

## **PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK SUMUT SYARIAH CABANG RINGROAD MEDAN SELAYANG**

**Rizky Nur Safitri<sup>1)</sup>, Nahar A. Ghani<sup>2)</sup>, Eli Agustami<sup>3)</sup>**

<sup>1)</sup>Fakultas Agama Islam Universitas Islam Sumatera Utara  
Email: rizkysafitri10@gmail.com

<sup>2)</sup> Fakulats Agama Islam Universitas Islam Sumatera Utara

<sup>3)</sup>Fakultas Agama Islam Universitas Islam Sumatera Utara

### **Abstract**

*A house is a basic human need, but the soaring house prices rarely make people able to buy a house in cash. This is where the Bank bridges the interests of home buyers and sellers by offering mortgage products (House Ownership Credit), but the interest system used in conventional banks is a usury transaction which is prohibited for Muslims. The emergence of Islamic banking is a positive thing for Muslims who need facilities from usury-free banking. However, the development of Islamic banks in Indonesia is still far below that of conventional banks, this is an illustration that most of the Muslim community in Indonesia do not fully believe in using Islamic banks. On this basis, the author examines and discusses the application of the murabahah contract in Islamic mortgage financing at the North Sumatra Islamic Bank branch Ringroad Medan Selayang. This research is a descriptive qualitative research with case study theory which aims to describe the application of murabahah contracts to Islamic mortgage financing at the North Sumatra Islamic Bank Ringroad Medan Selayang branch and to find out how the implementation of murabahah contracts in Islamic mortgage financing at Bank Sumut Syariah Ringroad Medan Selayang Branch and how the impact of the implementation of the murabahah contract on Islamic mortgage financing at Bank Sumut Syariah Ringroad Medan Selayang Branch. Techniques for collecting data using interview techniques, namely by conducting questions and answers with officers, employees and authorities (authorized) and documentation to seek information regarding the implementation of murabahah contracts in Islamic mortgage financing. The data analysis technique used descriptive method. The results of this study, the implementation of the DSN-MUI fatwa on murabahah on the practice of murabahah financing in Sharia mortgage financing carried out by the Harmoni branch of BTN Syariah is appropriate and implemented especially in the murabahah bil wakalah financing model and treatment for defaulting customers..*

**Kata Kunci:** Akad Murabahah, KPR Syariah

## **Pendahuluan**

Konsep kebutuhan dalam Islam ditentukan oleh masalah. Pembahasan konsep kebutuhan dalam Islam erat kaitannya dengan tujuan syariah, yaitu mengenai tercapainya kesejahteraan umat manusia. Masalah hanya akan diperoleh ketika prinsip dan nilai-nilai Islam bersama-sama diterapkan dalam perilaku ekonomi. Keberkahan akan muncul ketika dalam kegiatan ekonomi konsumsi disertai dengan niat dan perbuatan yang baik seperti menolong orang lain, bertindak adil dan sebagainya. (P3EI UII Yogyakarta, 2012:71)

Kebutuhan hidup manusia terus meningkat seiring perkembangan zaman, dari waktu ke waktu, penduduk di suatu negara akan berkembang sangat pesat dari tahun ke tahun, termasuk Negara Indonesia. Peningkatan populasi penduduk di Indonesia menurut Badan Pusat Statistik (BPS), lembaga statistik pemerintah melakukan penelitian menyeluruh pada struktur populasi Indonesia sekali setiap dekade. Indonesia memiliki jumlah penduduk 237.6 juta jiwa jumlah ini meningkat dari dekade sebelumnya yang berjumlah 205.1 juta jiwa. Berbicara mengenai rumah, rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Sebagai kebutuhan utama manusia maka rumah diminati banyak orang. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang yang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dipilih. Banyak cara yang dapat ditempuh oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pokok mereka dalam hal perumahan.

Maka dengan itu Bank muncul menjembati kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR). Namun suatu dilema bagi umat muslim untuk KPR yang umumnya saat ini menerapkan sistem bunga, yang diyakini umat muslim adalah riba. Seiring berkembangnya perbankan syariah menurut data Otoritas Jasa Keuangan Sampai dengan akhir 2021, rasio aset perbankan Syariah masih jauh dibandingkan dengan aset perbankan konvensional. Total aset Bank umum pada tahun 2021 sudah mencapai Rp 7.387 triliun. Sementara total aset perbankan Syariah baru sebesar Rp 424 triliun. Dari jumlah tersebut, artinya rasio aset Bank Syariah terhadap Bank umum baru sebesar 5,73%. Hal ini menggambarkan sebagian masyarakat Indonesia yang mayoritas penduduknya muslim masih belum menggunakan Bank Syariah.

