

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN AKAD
MURABAHAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK
SUMUT CABANG SYARIAH PEMATANGSIANTAR**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi
Manajemen Bisnis Syariah*

OLEH

JULIA RAFIKA

NPM. 2101280002



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN AKAD
MURABAHAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK SUMUT
CABANG SYARIAH PEMATANGSIANTAR**

SKRISPI

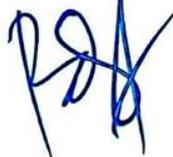
*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Pada Program Studi
Manajemen Bisnis Syariah*

Oleh :

JULIA RAFIKA
NPM : 2101280002

Program Studi Manajemen Bisnis Syariah

Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Rahmayati, M.E.I

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

PERSEMBAHAN

Karya ilmiah ini dipersembahkan kepada kedua orangtua saya tersayang serta keluarga tersayang yang telah memberikan doa dan dukungannya selama ini yang tiada henti.

Ayahanda Kliwon

Ibunda Julaila

Kakak saya tersayang Putri Ramadhani, S.E

Abang saya tersayang Dwi Syahputra, S. Kom

Yang selalu mendo'akan kesuksesan dan keberhasilan bagi diri saya

Serta sahabat saya Hidayatus Sa'diah yang selalu ada untuk memberikan semangat dan menemani suka duka dalam proses skripsi ini.

Terimakasih.

Motto

"Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan"

(QS. Al-Insyirah : 5-6)

"Satu menit kamu menyiakan waktu saja, berarti kamu kehilangan ilmu"

(Saya)

"Keberhasilan bukanlah milik orang pintar, keberhasilan adalah kepunyaan mereka yang senantiasa berusaha"

(B.J Habibie)

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Julia Rafika

NPM : 2101280002

Jenjang Pendidikan : S1 (Strata Satu)

Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Pematangsiantar” merupakan karya asli saya. Jika kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil plagiarisme maka saya bersedia ditindak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 30 Juni 2025



Julia Rafika
2101280002

PERSETUJUAN

Skripsi Berjudul

**ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN AKAD
MURABAHAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK SUMUT
CABANG SYARIAH PEMATANGSIANTAR**

Oleh :

JULIA RAFIKA
NPM : 2101280002

*Telah selesai diberikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah
skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk
Dipertahankan dalam ujian skripsi*

Medan, 30 JUNI 2025

Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Rahmayati, M.E.I

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**

Medan, 30 Juni 2025

Nomor : Istimewa
Lampiran : 3 (tiga) Exemplar
Hal : Skripsi
Kepada Yth : **Bapak Dekan Fakultas Agama Islam
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Di
Medan**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti dan memberi saran-saran perbaikan seperlunya terhadap skripsi mahasiswa **Julia Rafika** yang berjudul "**Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank SUMUT Cabang Syariah Pematangsiantar**". Maka kami berpendapat bahwa skripsi ini sudah dapat diterima dan diajukan pada sidang Munaqasah untuk mendapat gelar Strata Satu (S1) dalam Ilmu Ekonomi pada Fakultas Agama Islam UMSU.

Demikianlah kami sampaikan atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Pembimbing



Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Telah selesai di berikan bimbingan dalam penulisan skripsi sehingga naskah skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat di setujui untuk di pertahankan dalam ujian skripsi oleh :

NAMA MAHASISWA : Julia Rafika
NPM : 2101280002
PROGRAM STUDI : Manajemen Bisnis Syariah
JUDUL SKRIPSI : Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank SUMUT Cabang Pematangsiantar

Medan, 30 Juni 2025

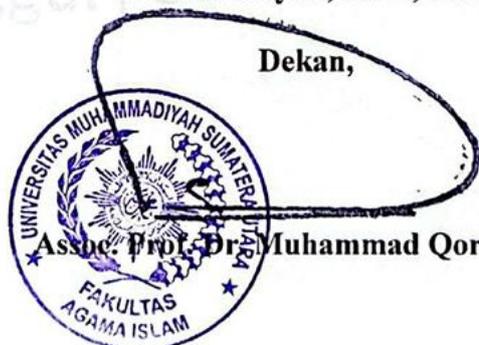
Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

