Kebijakan Pembiayaan Bank, Sistem dan Prosedur Pembiayaan Bank serta Sistem Operasional Prosedur Pembiayaan yang berlaku pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Hal ini dilakukan dalam beberapa tahap yaitu, pengajuan pembiayaan, identifikasi pendahuluan, analisis pembiayaan, keputusan pembiayaan, akad pembiayaan, pengikat, pencairan dan monitoring risiko.
2. Permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan penerapan prosedur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dilihat dari pihak nasabah, developer, dan bank.

#### **B. Saran**

Dilihat dari segi kinerja pembiayaan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga sudah cukup dikatakan relative baik. Akan tetapi perlu diadakan pembenahan dan peningkatan dibeberapa hal guna menunjang mutu pembiayaan

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. dari hasil pembahasan yang telah penulis paparkan diatas, maka untuk menjadi bahan pertimbangan penulis memberikan saran yaitu PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga lebih berhati-hati dalam membuat keputusan khususnya dalam analisis pemberian kredit demi meminimalisir timbulnya kredit macet.



## DAFTAR PUSTAKA

### SumberBuku:

- Andrian Permata Veithzal Veithzal Rifai. *Islamic Financial Management : Teori, Konsep Dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa.*
- Arif, Kurnia. *Buku Pintar Membangun Rumah: Menghitung & Melaksanakan Pembangunan Rumah Dari Nol.* Jakarta: Kanaya Press, 2011.
- Arifil, Zainul. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah.* Jakarta: Pustaka Alvabet, 2006.
- Badudu dan Sultan Muhammad Zain. *Efektifitas Bahasa Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka, 2010.
- Buchori, Nur S. *Koperasi Syariah: Teori Dan Praktek.* Banten: PAM Press, 2012
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah.* Yogyakarta: Teras, 2012.
- Departemen Perlindungan Konsumen. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah.* Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, 2017.
- Badudu dan Sultan Muhammad Zain. *Efektifitas Bahasa Indonesia.* Jakarta: Balai Pustaka, 2010.
- Dahlan, Ahmad. *Bank Syariah.* Yogyakarta: Teras, 2012.
- Departemen Perlindungan Konsumen. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah.* Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, 2017.
- Fathoni, Abdurrahman. *Metode Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi.* Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Ibnudin. "Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank BTN Syariah KCPS Indramayu." *Jurnal Pendidikan Dan Study Islam* 1,6 (2020).
- Ikatan Bankir Indonesia. *Mengelola Kredit Secara Sehat.* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ilyas, Rahmad "Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah," *Jurnal Penelitian* 9 (2015): 185.
- Ismail. *Perbankan Syariah Edisi Pertama.* Jakarta: Kencana, 2011.

- J. Moleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Janwari, Yadi. *Lembaga Keuangan Syariah*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Karim, Adiwarmarman. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013.
- Kementrian Agama RI. *Al-Qur'an Tajwid Dan Terjemah*. Jakarta: PT. Pustaka AL-Fatih, 2009.
- Muhammad. *Model-Model Akad Pembiayaan Di Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Mulyana, Deddy. *Metode Penelitian Kualitatif* . Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2001.
- Mustari, Muhammad dan Rahman Taufiq. *Pengantar Metode Penelitian*. Yogyakarta: Laks Bang Presindo, 2012.
- Muthaher, Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Noo, Jiliansyah. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Kencana, 201
- Noor, Mirza Maulinarhadi Ranatarisza Dan Max Advian. *Sistem Informasi Akuntansi Pada Aplikasi Administrasi Bisnis*. Malang: UB Press, 2013.
- Rianto, Slamet. *Mudah Meraih Dana KPR (Kredit Pemilikan Rumah)*. Yogyakarta: Pustaka Gratama, 2008.
- Ruslan, Rosady. *Metode Penelitian: Public Relation & Komunikasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.
- Salim dan Syahrur. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Cita Pustaka Media, 2007.
- Shihab, Quraisah. *Pesan, Kesan, Dan Keserasian Al-Qur'an*. Jakarta: Lentera Hati, 2009.
- Soemitra, Andri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2009.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- Sunyoto dan Danang. *Perilaku Organisasional: Teori, Kuesioner, dan Proses Analisis Data*, Cet.I, CAPS, Yogyakarta, 2013.
- Suwiknyo, Dwi. *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam Buku Referensi Program Studi Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Bank Indonesia & Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Bandung: Citra Umbara, 2013.

Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal. *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin. *Islamic Banking: Teori, Konsep, dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*.

Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Perbankan Syariah*. Jakarta Timur: Zikrul Hakim, 2007.

### **Sumber Lainnya:**

BAB I Ketentuan Umum Pasal I Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/PRT/M/2011 tentang Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan Dalam Rangka Perolehan Rumah Melalui Kredit/Pembiayaan Pemilikan Rumah Sejahtera Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah

Megawati. “*Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare*”. Skripsi, Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pare-Pare 2019.

Karuniawati. *Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada Usaha Toko Kelontong di Bank Syariah Mandiri KCP Magetan*. (Skripsi, 2020).

Buku Panduan Standar Operasional Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

[www.banksumut.com/statis-sejarah.html](http://www.banksumut.com/statis-sejarah.html) diakses pada 23 juni 2021

Brosur Produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga

Wawancara dengan Bapak Muhammad Ridha Seksi Pelayanan Nasabah PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga tanggal 6 juni 2021 pukul 12.00 WIB

Wawancara kepada Ibu Fitria Hera Pranatalia selaku Nasabah Pembiayaan KPR FLPP Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 27 September 2021

Wawancara kepada Bapak Hendrik Rambe selaku Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga, 24 Agustus 2021

**CURRICULUM VITAE**  
**(Daftar Riwayat Hidup)**

**DATA PRIBADI**

Nama : Maydra Lestari  
Nim : 16 401 00021  
Tempat/ tanggalahir : Limapuluh, 17 Mei 1997  
JenisKelamin : Perempuan  
AnakKe : 1 dari 3 bersaudara  
Alamat : Balai Jaya Kota, Kec. Bagan Sinembah, Kab. Rokan  
Hilir, Riau  
Agama : Islam  
E-mail : maydralestari@gmail.com

**DATA ORANG TUA/WALI**

Nama Ayah : Supiandi  
Pekerjaan : Karyawan Swasta  
Nama Ibu : Muliati  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Balai Jaya Kota, Kec. Bagan Sinembah, Kab. Rokan Hilir,  
Riau

**LATAR BELAKANG PENDIDIKAN**

Tahun 2004-2010 : SDS 045 Sungai Dua  
Tahun 2010-2013 : SMPS Tunas Bangsa  
Tahun 2013-2016 : SMAS Tunas Bangsa  
Tahun 2016-2020 : Program Sarjana (Strata-1) Perbankan Syariah IAIN  
Padangsidempuan

**Motto Hidup** : “ **Keringat Orang Tua Saya Menanti Keberhasilan  
Saya.**”

## LAMPIRAN I

### PANDUAN OBSERVASI

Adapun hal-hal yang perlu diobservasi untuk mengetahui penelitian tentang Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah sebagai berikut:

1. Sejarah singkat berdirinya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
2. Visi dan Misi PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
3. Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
4. Produk-produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.
5. Struktur organisasi PT. Bank Sumut Cabang Syaraiah Sibolga.

## LAMPIRAN II

### PEDOMAN WAWANCARA

Dalam rangka menyelesaikan studi peneliti di Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan (IAIN Padangsidempuan), kami mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan di bawah ini sebagai bahan penyusun skripsi peneliti yang berjudul: Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga. Atas bantuan Bapak/Ibu terlebih dahulu saya ucapkan terimakasih.

Pembimbing:

1. Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag
2. Aliman Syahuri Zein M.E.I

Padangsidempuan, 25 Agustus 2020

Peneliti,

MAYDRA LESTARI

NIM. 16 401 00021

### **Instrumen Pertanyaan**

1. Seksi Pelayanan Nasabah Bapak Muhammad  
Ridha

a. Apa saja jenis produk penghimpun dana pada PT. Bank  
Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

- 1) Tabungan Simpel iB
- 2) Tabungan iB Martabe Mudharabah
- 3) Tabungan iB Makbul
- 4) Tabungan iB Rencana
- 5) Giro iB Wadiah
- 6) Giro iB Mudharabah
- 7) Deposito iB

2. Seksi Pemasaran Bapak Muhammad Luthfi Darmawan

a. Apa saja jenis produk penyaluran dana pada PT. Bank Sumut  
Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

- 1) Pembiayaan iB Serbaguna
- 2) Gadai Emas iB
- 3) Pembiayaan KPR FLPP Subsidi
- 4) Pembiayaan KPR iB Griya

b. Apa saja produk jasa pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah  
Sibolga?

