



**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH UMUM PADA PT. BANK SUMUT KANTOR  
CABANG PEMBANTU SYARIAH RANTAU PRAPAT**

**SKRIPSI**

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

**Oleh:**

**RINA ARIANTI RITONGA**

**NIM. 16 401 00024**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

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



**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KREDIT  
PEMILIKAN RUMAH UMUM PADA PT. BANK SUMUT KANTOR  
CABANG PEMBANTU SYARIAH RANTAU PRAPAT**

**SKRIPSI**

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

**Oleh**

**RINA ARIANTI RITONGA**

**NIM. 16 401 00024**

**PEMBIMBING I**

**Windari, S.E., M.A**  
**NIP. 19830510 201503 2 003**

**PEMBIMBING II**

**Ardi Damisa, S.H.L., M.E.I**  
**NIDN. 2020128902**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

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

**2021**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

Hal : Lampiran Skripsi Padangsidimpuan, 07 Desember 2021  
a.n Rina Arianti Ritonga Kepada Yth:  
Lampiran : 6 (Enam) Eksemplar Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
IAIN Padangsidimpuan  
di  
Padangsidimpuan

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, menelaah, dan memberikan saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi a.n Rina Arianti Ritonga yang berjudul "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat", maka kami berpendapat bahwa skripsi ini telah dapat diterima untuk melengkapi tugas dan syarat-syarat mencapai gelar Sarjana Ekonomi (S.E) dalam bidang ilmu Perbankan Syariah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan.

Seiring dengan hal di atas, dalam waktu yang tidak berapa lama kami harapkan saudara tersebut dapat dipanggil untuk mempertanggungjawabkan skripsinya dalam Sidang Munaqasyah.

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya dari Bapak kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

**PEMBIMBING I**

Windari, S.E., M.A.  
NIP. 19830510 201503 2 003

**PEMBIMBING II**

Arti Damisa, S.H.I., M.E.I.  
NIDN. 2020128902

## SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI

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

Nama : **RINA ARIANTI RITONGA**  
NIM : 16 401 00024  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : **"Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat"**

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 plagiaris 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 IAIN Padangsidimpuan yaitu pencabutan gelar akademik dengan tidak hormat dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan hukum yang berlaku.

Padangsidimpuan, 08 Desember 2021

Saya yang Menyatakan,



**RINA ARIANTI RITONGA**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK**

---

Sebagai civitas akademika Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan.  
Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : RINA ARIANTI RITONGA  
NIM : 16 401 00024  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan. Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.”**

Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*data base*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di Padangsidimpuan

Pada tanggal : 8 Desember 2021

Yang menyatakan,



**RINA ARIANTI RITONGA**



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang Padangsidimpuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

**DEWAN PENGUJI  
SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**NAMA** : RINA ARIANTI RITONGA  
**NIM** : 16 401 00024  
**FAKULTAS/JURUSAN** : Ekonomi dan Bisnis Islam/ Perbankan Syariah  
**JUDUL SKRIPSI** : Implementasi Akad Murabahah pada  
Pembiayaan kredit Pemilikan Rumah Umum  
pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang  
Pembantu Syariah Rantau Prapat

**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

**Rini Hayati Lubis, M.P.**  
NIP. 19870413 201903 2 011

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

**Arti Damisa, S.H.I., M.E.I.**  
NIDN. 2020128902

**Pelaksanaan Sidang Munaqasyah**

**Di** : Padangsidimpuan  
**Hari/Tanggal** : Selasa, 14 Desember 2021  
**Pukul** : 09.00 s/d 12.00 WIB  
**Hasil/Nilai** : Lulus / 73,25 (B)  
**Indeks Prestasi Kumulatif** : 3,57  
**Predikat** : PUJIAN



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDIMPUAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. T. Rizal Nurdin Km. 4,5 Sihitang, Padangsidimpuan 22733  
Telp. (0634) 22080 Fax. (0634) 24022

## PENGESAHAN

**JUDUL SKRIPSI : IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA  
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH UMUM  
PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG  
PEMBANTU SYARIAH RANTAU PRAPAT**

**NAMA : RINA ARIANTI RITONGA**  
**NIM : 16 401 00024**

Telah dapat diterima untuk memenuhi salah satu tugas  
dan syarat-syarat dalam memperoleh gelar  
**Sarjana Ekonomi (SE)**  
Dalam Bidang Ekonomi Syariah

Padangsidimpuan, 22 April 2022  
Dekan,



**Dr. Darwis Harahap, S.H., M.Si**  
**NIP. 19780818 200901 1 015**

## ABSTRAK

**Nama : Rina Arianti Ritonga**  
**Nim : 16 401 00024**  
**Judul Skripsi : Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat**

Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat, karena memberikan keringanan bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian tanpa membayarnya secara tunai dengan kata lain bisa melunasinya dengan cara diangsur. Pihak bank mewakili nasabah untuk membeli barang dari *developer* sebelum barang menjadi milik bank. Rumusan dalam penelitian bagaimana prosedur pemberian akad *murabahah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah dan bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah. Tujuan dalam penelitian untuk mengetahui bagaimana prosedur pemberian akad *murabahah* pada kredit pemilikan rumah dan implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah tersebut.

KPR merupakan salah satu produk pembiayaan yang bersifat konsumtif yang mana ini merupakan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam 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. Pembiayaan murabahah merupakan akad jual beli barang antara pembeli dan penjual, dimana penjual memberi tahu terlebih dahulu harga perolehan barang dan harga keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu peneliti menggambarkan data dan informasi yang berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh dari tempat penelitian, subjek dalam penelitian ini ada 4, dengan menggunakan sumber data primer dan sekunder untuk melengkapi data maupun informasi yang lebih akurat. Peneliti juga menggunakan metode pengumpulan data dengan metode observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa prosedur yang diterapkan telah sesuai dengan fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada nasabah mengenai jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Namun dalam hal implementasi pihak bank belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa DSN-MUI karena pihak bank mewakili kepada nasabah pemohon pembiayaan untuk membeli barang atas nama bank, sedangkan dalam fatwa tersebut bank diperbolehkan mewakili nasabah pemohon pembiayaan untuk membeli barang dengan kata lain sebelumnya barang tersebut telah menjadi milik pihak bank.

**Kata Kunci: Akad *Murabahah*, Fatwa DSN-MUI, Pembiayaan**

## KATA PENGANTAR



*Assalaamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Syukur Alhamdulillah penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat, nikmat dan hidayah-Nya yang tiada henti sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul penelitian **“Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat”** Serta tidak lupa juga shalawat dan salam senantiasa dicurahkan kepada Nabi Besar Muhammad SAW, seorang pemimpin umat yang patut dicontoh dan diteladani kepribadiaannya dan yang senantiasa dinantikan syafaatnya di hari Akhir.

Skripsi ini disusun dengan bekal ilmu pengetahuan yang sangat terbatas dan amat jauh dari kesempurnaan, sehingga tanpa bantuan, bimbingan dan petunjuk dari berbagai pihak, maka sulit bagi peneliti untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu, dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. H. Ibrahim Siregar, MCL., Rektor IAIN Padangsidempuan serta Bapak Dr. H. Muhammad Darwis Dasopang, M.Ag., Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Dr. Anhar, M.A., Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan, dan Bapak Dr. H. Sumper Mulia Harahap, M.Ag., Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.

2. Bapak Dr. Darwis Harahap, M.Si., Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan, Bapak Dr. Abdul Nasser Hasibuan, S.E., M.Si., wakil Dekan I Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga, Bapak Drs. Kamaluddin, M.Ag., Wakil Dekan Bidang Administrasi Umum, Perencanaan dan Keuangan dan Bapak Dr. H. Arbanur Rasyid, M.A., Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan dan Kerjasama.
3. Ibu Nofinawati, M.A., Selaku Ketua Prodi Perbankan Syariah dan Bapak/Ibu Dosen serta Pegawai Administrasi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
4. Ibu Windari, S.E., M.A., Selaku pembimbing I dan Ibu Arti Damisa, S.H.I., M.E.I selaku pembimbing II yang telah menyediakan waktunya untuk memberikan pengarahan, bimbingan dan ilmu yang sangat berharga bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak serta Ibu Dosen IAIN Padangsidimpuan yang dengan ikhlas telah memberikan ilmu pengetahuan dan dorongan yang sangat bermanfaat bagi peneliti dalam proses perkuliahan di IAIN Padangsidimpuan.
6. Teristimewa keluarga tercinta Ayah Marly Ritonga, Ibunda Hanima Harahap, Abang Adi Syahputra, Budi Syaputra, Rizki Kurnia Syaputra, Kakak Harlina Ariyanti, Adik Elfina Arianti, yang telah meluangkan waktu untuk mendengar setiap keluhan penulis. Doa dan usahanya yang tidak mengenal lelah memberikan dukungan dan harapan dalam menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah nantinya dapat membalas perjuangan mereka dengan surga firdaus-Nya.

7. Untuk Bapak Pimpinan Pak M. Abu Dardak Suteja, bapak wakil pimpinan Mustakim Kaloko, Pak Rachmad Taufik, Pak Dian Fadillah, Pak Khairi Anshor, kak Benazir Annisa, kak Dwi Novi Natalia, yang telah banyak membantu hingga proses penelitian ini selesai.
8. Untuk sahabat (Nurliani Munthe, Siti Kholila, Yenni Anggina, Riski Saputa, Nova Meilasari, Yulia Ariska, Aminah Lubis, Ika Purnama Sari, Sri Aliya Tutohiro) yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Teruntuk kelas Perbankan Syari'ah 1 angkatan 2016 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan yang telah berjuang bersama-sama meraih gelar S.E. dan semoga kita semua sukses dalam meraih cita-cita.
10. 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.

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan yang jauh lebih baik atasamal kebaikan yang telah diberikan kepada peneliti. Akhirnya peneliti mengucapkan rasa syukur yang tak terhingga kepada Allah SWT, karena atas karunian-Nya peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Harapan peneliti semoga skripsi ini bermanfaat bagi pembaca dan peneliti. Amin yarabbal alamin.

Peneliti menyadari sepenuhnya akan keterbatasan kemampuan dan pengalaman yang ada pada diri peneliti. Peneliti juga menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu peneliti sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Padangsidempuan, 7 Desember 2021

Peneliti

**RINA ARIANTI RITONGA**  
**NIM. 16 401 00024**

## 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.

<b>Huruf Arab</b>	<b>Nama Huruf Latin</b>	<b>Huruf Latin</b>	<b>Nama</b>
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	ša	š	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	ħa	ħ	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	ṣad	ṣ	Es(dengan titik di bawah)
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 vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

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

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	fathah	A	A
— /	Kasrah	I	I
— ُ	ḍommah	U	U

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

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

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
.....ا.....	fathah dan alif	ā	a dan garis atas
.....ي.....	Kasrah dan ya	ī	i dan garis dibawah
.....و.....	ḍommah dan wau	ū	u dan garis di atas

### C. Ta Mar butah

Transliterasi untuk *tamar butah* ada dua:

1. *Ta Marbutah* hidup yaitu *Ta Marbutah* yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dan ḍommah, 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 system 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 diberi tanda *syaddah* itu.

