

Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Pada PT. Bank Syariah Kc Medan Sumut)

*Analysis Of Implementation Of Home Ownership Financing Agreements With Murabahah Contracts
(Case Study At Pt Bank Sumut Syariah Medan Branch Office)*

Putri Handayani br Siregar^{a,1}, Siti Kadariah^{b,2}

^aProdi Perbankan Syariah, Universitas Potensi Utama KL. Yos Sudarso Km. 6,5 No. 3-A, Tanjung Mulia, Tj. Mulia, Kec. Medan Deli, Kota Medan, 20241, Indonesia)

^bDosen perbankan syariah, Universitas Potensi Utama, Jl. L. KL. Yos Sudarso Km. 6,5 No. 3-A, Tanjung Mulia, Tj. Mulia, Kec. Medan Deli, Kota Medan, 20241, Indonesia)

putrihandayani5678@gmail.com¹, sitikadariah1920@gmail.com²

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji, menjawab dan mengetahui apakah prosedur pembiayaan serta pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah dengan Akad Murabahah pada bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia serta prinsip syariah. Metode yang digunakan kualitatif bersifat deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan studi Pustaka baik berupa buku-buku yang berkaitan dengan penelitian, dokumen-dokumen dan lainnya. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan rumah pada PT. Bank Sumut Syariah Kc. Medan telah sesuai dengan akad pembiayaan murabahah serta pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah telah sesuai dengan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah sebagai dasar pertimbangan Kesesuaian kepemilikan rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan.

Kata Kunci : Perjanjian, Kepemilikan Rumah, Akad Murabahah

ABSTRACT

This study aims to examine, answer and find out whether the financing procedures and implementation of home ownership agreements with Murabaha contracts at the North Sumatra Sharia bank Medan Branch Office are by the fatwas of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council and sharia principles. The method used is qualitative descriptive. The data used in this study are observations, interviews, and literature studies in the form of books related to research, documents, and others. The results of this study indicate that homeownership at PT. Bank Sumut Syariah Kc. Medan is following the Murabaha financing agreement and the implementation of the homeownership financing agreement is following the Fatwa of the National Sharia Council Number 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah as a basis for consideration of the suitability of home ownership at the Bank Sumut Syariah Medan Branch Office.

Keywords: Agreement, Home Ownership, Murabaha Contract

Info Artikel :

Disubmit: 14 Juli 2022

Direview: 16 Agustus 2022

Diterima : 18 September 2022

Copyright © 2023 - Journal UPU. All rights reserved.

1. PENDAHULUAN

Bank syariah adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Dalam menjalankan usahanya bank syariah menggunakan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan maupun dalam produk-produk lainnya.

Berdasarkan pengertiannya, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan yang didasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa di bidang syariah. Prinsip syariah dalam kegiatan perbankan dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia. Lebih jelas Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 15/11/PBI/2009 menyebutkan bahwa, “Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berasaskan pada fatwa yang digeresik oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia.” Dengan sangat baik, dalam seksem pailit Pengadilan Niaga harus mempertimbangkan fatwa-fatwa DSN-MUI yang persen dengan pemodal murabahah dan musyarakah karena mengangkut prinsip syariah itu sendiri.

Keberadaan lembaga keuangan khususnya perbankan menempati posisi yang sangat strategis dalam menjembatani kebutuhan modal kerja dan investasi di sektor riil dengan pemilik dana. Ketersediaan sumber dana bagi dunia usaha dan didukung oleh kemudahan investasi mendorong perluasan usaha, terutama oleh kelompok berskala besar. Akibatnya, permintaan kredit terus meningkat terutama pada sektor industri, perdagangan dan jasa. Saat ini lembaga keuangan syariah di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua, yaitu lembaga keuangan syariah berupa bank dan non bank. Dalam kegiatan penggunaan dana di berbagai belahan dunia. Konsumen di Indonesia sangat beragam. Mereka dalam hal adat dan budaya, usia, pendidikan dan gaya hidup. Hal ini sangat mempengaruhi bagaimana mereka mengalokasikan dananya untuk kebutuhan sehari-hari. Menurut Winardi, perilaku yang ditunjukkan oleh masyarakat dalam merencanakan, membeli, dan menggunakan barang dan jasa ekonomi.

Lembaga keuangan khususnya memberikan jasa yang pada gilirannya akan memenuhi kebutuhan sektor ekonomi. Lembaga keuangan syariah berupa bank terdiri dari Bank Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu solusi dalam meningkatkan taraf ekonomi masyarakat, khususnya dalam menyediakan sumber dana bagi dunia usaha. Sejalan dengan perkembangan zaman, perkembangan dunia perbankan yang terjadi di Indonesia sangat pesat. Banyak bank yang sudah mapan, baik bank konvensional maupun syariah, terus bersaing untuk mendapatkan kepercayaan masyarakat.

Dalam praktiknya bank sumut syariah memberikan prosedur pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah Murabahah dengan 6 tahapan yaitu Pengajuan awal, Tahapan negosiasi antara debitur dengan bank, Persiapan poses akad kredit dalam kepemilikan rumah/hunian/property, Persiapan dokumen yang akan diterima debitur setelah Akad Kredit kepemilikan rumah, Pencairan dan Want prestasi. Proses Pengajuan awal dilakukan dengan Mengisi formulir data diri dan identitas diri, kemudian lanjut ketahapan negosiasi antara debitur dengan bank (Account Officer/AO) dengan cara Analisis AO terhadap nasabah dan Nilai taksasi jaminan nasabah, kemudian mempersiapkan poses akad kredit dalam kepemilikan rumah/hunian/property, setelah itu dilakukan persiapan dokumen yang akan diterima debitur setelah Akad Kredit kepemilikan rumah dengan menunjukkan Sertifikat tanda bukti hak, Perjanjian kredit dan ajb, SKMIIIT. Selanjutnya adalah tahap pencairan, dan tahap terakhir adalah Wan prestasi.