- 1) Transfer
- 2) Kliring
- 3) RTGS
- 4) Bank Garansi
- 5) ATM
- 6) SMS Banking

3. Seksi Legal Administrasi Pembiayaan Bapak Edwin Arif

a. Apa pengertian akad?

Jawaban:

Akad adalah kesepakatan atau persetujuan antara bank dengan nasabah yang dibuat secara tertulis.

4. Seksi Operasional Bapak Muhammad Akbar Pohan

a. Bagaimana Penerapan Prosedur Pembiayaan *Murabahah* Kredit Pemilikan Rumah (KPR) FLPP PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

Pemberian pembiayaan dilaksanakan dengan memperhatikan ketentuan yang tercantum dalam Kebijakan Pembiayaan Bank, Sistem dan Prosedur Pembiayaan Bank serta Sistem Operasional Prosedur Pembiayaan yang berlaku pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dengan langkah sebagai berikut:

1) Tahap Permohonan Pembiayaan

Berikut persyaratan dokumen-dokumen Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

- a) Mengisi dan menandatangani formulir aplikasi Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)
- b) Fotocopy KTP Suami & Isteri
- c) Pas Photo Suami & Isteri ukuran 4x6
- d) Fotocopy SK Pegawai/ Surat Keterangan Bekerja



- e) Fotocopy NPWP
- f) Fotocopy slip gaji 1 bulan
- g) Fotocopy buku tabungan/ rekening Koran 3 bulan terakhir
- h) Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli
- i) SPT PPH Pasal 21 Form A1

## 2) Identifikasi Pendahuluan

Setelah menerima berkas permohonan tersebut diatas, kantor cabang harus melakukan identifikasi pendahuluan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Meminta informasi pembiayaan/kredit atas nama calon debitur melalui fasilitas SID dan Olibs, sekaligus memeriksa termasuk atau tidaknya pihak-pihak tersebut dalam daftar hitam (*blacklist*).
- b) Meneliti kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan, selanjutnya melakukan verifikasi, kegiatan verifikasi meliputi pengecekan administrasi terhadap dokumen secara formal, wawancara, dan pengecekan langsung ditempat perusahaan bekerja atau ke lokasi usaha dan fisik bangunan rumah yang dibiayai.

- c) Data/berkas pendukung yang diminta kantor cabang berupa fotocopy diwajibkan pengecekan ulang dengan aslinya.
- d) Membuat laporan taksasi agunan.
- e) Terhadap hasil verifikasi, Kantor Cabang menerbitkan Surat Pernyataan Verifikasi.

### 3) Analisis Pembiayaan

Setelah Identifikasi pendahuluan disetujui untuk diproses lebih lanjut, maka Kantor Cabang harus melakukan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Melakukan analisis lanjutan untuk menilai kelayakan permohonan dari berbagai aspek sesuai dengan kebijakan pembiayaan Bank dengan menganut prinsip kehati-hatian/prudential.
- b) Hasil analisis lanjutan dituangkan dalam bentuk analisis permohonan KPR FLPP.
- c) Analisis pembiayaan dilaksanakan oleh petugas analisis yang ditunjuk guna memberikan gambaran tentang kondisi pemohon, keadaan keuangan pemohon dan kemampuan bayar pemohon sebagai bahan pertimbangan pemohon dalam proses keputusan

pembiayaan oleh Kelompok Pemutus Pembiayaan (KPP)

Menurut Bapak Zulbahri proses analisis yang digunakan di Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga adalah dengan Metode 5C+1S. Melalui proses analisis pembiayaan ini akan dinilai apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk di loloskan dalam pengajuan pembiayaan. Berikut ini metode 5C+1S tersebut. *Character*, yaitu watak atau sifat sifat dan kepribadian pemohon. Penilaian terhadap aspek ini dilakukan antara lain dengan cara meneliti riwayat hidup, reputasi, informasi bank dan hasil pengecekan pasar. *Capital*, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon nasabah secara umum. *Capacity*, yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya. *Condition*, yaitu situasi sosial ekonomi, politik, dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran, dan keuangan nasabah). *Collateral*, yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun

aspek yuridis. *Syariah*, yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah.