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

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ّ . 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*, maupun *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 seperti apa yang berlaku dalam EYD, diantaranya huruf capital digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu dilalui oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf capital 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 harakat 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

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN PEMBIMBING	
SURAT PERNYATAAN MENYUSUN SKRIPSI SENDIRI	
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	
DEWAN PENGUJI UJIAN MUNAQASYAH SKRIPSI	
HALAMAN PENGESAHAN DEKAN FEBI IAIN PADANGSIDIMPUAN	
ABSTRAK .....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN .....	vi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiv
DAFTAR GAMBAR.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Batasan Istilah .....	5
D. Rumusan Masalah .....	6
E. Tujuan Penelitian .....	7
F. Manfaat Penelitian .....	7
G. Sistematika Pembahasan .....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>9</b>
A. Implementasi .....	9
B. Akad <i>Murābahah</i> .....	10
a. Pengertian Akad <i>Murābahah</i> .....	10
b. Rukun dan Syarat Akad <i>Murābahah</i> .....	13
c. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad <i>Murābahah</i> .....	14
d. Manfaat Pembiayaan Berdasarkan Akad <i>Murābahah</i> .....	15
e. Analisis dan Identifikasi Risiko Pembiayaan Berdasarkan Akad <i>Murābahah</i> .....	15
f. Dasar Hukum Pembiayaan Berdasarkan Akad <i>Murābahah</i> .....	16
g. Implementasi akad <i>murābahah</i> .....	16
C. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah .....	20
a. Pengertian Pembiayaan .....	20
b. Kredit Pemilikan Rumah .....	22
D. Prosedur Pemberian akad <i>Murābahah</i> pada Pembiayaan Kredit Pemilikan rumah Umum Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.....	23
E. Penelitian Terdahulu .....	26

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>31</b>
1. Waktu dan Lokasi Penelitian .....	31
2. Jenis Penelitian.....	31
3. Subjek Penelitian.....	32
4. Sumber Data.....	32
5. Teknik Pengumpulan Data.....	33
6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....	34
7. Teknik Pengecekan Keabsahan Data .....	36
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>
A. Deskripsi Hasil Penelitian .....	38
1. Gambaran Umum PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat .....	38
2. Visi dan Misi Bank SUMUT.....	39
3. Logo Perusahaan .....	40
4. Struktur Organisasi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat .....	41
B. Hasil Penelitian .....	43
1. Prosedur Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat .....	43
2. Implementasi Akad <i>Murābahah</i> pada Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat .....	49
C. Pembahasan Hasil Penelitian .....	53
D. Keterbatasan Penelitian.....	57
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>58</b>
A. Kesimpulan .....	58
B. Saran.....	59
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR TABEL**

1. Tabel 1. Hasil Penelitian Terdahulu.....	26
---	----

## DAFTAR GAMBAR

1. Gambar 1 Struktur Organisasi.....40
2. Gambar 2 Skema Akad Murabahah .....48

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 : Pedoman Wawancara  
Lampiran 2 : Dokumentasi  
Lampiran 3 : Daftar Riwayat Hidup Peneliti

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Perbankan syariah merupakan suatu sistem perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariah atau hukum Islam. Kehadiran bank syariah tidak hanya dirasakan oleh masyarakat muslim, akan tetapi juga non muslim. Produk-produk yang ditawarkan sudah tentu Islami, termasuk dalam pemberian pelayanan kepada nasabah. Sama halnya dengan perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional yang membedakannya terletak pada akad atau transaksinya. Pada dasarnya, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar yaitu produk penyaluran dana, produk penghimpun dana dan produk jasa.<sup>1</sup>

Salah satu produk penyalur dana yaitu pembiayaan berdasarkan prinsip syariah merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam 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>2</sup>

Adapun dalam prakteknya pembiayaan terdiri dari dua jenis, yaitu pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Dimana pembiayaan

---

<sup>1</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017), cet. 10, hlm. 83.

<sup>2</sup>Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 310.

konsumtif ini merupakan pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan pangan dan sandang, manusia cukup berusaha dan bekerja semampunya karena kebutuhan ini bersifat berkesinambungan dengan nominal yang terjangkau. Berbeda dengan kebutuhan akan papan atau tempat tinggal karena memiliki nilai nominal yang besar terutama di daerah perkotaan.

Sebagai contoh semakin meningkatnya populasi kependudukan, menimbulkan munculnya gerakan urban di daerah perkotaan. Urbanisasi terjadi akibat kurangnya akses pekerjaan, demi memenuhi kebutuhan hidup setiap individu. Tingkat hidup kualitas urban yang tidak terkendali munculnya fenomena perumahan liar di perkotaan akibat mahalnya kebutuhan hidup dan mahalnya biaya pembangunan rumah.<sup>3</sup>

Di Indonesia sendiri masalah perumahan menjadi masalah besar bagi daerah perkotaan. Tingginya biaya pembangunan sebuah rumah dan sulitnya mencari lahan yang tepat disebuah perkotaan, mendorong para pengembang dan pemerintah untuk memberikan alternatif berupa kredit kepemilikan rumah. Dengan banyaknya kebutuhan masyarakat utamanya akan tempat tinggal, maka dari itu perbankan hadir dalam rangka untuk memberikan solusi kemudahan bagi masyarakat yang ingin memiliki hunian tanpa membayar langsung secara tunai, yaitu Kredit Pemilikan Rumah atau yang dikenal dalam istilah Bank SUMUT yaitu KPR iB Griya.

---

<sup>3</sup>RatnaNingrum, "*PenerapanKredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia*" (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2019), hlm. 1.

Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal atau rumah di daerah perkotaan, akan melakukan jual beli untuk memenuhi kebutuhannya tersebut. Menurut Pak Rachmad Taufiq (pelaksana pemasaran dan analisis pembiayaan pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat) Kredit Pemilikan Rumah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian rumah tapak baru atau lama yang dijual melalui pengembang atau bukan pengembang dilokasi-lokasi yang telah ditentukan oleh pihak bank dengan sistem jual beli (*murābahah*).<sup>4</sup>

Kredit pemilikan rumah terbagi dua yaitu kredit pemilikan rumah subsidi merupakan kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan rendah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Sedangkan kredit pemilikan rumah non subsidi/komersil atau umum merupakan kredit pemilikan rumah yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan kredit pemilikan rumah ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Dalam teori, akad *murābahah* merupakan akad jual beli barang dimana penjual memberitahu terlebih dahulu harga perolehan barang dan harga keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli. Sementara dalam prakteknya sendiri berbeda yaitu dalam transaksi

---

<sup>4</sup>RachmadTaufiq, *PelaksanaanPemasaran dan AnalisisPembiayaan, WawancaraPribadi* (RantauPrapat, 22 Oktober 2019).

*murābahah* sendiri tidak hanya akad *murābahah* saja akan tetapi terdapat akad *wakalah* yaitu akad perwakilan. Dimana pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank.

Selain itu dalam hal pembayaran kewajiban nasabah yang mayoritas dari masyarakat kabupaten Labuhan Batu sendiri khususnya nasabah kredit pemilikan rumah memiliki profesi sebagai petani karet dan sawit. Dalam kurun beberapa tahun terakhir terjadi permasalahan yaitu menurunnya harga karet dan sawit mengakibatkan pendapatan masyarakat menurun, yang mana ini merupakan salah satu faktor yang menjadi penentu bagi pihak bank dalam proses kelancaran dalam pembiayaan. Sebab ini merupakan kewajiban nasabah dalam membayar iuarannya setiap bulannya. Selain itu, alasan nasabah gagal bayar adanya keluhan nasabah mengenai rumah yang dihuni mengalami kerusakan seperti dinding rumah retak.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian di atas peneliti tertarik untuk mengangkat judul ***“Implementasi Akad Murābahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat”***.

---

<sup>5</sup>Dian FadillahSiregar, *Pelaksanaan Operasional dan Analisis Pembiayaan, WawancaraPribadi, Via Telepon, 21 Juli 2020.*

## B. Batasan Masalah

Dengan adanya suatu permasalahan yang dijelaskan dilatar belakang masalah. Maka untuk memberikan arah yang lebih jelas dalam penelitian ini penulis membatasi pada masalah-masalah yang terkait dengan Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

## C. Batasan Istilah

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

1. Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap *fix*. Pengertian implementasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai pelaksana atau penerapan.<sup>6</sup> Artinya yang dilaksanakan dan diterapkan adalah kurikulum yang telah dirancang/didesain untuk kemudian dijadikan sepenuhnya.
2. Akad *Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan *margin* (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>7</sup>

---

WIB. <sup>6</sup><http://kbbi.web.id/implementasi>, Diakses pada Tanggal 24 November 2019, Pukul 11.00

<sup>7</sup>Adiwarman A. Karim, *Op.Cit.*, hlm. 113.

3. Pembiayaan adalah aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah.<sup>8</sup>
4. Kredit Pemilikan Rumah adalah produk pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk seluruh 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 ditentukan oleh *developer*.<sup>9</sup>
5. Prosedur adalah serangkaian aksi atau langkah-langkah yang spesifik tindakan yang harus dijalankan dengan cara yang baku untuk memperoleh hasil yang sama dari keadaan yang sama dan menghasilkan suatu perubahan.<sup>10</sup>

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

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka perumusan masalah penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana prosedur pemberian Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat ?

---

<sup>8</sup>Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2011), cet. Pertama, hlm. 105.

<sup>9</sup>Departemen Perlindungan Konsumen, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah* (Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, 2017), hlm. 19.

<sup>10</sup><https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur>, Diakses pada Tanggal 22 Juli 2020, Pukul 12.00 WIB.

2. Bagaimana Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat ?

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

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu:

1. Mengetahui prosedur pemberian Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.
2. Mengetahui Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

#### **F. Manfaat Penelitian**

1. Bagi Peneliti, Menambah pengetahuan yang selama ini hanya didapatkan penulis secara teoritis dan mendapat wawasan tentang Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum yang ada pada bank syariah.
2. Bagi Akademis, Diharapkan dapat menambah informasi dan sebagai bahan referensi, sehingga dapat dikembangkan oleh penelitian selanjutnya.
3. Bagi Pembaca, Sebagai salah satu sumber informasi tambahan dan menambah wawasan bagi para pembaca dalam hal memahami pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum.

4. Bagi Bank, Sebagai bahan masukan atau pertimbangan bagi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk mempermudah dan memahami penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang ada, maka peneliti menggunakan sistematika pembahasan. Adapun sistematika pembahasan sebagai berikut:

Bab I menguraikan tentang pendahuluan mengenai latar belakang masalah, batasan masalah, batasan istilah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian.

Bab II menguraikan tentang landasan teori, didalamnya membuat tentang kerangka teori, penelitian terdahulu. Secara umum, seluruh sub bahasan yang ada dalam landasan teori.

