

ANALISIS PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM MENINGKATKAN JUMLAH PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI PT BANK SUMUT SYARIAH KCP SISINGAMANGARAJA

Muhammad Farhan Ginting¹, Mierna Zulkarnain², Syaiful Anwar³

¹Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Dharmawangsa

E-mail: m.farhanginting@gmail.com

Article History:

Received: 12 November 2023

Revised: 27 November 2023

Accepted: 28 Desember 2023

Keywords: *Pembiayaan,
Murabahah, KPR, Syariah.*

Abstract: Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui strategi prosedur pembiayaan murabahah dalam meningkatkan jumlah pembiayaan KPR Syariah Di PT Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja. Objek penelitian ini adalah akad murabahah dalam transaksi jual beli. Penelitian ini dilakukan di PT. Bank Sumut Syariah KCP Singamangaraja sebagai perusahaan yang akan diteliti, dilakukan dengan pertimbangan bahwa perusahaan tersebut mengalami persaingan yang disebabkan oleh banyaknya penyedia akad murabahah pada bank syariah lainnya. Penelitian dilakukan pada staf di PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja karena tenaga-tenaga tersebut dianggap ahli dan memiliki informasi serta dapat memberikan data yang diperlukan untuk penelitian strategi dalam menghadapi persaingan jual beli dengan pembiayaan murabahah. Dari hasil penelitian diperoleh kesimpulan bahwa Regulasi Pembiayaan murabahah yang dipraktikkan di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja dalam pembiayaan KPR Syariah adalah dengan skema murabahah bil wakalah dimana Bank Sumut Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Implementasi fatwa DSN-MUI tentang murabahah terhadap praktik pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja sudah sesuai, terutama dalam model pembiayaan murabahah bil wakalah dan perlakuan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran.

PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, namun di Indonesia masih menghadapi persoalan *backlog* perumahan. *Backlog* perumahan adalah suatu kondisi dimana jumlah rumah yang ada belum mampu menampung seluruh rumah tangga, pangan dan sandang yang wajib dipenuhi oleh negara. Rumah mempunyai peran penting dan strategi bagi kehidupan seseorang dan keluarganya. Kebutuhan merupakan segala sesuatu yang harus dipenuhi oleh seseorang untuk keberlangsungan hidupnya, mulai dari kebutuhan hidup sampai dengan keinginan dirinya sendiri. Salah satu upaya untuk mendorong terhadap pemenuhan kebutuhan terhadap rumah, diperlukan suatu penyediaan perumahan yang

disediakan baik oleh pemerintah maupun swasta. Berdasarkan data yang tertera di PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja Medan bahwa data perkembangan pembiayaan KPR PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja Medan bersifat fluktuatif.

Dari tahun 2018 sampai dengan 2022 minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem pembiayaan KPR meningkat. Pada tahun 2018 jumlah nasabah yang melakukan pembiayaan KPR sebanyak 275 nasabah, 2019 sebanyak 120 nasabah, pada 2020 bertambah sebanyak 132 nasabah dan 2021 mengalami penurunan sebanyak 60 nasabah dan terus menurun hingga tahun 2022 sebanyak 150 nasabah. Perkembangan pembiayaan KPR Syariah pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja Medan dari tahun 2018 hingga 2022 mengalami penurunan dan peningkatan yang bersifat fluktuatif.

Dari data perkembangan pembiayaan KPR Syariah PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja Medan terlihat mengalami penurunan setiap tahunnya secara fluktuatif, hal ini dikarenakan masih banyaknya masyarakat yang belum mendapatkan pemahaman utuh tentang pembiayaan Syariah termasuk untuk pembiayaan perumahan KPR subsidi ini serta kurangnya pengetahuan masyarakat tentang keunggulan-keunggulan yang dimiliki KPR Syariah ini sehingga mereka kurang tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah ini. KPR subsidi adalah jenis KPR yang disediakan oleh pihak bank sebagai bagian dari program pemerintah. Tujuan KPR subsidi adalah menyediakan kepemilikan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Beberapa nasabah yang telah di wawancarai menyatakan keraguan akan sistem syariah KPR, dikarenakan nasabah menganggap sistem syariah dan konvensional adalah sama. Selain itu masih mahal nya harga rumah KPR syariah ini bagi masyarakat berpenghasilan rendah sehingga besarnya nilai angsuran / cicilan melebihi dari rata-rata pemenuhan kebutuhan rumah perbulan. Adapun aplikasi akad murabahah terdiri dari dua jenis yaitu akad murabahah tunai dan akad murabahah cicilan.