Dalam implementasinya ada beberapa jenis objek pembiayaan salah satunya pembiayaan *murabahah*. pembiayaan yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* oleh Bank Sumut Syariah KC. Medan yaitu untuk usaha modal, renovasi, pembelian rumah, pembelian tanah, dan kendaraan. Tidak ada larangan terkait objek jual beli murabahah tersebut di atas, kecuali barang-barang yang dilarang oleh Islam untuk diperjualbelikan seperti minuman keras. Dan konsep akad pembiayaan *murabahah* yang sering digunakan adalah akad *murabahah* dengan menggunakan akad *wakalah*. Sebab, pasokannya tidak ada. barang yang diinginkan oleh calon nasabah murabahah. Maka dengan penggunaan akad *wakalah*, Bank Sumut Syariah KC.Medan baru dapat melaksanakan akad *murabahah* setelah barang *murabahah* dibeli dan bank telah memperoleh kepemilikan dan penguasaan atas barang *murabahah* tersebut.

Proses pelaksanaan kepemilikan rumah sendiri harus ditempuh dengan cara pembiayaan yang di ajukan calon nasabah kepada Bank selaku pemilik modal/dana. Dalam artian bank lah yang akan memproses alur terjadinya kepemilikan rumah. Dalam praktiknya bank sumut syariah memberikan prosedur pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah Murabahah dengan 6 tahapan yaitu Pengajuan

awal, Tahapan negosiasi antara debitur dengan bank, Persiapan poses akad kredit dalam kepemilikan rumah/hunian/property, Persiapan dokumen yang akan diterima debitur setelah Akad Kredit kepemilikan rumah, Pencairan dan Want prestasi.

Hasil observasi awal yang dilakukan oleh peneliti pada bulan Juli, Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan telah menerapkan pembiayaan murabahah, yaitu pembiayaan dalam bentuk akad jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati. Aliran pembiayaan dengan akad murabahah, dimana bank syariah dan nasabah merundingkan transaksi jual beli yang akan dilakukan. Berdasarkan pembiayaan kepemilikan rumah terdapat

Proses perjanjian dari kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah* pada bank sumut syariah meliputi:

- Pelanggan mengajukan permintaan dan janji untuk membeli barang atau aset ke bank. Hal ini dituangkan kedalam dokumen permohonan pemesanan.
- Nilai taksasi jaminan atau uang muka atau kesungguhan dari nasabah (*hamisy al-jiddiyah*) saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- Setelah bank memiliki asset atau barang, bank dan nasabah melakukan akad *Murabahah* dimana bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli. Bank memberitahu secara jujur harga pokok barang serta biaya yang diperlukan kepada nasabah.
- Meminta jaminan/asset (diperblehkan) dengan tujuan agar nasabah serius dengan pesanaannya

Al-Quran dan Hadist merupakan pedoman umat Islam dalam menjalani setiap segi kehidupan, begitupun dengan Muamalah haruslah sesuai pedoman Al-Quran dan Hadist. Dalam praktiknya adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, kerelaan dapat diketahui melalui tanda-tanda lahirnya, tanda yang jelas menunjukkan kerelaan adalah ijab dan Kabul.

- QS. A-Nisa' [4]:29

“hai orang yang beriman! Jangan sampai kamu (kalian) saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang tidak di ridhohi, kecuali dengan jalan perniagaan (berdagang) yang berlaku suka rela diantaramu...”

- QS. Al-Baqarah [2]: 275-279:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا
فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِخَرْبٍ مِنْ اللَّهِ وَرَسُولِهِ

“...maka Allah sudah menghalalkan perniagaan dan mengharamkan riba...” “Maka jika kamu tidak (meninggalkan riba), maka kamu tahu bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu.

- Hadits HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wasallam* bersabda

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرْضَى،

Dari Abu Sa'id Al-Khud

(رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان) eli

(perniagaan) itu haruslah atas dasar suka dan suka."

Berdasarkan latar belakang diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah pada PT Bank Sumut Syariah Kc Medan. dengan akad *Murabahah* tersebut dan menuangkan dalam sebuah judul “Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Murabahah* (Studi kasus pada PT. Bank Sumut Syariah Kc. Medan).

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah:

- 1) Bagaimana Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *Murabahah* pada Bank Sumut Syariah KC Medan?
- 2) Bagaimana Pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *Murabahah* pada Bank Sumut Syariah KC Medan?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini mengacu pada perumusan masalah seperti yang telah dijabarkan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a) Untuk mengetahui Bagaimana Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *Murabahah* pada Bank Sumut Syariah KC Medan?
- b) Untuk mengetahui Bagaimana Pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *Murabahah* pada Bank Sumut Syariah KC Medan?

2. TINJAUAN PUSTAKA

A. Perbankan Syariah

1) Pengertian

PT. Bank Sumut khususnya direksi dan komisaris yaitu sejak lahirnya UU No. 10 Tahun 1998 telah memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah. Dengan keyakinan yang cukup matang pendirian usaha unit didirikan didasarkan dengan budaya dan kehidupan masyarakat Sumatera Utara yang religius, terfokus kepada umat Islam yang semakin tahu akan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan yang dijalani, termasuk dalam bidang ekonomi. Komitmen dalam mendirikan Unit Usaha Syariah semakin kuat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga adalah haram. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah (Tentunya fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk memperoleh layanan perbankan yang berdasarkan prinsip syariah.). Dalam kegiatan operasionalnya, Unit Usaha Syariah PT Bank Sumut yang bersifat menghimpun dana, menyalurkan dana, serta jasa lainnya seperti : *Transfer, Kliring, Inkaso*, serta Bank Garasi.