Bab III menguraikan tentang metodologi penelitian, didalamnya memuat tentang lokasi dan waktu penelitian, jenis penelitian, subjek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik pengolahan data dan analisis data dan teknik pengecekan keabsahan data.

Bab IV menguraikan tentang hasil penelitian dan pembahasan yang mencakup tentang Implementasi Akad *Murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

Bab V menguraikan tentang kesimpulan dan saran yang merupakan akhir dari keseluruhan uraian yang telah dijelaskan terlebih dahulu.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Implementasi

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) implementasi berarti suatu tindakan atau pelaksanaan. Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci. Implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap *fix*.

Menurut Nurdin Usman “implementasi adalah bermuara pada suatu kegiatan, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem, implementasi tidak hanya sekedar aktivitas, akan tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai suatu kegiatan.” Menurut Guntur Setiawan “implementasi adalah perluasan suatu kegiatan yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksana birokrasi yang efektif. Menurut Budi Wirano “implementasi adalah suatu tindakan yang harus dilakukan oleh sekelompok individu yang sudah ditunjuk dalam penyelesaian suatu tujuan yang sudah ditetapkan sebelumnya.<sup>11</sup>

Dari beberapa pengertian implementasi menurut para ahli dapat disimpulkan implementasi adalah suatu kegiatan atau perencanaan yang disusun secara terperinci yang pada akhirnya memiliki tujuan tertentu.

---

<sup>11</sup><https://seputar ilmu.com/-pengertian -implementasi-menurut-para-ahli-terlengkap.html>, Diakses pada Tanggal 16 Juni 2020, Pukul 09.00 WIB .

## B. Akad *Murābahah*

### 1. Pengertian Akad *Murābahah*

Akad *murābahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan pembeli.<sup>12</sup> Jual beli atau perdagangan atau perniagaan atau *trading* secara terminologi fiqih Islam berarti tukar menukar atas dasar saling rela atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diizinkan.<sup>13</sup>

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, Undang-Undang perbankan syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *murābahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Kodifikasi atau proses pengelompokan produk perbankan syariah memberikan defenisi akad *murābahah* dari segi transaksi *murābahah*, sedangkan UU Perbankan Syariah memberikan defenisi akad *murābahah* dari pengertian produk pembiayaan sebagai salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah.

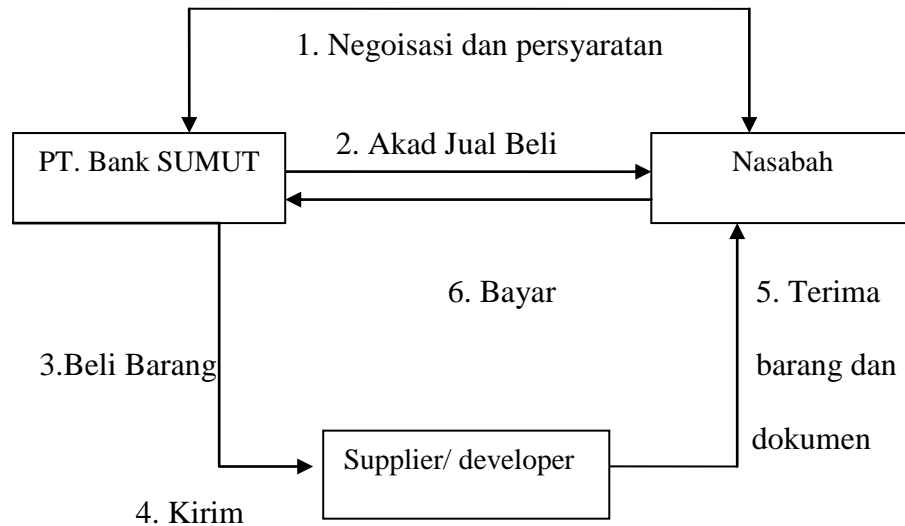
Menurut Kamus Lengkap Ekonomi Islam yang ditulis oleh Dwi Swiknyo *murābahah* merupakan penjualan barang dengan margin

---

<sup>12</sup>A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm. 200.

<sup>13</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pres, 2013), hlm. 76.

keuntungan yang telah disepakati dan penjual memberitahukan biaya perolehan barang yang dijual tersebut.<sup>14</sup>



*Skim Murābahah* merupakan skim yang muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh pembeli, sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lainnya yang disebut *supplier*. Dengan demikian, dalam skim ini bank bertindak selaku penjual di satu sisi, dan di sisi lain bertindak sebagai pembeli. Kemudian bank akan menjualnya lagi kepada pembeli dengan harga yang telah disesuaikan yaitu harga beli bank dan margin keuntungan yang telah disepakati. Dengan kata lain, *murabahah* merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan

<sup>14</sup>Dwi Swiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam* (Jakarta: Total Media, 2009), hlm. 176.

harga perolehan barang dengan marjin keuntungan yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.<sup>15</sup>

Dasar hukum pembolehan *murābahah* didasarkan pada Al-Qur'an. *Murābahah* merupakan jual beli yang diisyaratkan sebagaimana firman Allah SWT dalam Surah Al-Baqarah Ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
 مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
 الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ  
 اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya: “Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu, karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapamengulagi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal didalamnya”.<sup>16</sup>

Menurut M. Quraish Shihab dalam Tafsir Al-Misbah tafsir ayat di atas adalah riba itu ialah tambahan dalam muamalah dengan uang dan bahan makanan, baik mengenai banyaknya maupun

<sup>15</sup>Mohamad Heykal, “Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan” *Jurnal Binus Business Review*, Vol. 5, No. 2, November 2014, hlm. 519.

<sup>16</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Depok: Sabiq, 2009), hlm. 47.

waktunya.<sup>17</sup> Oleh karena itu Allah melarang manusia untuk berbuat riba sesungguhnya mereka yang menjalankan riba adalah penghuni neraka, Ibnu Abbas mengatakan : Orang yang memakan riba dibangkitkan pada hari kiamat nanti dalam keadaan gila dan tercekik. Maka jangan mempersulit manusia yang bermuamalah. Sesungguhnya Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

## 2. Rukun dan Syarat Akad *Murābahah*

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada akad jual beli. Maka syarat dan rukun harus ada yaitu:

- a. Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli

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

- b. Adanya objek barang yang terdiri dari barang yang diperjual belikan dan harga

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

---

<sup>17</sup>M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah, Volume 1* (Jakarta: Lentera Hati, 2012), hlm. 715.

c. Adanya *sighat* akad

*Sighat* akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *kabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.

**3. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad *Murābahah***

Dalam pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murābahah* dengan nasabah.<sup>18</sup>

Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabahnya, dan akad pembiayaan *murābahah* telah ditandatangani oleh bank dan nasabah, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

Dalam pembiayaan *murābahah*, bank dapat memberikan potongan dengan besar yang wajar tanpa diperjanjikan dimuka. Dalam praktik, potongan tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi utang *murābahah* lebih dari awal daripada jangka waktu akad pembiayaan.

Dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam *murābahah*

---

<sup>18</sup>*Ibid*, hlm. 205.

dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Karena barang yang dijual oleh bank kepada nasabah sejak awal akad sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan *murābahah* tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku, misalnya Hak Tanggungan, Jaminan Fidusia, atau gadai.

#### **4. Manfaat Pembiayaan Berdasarkan Akad *Murābahah***

##### **a. Bagi Bank**

Manfaat pembiayaan *murābahah* bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

##### **b. Bagi Nasabah**

Manfaat pembiayaan bagi nasabah penerima fasilitas adalah salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

#### **5. Analisis dan Identifikasi Risiko Pembiayaan Berdasarkan Akad *Murābahah***

Risiko bagi bank dalam pembiayaan *murābahah* antara lain berupa risiko pembiayaan yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi/

nasabah gagal bayar dan risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar akad murabahah diberikan dalam valuta asing.

## **6. Dasar Hukum Pembiayaan Berdasarkan Akad *Murābahah***

Dasar hukum pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, antara lain Pasal 19 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf d serta Pasal 21 huruf b angka 2 UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*, No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murābahah*. Pemberlakuan Akuntansi terhadap transaksi pembiayaan berdasarkan akad *murābahah* berpedoman kepada PSAK No. 102 tentang Akuntansi *Murābahah* dan PAPS. Pembiayaan berdasarkan akad *murābahah* berlaku bagi Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.

## **7. Implementasi Akad *Murābahah***

- a. Tujuan akad *murābahah* oleh bank untuk memfasilitasi nasabah melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan seperti barang konsumsi, rumah dan kendaraan, persediaan barang dagangan, bahan baku atau barang produksi dan aset lain yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui oleh bank.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup>Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syariah Mramahmi Bank Syariah dengan Mudah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015), hlm. 128.

b. Ketentuan umum dalam *murābahah* dalam bank syariah

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah dengan untungnya. Dengan memberitahu dengan jujur.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

c. Ketentuan *murābahah* kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerimanya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

d. Uang muka

Dalam menunjukkan kesungguhan nasabah dalam permintaan pembiayaan *murabahah* dari bank syariah, bank syariah dapat meminta uang muka, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 2) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif uang muka, maka: jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut maka ia tinggal membayar sisa harga. Jika sebaliknya, maka biaya *rill* bank harus dibayar dari uang muka

tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah.

e. Ketentuan *murābahah* kepada pihak bank

- 1) Bank berhak menentukan *supplier* atas barang yang dibeli oleh nasabah.
- 2) Bank menerbitkan *purchase order (po)* pemesanan dan *delivery order (do)* pengantaran kepada *supplier* sesuai kesepakatan dengan nasabah.
- 3) Bank akan mentransfer uang pembelian barang langsung kepada penjual.

f. Harga jual bank

- 1) Ketentuan harga jual bank ditetapkan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu akad.
- 2) Apabila nasabah memberikan uang muka, maka uang muka tersebut dianggap sebagai angsuran pertama yang akan mengurangi jumlah kewajiban yang harus dibayar. Namun demikian akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman kepada harga jual beli awal yang telah disepakati.

g. Dokumentasi

- 1) Surat persetujuan prinsip (*offering letter*)
- 2) Akad jual beli (*murabahah*)
- 3) Perjanjian pengikatan jaminan

- 4) Surat permohonan realisasi *murabahah*
  - 5) Tanda terima uang/bukti pembayaran kepada *supplier*
  - 6) Tanda terima barang yang ditandatangani nasabah
  - 7) Dokumen lain terkait
- h. Realisasi pemberian fasilitas *murabahah*

Fasilitas *murabahah* dapat dicairkan setelah akad ditandatangani dan bank telah menerima dokumen bukti transaksi serta penyerahan barang dari *supplier* kepada nasabah selaku wakil bank. Harga pembelian barang tersebut dibayarkan langsung oleh bank kepada *supplier*, sedangkan nasabah selaku pembeli akhir, menandatangani tanda terima barang yang dibeli dari bank dengan pembayaran secara tangguh.

- i. Ketentuan pendapatan bank

Pendapatan bank diakui bila kewajiban nasabah sudah dibayar dan semua biaya administrasi yang timbul akibat dari perjanjian ditanggung oleh nasabah dan diakui sebagai pendapatan bank.