Dan dari salah satu Marketing pemasaran KPR yang peneliti wawancarai menyatakan salah satu penyebab Pembiayaan KPR syariah pada PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja Medan ini mengalami penurunan secara fluktuatif setiap tahunnya ialah bahwa produk yang ada belum terlalu memenuhi *market fit* (bisa menjawab kebutuhan pasar), selain itu dari sisi perbankan saat ini masih diperlukan inovasi-inovasi baru untuk menghadirkan produk-produk Pembiayaan Syariah terkhususnya produk pembiayaan KPR Syariah yang bisa menjawab kebutuhan masyarakat sehingga masyarakat tertarik untuk melakukan pembiayaan KPR Syariah. Selain itu kurangnya promosi yang dilakukan oleh marketing KPR sendiri untuk menarik nasabah. Kendala yang ditemukan selama ini adalah bahwa sering terjadi pengajuan KPR nasabah ditolak, seperti dokumen tidak lengkap, tidak lolos BI Checking, penghasilan tidak memadai dan sebagainya. Calon debitur biasanya terpaksa harus merelakan uang booking fee yang sudah dibayarkan ke pihak pengembang perumahan menjadi hangus begitu saja. Solusinya adalah nasabah wajib mengikuti prosedur yang ditetapkan oleh bank agar pengajuan KPR diterima.

Pembiayaan secara luas yaitu pembiayaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. (Mustofa, 2012). Dalam arti sempit pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. (Wiroso, 2015). Dari pengertian yang ada mengenai pembiayaan maka dapat dilihat bahwa pemberian melibatkan dua pihak yang berkepentingan langsung yaitu pihak pemberi pembiayaan serta pihak penerima pembiayaan dan dalam prakteknya pembiayaan bank itu merupakan pemberian dana kepada nasabahnya dalam jumlah tertentu nasabah harus mengembalikan uang dan tagihan dengan imbalan atau bagi hasil (Ridwan, 2012).

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 dipercaya 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, kelima yang klasik ini meliputi (Ibrahim, 2014):

- a) *Character* (kepribadian atau watak) keadaan watak atau sifat dari calon nasabah, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha.
- b) *Capacity* (kemampuan atau kesanggupan) yang dimaksud *capacity* adalah suatu penilaian mengenai kemampuan calon debitur dalam menggunakan fasilitas pembiayaan yang diberikan.
- c) *Capital* (modal atau kekayaan) *capital* adalah jumlah dana atau usaha dari calon debitur yang telah tersedia atau yang telah ada sebelum mendapat fasilitas pembiayaan.
- d) *Collateral* (jaminan) *collateral* adalah barang-barang jaminan yang disertai oleh peminjam atau debitur atas pembiayaan yang diterima.
- e) *Condition of economic* (keadaan ekonomi) yang dimaksud dengan *condition of economic* adalah situasi dan kondisi ekonomi, sosial, politik yang mempengaruhi keadaan perekonomian.

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari bahasa Arab dengan akar kata *ribh* yang artinya “keuntungan”. Sedangkan secara istilah, menurut Lukman Hakim, *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli. (Hakim, 2012) Istilah yang hampir sama juga diberikan oleh Hulwati yang menyatakan bahwa *murabahah* secara istilah adalah menjual suatu barang dengan harga modal ditambah dengan keuntungan. (Hulwati, 2016)

Ikatan Akuntansi Indonesia dalam PSAK No. 102 (2007) mendefinisikan *murabahah* sebagai akad jual beli barang dengan harga yang memuat keuntungan yang disepakati dan kewajiban penjual untuk mengungkapkan biaya perolehan barang kepada pembeli. Penyediaan dana atau tagihan berdasarkan akad *mudharabah* atau *musyarakah* atau

pembiayaan lain berdasarkan prinsip bagi hasil didefinisikan sebagai pembiayaan syariah dalam kamus bisnis Islam (Mustofa, 2012).