Pemberian fasilitas kredit/ pembiayaan bagi Bank merupakan sumber pendapatan dalam bentuk bunga (Bank Konvensional) dan dalam bentuk *mark up*/ bagi hasil dan jual beli (Bank Syariah) (Penyediaan fasilitas kredit/pembiayaan bagi Bank yang merupakan sumber pendapatan dalam bentuk bunga (Bank Konvensional) dan dalam bentuk *mark up*/bagi hasil dan jual beli (Bank Syariah)). Perjanjian pembiayaan telah dianggap sempurna setelah akad persetujuan antara kedua pihak baik secara tertulis maupun secara lisan telah dilakukan. Perjanjian akan dikatakan sah, jika telah memenuhi ketentuan dari syarat-syarat dalam sahnya dari suatu perjanjian seperti yang telah ditetapkan. Dari KUH Peradatan Pasal 1320 disebutkan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- a) Terciptanya kesepakatan dengan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian bukan karena suatu paksaan, penipuan, kebohongan dalam mengadakan perjanjian.
- b) Dari segi hukum haruslah cakap, artinya bahwa para pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian (baik perorang maupun badan usaha) mempunyai kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum. (Cakap secara hukum, artinya para pihak yang mengadakan perjanjian (baik perseorangan maupun badan usaha) mempunyai kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum.)

- c) Adanya objek tertentu dan jelas, berarti perjanjian yang dibuat harus dengan jelas menjanjikan suatu hal tertentu. Misalnya, dalam perjanjian pembiayaan, objek perjanjiannya adalah proyek/usaha yang dibiayai.
- d) Sebab yang halal yaitu yang diperjanjikan tidak dilarang undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak melanggar kesusilaan.)

Ketentuan mengenai perjanjian pembiayaan terkandung dalam Al-Qur'an dalam surah Al-Baqarah ayat 282 yang artinya *"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalat tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar. Dan biarlah si penulis tidak segan-segan menuliskannya sebagaimana yang diajarkan Allah, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah si berutang menuntut (apa yang tertulis), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya, jika orang yang berhutang itu lemah akalnya/ lemah (keadaannya)/ dia sendiri tidak mampu mengimlakan, maka hendaklah walinya mengimlakan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan 2 orang saksi dari 2 orang lelaki diantaramu"*.

Dalam produk-produk pembiayaan unit Syariah yang dikeluarkan oleh bank umum Syariah meliputi:

- 1) Pembelian Ruko & Rukan
- 2) Pembelian Rumah Subsidi FLPP
- 3) Pembelian Rumah Umum
- 4) Pembiayaan Berkelompok Koperasi
- 5) Pembiayaan Pensiun

Dimana salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah bagi perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (hunian) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan besaran angsuran yang telah ditentukan dan dibayarkan setiap bulan.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah bagi perorangan untuk memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan akan rumah (hunian) dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) dimana pembayaran dilakukan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah disepakati di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jual biasanya ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditentukan sejak awal saat nasabah menandatangani akad pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap sampai dengan jatuh tempo pembiayaan. Dengan kepastian jumlah cicilan bulanan yang harus dibayar hingga masa cicilan selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya cicilan saat suku bunga berfluktuasi. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi cicilan sebelum masa akad berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan penalti. Bank syariah tidak menerapkan sistem penalti karena harga gadai sudah ditetapkan sejak awal.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah baru atau bekas (rumah, ruko, apartemen), membangun atau merenovasi rumah, dan mengalihkan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan utama antara gadai konvensional dan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, akad KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang dapat berfluktuasi, sedangkan KPR syariah dapat dilakukan dengan beberapa alternatif pilihan akad sesuai dengan kebutuhan nasabah, antara lain jual beli KPR iB (skema murabahah), KPR iB sewa (skema ijarah), KPR iB Sewa Beli (skema Ijarah Muntakhia Bittamlik-IMBT), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*). Namun, yang banyak ditawarkan bank syariah adalah skema jual beli (skema *murabahah*).

Penjualan dapat dilakukan secara *cash or kredit* (pembayaran ditangguhkan). Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (pembayaran ditangguhkan). Dalam akad *Murabahah*, harga yang berbeda diperbolehkan untuk metode pembayaran yang berbeda. Misalnya *cash price*, *tough price* dengan jangka waktu berbeda 1 tahun atau 2 tahun. Namun, penjual dan pembeli harus memilih harga mana yang disepakati dalam kontrak dan setelah disepakati, hanya satu harga (harga dalam kontrak) yang digunakan dan harga ini berlaku tidak dapat berubah. Jika nasabah melunasi pembiayaan lebih cepat atau menunda waktu pembayaran yang telah ditentukan, maka harga pembiayaan tidak diperbolehkan untuk diubah. Fatwa yang terkait dengan transaksi pembiayaan *Murabahah* adalah Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*.

Dalam Terkait Hukum Ekonomi Syariah Buku 2 Pasal 20 menjabarkan definisi “*Murabahah merupakan pembiayaan yang bersifat saling menguntungkan, dimana pembiayaan ini dapat dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual memiliki nilai lebih yang merupakan keuntungan atau keuntungan bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau cicilan..*” prosedur pembayaran diatur dalam Undang-undang Nomor 22/23/PBI/2020 tentang Sistem Pembayaran sebagai berikut :

- 1) Sistem pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam jangka waktu yang telah disepakati.
- 2) Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan membayar cicilan, maka dapat diberikan keringanan.
- 3) Keringanan yang dimaksud pada ayat (2) dapat diwujudkan dalam bentuk perubahan dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban pembiayaan nasabah.