## **C. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana.

Penerimaan pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.<sup>20</sup> Pembiayaan adalah kegiatan untuk menyalurkan dana kepada orang yang kekurangan dana untuk keperluan tertentu.<sup>21</sup>

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah No. 10 Tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Dana-dana atau pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah harus digunakan atau dikelola secara adil, benar dan harus disertai dengan ikatan serta syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan kepada kedua belah pihak yaitu bank dengan nasabah.<sup>22</sup> Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Dan

---

<sup>20</sup>Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011), hlm. 105.

<sup>21</sup>Arti Damisa, "Proses Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Analisis Jaminan (Studi Kasus di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Padangsidempuan)" *Jurnal Of Sharia Banking IAIN PADANGSIDIMPUAN*, Vol. 4, No. 1, 2018, hlm. 125.

<sup>22</sup>Veithzal Rivai dan Andrian Permata Veithzal, *Islamic Financial Manajemnt* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 3.

sebelum menyalurkan dananya terlebih dahulu maka bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.<sup>23</sup>

## 2. Kredit Pemilikan Rumah

Kredit pemilikan rumah merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pemberian kredit perumahan kepada nasabahnya. Kredit pemilikan rumah muncul karena adanya kebutuhan yang tinggi di kalangan masyarakat untuk dapat memiliki rumah tanpa dapat diimbangi dengan peningkatan daya beli dimasyarakat. Kredit pemilikan rumah syariah adalah pembiayaan pemilikan rumah secara syariah, akad yang digunakan dalam kredit pemilikan rumah syariah yaitu jual beli *murābahah*.

Kredit pemilikan rumah ada dua jenis yaitu kredit pemilikan rumah subsidi dan non subsidi. Kredit pemilikan rumah subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya dibantu oleh pemerintah, sedangkan KPR non subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang pendanaannya tidak dibantu atau tidak disubsidi oleh pemerintah dan diperuntukan untuk seluruh masyarakat.

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

---

<sup>23</sup>Sri Lestari, *Pengaruh Pembiayaan dalam Perbankan Syariah, Jurnal Perbankan Syariah*, Vol. 1, No. 1, 2020, hlm. 48.

banyak masyarakat yang memilih membeli rumah secara kredit. Hal ini disebabkan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan dengan pembayaran secara tunai.

**D. Prosedur Pemberian Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat**

- a. Pemohon harus mengisi formulir permohonan KPR iB Griya secara lengkap berikut melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dan menyerahkan kepada unit operasional. Diantaranya:
  - 1) Persyaratan pemohon warga negara Indonesia umur minimal 21 tahun, tidak terdaftar sebagai nasabah *black list* merupakan daftar nasabah yang tidak sanggup membayar pinjaman sampai batas waktu yang telah ditentukan dan tidak memiliki pembiayaan di bank lain
  - 2) Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap
  - 3) Melengkapi dan menyerahkan dokumen persyaratan yang telah ditetapkan
- b. Unit operasional meneliti kelengkapan pengisian data formulir permohonan KPR iB Griya berikut keaslian dari copy dokumen yang dipersyaratkan, selanjutnya melakukan wawancara, survey dan verifikasi.

- c. Berdasarkan hasil wawancara, survey dan verifikasi yang telah dilakukan, unit operasional mempersiapkan analisa permohonan KPR iB Griya secara individu.
- d. Jika permohonan dinilai layak untuk disetujui, maka unit operasional dapat menerbitkan surat pemberitahuan persetujuan prinsip pembiayaan/SP4 dan mewajibkan pemohon untuk membuka tabungan iB Martabe/ iB Martabe Bagi Hasil atas nama pemohon sebagai penampung biaya-biaya yang timbul, pencairan pembiayaan, setoran angsuran pembiayaan.
- e. Jika pemohon pembiayaan dinilai tidak layak/tidak memenuhi persyaratan, maka unit operasional harus segera (maksimal 2 minggu dari tanggal agenda surat masuk dan berkas lengkap) menyampaikan surat pemberitahuan penolakan pembiayaan kepada pemohon.
- f. Mempersiapkan akad pembiayaan KPR iB Griya, notarial akta jual beli, pengikatan agunan.
- g. Pelaksanaan transaksi, perjanjian dan perikatan secara notarial akta, harus melalui notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh unit operasional.
- h. Realisasi pembiayaan dapat dilaksanakan setelah :
  - 1) Nasabah telah membuka rekening tabungan di unit operasional pemberi pembiayaan.
  - 2) Biaya-biaya yang terkait pembiayaan telah disetorkan dan kemudian dibebankan oleh bank.

- 3) Nasabah telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa nasabah akan membeli rumah tapak apabila pembiayaan telah direalisasi.
- 4) Nasabah telah menandatangani dan mengembalikan SP4.
- 5) Nasabah bersama istri/suami telah menandatangani akad pembiayaan KPR iB Griya di atas materai sesuai ketentuan yang berlaku.
- 6) Nasabah dan pengembang telah menandatangani notarial akta jual beli atau sejenis atas tanah dan bangunan rumah tapak yang dibiayai dengan KPR iB Griya.
- 7) Nasabah bersama istri/suami telah menandatangani notarial akta pengikatan agunan.
- 8) Telah diterima *cover note* dari notaris dan PPAT yang mengatakan bahwa nasabah bersama istri/suami dan pengembang atau pihak-pihak terkait lainnya telah menandatangani seluruh notarial akta sehubungan dengan pemberian fasilitas KPR iB Griya dan apabila telah selesai akan menyerahkannya bersama asli sertifikat agunan pembiayaan kepada unit operasional.
- 9) Telah dilakukan penutupan asuransi kebakaran atas agunan pembiayaan berupa bangunan dan asuransi jiwa nasabah dengan persyaratan *banker's clause*.

- i. Pencairan dana KPR iB Griya untuk rumah tapak siap huni, dilaksanakan dengan pemindahan ke rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya dipindahkan ke rekening pengembang/ bukan pengembang.
- j. Rumah tapak yang dijadikan agunan telah tersedia secara utuh, yaitu telah terlihat wujud fisiknya sesuai yang diperjanjikan dan siap diserahterimakan.

#### E. Penelitian Terdahulu

Untuk menguatkan penelitian ini, maka peneliti mengambil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan implementasi akad *murābahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum.

**Tabel 2.1 Tabel Penelitian terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Tanti Inggit Angraini Lubis(Skripsi: Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, 2018)	Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad	Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa dalam pelaksanaan akad murabahah, pada pembiayaan KPR bersubsidi FLPP di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad telah sesuai dengan prinsip syariah. Dimana barang diperjual belikan harga dan keuntungan telah disepakati oleh kedua

			<p>belah pihak. Dalam transaksi ini telah menjamin keabsahan yang diperbolehkan pada transaksi murabahah, termasuk dalam hal pembiayaan rumah di Bank Syariah</p>
2	<p>Anugerah Sahvitri H (Skripsi: Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung, 2018)</p>	<p>Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Keraton</p>	<p>Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan akad <i>murabahah bil wakalah</i> pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton diperbolehkan karena telah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad <i>murabahah</i> pada Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275 dan akad <i>wakalah</i> pada Al-Qur'an Surah Al-Kahfi ayat 19</p>
3	<p>Agus Setiawan (Jurnal: Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Samarinda, 2016)</p>	<p>Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan Akad <i>Murabahah</i> Studi Kasus di Bank Muamalat Tbk. Cabang Pembantu Samarinda Seberang</p>	<p>Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa KPR iB Muamalat yaitu KPR sebagai fasilitas pinjaman yang disediakan bank-bank untuk membiayai pembelian rumah yang siap huni yang sesuai dengan syariat Islam. Adapun akad yang digunakan dalam mekanisme</p>

			<p>pembiayaan KPR iB Muamalat yaitu akad <i>Murabahah</i>. Faktor-faktor yang mempengaruhi nasabah dalam pengambilan keputusan untuk memilih KPR Ib Muamalat Cabang Pembantu Samarinda Seberang yaitu faktor agama, faktor lokasi, faktor teman, faktor iklan, faktor ekonomi dan pelayanan</p>
4	<p>Ratna Ningrum (Skripsi: Ilmu Hukum Islam, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2009)</p>	<p>Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia</p>	<p>Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa hukum islam memandang fenomena pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah sudah sesuai dengan syariat islam, <i>margin flat</i> yang digunakan oleh bank syariah dapat mendatangkan <i>kemudharatan</i> kepada pihak nasabah. Pada saat suku bunga BI stabil, sehingga kesepakatan pembiayaan tidak akan mengalami perubahan sampai akhir pembiayaan</p>
5	<p>Muhammad Afgari (Skripsi: Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah</p>	<p>Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni</p>	<p>Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Implementasi Fatwa DSN-MUI Murabahah terhadap praktik pembiayaan murabahah pada pembiayaan KPR</p>

	Jakarta, 2018)		Syariah yang dilaksanakan oleh BTN Syariah Cabang Harmoni sudah sesuai, dan diimplementasikan terutama dalam model pembiayaan <i>murabahah bil wakalah</i> dan perlakuan bagi nasabah yang mengalami penurunan angsuran
--	----------------	--	---

Perbedaan penelitian Tanti Inggit Angraini Lubis dengan penelitian ini peneliti meneliti di Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat. Sedangkan Tanti Inggit Angraini Lubis meneliti di PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad. Dan persamaan peneliti dengan Tanti Angraini Lubis adalah sama-sama meneliti akad *murābahah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah.

Perbedaan penelitian Anugerah Sahvitri H adalah meneliti nasabah yang berpenghasilan rendah sedangkan peneliti meneliti secara umum. Sedangkan persamaan penelitian Anugerah Sahvitri H dengan peneliti adalah sama-sama menggunakan akad *murābahah*.

Persamaan penelitian Agus Setiawan dengan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan akad *murābahah*. Sedangkan perbedaan penelitian Agus Setiawan dengan penelitian ini adalah pada penelitian ini peneliti membahas penerapan akad *murābahah* sedangkan Agus Setiawan

membahas mengenai faktor-faktor yang menjadi penentu nasabah dalam mengambil keputusan terhadap memilih pembiayaan kredit pemilikan rumah.

Perbedaan penelitian Ratna Ningrum dengan penelitian ini adalah pada penelitian ini peneliti meneliti akad *murābahah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah sedangkan Ratna Ningrum membahas mengenai penggunaan *margin flat* pada kredit kepemilikan rumah rumah. Sedangkan persamaannya dengan penelitian Ratna Ningrum adalah sama-sama membahas mengenai penerapan kredit pemilikan rumah.

Perbedaan penelitian Muhammad Afgari dengan penelitian ini adalah pada penelitian ini peneliti meneliti penerapan akad *murābahah* sedangkan Muhammad Afgari membahas mengenai perlakuan terhadap nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran. Sedangkan persamaannya yaitu sama-sama membahas mengenai pembiayaan kredit pemilikan rumah.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

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

Lokasi penelitian yang diteliti adalah PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat yang beralamat di Jl. Ahmad Yani No. 120 B-C Kel. Bakaran Batu Kec. Rantau Selatan Kab. Labuhan Batu Rantau Prapat. Penelitian ini dilakukan pada bulan Juli 2020 sampai dengan Desember 2021.