#### 4) Keputusan Pembiayaan

- a) Keputusan persetujuan/penolakan pemberian pembiayaan berpedoman kepada ketentuan yang berlaku.
- b) Permohonan pembiayaan yang disetujui wajib dibuat surat persetujuan Prinsip Pemberian Pembiayaan (SP4) dan disampaikan kepada pemohon untuk ditandatangani kemudian dikembalikan ke Kantor Cabang/Cabang Pembantu sebagai tanda persetujuan.
- c) Jika permohonan pembiayaan dinilai tidak memenuhi persyaratan/tidak layak, maka harus segera menyampaikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada pemohon.
- d) Apabila calon debitur menyetujui syarat dan kondisi yang tercantum dalam SP4, maka kantor Cabang/Cabang pembantu dapat melakukan penandatanganan Akad Pembiayaan dan pengikatan barang agunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### 5) Pengikatan

Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dalam melaksanakan tahap pengikatan atau perjanjian bahwasanya ketika

perjanjian ditandatangani oleh pemohon maka terjadilah perikatan antara bank dengan pemohon yang menimbulkan hak dan kewajiban untuk dituangkan dalam perjanjian pembiayaan (akad) secara tertulis. Pengikatan agunan pembiayaan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6) Pencairan

Pencairan pembiayaan dapat dilaksanakan setelah ketentuan-ketentuan berikut dipenuhi yaitu:

- a) Sertifikat tanah atas nama masing-masing kavling yang akan dibiayai telah diterbitkan dan apabila Sertifikat tanah belum selesai maka pihak pengembang atau Notaris yang mengurus pemecahan surat tidak membuat Surat Pernyataan akan Menyerahkan Surat Tanah yang telah dipecah kepada Bank apabila telah selesai diurus.
- b) Akte Jual Beli antara pengembang/developer dengan pemohon telah ditandatangani, yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) untuk Rumah Sejahtera Tapak yang disertai dengan berita acara serah terima (BAST)

- c) Akad Pembiayaan dan Pengikatan Agunan berupa Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan / Hak Tanggungan telah ditandatangani
- d) Telah membuka Rekening Tabungan di Kantor Cabang /Cabang Pembantu Syariah Pelaksana KPR FLPP
- e) Pemohon menyerahkan Surat Kuasa Untuk Mendebet/Blokir Rekening Tabungan.
- f) Seluruh biaya yang berkaitan dan menjadi beban nasabah telah dibayar
- g) Sarana dan prasarana perumahan seperti sarana jalan, listrik, dan saluran *drainase* dipastikan akan atau telah dilengkapi oleh pengembang.
- h) Seluruh persyaratan pembiayaan telah dipenuhi.
- i) Asuransi barang agunan telah dipastikan dapat dipertanggungjawabkan kepada perusahaan Asuransi, termasuk jumlah biaya premi yang menjadi beban debitur.
- j) Realisasi Pembiayaan dilaksanakan dengan pemindahan ke rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya dipindahkan ke rekening pengembang di hari yang sama.

## 7) Monitoring

Dalam melaksanakan monitoring terhadap nasabah pembiayaan, pihak dari Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga melakukan kunjungan rutin tiap bulan kepada nasabah. pemantauan ini dimaksudkan untuk melihat sejauh mana perkembangan nasabah dan silaturahmi. Monitoring yang dilakukan Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga bagi nasabah yang telah melakukan pembiayaan KPR FLPP bersifat kondisional dan minimal 4 bulan. Karena setiap Account Officer saling membantu untuk mengontrol nasabah agar tidak telat dalam pemenuhan kewajibannya.

5. Seksi Pemasaran Bapak Muhammad luthfi Dharmawan

Bagaimana Pelaksanaan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP) pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

Jawaban:

KPR FLPP adalah pembiayaan perumahan yang di fokuskan dan ditujukan untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), yang bekerjasama dengan Kementerian Perumahan Rakyat dengan cicilan ringan dan tetap sepanjang jangka waktu pembiayaan, terdiri atas KPR Sejahtera Tapak untuk pembelian rumah tapak dan KPR Sejahtera Susun untuk pembelian rumah susun. Dana KPR FLPP disubsidi oleh pemerintah sebesar 80% yang bertujuan untuk

mendukung pembiayaan kepemilikan rumah sederhana sehat (KPRS) bagi MBR. Dan FLPP digunakan (*blended*) dengan dana Bank pelaksana dengan proporsi tertentu untuk menerbitkan KPR Sejahtera dengan margin pembiayaan yang terjangkau dan tetap sepanjang masa pembiayaan. Pengelolaan dana FLPP dari satuan kerja (satker) BLU-Kemenpera Kepada Bank Pelaksana dilakukan dengan menggunakan pola *excutting* melalui pola penyaluran dengan risiko ketidaktagihan dan FLPP ditanggung oleh Bank Pelaksana.