## **Metode Penelitian**

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*). Penelitian ini mempelajari secara intensif tentang latar belakang keadaan, dan interaksi suatu sosial, individu, kelompok, lembaga, maupun masyarakat. Peneliti melihat langsung fenomena yang terjadi di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang. Penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif. "Penelitian deskriptif kualitatif adalah penelitian yang bersifat penilaian, analisis verbal non angka, untuk menjelaskan makna lebih jauh dari yang nampak oleh panca indra". Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara dan dokumentasi. Setelah data yang diperoleh terkumpul melalui wawancara dan dokumentasi, serta informasi dan keterangan yang ditemukan dalam penelitian ini akan menjadi data yang kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif.

## **Hasil dan Pembahasan**

### **Produk Bank Sumut Syariah**

Produk-produk Bank Sumut Syariah antara lain :

#### **a) Pendanaan**

- 1) Giro Bank Sumut Syariah iB adalah produk penyimpanan dana dengan akad titipan (*Wadi'ah*), yang diperuntukkan bagi nasabah perorangan maupun perusahaan atau lembaga, untuk menunjang kelancaran lalu lintas pembayaran dengan perantara cek dan *bilyet giro* maupun media perintah pembayaran lainnya.
- 2) Giro Bank Sumut Syariah Investa iB adalah Giro yang bersifat investasi atau berjangka dengan akad "*Murabahah*" yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat-

syarat tertentu melalui perantara cek dan *bilyet giro* untuk mendukung kemudahan transaksi.

- 3) Tabungan Bank Sumut Syariah Batara iB sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Wadi'ah*, bank tidak menjanjikan bagi hasil tetapi dapat memberikan bonus yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah.
- 4) Tabungan Bank Sumut Syariah Prima iB, Produk Tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah dengan menggunakan akad sesuai syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), Bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya dan juga menjanjikan tidak adanya buku dalam melakukan peminjaman dana.
- 5) Tabungan Bank Sumut Syariah Haji iB, Produk tabungan sebagai media penyimpanan dana dalam rupiah untuk Biaya Perjalanan Ibadah Haji (BPIH), dengan menggunakan akad sesuai Syariah yaitu *Mudharabah* (Investasi), bank menjanjikan bagi hasil yang menguntungkan dan bersaing bagi nasabah atas simpanannya.
- 6) Deposito Bank Sumut Syariah iB adalah produk penyimpanan dana dalam bentuk deposito dengan akad *Murabahah*, untuk tujuan investasi dalam jangka waktu tertentu sesuai pilihan dan kebutuhan nasabah.

#### **b) Pembiayaan**

- 1) Pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah iB adalah produk pembiayaan Bank Sumut Syariah yang ditujukan bagi perorangan, untuk pembelian rumah, ruko, apartemen baik baru maupun lama. Akad yang dipergunakan adalah akad *Murabahah* (Jual Beli), dimana nasabah bebas memilih obyek KPR, sesuai dengan kebutuhan dan pertimbangan nasabah sendiri dari aspek lokasi maupun harga.
- 2) Pembiayaan KPR Indensya Bank Sumut Syariah iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Istisna* (pesanan), diperuntukkan bagi pemohon perorangan yang akan membeli rumah dari Bank, yang dibangun oleh pengembang sesuai dengan pesanan dari nasabah.
- 3) Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bank Sumut Syariah iB adalah Produk pembiayaan dalam rangka pembelian kendaraan bermotor (mobil dan sepeda motor) bagi nasabah perorangan dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli).
- 4) Pembiayaan Modal Kerja Bank Sumut Syariah iB adalah fasilitas pembiayaan dengan akad *Murabahah*, berupa penyediaan dana oleh Bank Sumut Syariah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja usaha nasabah, baik perorangan, perusahaan atau lembaga, maupun koperasi, dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.
- 5) Pembiayaan Swagriya Bank Sumut Syariah iB adalah fasilitas pembiayaan KPR berdasarkan akad *Murabahah* (jual beli), yang diperuntukkan bagi pemohon yang memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Bank, untuk membiayai pembangunan atau renovasi rumah, ruko, atau bangunan lainnya diatas tanah yang sudah dimiliki oleh pemohon, baik untuk dipakai sendiri maupun untuk disewakan.
- 6) Pembiayaan Investasi Bank Sumut Syariah iB, Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja barang modal (*capital expenditure*) perusahaan/lembaga dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* (Jual Beli) dan/atau Musyarakah (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.
- 7) Gadai Bank Sumut Syariah iB adalah pinjaman kepada nasabah berdasarkan prinsip *Qardh* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah berdasarkan kesepakatan, yang disertakan dengan Surat Gadai sebagai penyerahan *Marhun* (barang jaminan) untuk jaminan pengembalian seluruh atau sebagian hutang nasabah kepada Bank.
- 8) Pembiayaan Yasa Griya Bank Sumut Syariah iB, Produk pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan belanja modal kerja pengembang perumahan untuk membangun proyek perumahan dengan menggunakan prinsip akad Musyarakah (Bagi Hasil), dengan rencana pengembalian berdasarkan proyeksi kemampuan *cashflow* nasabah.