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

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif yaitu peneliti yang menggambarkan data dan informasi yang berlandaskan fakta-fakta yang diperoleh dari lapangan mengenai Implementasi Akad *Murābahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum. Menurut Sugiono "Dalam penelitian kualitatif pernyataan dirumuskan dengan maksud untuk memahami gejala yang kompleks, interaksi sosial yang terjadi dan kemungkinan ditemukan hipotesis atau teori baru".<sup>24</sup> Penelitian kualitatif bertujuan untuk mendapat pemahaman yang sifatnya umum terhadap kenyataan sosial dari perspektif partisipan. Pemahaman tersebut tidak ditentukan terlebih dahulu, tetapi diperoleh setelah melakukan analisis terhadap kenyataan sosial yang menjadi fokus

---

<sup>24</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 210.

penelitian dan kemudian ditarik kesimpulan berupa pemahaman umum tentang kenyataan-kenyataan tersebut.<sup>25</sup>

### C. Subjek Penelitian

Dalam hal ini, subjek yang diteliti dalam penelitian kualitatif disebut *informan* yang dijadikan teman bahkan konsultan untuk menggali informasi yang dibutuhkan peneliti.<sup>26</sup> Diantaranya yang menjadi subjek penelitian yaitu pegawai pelaksana operasional yaitu bapak Dian Fadillah Siregar, pelaksana penagihan yaitu bapak Khairi Anshor, pelaksana pemasaran yaitu bapak Rachmad Taufiq, serta bapak pimpinan yaitu bapak M. Abu Dardak Suteja. Dalam menganalisa banyaknya data satuan menunjukkan banyak subjek penelitian adalah lembaga yang melakukan kegiatan Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum yaitu PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

### D. Sumber Data

Sumber data yang digunakan adalah data primer. Data primer adalah data yang langsung diperoleh dari sumber data dilokasi penelitian atau objek penelitian.<sup>27</sup> Data primer dapat didefinisikan sebagai data yang dikumpulkan dari sumber-sumber asli untuk tujuan tertentu. Menurut

---

<sup>25</sup> Rosady Ruslan, *Metode Penelitian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 212.

<sup>26</sup> Salim dan Syahrudin, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Citapustaka Media, 2017), hlm. 142.

<sup>27</sup> Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kuantitatif* (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 122.

Amruddin dan Zainal Asikin, “Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.”<sup>28</sup>

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari data literatur kepustakaan seperti buku-buku, majalah, internet, jurnal, serta sumber-sumber lainnya yang membahas masalah penelitian ini.

## E. Teknik Pengumpulan Data

### 1. Observasi

Observasi dilakukan dengan mengadakan pengamatan langsung kelapangan dengan mendatangi narasumber yakni pihak yang berwenang pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat. Tujuan observasi ini adalah untuk mengetahui keadaan sebenarnya yang terjadi pada lokasi penelitian berkaitan dengan Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum.

### 2. Wawancara

Wawancara adalah suatu bentuk komunikasi verbal, semacam percakapan yang bertujuan untuk memperoleh informasi.<sup>29</sup> Menurut Rosady Ruslan, “Wawancara merupakan salah satu pengumpulan data dalam metode survey melalui daftar pertanyaan yang diajukan secara lisan terhadap narasumber.”<sup>30</sup> Peneliti mengadakan wawancara kepada pihak bank yang melaksanakan produk pembiayaan Kredit Pemilikan

---

<sup>28</sup> Amruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 30.

<sup>29</sup> Nasution, *Metode Research* (Jakarta: Bumi Aksara, 2003), hlm. 113.

<sup>30</sup> Rosady Ruslan, *Metode Penelitian Public Relation dan Komunikasi* (Jakarta: Rajawali Pres, 2010), hlm. 23.

Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat yang berkompetensi dengan masalah yang akan diteliti dalam mendapatkan informasi mengenai kegiatan tersebut.

### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah suatu catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi dapat berbentuk tulisan, gambar atau karya seseorang. Menurut Suharmi Arikunto, "Metode Dokumentasi adalah metode pencarian dan pengumpulan data mengenai hal-hal yang berupa catatan, buku-buku, majalah, dokumen dan sebagainya".<sup>31</sup> Dokumentasi bertujuan untuk membuktikan bahwa penelitian tersebut terjadi dilapangan. Dalam teknik ini digunakan bentuk tulisan tentang Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

## F. Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data

Analisis data dalam penelitian merupakan suatu kegiatan yang sangat penting dan memerlukan ketelitian serta kekritisan dari peneliti.<sup>32</sup> 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

---

<sup>31</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian* (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998), hlm. 145.

<sup>32</sup> Nurul Zuriah, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 198.

Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

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

Aktivitas dalam analisis data yaitu:<sup>33</sup>

1. Klasifikasi data adalah menyeleksi data dan mengelompokkannya sesuai dengan topik-topik pembahasan.
2. 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 yang lainnya.
3. Deskripsi data adalah menguraikan data secara sistematis sesuai dengan topik- topik pembahasan.
4. Penarikan kesimpulan adalah menerangkan uraian-uraian penjelasan kedalam susunan yang singkat dan padat. Setelah data terkumpul dan

---

<sup>33</sup> Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 175.

lalu disimpulkan untuk dijadikan informasi yang disajikan secara singkat padat dan jelas serta mudah dipahami oleh pembaca.

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

Adapaun 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 pada latar penelitian. Perpanjangan keikutsertaan peneliti akan memungkinkan peningkatan derajat kepercayaan data yang dikumpulkan.

#### 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.<sup>34</sup> Dengan kata lain, jika perpanjangan keikutsertaan menyediakan lingkup maka ketekunan pengamatan menyediakan kedalaman. Peneliti mengadakan pengamatan dengan teliti dan rinci secara berkesinambungan mengenai Implementasi Akad *murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 178.

Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

### 3. Triagulasi

Menurut Laxy J. Moleong, triangulasi merupakan teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuai di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data itu.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Laxy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2017), hlm. 330.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Deskripsi Hasil Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat**

###### **a. Sejarah PT. Bank SUMUT**

Awal berdirinya Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara berdiri pada tanggal 4 November 1961 atau yang lebih dikenal dengan BPDSU. Sesuai dengan ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah Tingkat I Sumatera Utara maka pada tahun 1962 bentuk usaha diubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan modal dasar pada saat itu sebesar Rp. 100 Juta dengan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintah Daerah Tingkat II se Sumatera Utara.<sup>36</sup>

Seiring perkembangannya pada tahun 1999 bentuk hukum BPDSU diubah menjadi Perseroan Terbatas dengan nama PT. Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara atau disingkat dengan PT. Bank SUMUT yang berkedudukan dan berkantor pusat di Medan, Jl. Imam Bonjol Nomor. 18 Medan. Modal dasar pada saat itu menjadi Rp. 400 Milyar yang selanjutnya dengan pertimbangan

---

<sup>36</sup> <https://www.banksumut.co.id> Diakses pada Tanggal 10 September 2020, pukul 16.00 WIB.

kebutuhan proyeksi pertumbuhan Bank di tahun yang sama modal dasar kembali ditingkatkan menjadi Rp. 500 Milyar.

Laju pertumbuhan Bank SUMUT kian menunjukkan perkembangan yang sangat signifikan dilihat dari kinerja dan prestasi yang di peroleh dari tahun ke tahun, tercatat total asset Bank SUMUT mencapai 10,75 Trilyun pada tahun 2009 dan menjadi 12,76 Trilyun pada tahun 2010. Didukung semangat menjadi Bank profesional dan tangguh menghadapi persaingan dengan digalakkannya program *to the best* yang sejalan dengan road map *BPD Regional Champion 2014*, tentunya dengan konsekuensi harus memperkuat permodalan yang tidak lagi mengandalkan penyertaan saham dari pemerintah daerah, melainkan juga membuka akses permodalan lain seperti penerbitan obligasi, untuk itu modal dasar Bank SUMUT kembali ditingkatkan dari Rp. 1 Trilyun pada tahun 2008 menjadi Rp. 2 Trilyun pada tahun 2011 dengan total asset meningkat menjadi 18,95 Trilyun.

## **2. Visi dan Misi PT. Bank SUMUT**

### **1) Visi**

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

## 2) Misi

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

## 3. Logo Perusahaan



Sumber. PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

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

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

Warna orange sebagai simbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipadu dengan warna Biru yang sportif dan profesional sebagaimana misi Bank SUMUT.

Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statement Bank SUMUT.

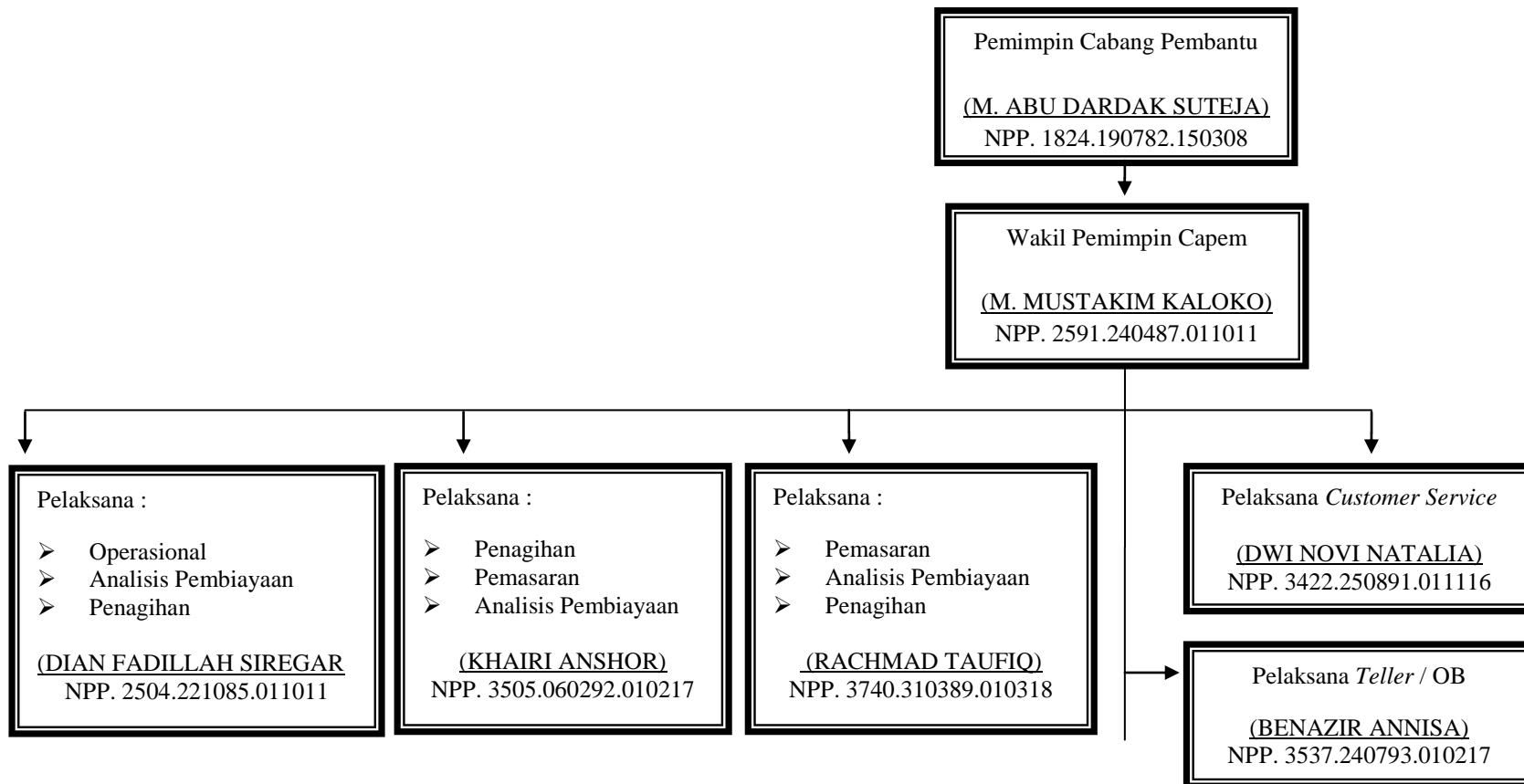
Jenis huruf “Platino Bold” sederhana dan mudah dibaca. Penulisan Bank dengan huruf kecil dan SUMUT dengan huruf kapital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara. Adapun penjelasan tentang angka 8 adalah sebagai berikut: “Setiap implementasi dari standar layanan Bank SUMUT masing-masing berjumlah delapan butir yang terinspirasi dari huruf S pada logo Bank SUMUT. Angka delapan adalah angka bulat yang tidak terputus dalam penulisannya dan melaksanakan proses pelayanan pada nasabah yang tanpa henti”.