Ketentuan perihal akad *Murabahah* telah sesuai berdasarkan dengan Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sebagai berikut:

- 1) Bank selaku pembiaya dan nasabah harus terlebih dahulu mengadakan akad bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak dilarang oleh hukum Islam.
- 3) Bank memberikan pembiayaan atas pembelian barang yang telah diperjanjikan kualifikasinya baik itu sebagian atau seluruh biaya yang ada.
- 4) Bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank itu sendiri, dan pembelian tersebut harus halal dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pelanggan) dengan harga jual sama dengan harga beli ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini, bank harus secara jujur memberitahukan harga pokok kepada nasabah beserta biaya-biaya yang terkait.
- 7) Pelanggan membayar harga barang yang disepakati pada jangka waktu tertentu yang disepakati.
- 8) Untuk meminimalisir adanya penyalahgunaan atau merusak *akad*, maka pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah terkait.
- 9) Jika bank berkeinginan untuk mewakilkan nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, Maka *akad* jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, barang telah menjadi hak milik bank

Didalam pembiayaan kepemilikan rumah terdapat upaya-upaya guna untuk meminimalisir hal yang tidak diinginkan, dimana upaya tersebut merupakan penyelamatan pembiayaan dengan melalui restrukturisasi. Jika tidak berhasil bank akan melakukan penelangan terhadap barang jaminan milik nasabah yang diserahkan pada saat disepakatinya akad perjanjian pembiayaan. Terkadang untuk mengembalikan dana pihak ketiga bank juga menempuh jalur litigasi dengan mengajukan permohonan pailit debitur kepada Pengadilan Niaga jika ternyata debitur memenuhi syarat pailit.

Upaya pailit dilakukan apabila debitur wanprestasi tidak mampu untuk melakukan pembayaran kepada para kreditornya (pailit), atau karena memang tidak mau membayar. Fatwa-fatwa yang terdapat dalam DSN-MUI berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* dan musyarakah yang memuat tentang

ketentuan pembiayaan guna menjamin pembiayaan yang tetap sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dalam hukum Islam, dan tentu saja wajib dipertimbangkan dalam memeriksa perkara kepailitan, yaitu:

- a) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah;
- b) Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah;
- c) Fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 perihal Sanksi kepada Nasabah Mampu yang Menunda pembayaran
- d) Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Discon Tagihan Murabahah (Khashm Fi AlMurabahah);
- e) Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Cara Penyelesaian Piutang(Hutang) Murabahah atas Nasabah yang Tidak Mampu Membayar;
- f) Fatwa DSN. No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah
- g) Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah;
- h) Fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah

Bahasan tentang pembiayaan dan penundaan pembayaran utang dalam Murabahah tercantum dalam fatwa DSN No.17/DSN-MUI/IX/2000 yaitu: apabila nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. Apabila nasabah dengan sengaja menunda pembayaran, atau apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Penyelesaian piutang *Murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar tercantum dalam Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005. Dalam bab pertama memberikan solusi bagi nasabah yang tidak mampu membayar yang telah disepakati dengan mengikuti ketentuan:

- a) Objek Murabahah atau jaminan dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga yang disepakati.
- b) Nasabah membayar pelunasan sisa utang kepada LKS dari hasil penjualan
- c) Apabila hasil penjualan lebih besar dari sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah

Dalam proses kepemilikan rumah sendiri harus ditempuh dengan cara pembiayaan yang di ajukan calon nasabah kepada Bank selaku pemilik modal/dana. Dalam artian bank lah yang akan memproses alur terjadinya kepemilikan rumah tersebut. Dalam pembiayaan tersebut terdapat beberapa jangka yaitu: pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/ akad (*murabahah*) atau dengan akad lainnya. untuk kepemilikan rumah syariah produk pembiayaan yang digunakan dalam perbankan syari'ah salah satunya adalah KPR yang memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti system bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar yang terjadi (dilakukan) antara nasabah dengan Bank, prosedur pembiayaan dan hal lainnya.

Kepemilikan rumah dalam KPR adalah fasilitas pendaan yang diterbitkan oleh bank untuk kepemilikan suatu property dimana pendanaan tersebut akan dibayar Kembali oleh debitur dengan cara mengangsur kepada bank. Dari segi pengistilahan, untuk produk pembiayaan kepemilikan rumah

bank syariah memaknainya dengan istilah tersebut dalam menjalankan produk KPR, hal ini mengacu pada respon bank untuk memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang diperbolehkan dalam Islam dengan sistem operasional perbankan.

Hal ini menunjukkan untuk kepemilikan rumah syariah produk pembiayaan yang digunakan dalam perbankan syari'ah salah satunya adalah KPR yang memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, diantaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan pembiayaan, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya.

B. Akad Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang dengan harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati para pihak, dimana penjual memberitahukan kepada pembeli terlebih dahulu harga perolehannya. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, UU Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan Akad Murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan cara menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi. sebagai keuntungan yang disepakati.) Landasan hukum dalam *Murabahah* :

- 1) Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- 2) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- 3) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*.

Fitur mekanisme pembiayaan berdasarkan *Akad Murabahah* :

Dalam pembiayaan murabahah, pihak bank dapat memberikan diskon/diskon (muqasah) dengan jumlah uang yang wajar tanpa harus membayarnya. Dalam praktiknya, diskon tersebut diberikan oleh bank kepada nasabah dengan ketentuan apabila nasabah melunasi utang murabahah lebih awal daripada jangka waktu akad pembiayaan. Apabila telah terjadi kesepakatan antara bank dengan nasabah, dan akad Pembiayaan Murabahah telah ditandatangani oleh Bank dan nasabah, maka wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah. Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli dan kemudian dia meminta sejumlah keuntungan. Dalam akad murabahah, bank syariah membiayai pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual sebesar pokok ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dengan calon nasabah dan pembayaran dapat dilakukan dengan cara perbaikan.