KPR atau kredit pemilikan rumah syariah adalah salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh Bank Syariah dalam pembiayaan perumahan, atau sering disebut dengan istilah KPR Syariah merupakan sebuah alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan akad syariah. Hal ini sejalan dengan semakin dikenalnya Bank Syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, Bank Syariah adalah bank yang dalam mengoperasikannya menggunakan prinsip Syariah atau hukum islam, dimana dalam kegiatan perbankan (penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang Syariah (Syafi'i, 2019).

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang dilakukan di PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja yang berlokasi di Jl. Sisingamangaraja No. 207-208, Kelurahan Siti Rejo I, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara – 20216. Penelitian dilakukan pada staf di PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja karena tenaga-tenaga tersebut dianggap ahli dan memiliki informasi serta dapat memberikan data yang diperlukan untuk penelitian strategi dalam menghadapi persaingan jual beli dengan pembiayaan murabahah. Berikut pihak-pihak yang terlibat: 1) Bapak Surya Dinata (Pimpinan Cabang PT Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja) dan Bapak Doli Ardiansyah (Bagian Pembiayaan KPR Syariah) sebagai Informan Utama; 2) Bapak Doni, Bapak Imam Qoriah dan Bapak Firmansyah (Nasabah PT Bank Sumut Syariah KCP Sisingamngaraja) sebagai Informan Tambahan. Untuk mengumpulkan data yang dibutuhkan di lapangan peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Wawancara

Pewawancara dengan bebas menyatakan berbagai pernyataan kepada partisipan dalam urutan mana pun bergantung jawaban (Rangkuti dan Lubis, 2016). Berdasarkan penjelasan di atas, wawancara ini akan ditujukan kepada pihak Bank, baik itu dari *teller* Bank, *costumer service* Bank dan juga nasabah Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja.

2. Observasi

Tujuan observasi adalah mendeskripsikan praktik pembiayaan yang dipelajari, aktivitas-aktivitas yang berlangsung, orang-orang yang terlibat dalam aktivitas, dan makna kejadian di lihat dari perspektif mereka yang terlihat dalam kejadian yang diamati tersebut (Rangkuti dan Lubis, 2016).

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah proses sistematis dalam melakukan pengumpulan, pencarian, penyelidikan, pemakaian dan bukti serta menyebarkannya kepada pengguna kemudian dokumentasi bisa jugadiartikan sebagai proses penyediaan dokumen-dokumen dengan

menggunakan bukti yang akurat berdasarkan pencatatan berbagai sumber informasi (Aditama, 2015).

Adapun langkah-langkah analisis data yang akan dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

- 1) Reduksi Data (*Reduction Data*) Proses pemilihan, pemustan perhatian pada penyederhanaan, dan transformasi data yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan
- 2) Penyajian Data (*Display Data*) salah satu kegiatan dalam pembuatan laporan hasil penelitian yang telah dilakukan agar dapat dipahami sesuai dengan tujuan yang diinginkan
- 3) Kesimpulan (*Conclusion*) merupakan pernyataan singkat terhadap hasil yang telah dianalisis pada bab sebelumnya

Selanjutnya data diperiksa keabsahannya dengan teknik Triangulasi. Triangulasi yaitu teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data atau teknik pemeriksaan keabsahan data dengan membandingkan hasil wawancara terhadap objek penelitian untuk keperluan pengecekan atau sebagai perbandingan terhadap data tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Pelaksanaan Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja

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

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja yaitu termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) pada produk Bank Sumut Syariah yaitu dinamakan Pembiayaan Bank Sumut Syariah. Pembiayaan Bank Sumut Syariah 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 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 KCP Sisingamangaraja 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 KCP Sisingamangaraja

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 KCP Sisingamangaraja 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. 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 KCP Sisingamangaraja hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa adanya penambahan lainnya.