#### 4. Struktur Organisasi

Struktur organisasi merupakan komponen-komponen yang menyusun perusahaan, dimana setiap individu dan sumber daya manusia yang berada dalam ruang lingkup perusahaan tersebut memiliki posisi dan fungsinya masing-masing. Adapun struktur Organisasi PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

Gambar I

STRUKTUR ORGANISASI PT. BANK SUMUT  
KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH RANTAU PRAPAT



## **B. Hasil Penelitian**

### **1. Prosedur Pemberian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan syariah yang berfungsi untuk menyalurkan dana dan menghimpun dana dari masyarakat. Adapun contoh produk dari penyalur dana ini yaitu produk pembiayaan, produk ini juga merupakan salah satu produk yang banyak diminati oleh masyarakat, karena sangat membantu masyarakat dalam mengatasi berbagai masalah dalam perekonomian. Contohnya saja dalam hal untuk memiliki hunian. Dibutuhkan biaya yang lumayan banyak, karena setiap manusia ingin memiliki hunian ataupun rumah impian. Mendengar keluhan masyarakat yang ingin memiliki hunian tanpa membayarnya secara tunai. Perbankan hadir dalam menangani permasalahan tersebut dengan mengeluarkan produk pembiayaan yang dikenal dengan kredit pemilikan rumah atau yang lebih dikenal dalam istilah bank SUMUT KPR iB Griya.

Dalam hal ini masyarakat yang ingin memiliki hunian dapat mengajukan pembiayaan kredit pemilikan rumah dengan mengajukan permohonan dan memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh pihak bank. Adapun prosedur yang harus dipenuhi oleh pemohon sebagai berikut:

1. Langkah pertama, pihak bank terlebih dahulu mewawancarai pemohon pembiayaan mengenai maksud dan tujuan pemohon dalam memilih pembiayaan tersebut, kemudian pemohon harus mengisi formulir yang telah disediakan oleh pihak bank untuk dilengkapi terlebih dahulu oleh pemohon seperti ketentuan sebagai berikut :
  - a. Warga Negara Indonesia
  - b. Usia minimal 21 tahun
  - c. Jangka waktu pembiayaan tidak melebihi sisa masa kerja pemohon di instansi/perusahaan/lembaga tempat bekerja
  - d. Tidak terdaftar sebagai nasabah *black list* dan tidak memiliki pembiayaan yang *non performing* di bank SUMUT dan bank lain
  - e. Memiliki pekerjaan dan penghasilan tetap, jika pegawai tetap masa kerja minimal 2 tahun dan bagi wiraswasta memiliki usaha yang sudah berjalan minimal 3 tahun
  - f. Melengkapi dan menyerahkan dokumen yang di persyaratkan yaitu:
    - 1). Fotokopi KTP pemohon suami istri
    - 2). Fotokopi Kartu Keluarga
    - 3). Fotokopi Akta Nikah
    - 4). Slip gaji terakhir asli/surat keterangan kerja asli
    - 5). Fotokopi Tabungan/Rekening Koran 3 bulan terakhir

- 6). Fotokopi NPWP
  - 7). Pas foto pemohon suami/istri
  - 8). Fotokopi kepemilikan agunan (Sertifikat Hak milik, Izin Mendirikan Bangunan, dan Pajak Bumi dan Bangunan)
2. Langkah kedua pihak bank akan mengumpulkan data untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam menulasi pembiayaan yang di ajukan oleh nasabah seperti, legalitas usaha, data agunan, serta surat-surat kelengkapan administrasi lainnya.
  3. Langkah ketiga pihak bank akan melakukan taktasi dan analisa atas pembiayaan yang akan diproses. Dalam aspek meninjau agunan pihak bank akan meminta kepada pemohon pembiayaan agar menunjukkan asli surat tanah yang akan dijadikan agunan, untuk dicocokkan dengan copy agunan yang telah diserahkan dan apabila telah sesuai maka distempel copy sesuai asli dan di paraf oleh pemimpin seksi. Selanjutnya dalam aspek sumber pengembalian pembiayaan dari gaji tetap atau dari sumber usaha pemohon pembiayaan, maka harus dipastikan yang bersangkutan benar-benar bekerja diperusahaan tersebut dan bagi pemohon yang memiliki usaha dipastikan usahanya milik sendiri dan masih layak atau tidak atau masih ada sumber lain yang menjadi pendukung dan melihat kepribadian sehari-hari calon nasabah di tempat kerja maupun dirumah. Yang terakhir aspek legalitas atau kelengkapan dokumen, pihak bank akan meminta nasabah untuk menunjukkan asli kartu

keluarga untuk dicocokkan dengan copy kartu keluarga yang telah diserahkan sebelumnya kepada pihak bank dan apabila telah sesuai maka distempel copy dan asli dan diparaf oleh pemimpin seksi. Petugas harus mencari tahu informasi tentang calon nasabah dari keluarga atau tetangga calon nasabah, benar-benar tinggal di alamat tersebut, apakah hidup dalam kerukunan, dan lain sebagainya yang dapat membantu pihak bank dalam melakukan taktasi dan menganalisa pembiayaan sehingga dapat meminimalisir terjadinya gagal bayar.

4. Langkah keempat setelah pihak bank telah memeriksa kelengkapan atas surat-surat dari pemohon pembiayaan dan dinilai layak untuk disetujui, maka tahap selanjutnya pihak bank dapat menerbitkan surat pemberitahuan persetujuan prinsip pembiayaan/ SP4 dan mewajibkan pemohon membuka tabungan iB Martabe bagi hasil atas nama pemohon sebagai penampung biaya-biaya yang timbul, pencairan pembiayaan serta angsuran setoran pembiayaan.
5. Langkah kelima pihak bank dan pemohon akan melakukan perjanjian kerjasama dan penandatanganan akad pembiayaan perumahan, notarial akta jual beli dan pengikatan agunan berdasarkan prinsip *murabahah* sesuai dengan permohonan yang diajukan oleh pemohon kepada pihak bank.
6. Langkah keenam dalam rangka pencairan fasilitas pembiayaan, maka pada waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank, pemohon

wajib untuk menandatangani bukti penerimaan percairan serta memenuhi kewajiban keuangan kepada pihak bank dengan tertib dan tepat waktu sampai pembiayaan dinyatakan lunas. Sesuai dengan kesepakatan dan jangka waktu yang telah disepakati pada saat perjanjian.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan peneliti, dalam penyaluran pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah oleh pihak Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat kepada nasabah dengan menggunakan akad *murābahah*, pihak pemohon harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang telah ditentukan oleh pihak Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat. Apabila dari salah satu ketentuan atau aspek yang telah ditentukan oleh pihak Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat tidak terpenuhi oleh pemohon maka pihak Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat akan menyampaikan surat pemberitahuan penolakan pembiayaan tersebut.<sup>37</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, pada saat pengungkapan harga pokok dan margin diberitahukan diawal akad. Adapun yang terlibat dalam proses penilaian dan seleksi dalam pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yaitu, analisis pembiayaan, wakil pimpinan dan pimpinan. Dalam hal jaminan pihak bank menjadikan objek jual beli sebagai jaminan agar nasabah lebih

---

<sup>37</sup>Wawancara dengan Bapak Pimpinan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, yaitu Bapak M. Abu Dardak Suteja, sebagai Bapak Pimpinan, Tanggal 09 September 2020.

serius dalam melunasi kewajibannya, sesuai dengan Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 jaminan dalam *murābahah*, pihak bank dalam pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum menerapkan jaminan agar nasabah serius dengan pesannya dan pihak bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>38</sup>

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, jika nasabah tidak dapat membayar kewajibannya saat telah jatuh tempo pembayaran, maka pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat akan mengenakan denda dan denda tersebut akan disalurkan kepada zakat, infak dan sedekah. Adapun tujuan aturan denda tersebut dibuat oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat agar lebih disiplin dalam membayar kewajibannya. Ada beberapa faktor yang memicu terjadinya gagal bayar atau keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah diantaranya faktor ekonomi pendapatan nasabah yang menurun dan keluhan nasabah atas bangunan rumah tersebut.<sup>39</sup>

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti sebelum nasabah dikenakan denda oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat pihak Bank memberikan

---

<sup>38</sup> Wawancara dengan Karyawan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, yaitu Bapak Rachmad Taufiq, sebagai Pelaksana Pemasaran, Tanggal 09 September 2020.