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

Dalam transaksi *murabahah*, bank harus menjelaskan semua yang terkait dengan *murabahah* seperti harga pokok, margin keuntungan dan lainnya. Jika nasabah setuju maka bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan bank menjualnya kembali ke nasabah dengan ditambah biaya keuntungan dan untuk selanjutnya nasabah membayar harga barang yang telah

disepakati dengan cara angsuran. Jika bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah yakni *wakalah*, akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah terdapat perbedaan baik dari segi pembiayaan, bunga, dan jangka waktu. Seperti halnya yang kita ketahui, dalam perbankan konvensional sudah jelas berkaitan dengan beban bunga serta beberapa syarat dan ketentuan ditentukan oleh pihak bank selaku pemberi kredit. Perbedaan lainnya adalah proses terjadinya jual beli. Dimana gadai konvensional menggunakan uang untuk jual beli, gadai syariah menggunakan rumah sebagai dasar transaksinya dengan konsep jual beli. Dalam pengertian ini, ketika ingin membeli rumah dengan konvensi hipotek, pemilik rumah akan diberikan pinjaman plus bunga sesuai ketentuan bank. Berdasarkan sistem bunga yang dikeluarkan oleh bank selaku pemberi kredit, bunga KPR konvensional akan mengikuti fluktuasi yang terjadi terutama mengikuti aturan dari pihak Bank Indonesia. Bisa saja di awal tahun, bunga yang dikenakan tetap sekitar 6% namun di tahun kedua bunga akan mengembang sekitar 10% dengan masa tenor sekitar 15 hingga 20 tahun

3. METODE

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode kualitatif deskriptif. Melalui deskriptif data dikumpulkan, disusun, dikelompokkan, dianalisis, kemudian diintegrasikan sehingga menjadi gambaran yang jelas dan terarah mengenai masalah yang diteliti. Fokus penelitian ini yaitu membatasi studi kualitatif sekaligus membatasi penelitian guna mencari data yang relevan dan yang tidak relevan. Penelitian ini terfokus pada “Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Rumah dengan Akad *Murabahah* Pada PT. Bank Sumut Syariah Kc Medan)”

Subjek penelitian atau responden adalah seorang informan yang memberikan suatu informasi berupa keterangan tentang suatu fakta maupun pendapat. Subjek penelitian adalah suatu objek yang dituju untuk diteliti oleh peneliti. Narasumber penelitian dalam penelitian ini adalah karyawan dari PT. Bank Sumut Syariah Kc Medan, Bpk Arif Abdillah, S.E selaku Pelaksana Madya Penyaluran Pembiayaan. Untuk melengkapi data penelitian dibutuhkan sumber data primer dan sumber data sekunder. Penentuan subjek penelitian atau responden dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan *non probability*. *Non probability* ini merupakan Teknik pengambilan sampel yang ditentukan dengan menyesuaikan pada tujuan penelitian atau pertimbangan tertentu.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi, dalam penelitian ini Pengelolaan data yang digunakan adalah dengan Reduksi data (merekam) semua hal-hal pokok serta memfokuskan pada hal yang menurut peneliti penting. Setelah data difokuskan, langkah selanjutnya adalah tampilan data. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif ini adalah dengan teks naratif. Setelah data juga disajikan dalam rangkaian analisis data, proses selanjutnya adalah penarikan kesimpulan atau verifikasi data. Dalam tahap analisis data, seorang peneliti kualitatif mulai mencari mencatat keteraturan, pola-pola, penjelasan, konfigurasi-konfigurasi yang mungkin, alur sebab akibat dan proposisi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bagaimana Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *Murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan.



Gambar 1 Skema Pembiayaan Murabahah

Keterangan :

- 1) Nasabah memberikan pengajuan permohonan kepada bank dengan tujuan untuk mendapatkan hak kepemilikan rumah. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan Nasabah, lalu dilakukan negosiasi harga.
- 2) Bank membeli rumah dari supplier/developer sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh Nasabah.
- 3) Bank dan Nasabah mengadakan perjanjian jual beli rumah yang diminta oleh Nasabah.
- 4) Supplier/developer mengirimkan barang yang diminta oleh customer. Nasabah melakukan pembayaran kepada bank secara di angsur ditambah margin dan harga pokok

Akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyebutkan harga perolehan dan margin (keuntungan) yang telah disepakati antara penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan murabahah adalah akad dimana bank membiayai barang-barang yang dibutuhkan nasabah dengan sistem pembayaran jaminan.

Sebelum nasabah disetujui bank untuk mengajukan pembiayaan, bank terlebih dahulu melakukan pengecekan BI Checking (riwayat pembiayaan nasabah). Jika nasabah lancar atau sedang berada dalam pembiayaan di bank lain, maka akan terlihat di BI Checking tersebut. Adapun hal lain yang harus dipenuhi nasabah adalah :

- 1) Pas Photo Suami & Istri ukuran 4x6
- 2) Fotocopy KTP Suami & Istri
- 3) Fotocopy SK Pegawai/ Surat Keterangan Bekerja
- 4) Fotocopy NPWP
- 5) Fotocopy slip gaji 1 bulan
- 6) Fotocopy buku tabungan/ rekening Koran 3 bulan terakhir
- 7) Fotocopy Sertifikat + IMB + PBB (tahun terakhir) yang dibeli.

Adapun prosedur pemberian pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah pada Bank Sumut Syariah Kc. Medan yaitu:

- a. Tahap Permohonan Pembiayaan.
- b. Identifikasi Pendahuluan
- c. Analisis Pembiayaan.
- d. Keputusan Pembiayaan.
- e. Pengikatan
- f. Pencairan
- g. Monitoring

Dalam analisis pembiayaan memiliki prosedur yang harus diterapkan, salah satunya yaitu terdapat penilaian yang dilakukan sebelum melakukan keputusan. Dimana Bank dalam mengabulkan suatu permintaan pembiayaan, senantiasa bersifat selektif. Hal ini karena dalam dunia perbankan terdapat suatu prinsip bahwa pembiayaan yang dikeluarkan harus dapat diterima kembali sesuai dengan perjanjian, lebih-lebih karena uang tersebut adalah uang yang dipercayakan kepada masyarakat kepada pihak bank. Untuk dapat menentukan apakah suatu permohonan pembiayaan dapat dikabulkan atau tidak serta dalam rangka pelaksanaan pembiayaan yang sehat, telah dikenal adanya beberapa prinsip dalam penilaian yaitu prinsip 5C yaitu Character, Capital, Capacity, Condition, Collateral

Sesuai dengan perjanjian pembiayaan dalam hal pengikatan. Perjanjian akan dianggap sempurna, jika telah memenuhi ketentuan dan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian seperti yang telah ditetapkan di awal. Dalam prosedur pembiayaan, terdapat pencairan yang bisa dilaksanakan setelah beberapa ketentuan terpenuhi salah satunya adalah mengacu pada respon untuk memadukan akad-akad sesuai dengan akad transaksi yang diperbolehkan Islam dalam operasionalnya.