Dalam memberikan pembiayaan *murabahah* pada KPR Syariah, Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja memberikan syarat dan ketentuan kepada nasabah untuk dipenuhinya, yaitu:

Persyaratan dan ketentuan pengajuan pembiayaan *murabahah* untuk KPR Bank Sumut Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Warga Negara Indonesia (WNI)
- b. Usia minimal 21 Tahun atau telah menikah
- c. Pada saat pembiayaan lunas usia tidak melebihi 65 Tahun
- d. Minimum masa kerja / usaha 1 (satu) tahun
- e. Tidak memiliki pembiayaan bermasalah (ID BI *Clear*)
- f. Memiliki NPWP atau SPT ps1 21

Adapun persyaratan dokumen yang harus dilengkapi adalah sebagai berikut:

- a. Formulir pengajuan
- b. Fotocopy KTP / kartu identitas
- c. Fotocopy kartu keluarga
- d. Fotocopy surat nikah / cerai
- e. Fotocopy SK pegawai / Surat keterangan penghasilan
- f. Fotocopy slip gaji
- g. Rekening Koran 3 (tiga) bulan terakhir
- h. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21
- i. Fotocopy NPWP dan SPT tahunan PPh 21 (untuk wiraswasta)
- j. Fotocopy Ijin Usaha SIUP, TDP, APP (untuk wiraswasta)

Mekanisme pembiayaan KPR Bank Sumut Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan permohonan Pembiayaan, mengisi formulir dan menyerahkan syarat-syarat tersebut ke Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja.
- b. Lalu pihak Bank Sumut Syariah akan memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat pembiayaan KPR tersebut. Setelah dipertimbangkan dan dinilai berkas tersebut telah lengkap maka pihak bank akan meninjau/mensurvei ke lapangan atau melihat langsung rumah yang akan di beli oleh nasabah (jika *non developer*).
- c. Dalam mempertimbangkan syarat-syarat tersebut, pihak Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja melakukan analisis 5 C terhadap nasabah:

1) *Character*

Character adalah keadaan sifat seseorang atau calon nasabah penerima pembiayaan, dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usahanya. untuk mengetahui karakter nasabah tersebut maka dilakukan wawancara, dari jawaban tersebut maka akan diketahui karakter nasabah tersebut. Dan juga untuk melakukan BI cheking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk nasabah yang baik atau tidak, mempunyai hutang di bank lain atau tidak.

2) *Capital*

Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut, apakah penghasilan tersebut cukup untuk membayar cicilan pembiayaan tersebut atau tidak.

3) *Capability*

Capability yaitu kapasitas nasabah dalam mengelola modal untuk mendapatkan keuntungan. Ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya yang dapat dilihat dari pendidikan dan pengalamannya mengelola bisnisnya tersebut. Dari analisa ini dapat diketahui apakah prospek usaha nasabah tersebut baik atau tidak.

4) *Collateral*

Collateral yaitu jaminan untuk menjamin kelangsungan membayar angsuran yang diberikan oleh peminjam sebagai jaminan atas pembiayaan yang diterima. Manfaat *collateral* adalah sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya. Barang yang menjadi jaminanya adalah surat kepemilikan yang dimiliki oleh nasabah seperti: surat tanah, surat rumah, surat kendaraan bermotor, dan lain- lain.

5) *Condition of Economy*

Condition of Economy yaitu situasi kondisi politik, sosial ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan ekonomi nasabah yang suatu saat akan mempengaruhi kelancaran perusahaan nasabah tersebut.

Dari ke 5 analisis tersebut yang sangat diperhatikan dan dipertimbangkan adalah karakter si nasabah, karena jika nasabah tersebut mempunyai karakter buruk walaupun penghasilannya cukup maka permohonan pembiayaan akan di tolak oleh pihak Bank.

- a. Langkah selanjutnya yaitu, setelah prinsip 5C terpenuhi maka syarat-syarat tersebut akan di input oleh pihak bank.

- b. Setelah syarat-syarat tersebut di input kemudian pimpinan akan mengecek kembali dan akan memberikan keputusan pembiayaan tersebut. Dalam membuat keputusan pembiayaan ada dua keputusan yaitu: pembiayaan tersebut di setuju atau di tolak, jika pembiayaan tersebut di setuju maka pihak Bank Sumut Syariah akan melakukan konfirmasi pemesanan ke penjual/*developer* dan divisi operasional akan bertugas membuat form perjanjian akad.
- c. Realisasi pembiayaan Pencairan pembiayaan akan dimasukkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening penjual rumah yang bertujuan untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank, dan nasabah telah mengetahui bahwa telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan penjual/*developer*.
- d. Pelaksanaan akad perjanjian pada tahap ini nasabah akan bertemu dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan juga di saksikan oleh notaris.