- 9) Pembiayaan Talangan Haji Bank Sumut Syariah iB, Pinjaman dana kepada Nasabah Tabungan Bank Sumut Syariah Haji iB dan Tabungan Bank Sumut Syariah Haji yang membutuhkan dana talangan untuk menunaikan Ibadah Haji sesuai prinsip Syariah.

### **Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang**

Sebelum sampai pada analisa, lebih jelasnya kita mengetahui tentang bagaimana penerapan *murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang. Lebih jelasnya lagi kita mengetahui terlebih dahulu tentang penyaluran dana pembiayaan KPR Syariah dengan akad *murabahah* kepada calon nasabah Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang yaitu termasuk dalam pembiayaan *konsumtif*. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Sumut Syariah yaitu dinamakan Pembiayaan Bank Sumut Syariah Platinum iB. Pembiayaan Bank Sumut Syariah Platinum iB adalah layanan pembiayaan jangka pendek, menengah, atau jangka panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (*consumer*), baik baru maupun bekas, dilingkungan *developer* maupun *non developer*, dengan sistem *murabahah*.

Akad yang digunakan dalam pembiayaan Bank Sumut Syariah Platinum iB adalah akad *murabahah*. Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah, dimana Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Selain melakukan akad *murabahah*, Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang juga menggunakan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*.

Dalam proses mengangsur pembiayaan tersebut, apabila nasabah ingin melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo maka Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang dapat memberikan potongan jumlah pembiayaan dari *margin* keuntungan dengan ketentuan hal ini tidak diperjanjikan di awal akad.

Dalam hal *wanprestasi/kredit* macet yang dialami nasabah, Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang, Ibu Nurul Azizah, S.E Selaku Devisi Resiko mengatakan, Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang mempunyai ketentuan langkah-langkah yang akan dilakukan, Hal pertama yang akan dilakukan pihak Bank Sumut Syariah adalah melakukan komunikasi dengan nasabah dengan cara menghubungi dan juga mendatangi langsung, jika belum ada hasil yang baik maka dilanjutkan dengan pengeluaran SP1 sampai SP3 jika masih juga belum ada hasil yang memuaskan, ketika sudah sampai pengeluaran SP3 belum juga ada itikad baik dari nasabah maka Bank Sumut Syariah akan melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara dimana hasil pelelangan akan digunakan untuk melunasi sisa tanggungan nasabah dan jika ada sisa dari hasil penjualan jaminan maka pihak Bank Sumut Syariah akan memberikannya ke nasabah. (*Wawancara*, 28 Juni 2022)

Namun jika nasabah benar dinyatakan pailit oleh pihak Bank Sumut Syariah namun nasabah masih mempunyai itikad baik untuk mengangsur, maka hal yang akan dilakukan Bank Sumut Syariah adalah restrukturisasi dengan pola penjadwalan ulang sisa pembayaran (PUSP) dimana angsuran nasabah menjadi lebih kecil dengan tenor yang lebih panjang. Penjadwalan kembali yang dilakukan Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang hanya menjadwalkan kembali sisa *outstanding* pokok dan margin tanpa adanya penambahan lainnya.