DI SETUJUI OLEH:
KETUA PROGRAM STUDI

Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Dekan,



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

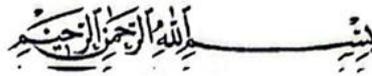
Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003

<http://fai@umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://twitter.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)



LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh

Nama Mahasiswa : **Julia Rafika**
NPM : **2101280002**
Program Studi : **Manajemen Bisnis Syariah**
Judul Skripsi : **Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank SUMUT Cabang
Pematangsiantar**

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, 30 Juni 2025

Pembimbing

Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

**DISETUJUI OLEH :
KETUA PROGRAM STUDI**

Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Dekan,



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

BERITA ACARA PENGESAHAN SKRIPSI

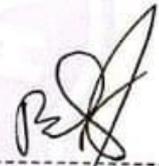
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

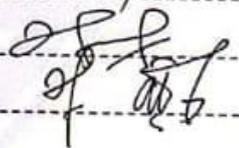
Skripsi ini telah di pertahankan di depan Tim Penguji Ujian Skripsi Fakultas
Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara oleh :

Nama Mahasiswa : Julia Rafika
NPM : 2101280002
Program Studi : Manajemen Bisnis Syari'ah
Semester : VIII
Tanggal Sidang : 12/08/2025
Waktu : 09.00 s.d selesai

TIM PENGUJI

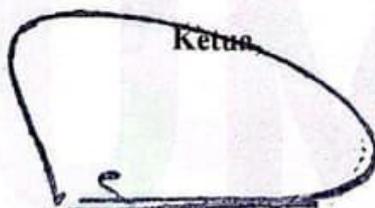
PEMBIMBING : Assoc. Prof. Dr. Rahmayati, M.E.I
PENGUJI I : Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si
PENGUJI II : Mutiah Khaira Sihotang, M.A

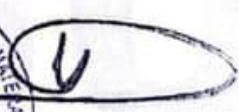






PANITIA PENGUJI

Ketua


Sekretaris,


Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA Assoc. Prof. Dr. Zailani, MA



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

KEPUTUSAN BERSAMA

MENTERI AGAMA DAN MENTERI

PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 158 th. 1987

Nomor : 0453bJU/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-huruf dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf latin beserta perangkatnya.

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab, yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda secara bersama-sama. Di bawah ini daftar huruf Arab dan transliterasinya.

Huruf Arab	Nama	Huruf latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	be
ت	Ta	T	te
ث	Ša	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ĥa	Ĥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	es (dengan titik di bawah)
ض	Đad	Đ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	Ž	zet (dengan titik di bawah)
ع	„ain	„	Koma terbalik (di atas)
غ	Gain	G	ge

ف	Fa	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	en
و	Waw	W	we
هـ	Ha	H	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	Ya	Y	ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab adalah seperti vokal dalam bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong:

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
'	Fathah	A	a
	Kasrah	I	i
و	Dammah	U	u

b. Huruf Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf yaitu :

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
ء-ي	Fathah	Ai	a dan i
ء-و	Fathah	Au	a dan u

Contoh :

- kataba : كتب
- fa'ala : فعم
- kaifa : كيف

c. Madadah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu :

Huruf dan Tanda	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ا-	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
ي-	Kasrah dan ya	Ī	i dan garis di atas
و-	Dammah dan waw	ū	u dan garis di atas

Contoh :

- qāla : قم
- ramā : زو
- qāla : قم

d. Ta marbūtah

Transliterasi untuk ta marbūtah ada dua :

1) Ta marbūtah hidup

Ta marbūtah yang hidup atau mendapat harkat fathah, kasrah, dammah transliterasinya (t).

2) Ta marbūtah mati

Ta marbūtah yang mati mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah (h).

3) Kalau pada kata yang terakhir dengan ta marbūtah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al serta bacaan kedua kata terpisah, maka ta marbūtah itu di transliterasikan dengan ha (h)

Contoh :

- Raudāh al-aṭfāl - raudatul aṭfāl : روضت انطفب :
- al-Madīnah al-munawwarah : ان دستان دوة : ان دستان دوة
- ṭalḥah : طهحت :

e. Syaddah (tasydid)

Syaddah atau tasydid pada tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid transliterasinya ini tanda tasydid tersebut dilambangkan dengan dengan huruf, yaitu yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh :

- Rabbanā : رَبَّانَا
- nazzala : نَزَّلَا
- al-birr : اَلْبِرِّ
- al-hajj : اَلْحَجِّ
- nu'ima : نُؤْمِنَا

d. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu: ال namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah.