Hemat peneliti menganalisis bahwa Prosedur Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad *Murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah dalam proses Analisis Pembiayaan yang digunakan oleh PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan menggunakan metode 5C+1S. yaitu: Karakter, Modal, Kapasitas, Kondisi, Agunan dan Syariah. Melalui proses inilah akan dinilai apakah nasabah layak atau tidak untuk diloloskan dalam mengikuti prosedur pembiayaan pengajuan KPR. Hal ini sesuai dengan teori dari penilaian dalam keputusan analisis pembiayaan. hanya saja terdapat perbedaan kecil yang diterapkan oleh bank kepada nasabahnya yaitu metode Syariah dimana penilaian dinilai dengan kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah yang ada. Tidak hanya itu, dalam melakukan keputusan pembiayaan PT. Bank Sumut Syariah melalui prosedur yang diterapkan sudah sesuai dengan KUHPerduta pasal 1230 dimana kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian bukan karena adanya suatu paksaan, penipuan/ kekhilafan dalam mengadakan perjanjian, hal ini mengacu pada keputusan persejuaan/penolakan pemberian pembiayaan yang berlaku.

Prosedur pembiayaan kepemilikan rumah di PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan sudah sesuai dengan *Sharia Complaine*/kepatuhan syariah hal ini ditunjukkan dengan tidak adanya prosedur pembiayaan yang melanggar dari Prinsip Syariah yang merupakan ketentuan dari prosedur pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah*.

B. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan akad *Murabahah* pada PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan.

Pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan Kepemilikan Rumah PT. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan harus melalui beberapa tahapan untuk mendapatkan keputusan permohonan pembiayaan. sehubungan dengan surat keputusanyang dikeluarkan oleh direksi PT.Bank Sumut No.007 / DIR/UUS PIB/SK/2018 tanggal 12 januari 2018 tentang pembiayaan kpr. maka bank dalam memberikan pembiayaannya kepada nasabah disampaikan petunjuk pelaksanaan sebagai berikut:

Proses perjanjian pembiayaan :

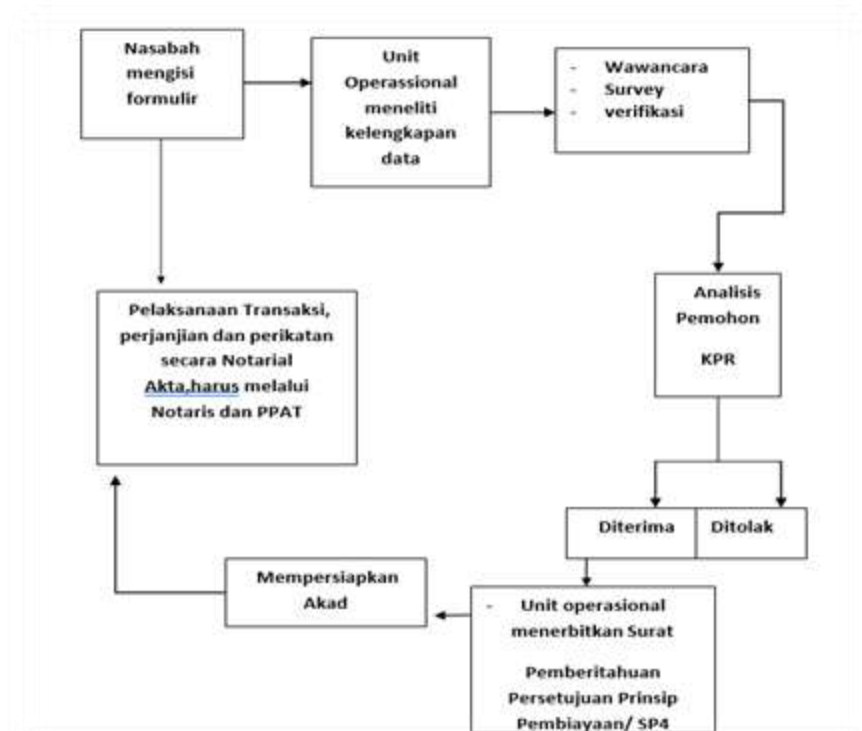
- a. Jenis pembiayaan
- b. Besar *Financial to Value* (FTV)
- c. Agunan
- d. Pengikatan, penilaian dan nilai anggunan
- e. Angsuran Pembiayaan
- f. Margin Pembiayaan
- g. Biaya Pembiayaan
- h. Jangka Waktu Pembiayaan
- i. Urbun/ Uang Muka

Table 1 Persyaratan yang harus dilengkapi oleh calon nasabah

No	Jenis Dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesi
1	Fotokopi KTP pemohon & suami/istri	√	√	√
2	Fotokopi KartuKeluarga	√	√	√
3	Fotokopi Akta Nikah/Cerai/Pisah (bagi yang menikah dan cerai)	√	√	√
4	Fotokopi Surat WNI &Ganti Nama (jika ada) atau Akta Lahir suami/Istri(untuk WNInon Pribumi)	√	√	√
5	Slip Gaji Terakhir Asli /Surat KeteranganKerja Asli	√	√	√