### **Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang Terhadap Fatwa DSN-MUI**

Untuk menganalisa dari pembiayaan *murabahah* di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang Sesuai dengan fatwa DSN-MUI Tentang *murabahah*, maka dapat di analisa sebagai berikut:

#### **a. Penggunaan Akad Wakalah**

Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skim *murabahah bil wakalah*, yaitu Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Secara teoritik dalam akad *murabahah*, baik pada saat transaksi maupun tidak, penjual memang sudah memiliki persediaan barang untuk di jual belikan. Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan KPR Platinum iB ini pihak Bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan *murabahah* yang tercantum pada fatwa DSN-MUI No.04/DSNMUI/IV/2000 tentang *murabahah* ayat 9 adalah diperbolehkannya bagi Bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari Bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama Bank. Dalam penggunaan akad *wakalah*, ketika pihak bank telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen Bank Sumut Syariah membeli rumah dari developer/penjual rumah secara tunai, maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen rumah tersebut ke Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang maka secara prinsip rumah tersebut adalah milik Bank. Kemudian setelah Bank memiliki rumah tersebut barulah terjadi akad *murabahah* antara Bank dan nasabah. Bank Sumut Syariah menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Hal ini menurut penulis sesuai dengan fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

#### **b. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah***

Apabila ada penundaan pembayaran *murabahah* dimana menurut penilaian dari Bank Sumut Syariah nasabah sebenarnya nasabah mampu yang hanya saja lalai dalam melakukan kewajibannya, langkah yang dilakukan Bank Sumut Syariah adalah dengan musyawarah dan komunikasi terlebih dahulu dengan cara menghubungi nasabah. Jika belum ada hasil Bank Sumut Syariah cabang Ringroad akan mengeluarkan SP1 sebagai peringatan yang mempunyai tenggang waktu dan terus berlanjut sampai SP3, jika belum juga ada itikad baik dari nasabah maka pihak Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang akan melanjutkan ke proses pelelangan ke kantor lelang Negara. Hasil penjualan jaminan ditujukan untuk melunasi sisa pokok hutang nasabah dimana jika ada lebih dari hasil pelelangan maka Bank Syariah akan mengembalikannya ke nasabah. Praktik seperti ini di perbolehkan oleh fatwa No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang bagi nasabah tidak mampu membayar.

#### **c. Penjadwalan kembali Tagihan *Murabahah***

Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang hanya menjadwalkan kembali sisa *outstanding* pokok dan margin tanpa ada penambahan *outstanding* pokok, margin atau biaya-biaya lainnya. Hal ini seperti yang tercantum pada fatwa No.48/DSN-MUI/II/2005 yaitu dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya rill.

#### **d. Bangkrut dalam *Murabahah***

Bagi Nasabah yang mengalami kebangkrutan dalam *murabahah*, Bank Sumut Syariah memberikan kelonggaran berupa penjadwalan ulang atau *Rescheduling* pembiayaan atau sampai nasabah mampu untuk mengangsur pembiayaannya kembali berupa perjanjian. Hal ini sesuai dengan DSNMUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Dapat disimpulkan bahwa setiap nasabah yang mengalami kebangkrutan dalam *murabahah*, Bank Sumut memberikan kelonggaran, itulah mengapa banyak nasabah yang melakukan pinjaman dana pada Bank Sumut Syariah, salah satunya Cabang Ringroad Medan Selayang. Tidak semua nasabah yang melakukan pinjaman dana di Bank Sumut mengalami kesuksesan dalam membuka usaha, terkadang ada nasabah yang malah sebaliknya yang mengalami kebangkrutan dalam *murabahah*. Semua itu tanggung jawab Nasabah, maka dari itu nasabah dan Bank melakukan perjanjian.

#### **e. Penyerahan Jaminan dari Nasabah**

Pembiayaan yang akan disalurkan wajib disertai dengan jaminan. Dalam konteks KPR iB, rumah yang menjadi objek pembiayaan itu sendiri yang dijadikan jaminan atas pembiayaan

murabahah rumah. Bank Sumut Syariah melakukan pengikatan secara Hak Tanggungan atas rumah tersebut. Secara teoritik dalam akad *murabahah* tidak ada kewajiban pembeli untuk menyediakan jaminan dalam rangka pelaksanaan akad *murabahah*, jika *murabahah* dilakukan secara tangguh. Namun, dalam fatwa DSN MUI tentang jaminan dalam murabahah diperbolehkan adanya jaminan untuk tujuan keseriusan nasabah dalam pesannya dengan kesepakatan kedua belah pihak.