<sup>39</sup> Wawancara dengan Karyawan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, yaitu Bapak Dian Fadillah Siregar, sebagai Pelaksana Operasional, Tanggal 09 September 2020.

keringanan dalam hal pembayaran dengan memperkecil jumlah angsuran nasabah dan memperpanjang jangka waktu dari pembayaran nasabah sebelumnya. Dimana hal ini untuk mengatasi nasabah agar tidak sampai gagal bayar dan untuk meminimalisir terjadinya kerugian oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

## **2. Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat**

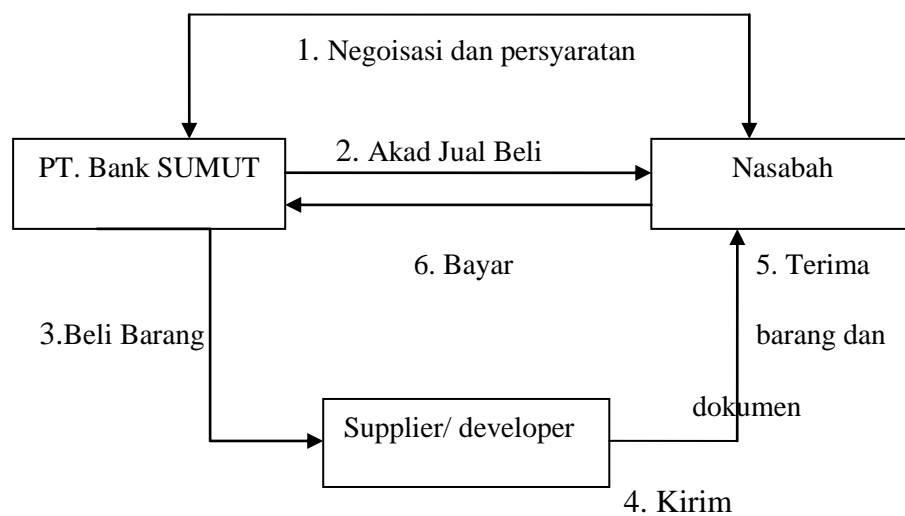
Salah satu produk pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat yaitu Kredit Pemilikan Rumah yang disalurkan oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki hunian siap jadi, dengan menggunakan akad *murābahah*. Akad *murābahah* pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat merupakan akad jual beli barang dimana penjual memberitahu terlebih dahulu harga pokok ditambah margin keuntungan kepada pembeli dan telah disepakati bersama.

Dari hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, jual beli yang diterapkan oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat tidak menyediakan barang yang diinginkan nasabah secara langsung akan tetapi pihak bank bekerjasama dengan *developer* atau pengembang sebagai penyedia

barang, oleh karena itu disini pihak bank tidak hanya dikatakan sebagai penjual akan tetapi memiliki dua fungsi ganda yaitu sebagai pembeli dan penjual.<sup>40</sup>

Secara sistematis peneliti dapat menggambarkan proses transaksi yang diterapkan oleh PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat yaitu sebagai berikut.

Gambar 2. Skema akad *Murābahah*



Dari skema diatas dapat disimpulkan bahwa :

1. Langkah pertama pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat dan pihak nasabah melakukan negoisasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Adapun poin

<sup>40</sup>Wawancara dengan Karyawan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, yaitu Bapak Rachmad Taufiq, sebagai Pelaksana Pemasaran, Tanggal 09 September 2020.

negoisasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual. Dimana ada tiga pihak yang terkait yaitu : nasabah pemohon atau pemesan barang dan pembeli barang dari pihak bank, *supplier/developer* yaitu pihak penjual barang kepada bank, dan pihak bank yang memberi barang sekaligus penjual barang kepada nasabah pemohon atau pemesan barang.

2. Langkah kedua pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat melakukan jual beli dengan nasabah, dimana pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang. Ada dua akad dalam transaksi ini yaitu akad *murābahah* dan akad *wakalah*.
3. Langkah ketiga pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat membuat akad wakalah dengan mewakilkan nasabah untuk membeli barang atas nama bank.
4. Langkah keempat pihak *supplier/developer* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.
5. Langkah kelima nasabah menerima barang dari *supplier/developer* dan menerima dokumen kepemilikan rumah tersebut.

6. Langkah keenam setelah nasabah menerima barang dan dokumen, maka nasabah akan melakukan pembayaran secara angsuran kepada pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

Dari uraian diatas peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa implementasi akad *murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat secara umum belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dalam penerapan pembiayaan *murābahah*. Pihak bank dalam pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum menerapkan akad *murābahah* yang diwakilkan (*wakalah*). Dimana pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pengembang dengan atas nama bank bersamaan setelah akad *murabahah* terlebih dahulu dilaksanakan.

Sementara ketentuan dalam fatwa DSN-MUI akad *murābahah* terjadi setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, yang menjelaskan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang pada pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Ketika pembelian barang status kepemilikan barang atas nama bank kemudian di proses balik nama atas nama nasabah dan penyetoran uang muka tersebut disetorkan ke rekening tabungan nasabah pemohon pembiayaan di unit operasional pembiayaan dan di blokir terlebih dahulu sebelum proses pemindahan dana ke rekening

tabungan milik penjual. Untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan dana pembiayaan tersebut.

Dari hasil wawancara yang dilakukan peneliti, pada saat pencairan dana KPR iB Griya, dilaksanakan dengan pemindahan ke rekening tabungan atas nama nasabah untuk selanjutnya dipindahkan ke rekening pengembang. Setelah semua proses realisasi pembiayaan selesai dan penyerahan dokumen kepada pihak bank maka langkah selanjutnya nasabah diharapkan untuk membayar kewajibannya setiap bulan sesuai dengan ketentuan dan perjanjian yang tertera pada akad.<sup>41</sup>

### C. Pembahasan Hasil Penelitian

Penelitian ini berjudul Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat. Hasil penelitian yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Prosedur Pemberian Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat adalah sebagai berikut:
  - a. Pemohon harus mengisi formulir permohonan KPR iB Griya secara lengkap serta melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dan menyerahkannya kepada unit operasional.

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Karyawan PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, yaitu Bapak Khairi Anshor, sebagai Pelaksana Penagihan, Tanggal 09 September 2020.

- b. Unit operasional meneliti kelengkapan pengisian data formulir permohonan KPR iB Griya serta keaslian dari copy dokumen yang dipersyaratkan, selanjutnya melakukan wawancara, survey dan verifikasi.
- c. Berdasarkan wawancara dan survey dan verifikasi yang telah dilakukan unit operasinal mempersiapkan analisa permohonan KPR iB Griya secara individu.
- d. Jika permohonan layak untuk disetujui, maka unit operasional dapat menerbitkan surat pemberitahuan persetujuan prinsip pembiayaan dan mewajibkan pemohon untuk membuka tabungan ib Martabe atas nama pemohon atas biaya-biaya yang timbul, pencairan pembiayaan dan setoran angsuran pembiayaan.
- e. Mempersiapkan akad jual beli, notarial akta jual beli dan pengikatan agunan.
- f. Pencairan fasilitas pembiayaan, maka pada waktu yang telah ditentukan oleh pihak bank, pemohon wajib untuk menandatangani bukti penerimaan percairan serta memenuhi kewajiban keuangan kepada pihak bank dengan tertib dan tepat waktu sampai pembiayaan dinyatakan lunas. Sesuai dengan kesepakatan dan jangka waktu yang telah disepakati pada saat perjanjian.

Dalam hal jaminan ketentuan *murābahah* kepada nasabah sesuai dengan Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 jaminan dalam *murābahah*, pihak bank dalam pelaksanaan akad *murābahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum menerapkan jaminan agar nasabah serius dengan pesanannya dan pihak bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Sesuai dalam teori yang dijelaskan dalam bab II yang dikemukakan oleh Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo dalam buku yang berjudul Perbankan Syariah.

2. Implementasi Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

Salah satu produk pembiayaan yang banyak diminati oleh masyarakat yaitu Kredit Pemilikan Rumah yang disalurkan oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat untuk membantu masyarakat yang ingin memiliki hunian siap jadi, dengan menggunakan akad *murābahah*. Akad *murābahah* pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat merupakan akad jual beli barang dimana penjual memberitahu terlebih dahulu harga pokok ditambah margin keuntungan kepada pembeli dan telah disepakati bersama.

Dalam implementasi akad *murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat secara umum belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dalam penerapan pembiayaan *murābahah*. Pihak bank dalam pelaksanaan akad *murābahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum menerapkan akad *murābahah* yang diwakilkan (*wakalah*). Dimana pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pengembang dengan atas nama bank bersamaan setelah akad *murābahah* terlebih dahulu dilaksanakan. Sementara ketentuan dalam fatwa DSN-MUI akad *murabahah* terjadi setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, yang menjelaskan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang pada pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Ketika pembelian barang status kepemilikan barang atas nama bank kemudian di proses balik nama atas nama nasabah dan penyetoran uang muka tersebut disetorkan ke rekening tabungan nasabah pemohon pembiayaan di unit operasional pembiayaan dan di blokir terlebih dahulu sebelum proses pemindahan dana ke rekening tabungan milik penjual. Untuk menghindari terjadinya penyalahgunaan dana pembiayaan tersebut.

#### **D. Keterbatasan Penelitian**

Dalam pelaksanaan penelitian ini, peneliti menggunakan langkah-langkah yang sesuai dengan panduan yang diberikan Institut Agama Islam Negeri Padangsidimpuan agar memperoleh hasil yang sebaik mungkin. Namun dalam penelitian yang dilakukan, untuk menghasilkan penelitian yang sempurna sangatlah sulit. Ada beberapa keterbatasan peneliti yaitu:

1. Dalam penelitian ini, peneliti hanya membahas tentang Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.
2. Dalam penelitian ini, peneliti hanya mewawancarai beberapa karyawan dan bapak pimpinan.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dalam mengajukan permohonan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, nasabah pemohon pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* harus melengkapi terlebih dahulu dokumen yang telah ditetapkan oleh pihak bank serta memenuhi seluruh persyaratan dan masuk dalam kategori layak untuk diajukan pembiayaan serta melihat dari segala sisi dari aspek pengembalian pembiayaan, agunan, melihat karakter calon nasabah pemohon, serta aspek legalitas dan kelengkapan dokumen. Selanjutnya jika salah satu dari persyaratan yang ditetapkan oleh pihak bank tidak sesuai, maka pihak bank akan menolak permintaan pengajuan pembiayaan oleh nasabah pemohon.

Dalam Implementasi Akad *Murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Dalam hal jaminan sesuai dengan fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murābahah* pada nasabah mengenai jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Oleh karena itu pihak bank meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Sesuai dengan salah satu persyaratan yang tercantum dalam akad.

2. Dalam hal implementasi pihak bank belum sepenuhnya sesuai dengan fatwa DSN-MUI karena pada saat akad *murābahah* berlangsung ada akad tambahan yaitu akad *wakalah* dimana pihak bank mewakilkan kepada nasabah pemohon pembiayaan untuk membeli barang atas nama bank, sedangkan dalam fatwa tersebut disana bank diperbolehkan mewakilkan nasabah pemohon pembiayaan untuk membeli barang dengan kata lain barang tersebut telah menjadi milik pihak bank sebelumnya.
3. Dalam ketelambatan pembayaran oleh nasabah pihak bank terlebih dahulu meneliti serta mengevaluasi apa penyebab yang menjadi pemicu terjadinya tunggakan pembayaran oleh nasabah serta mencari solusi dan memberikan pencerahan kepada pihak nasabah untuk meminimalisir terjadinya gagal bayar oleh nasabah.