6	Fotokopi Tabungan /Rekening Koran 3 Bulan Terakhir(bank Sumut/Bank lain)	√	√	√
7	Fotokopi NPWP Pribadi	√	√	√
	Fotokopi SIUP, TandaDaftar Perusahaan, Akta Pendirian Perusahaan, atau Surat Keterangan Tempat Usaha, Laporan Keuangan Terakhir	√	√	√
9	Fotokopi Surat IjinPraktek/ SK Pengangkatan dari Instansi Terkait	√	√	√
10	Surat Pernyataan yang berisikan keterangan mengenai fasilitas	√	√	√

Ketentuan Pelaksanaan:



Keterangan :

- Pemohon harus mengisi Formulir Permohonan KPR (Form I) secara lengkap berikut melampirkan dokumen yang dipersyaratkan dan menyerahkannya kepada unit operasional.
- Unit operasional meneliti kelengkapan pengisian data FormulirPermohonan KPR berikut keaslian dari copy dokumen yan dipersyaratkan, selanjutnya melakukan wawancara, survey dan verifikasi

- c. Berdasarkan hasil wawancara, survey dan verifikasi yang telah dilakukan, Unit operasional Unit operasional mempersiapkan Analisa Permohonan KPR (Form 2) secara individu.
- d. Jika permohonan dinilai layak untuk disetujui, maka Unit operasional dapat menerbitkan Surat Pemberitahuan Persetujuan Prinsip Pembiayaan/SP4 (Form 3) dan mewajibkan pemohon untuk membuka Tabungan iB
- e. Jika permohonan pembiayaan dinilai tidak layak/tidak memenuhi persyaratan, maka Unit operasional harus segera (maksimal 2 minggu dari tanggal agenda surat masuk dan berkas lengkap) menyampaikan surat pemberitahuan penolakan pembiayaan kepada pemohon.
- f. Mempersiapkan Akad Pembiayaan KPR (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 :
 - a. Nasabah telah membuka rekening tabungan di unit operasional pemberi pembiayaan
 - b. Biaya-biaya yang terkait pembiayaan telah disetorkan dan kemudian dibebankan oleh Bank
 - c. Nasabah telah menandatangani surat pernyataan yang menyatakan bahwa nasabah akan membeli rumah tapak apabila pembiayaan telah direalisasi
 - d. Nasabah telah menandatangani dan mengembalikan SP4
 - e. Nasabah bersama isteri/suami telah menandatangani Akad Pembiayaan

Pelaksanaan perjanjian kepemilikan rumah dengan akad Murabahah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, bank bertindak sebagai penyedia dana pembiayaan. Besarnya dana pembiayaan yang diberikan Bank Sumut Syariah Cabang Medan adalah maksimal 70% dari harga rumah. Artinya Bank Sumut Syariah hanya membiayai sebagian dari harga pembelian barang (rumah). Penjelasan ini tertera dalam Pasal 1 ayat (3) Fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Pembiayaan Murabahah yang menyebutkan bahwa bank selaku pemberi pembiayaan akan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Hemat peneliti dalam menganalisis pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah* di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, bank bertindak sebagai penyedia dana pembiayaan. Besarnya dana pembiayaan yang diberikan Bank Sumut Syariah Cabang Medan adalah maksimal 70% dari harga rumah. Artinya Bank Sumut Syariah hanya membiayai sebagian dari harga pembelian barang (rumah). Hal ini sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai Pembiayaan Murabahah yang menyebutkan bahwa bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Adanya kesesuaian antara pengaplikasian di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. Hal ini mengindikasikan bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah* sudah sesuai dengan *Sharia Compliance*/kepatuhan syariah.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan analisis dari penelitian yang dilakukan, maka penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa:

Prosedur pembiayaan kepemilikan rumah dengan *akad murabahah* dimana dalam pembiayaan nasabah wajib membayarkan uang muka terlebih dahulu sesuai dengan peraturan Bank Indonesia serta ketentuan dalam *murabahah*. Tidak hanya itu untuk mengajukan pembiayaan tersebut, nasabah harus melengkapi data data atau persyaratan yang ditetapkan bank. Setelah nasabah melengkapi data data tersebut, selanjutnya bank akan memproses pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah pada bank sumut syariah cukup baik, secara prinsip syariah sesuai baik dari pelaksanaan akad itu sendiri dan dari objek barang *murabahah*.

Pelaksanaan perjanjian pembiayaan sesuai dengan ketentuan dikarenakan besarnya pembiayaan yang diberikan Bank Sumut Syariah Cabang Medan kepada nasabah sebagian dari harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Hal ini menunjukkan adanya kesesuaian pengaplikasian antara bank sumut dengan fatwa DSN-MUI No.4 tahun 2000 mengenai pembiayaan murabahah. Hal ini mengindikasikan bahwa pelaksanaan perjanjian pembiayaan kepemilikan rumah dengan *Akad Murabahah* sudah sesuai dengan kepatuhan syariah/*Syariah Complainc*

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis panjatkan puji dan syukur atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa. Karena berkat, rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Dengan *Akad Murabahah* (Studi Kasus Pada PT Bank Sumut Syariah Kc Medan)”.

Setelah selesainya skripsi ini, bukanlah menjadi sebuah akhir, melainkan satu awal yang baru untuk memulai pertumbuhan hidup yang baru. Penulis sangat menyadari bahwa ada orang-orang yang berjasa dibalik selesainya skripsi ini. Penulis tidak dapat memberikan persembahan terbaik yang dapat penulis berikan selain rasa ucapan terimakasih kepada pihak yang telah banyak membantu penulis.

Secara khusus, penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada (ibu Siti Kadariah,S.H.I.,M.E) selaku dosen pembimbing yang telah sabar, meluangkan waktu, merelakan tenaga dan pikiran serta turut memberiperhatian dalam memberikan pendampingan selama proses penulisan skripsi ini.

Terimakasih juga kepada (PT. Bank Sumut Syariah Kc. Medan) karena telah diberikan kesempatan untuk dapat melakukan penelitian ditempat tersebut.