#### **f. Potongan murabahah untuk pelunasan lebih awal**

Bank Sumut Syariah memberikan potongan *margin* keuntungan yang diberikan apabila nasabah melunasi hutang *murabahah* lebih awal dari pada jangka waktu yang telah disepakati pada akad pembiayaan. Namun pemberian diskon ini tidak diperjanjikan oleh Bank Sumut Syariah di awal akad kepada nasabah. Hal ini diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN MUI No.46/DSN-MUI/II/2005. Dalam perspektif fiqih, murabahah sendiri merupakan transformasi dari bentuk peminjaman tradisional kedalam bentuk perjanjian jual beli, dimana kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jang waktu pembayaran. Dalam hukum Islam, jual beli hukumnya jaiz (Boleh). Dalam hal ini hukum islam membolehkan perjanjian jual beli dalam bentuk peminjaman tradisional dengan catatan nasabah yang melakukan peminjaman pada Bank Sumut.

#### **g. Pembayaran**

Uang Muka / *Down Payment* (DP) Nasabah yang menerima fasilitas pembiayaan dikenakan pembayaran uang muka (dalam rangka *self financing*) yang besarnya 20% untuk rumah non subsidi dan 5% untuk rumah subsidi. Sebelum dilakukan akad pembiayaan, nasabah wajib melakukan pembayaran uang muka langsung kepada *developer*. Secara teoritik dalam akad *murabahah* tidak ada kewajiban pembeli untuk membayar uang muka, jika *murabahah* dilakukan secara tangguh. Namun, jika penjual dan pembeli telah menyepakati adanya uang muka untuk transaksi *murabahah* hal ini dibolehkan menurut fatwa DSNMUI No.13/DSN-MUI/IX/2000

Pembiayaan konsumtif di Bank Syariah yaitu terdiri atas Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dan Pembiayaan Kendaraan Pribadi. Di Bank Syariah Indonesia yang lebih unggul dalam pembiayaan konsumtif adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yaitu dengan presentase nasabah 47%, sedangkan Pembiayaan Kendaraan Pribadi yaitu sebesar 42%. Dan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah tersebut merupakan program dari pemerintahan bersubsidi. Di bank syariah indonesia, pembiayaan kepemilikan rumah melayani pembiayaan pembelian rumah baru, rumah second bekas, renovasi, take over, pensiunan dan dicicil emas. Tetapi di penelitian ini, peneliti lebih menspesifikasikan penelitian ke pembiayaan pembelian rumah baru maupun rumah bekas.

Layanan kepemilikan rumah ini sangat menguntungkan bagi nasabah dan Bank. Karena seiring bertambahnya waktu dan nilai harga rumah akan terus melambung tinggi, apalagi jika rumah tersebut berada di tempat yang sangat strategis. Pada umumnya mengajukan pembiayaan KPR di Bank Syariah indonesia atau di Bank konvensional lainnya sama, semuanya memerlukan jaminan, proses dan juga peninjauan yang lainnya. Hanya saja yang membedakan Bank Syariah dengan bank konvensional yaitu pada tingkat suku bunga dan akad yang digunakan. Akad yang digunakan dalam pembiayaan Griya BSM/KPR adalah akad murabahah. Akad murabahah adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah, dimana Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Selain melakukan akad murabahah, bank syariah indonesia cabang panyabungan juga mengkombinasikan antara akad murabahah dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*. Keunggulan pembiayaan KPR di Bank Aceh Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang yaitu: 1) biaya angsuran akan tetap sama selama jangka waktu pembiayaan; 2) untuk program pekerja yang berpenghasilan di atas 6 juta presingnya lebih rendah dibandingkan pembiayaan reguler, syarat dan ketentuan yaitu: a) gaji di atas 6 juta; b) PNS, swasta, Bonafit; c) gaji bisa digabung antara suami dengan istri.

## Penutup

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan dan didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan berpikir dalam memahami permasalahan permasalahan, disertai apa yang telah penulis paparkan pada pembahasan dalam kajian ini, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah: Pertama, Regulasi Pembiayaan murabahah yang dipraktikan di Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang dalam pembiayaan KPR Syariah adalah dengan skema *murabahah bil wakalah* dimana Bank Sumut Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Kedua, Implementasi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* terhadap praktik pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh Bank Sumut Syariah cabang Ringroad Medan Selayang sudah sesuai, terutama dalam model pembiayaan *murabahah bil wakalah* dan perlakuan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran. Ketiga, bahwa produk murabahah yang dijalankan oleh Bank Aceh Syariah sudah sesuai dengan fatwa DSN/MUI, sudah memenuhi prinsip Syariah yang ada. Pernyataan tersebut juga bisa dilihat dari Peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia no:111/DSN-MUI/IX2017 tentang akad jual beli murabahah.