## **B. Saran**

Setelah peneliti mengadakan penelitian mengenai Implementasi Akad *Murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah Umum pada Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, peneliti memberikan saran-saran yang mungkin dapat menjadi bahan masukan. Adapun saran-saran peneliti yaitu sebagai berikut:

1. Bagi Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat
  - a. Dalam hal penyaluran dana maupun penghimpunan dana oleh PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah

Rantau Prapat agar tetap berpegang teguh pada prinsip syariat Islam, sehingga keberadaannya sebagai lembaga keuangan syariah memberikan pengaruh besar untuk ekonomi umat.

- b. Dalam hal implementasi pembiayaan *murābahah* pihak bank diharapkan dapat mempertimbangkan kembali prosedur pemberian pembiayaan agar pembiayaan tersebut sesuai dengan syariat Islam.

## 2. Bagi Pihak Nasabah

Nasabah agar tetap patuh dan taat terhadap peraturan dan perjanjian yang telah diberlakukan oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

## 3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Untuk peneliti selanjutnya yang tertarik dengan penelitian tentang Implementasi Akad *Murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah pada Bank SUMUT agar menggali lebih dalam tentang Akad *Murābahah* pada Kredit Pemilikan Rumah untuk memperoleh hasil yang lebih memuaskan pada Bank SUMUT syariah ataupun Bank-bank Syariah Lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Edisi Kelima*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017.
- Ahmad Ifham, *Ini Lho Bank Syarih Memahami Bank Syariah dengan Mudah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Amruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Arti Damisa, "Proses Penyelamatan dan Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah dengan Analisis Jaminan (Studi Kasus di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Padangsidempuan)" *Jurnal Of Sharia Banking IAIN PADANGSIDIMPUAN*, Vol. 4, No. 1, 2018
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pres, 2013.
- Burhan Bungin, *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kencana, 2006.
- Departemen Perlindungan Konsumen, *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Kredit Pemilikan Rumah* Jakarta: Departemen Perlindungan Konsumen, 2017.
- Dian Fadillah Siregar, *Pelaksana Operasional dan Analisis Pembiayaan, Wawancara Pribadi, Via Telepon, 21 Juli 2020*.
- Dwi Swiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Islam*. Jakarta: Total Media, 2009.
- <http://kbbi.web.id/implementasi>, Diakses pada Tanggal 24 November 2019, Pukul 11.00 WIB.
- <https://id.wikipedia.org/wiki/Prosedur>, Diakses pada Tanggal 22 Juli 2020, Pukul 12.00 WIB.
- [https://seputar\\_ilmu.com/-pengertian\\_-implementasi-menurut-para-ahli-terlengkap.html](https://seputar_ilmu.com/-pengertian_-implementasi-menurut-para-ahli-terlengkap.html), Diakses pada Tanggal 16 Juni 2020, Pukul 09.00 WIB
- Ismail, *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2011.
- \_\_\_\_\_, *Perbankan Syariah Edisi Pertama*. Jakarta: Kencana, 2011.

- Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. Depok: Sabiq, 2009.
- Lexy J. Meleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2017.
- \_\_\_\_\_, *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Kencana, 2010.
- M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah, Volume 1*. Jakarta: Lentera Hati, 2012.
- Mohamad Heykal, "Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan" *Jurnal Binus Business Review*, Vol. 5, No. 2, November 2014.
- Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2014.
- Nasution, *Metode Research*. Jakarta: Bumi Aksara, 2003.
- Nurul Zuriyah, *Metode Penelitian Sosial dan Pendidikan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006.
- Rachmad Taufiq, *Pelaksana Pemasaran dan Analisis Pembiayaan, Wawancara Pribadi Rantau Prapat, 22 Oktober 2019*.
- Ratna Ningrum, "Penerapan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah di Indonesia". Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2019.
- Rosady Ruslan, *Metode Penelitian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- \_\_\_\_\_, *Metode Penelitian Public Relation dan Komunikasi*. Jakarta: Rajawali Pres, 2010.
- Salim dan Syahrums, *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Citapustaka Media, 2017.
- Sry Lestari, *Pengaruh Pembiayaan dalam Perbankan Syariah, Jurnal Perbankan Syariah*, Vol. 1, No. 1, 2020.
- Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998.
- Veithzal Rivai dan Andrian Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **DATA PRIBADI**

Nama : Rina Arianti Ritonga  
Nim : 16 401 00024  
Tempat Tanggal Lahir : Padangsidempuan, 26 September 1997  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Anak Ke : 4 dari 5 bersaudara  
Alamat : Jl. Ompu Toga Langit, Losung Batu Padangsidempuan  
Utara  
Agama : Islam

### **DATA ORANGTUA/ WALI**

Nama Ayah : Marly Ritonga  
Pekerjaan : Wiraswasta  
Nama Ibu : Hanima Harahap  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat : Jl. Ompu Toga Langit, Losung Batu Padangsidempuan  
Utara

### **LATAR BELAKANG PENDIDIKAN**

Tahun 2003-2004 : TK AISIYAH BUSTANUL ATFAL  
Padangsidempuan  
Tahun 2005-2010 : SD 200117/26 Padangsidempuan  
Tahun 2011-2013 : SMP NEGERI 4 Padangsidempuan  
Tahun 2014-2016 : SMA NEGERI 4 Padangsidempuan  
Tahun 2016-2021 : Program Sarjana (S-rata-1) Perbankan Syariah IAIN  
Padangsidempuan

**Motto Hidup : Jangan sia-siakan waktumu lakukan yang terbaik**

## Lampiran 1

### PEDOMAN WAWANCARA

#### IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH UMUM PADA PT. BANK SUMUT KANTOR CABANG PEMBANTU SYARIAH RANTAU PRAPAT

1. Apa saja persyaratan untuk melakukan pembiayaan murabahah?
2. Sudah berapa lama pembiayaan kredit pemilikan rumah ini diterapkan?
3. Bagaimana penerapan pembiayaan kredit pemilikan rumah pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat?
4. Apakah pembiayaan ini menyediakan asuransi jiwa?
5. Bagaimana jika nasabah meninggal dunia, sementara nasabah masih dalam masa pembiayaan?
6. Berapa jumlah nasabah yang menggunakan akad murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat?
7. Faktor apa yang mendasari pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat memberikan pembiayaan kredit pemilikan rumah umum kepada nasabah dengan menggunakan akad murabahah ?
8. Syarat apa saja yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam mengajukan permohonan dalam pembiayaan kredit pemilikan rumah umum?
9. Siapa saja yang terlibat dalam proses penilaian dan seleksi dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah umum?

10. Berapa lama proses seleksi yang dilakukan oleh pihak PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat dalam pemberian pembiayaan kredit pemilikan rumah umum?
11. Bagaimana mekanisme pelayanan akad murabahah pada pembiayaan kredit pemilikan rumah umum pada PT. Bank SUMUT Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat?
12. Apakah ada jaminan ketika melakukan pembiayaan ini? Jika ada, jaminan apa yang digunakan?
13. Bagaimana pengungkapan harga pokok dan margin kepada nasabah?
14. Bagaimana status kepemilikan barang pada saat akad?
15. Mayoritas dari kalangan mana saja yang menggunakan pembiayaan ini?
16. Bisakah ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan atas nama dirinya tetapi untuk saudaranya?
17. Apa kendala yang sering terjadi pada saat pemberian pembiayaan?
18. Bagaimana pengadaan barang dalam akad ini?
19. Apa sumber hukum yang menjadi pedoman dalam penerapan akad?
20. Jika nasabah lalai dalam membayar kewajibannya, apakah pihak bank mengenakan denda kepada nasabah?
21. Ketika pembelian barang, sudah nama nasabah atau pihak bank?
22. Bagaimana jika nasabah menginginkan perpanjangan jangka waktu?
23. Apa saja yang menjadi karakteristik dalam penilaian nasabah layak diberikan pembiayaan atau tidak?

## DOKUMENTASI









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

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

Nomor : 354 /In.14/G.1/G.4b/PP.00.9/02/2020  
Lampiran : -  
Hal : Penunjukan Pembimbing Skripsi

16 Februari 2020

Yth. Bapak/Ibu:

- 1 Windari : Pembimbing I  
2 Arti Damisa : Pembimbing II

Dengan hormat, bersama ini disampaikan kepada Bapak/Ibu bahwa, berdasarkan hasil sidang tim pengkajian kelayakan judul skripsi, telah ditetapkan judul skripsi mahasiswa tersebut di bawah ini :

Nama : Rina Arianti Ritonga  
NIM : 1640100024  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Iplementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Umum pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

Untuk itu, diharapkan kepada Bapak bersedia sebagai pembimbing mahasiswa tersebut dalam penyelesaian skripsi dan sekaligus penyempurnaan judul bila diperlukan.

Demikian disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.



an. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik

Abdul Nasser Hasibuan

Tembusan :  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan.



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

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

Nomor : 1493/In.14/G.1/G.4b/TL.00/07/2020  
Hal : Mohon Izin Riset

28 Juli 2020

Yth; Bank Sumut Syariah KCP Rantau Prapat.

Dengan hormat, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan menerangkan bahwa:

Nama : Rina Arianti Ritonga  
NIM : 1640100024  
Semester : IX (Sembilan)  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

adalah benar Mahasiswa Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan yang sedang menyelesaikan Skripsi dengan Judul: "Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Umum pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat".

Sehubungan dengan itu, atas bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan izin riset dan data sesuai dengan maksud judul di atas

Demikian surat ini kami sampaikan, atas kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

a.n Dekan,  
Wakil Dekan Bidang Akademik  
  
Abdul Nasser Hasibuan

Tembusan:  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidimpuan

CABANG SYARIAH:

Pematangsiantar

KANTOR PUSAT

Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan

Phone : (061) 415 5100 - 4515100

Facsimile : (061) 414 2937 - 4152652

Pematangsiantar, 03 November 2020

Nomor : 160 /KCSy05-Ops/L/2020

Lampiran : -

Kepada Yth :

INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PADANGSIDEMPUAN

di-

PADANGSIDEMPUAN

Hal : Izin Riset

Assalamu'alaikum Wr. Wb,

Sehubungan dengan surat dari Institut Agama Islam Negeri Padangsidempuan No. 1423/In.14/G.1/G.4b/TL.00/07/2020 Tanggal 28 Juli 2020 perihal Mohon Izin Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut :

1. Permohonan Riset atas Mahasiswi IAIN Padangsidempuan , Disetujui dilaksanakan di PT. Bank SUMUT Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat, Adapun Mahasiswa tersebut :

NO	NAMA	NIM	PROGRAM STUDI
1.	Rina Ananti Ritonga	1640100024	Perbankan Syariah

2. Selesai melaksanakan Riset yang bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar laporan kepada PT. Bank SUMUT Cabang Pembantu Syariah Rantau Prapat.

Demikian disampaikan agar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.,  
Kantor Cabang Syariah Pematangsiantar  
Pj. Pemimpin Cabang

  
**YUDHI ANDRIAN NASUTION**  
NPP. 1156.011278.110804

Tembusan :

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Padangsidempuan
2. Sdr. Rina arianti ritonga
3. Peringgal