6. Seksi Operasional Bapak Rahmad Wijaya

Apakah Kelebihan dari Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)?

- f. Terbebas dari bunga, karena menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan dengan sistem *fix margin* (keuntungan bank yang *fix*).
- g. Masa tenor panjang, pada pembiayaan perumahan yang ditawarkan Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga mempunyai masa tenor yang panjang yaitu sampai 15 tahun.
- h. Bukan Rumah Inden (Rumah Gagal Bangun), program KPR FLPP merupakan program pemerintah sehingga pelaksanaan



diawasi oleh Kemenpera untuk menyikapi kasus risiko gagal terbangun.

- i. Syarat mudah, terdiri dari persyaratan umum nasabah, persyaratan dokumen (sesuai profesi) serta syarat jaminan nasabah.

7. Seksi Operasional Bapak Muhammad Akbar Pohan

Apa saja Kekurangan dari Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (KPR FLPP)?

Jawaban:

- d. Ada biaya lain-lain, seperti biaya Administrasi, biaya Asuransi, Biaya Notaris, Biaya Apprasial dan biaya Materai. Biaya-biaya tersebut akan berkaitan dengan proses pencairan pembiayaan sehingga nasabah tidak menerima pembiayaan yang diberikan secara penuh/dipotong dari total pembiayaan yang diberikan dan pemotongan tersebut tidak terlalu membebani nasabah karena biaya lain-lain tersebut juga meliputi biaya asuransi dan notaries yang mengcover pembiayaan KPR apabila terjadi musibah pada nasabah dan secara hukum pembiayaan KPR legal dan dia diakui yang dapat memberikan keuntungan bagi nasabah walaupun terdapat biaya-biaya tambahan yang harus dibayar oleh nasabah.
- e. Masa pencairan yang lama, yaitu sekitas 30 hari, banyaknya proses yang dilalui dalam memberikan pembiayaan KPR FLPP

ini sehingga membuat masa pembiayaan dari tahap permohonan sampai pencairan membutuhkan waktu yang lama.

- f. Spesifikasi Bangunan Rumah Standar, karena KPR FLPP merupakan bangunan subsidi dari pemerintah maka nasabah tidak mempunyai banyak pilihan dalam memilih desain rumah yang diinginkan.

Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)  
Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)  
di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.

**PEDOMAN WAWANCARA**

A. Wawancara tentang Penerapan Prosedur Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

1. Apa saja jenis produk penghimpun dana pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?
2. Apa saja jenis produk penyaluran dana pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?
3. Apakah pengertian Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?
4. Apakah pengertian KPR FLPP pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?
5. Apakah tujuan adanya KPR FLPP ?
6. Berapa lama proses pencairan pembiayaan KPR FLPP?
7. Bagaimana penerapan prosedur pembiayaan murabahah kredit pemilikan rumah (kpr) fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan (flpp)?
8. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan kredit pemilikan rumah (kpr) fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan (flpp) pada Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?

9. Apakah kelebihan dan kekurangan dari pembiayaan murabahah kredit pemilikan rumah (kpr) fasilitas liquiditas pembiayaan perumahan (flpp)?
- B. Wawancara dengan Nasabah Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yang melakukan pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Liquiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)
1. Berapa lama Bapak/Ibu menjadi nasabah Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga?
  2. Bagaimana prosedur yang diberikan pada pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga kepada Bapak/Ibu saat melakukan pengajuan pembiayaan KPR FLPP?
  3. Apa saja persyaratan yang di berikan oleh pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga dalam pengajuan permohonan pembiayaan KPR FLPP?
  4. Berapa lamakah jangka waktu yang diberikan oleh pihak Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga di mulai dari pengajuan pembiayaan sampai pada tahap realisasi?
  5. Apakah Bapak/Ibu merasa mengalami kesulitan pada saat melakukan pengajuan permohonan pembiayaan KPR FLPP?

## DOKUMENTASI

Photo wawancara dengan Bapak Zulbahri Lumban Tobing selaku Pimpinan Seksi Pemasaran Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.