## Daftar Bacaan

- Abdurahman Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Al-Quran dan Terjemahan. *Departemen Agama Republik Indonesia*. Bandung: CV. Penerbit Diponegoro.
- Adiwarman, A Karim. *Bank Islam Analisa Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada. 2013
- Agus, Waluyo. *Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Pasca Transformasi ke dalam Hukum Positif*. Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan. 2016
- Ahmad, Syaifudin. *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Jual-Beli Hasil Pertanian dengan Cara "Borong"*. Fakultas Syariah, Universitas Negeri Malang. 2007
- Andi, Cahyono. *Aplikasi Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah*. Tesis. 2010
- Albert, Kurniawan. *Metodologi Riset untuk Ekonomi dan Bisnis: Teori, Konsep, dan Praktik Penelitian Bisnis* (Dilengkapi Perhitungan Pengelohan Data dengan IBM SPSS 22.0). Bandung: CV Alfabeta. 2014
- Amir, Machmud. *Bank Syariah: Teori Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama. 2010
- Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, LP3ES, Jakarta, 2016.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Surabaya, Karya Agung, 2006.
- Farouk Muhammad Djali, *Metode Penelitian Sosial "Bunga Rampai"*, PTIK Press, Jakarta, 2003.
- Heykal Mohammad. "Analisis tingkat pemahaman KPR Syariah pada bank syariah di Indonesia". Dalam jurnal La Riba. Vol.5 No 02, 519-526. 2014.
- Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006.

- Muhammad, *Bank Syari'ah analisa kekuasaan, peluang, kelemahan dan ancaman* Yogyakarta, Ekonisia, 2004.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2016.
- Sobu Alex, *Psikologi Umum*, Bandung, CV.Pustaka Setia, 2003.
- Sjahdein Remy. *Perbankan Syariah produk-produk dan aspek aspek hukumnya*. Jakarta : Prenada Media Group. 2004.
- Saeed Abdullah. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. 2008.
- Safi'i, Setiawan Agus. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengn Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat tbk cabang pembantu Samarinda Seberang)". Dalam Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (Online). Vol.2 No 01, 17-24. 2016.
- Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: alfabeta. 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfa Beta. 2010.
- Sutopo, HB. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS. 2006. Syafii Muhammad Antonio. *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001
- Sabiq, Sayid. Dkk, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Perss, 2017.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada Media Group, 2014.
- Soekanto, Sujono, *Penegantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2018.
- Subargo, Joko, *Metode Penelitian: dalam teori praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2016.
- Subuulussalam, Sutanto Harry, Dkk, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Sutanto, Heri. Dkk, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, 2013.
- Utomo Budi, *Analisi Pembiayaan Mudarabah Pada Bank Syariah Mandiri Banyumanik*. Salatiga: Media Press, 2014.
- Veithzal, Sarwono, Hulmansyah, Hanan, dan Arifiandy, 2012, *Islamic Banking and Finance : Dari Teori ke Praktik Bank dan Keuangan Syariah sebagai Solusi dan Bukan Alternatif*, Yogyakarta: Penerbit BPFE Wawancara pribadi dengan pihak KSPPS BMT Al-Karomah, Kamis, 20 Februari 2019.
- Wiratna, Sujarweni V. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Gava Medika. 2014.
- Wirosa. *jual beli murabahah*. Yogyakarta : UII Press. 2005.
- Wira, Variyetmi dan Gustati, "Upaya Penguatan Koperasi Jasa Keuangan Syariah dalam Rangka Pemberdayaan Perekonomian Masyarakat di Kota Padang." Jurnal SNEMA Padang-Indonesia, 2015



Yunia Ika Fauzia, dkk. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*. Sidoarjo: Kencana.2014.

Yuliana, Rita dan Nurul Herawati, “*Dampak Penghapusan Pajak Pertambahan Nilai Pada Pembiayaan Murabahah terhadap Kinerja Keuangan Bank Syariah,*” *Jurnal InFestasi*, Vol. 10., No.2. 2014