Pembahasan Temuan Penelitian

Untuk menganalisa apakah pembiayaan *murabahah* di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja Sesuai dengan fatwa DSN-MUI Tentang *murabahah*, maka dapat di analisa sebagai berikut:

1. Penggunaan Akad *Wakalah* Pembiayaan dengan prinsip jual beli diaplikasikan dalam skim *murabahah bil wakalah*, yaitu Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja 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 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/DSN-MUI/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 KCP Sisingamangaraja 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.

2. 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 KCP Sisingamangaraja 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 KCP Sisingamangaraja 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 Sumut 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.

3. Penjadwalan kembali tagihan *murabahah* Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yang dilakukan oleh Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja 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.

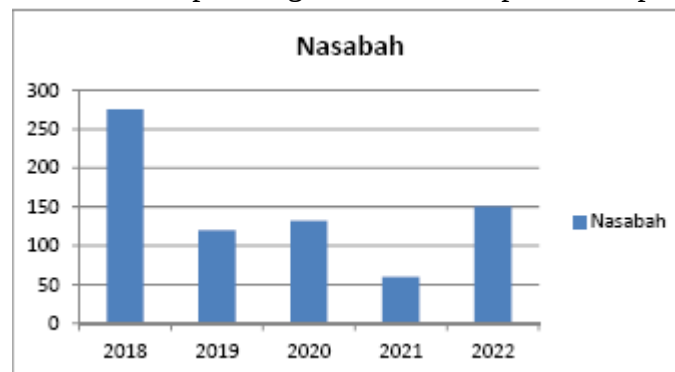
4. Bangkrut dalam *murabahah* Bagi Nasabah yang mengalami kebangkrutan dalam *murabahah*, Bank Sumut Syariah memberikan kelonggaran berupa penjadwalan ulang atau *Rescheduling* pembiayaan atau sampai nasabah mampu untuk mengangsur pembiayaannya kembali berupa perjanjian. Hal ini sesuai dengan DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

5. 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 pesanannya dengan kesepakatan kedua belah pihak.

6. 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.

7. 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.\

Dari hasil nasabah yang diperoleh dapat disimpulkan bahwa diagram batang dari tahun ke tahun mengalami fluktuasi. Adapun diagram tersebut dapat dilihat pada gambar berikut:



Gambar 1. Diagram Jumlah Nasabah

KESIMPULAN

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: 1. Regulasi Pembiayaan *murabahah* yang dipraktikkan di Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja dalam pembiayaan KPR Syariah adalah dengan skema *murabahah bil wakalah* dimana Bank Sumut Syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang pesannya. Dari hasil penelitian diketahui sosialisasi tentang regulasi pembiayaan *murabahah* belum dilakukan secara maksimal, sehingga nasabah belum mengetahui pembiayaan-pembiayaan yang berkaitan dengan *murabahah*. 2. Implementasi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* terhadap praktik pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja belum sesuai kondisi saat ini terutama dalam model pembiayaan *murabahah bil wakalah* dan perlakuan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan angsuran.

DAFTAR REFERENSI

- Aditama. 2015. *Manajemen Administrasi*, Jakarta:Widya Medika.
- Hakim. 2012. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: Teras
- Hulwati. 2016. *Ekonomi Islam*. Ciputat: Ciputat Press Group.
- Ibrahim, Zaini. 2014. *Pengantar Ekonomi Makro*. Banten; Kopsyah
- Mustofa, Muhammad Abdul Karim. 2012. *Kamus Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: Asnalitera)
- Rangkuti dan Lubis. 2016. *Metodologi Penelitian Pendidikan Kuantitatif dan Kualitatif*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Ridwan. 2012. *Islam: Instrumen Lembaga Keuangan*. Syariah. Bandung: Pustaka Bani Quraisy.
- Syafi'i, Antonio. 2019. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendikia
- Wiroso. 2015. *Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah*. Jakarta: Grafindo.