Terimakasih penulis ucapkan dengan rasa Syukur yang tak terhingga kepada ayah dan bunda tercinta, atas kasih sayang yang berlimpah, limpahan doa yang tak bekesudahan, Serta segala hal yang telah ayah bunda lakukan, semua yang terbaik hingga penulisan skripsi ini selesai.

Dari segala kekurangan dan ketidaksempurnaan skripsi ini, penulis sangat mengharapkan masukan, krtikan

Cukup banyak kesulitan yang penulis alami dalam penyusunan skripsi ini, tetapi karna semangat, doa, dukungan serta ke hadirat Tuhan dapat terselesaikan dengan baik.

Akhir kata, penulis sangat berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membaca dan semoga amal baik yang telah diberikan mendapatkan balasan dari Allah SWT. Aamiin.

REFERENSI

- [1] Al Arif, M Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah suatu kajian Teoritis Praktis*, Bandung: CV Pustaka Setia,2017. Hal.98
- [2] Agung, Prabowo Bagya. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press,2012. Hal. 29
- [3] Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendikia, 2018. Hal. 160
- [4] Agung Bagya Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta :UII Press. 2012 hal. 29
- [5] Hartono, I. K., & Kasmin, M. A. (2021). Electronic Marketing Model for Higher Education.
- [6] A.Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT.Gramedia Pustaka Utama, 2012. Hal. 201
<http://kti.potensi-utama.ac.id/index.php/MAIBIE/index> | redaksijurnalupu@gmail.com

- [7] Departemen Agama, *Mushaf Al Quran dan terjemahan* Bogor: NU No. P.VI/1/TL.02.1/410/2016. Hal. 59
- [8] Kurniawan, R. (2014). Peranan pembiayaan warung mikro Bank Syariah Mandiri dalam meningkatkan usaha masyarakat Kecamatan Batang Toru (Doctoral dissertation, IAIN Padangsidimpuan).
- [9] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al Qur'an tajwid dan terjemah*, Diponegoro, Bandung, 2015. hal. 69
- [10] Arafah, S. (2019). Pengukuran Efektivitas Pemasaran Tagline Iklan Shopee Dalam Melihat Minat Konsumen. *Jurnal Bisnis dan Ekonomi Islam*, 4(2), 80-91.
- [11] Helmi Haris. "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)", Vol.29 no.2, 2007. Hal. 115
- [12] Miko, J., & Yudrieka, T. (2020). Sosiodemografi Memoderasi Pemahaman Masyarakat Dengan Mendeterminasi Terhadap Minat Investasi di Pasar Modal (Studi Kasus: Masyarakat Kota Medan). Muhammadiyah University North Sumatra.
- [13] Ifham, Ahmad. *Ini Loh KPR Syariah!*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2017. Hal. 33
- [14] Hartono, H., Sadikin, M., Sari, D. M., Anzelina, N., Lestari, S., & Dari, W. (2020). Implementation of Artificial Neural Networks with Multilayer Perceptron for Analysis of Acceptance of Permanent Lecturers. *Jurnal Mantik*, 4(2), 1389-1396.
- [15] Johannes, Ibrahim. *engupas tuntas kredit komersial dan konsumtif dalam perjanjian kredit bank (perspektif hukum dan ekonomi)*. Bandung: Mandar Maju, 2004. Hal. 14-16
- [16] Ridwan, M., & Hutagalung, M. A. K. (2020). Analisis Pengaruh e-Banking Terhadap Pelayanan dan Kemudahan Perbankan Syariah dalam Bertransaksi (Studi Kasus Masyarakat Kota Medan). *NUKHBATUL'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 6(2), 221-243.
- [17] Kadariah, Siti. "Pembiayaan Bermasalah dan Cara Penyelesaiannya." *SINDIMAS* 1.1 (2019): 312-315.
- [18] Kertajaya, Hermawan, dkk, *Syariah Marketing*, Bandung: Mizan Pustaka, 2006. Hal. 185
- [19] Al-Butary, B., Murtani, A., Soemitra, A., & Muda, I. (2021). HOW THE EFFECT OF ONLINE TRANSPORTATION ON COMMUNITY WELFARE THROUGH UNEMPLOYMENT VARIABLESCOVID 19 IN MEDAN CITY. *Journal of Contemporary Issues in Business & Government*, 27(6).
- [20] Lexy. J. Moleong. *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2002. Hal. 112
- [21] Mubarak, Husni, and Siti Kadariah. "The Existence of Islamic Financial Institutions in Improving Community Economic Levels (Case Study of PT. BPRS Alwasliyah Krakatau Medan)." *Jurnal Mantik* 4.3 (2020): 2164-2170.
- [22] Perpustakaan Nasional, *Kdt, Kompleksi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: kencana 2009 hal. 31
- [23] Salim. Syahrur. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Cipta Pustaka, 2012. Hal. 118
- [24] Sarwat, Ahmat, *fiqih muamallah jual-beli*. Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2018. Hal. 17
- [25] Syarifah mahila, *(perjanjian pembiayaan hunian syariah dengan akad murabahah dan musyarakah)* Vol.14 no.3, 2014. Hal. 134
- [26] Siyoto, Sandu dan Ali Sodik. *Dasar Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: LiterasiMedia Publishing, 2015. Hal. 67
- [27] Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabet, 2018 hal. 145
- [28] Wiroso. *Jual Beli Murabahah*, UII Prees, Yogyakarta, 2005 hal. 43
- [29] Undang-Undang No.7 tahun 1992 dalam UU No tahun 1998 pasal 1 ayat 12. Tentang Perbankan.
- [30] Undang-undang No.4 tahun 1996 tentang Hak dan Tanggungan

- [31] Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan
- [32] <https://dsnmu.or.id/kategori/fatwa/page/15/> (05 Oktober 2022)
- [33] <https://lisensiujkt.files.wordpress.com/2010/05/kpr-syariah.pdf>. (05 April 2022)
- [34] <http://www.smf-indonesia.co.id/wp-content/> (14 Maret 2022)