1) Kata sandang diikuti oleh huruf syamsiah

Kata sandang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf (I) diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu

2) Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai pula dengan bunyinya. Baik diikuti huruf syamsiah maupun qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

Contoh :

- ar-rajulu : اَلرَّجُلِ

ج

- as-sayyidatu : انضدة
- asy-syamsu : انشءش
- al-qalamu : انقهى

e. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata ia tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh :

- ta'khuzūna : تبحرؤء
- an-nau'' : أنىء
- syai''un : شىء
- inna : ائ
- umirtu : اىبئ
- akala : اكم

f. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fi'il (kata kerja), isim (kata benda), maupun huruf, ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka dalam transliterasi ini penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

g. Huruf Kapital

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

Contoh :

- Wa mamuhammadunillarasul
- nna
awwalabaitinwudi'alinnasilallažibibakkatamub arakan

- Syahru Ramadan al-lazunzilafihil-Qur'an
- SyahruRamadanal-laziunzilafihil-Qur'an
- Walaqadra'ahubilufuq al-mubin
- Alhamdulillahirabbil-'alamin

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

Contoh :

- Narummunallahi wafathunqarib
- Lillahi al-amrujami'an
- Lillahi-amrujami'an
- Wallahubikullisyai'in „alim

h. *Tajwid*

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

ABSTRAK

ANALISIS SISTEM DAN PROSEDUR PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA PT. BANK SUMUT CABANG SYARIAH PEMATANGSIANTAR

Pembiayaan merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan pada lembaga keuangan seperti bank syariah untuk menyalurkan dana yang telah dihimpun kepada pihak lain, pembiayaan yang dilakukan pada bank syariah selalu memiliki risiko. Risiko yang akan dihadapi oleh pihak bank syariah akan sangat beragam dan kompleks seiring dengan berjalannya inovasi pada produk keuangan yang ditawarkan kepada masyarakat. Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk menganalisis sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan Teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwasanya sistem pembiayaan yang dilakukan masih menggunakan sistem yang manual, meskipun dimaksudkan untuk mempermudah nasabah dalam proses pemahaman, namun dalam pelaksanaannya masih menimbulkan beberapa masalah seperti potensi akan kesalahan dalam menginput data, keterlambatan dalam prosesnya, serta dana operasional yang dibutuhkan menjadi jauh lebih tinggi. Sementara itu adapun prosedur pembiayaan akad murabahah KPR melalui beberapa tahapan seperti pengajuan, verifikasi kelengkapan dokumen, analisis kelayakan nasabah, serta perikatan notaris sebelum pencairan dana. Penelitian ini menyarankan untuk adanya pengembangan dalam menggunakan sistem digital serta peningkatan terhadap efisiensi dalam prosedur untuk meningkatkan kenyamanan serta kemudahan bagi para nasabah dan terciptanya efektivitas operasional bank.

Kata Kunci: Murabahah, Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Sistem, Prosedur Pembiayaan, Bank Syariah

ABSTRACT

ANALYSIS OF FINANCING SYSTEM AND PROCEDURE OF MURABAHAH AGREEMENT OF HOUSE OWNERSHIP CREDIT (KPR) AT PT. BANK SUMUT SYARIAH BRANCH PEMATANGSIANTAR

Financing is A activities carried out at the institution finance such as Islamic banks for distribute funds that have been collected to party In other words , financing carried out at Islamic banks is always own risk . The risk that will faced by sharia banks will be very diverse and complex along with walking innovation in products finance offered to society . Research This made with objective For analyze systems and procedures financing contract murabaha Credit Home Ownership (KPR) at PT. Bank Sumut, Pematangsiantar Syariah Branch . The research method used is study qualitative with data collection techniques through interviews , observations and documentation .

Research result This show that system financing carried out Still use manual system , although intended For make it easier Customer in the process of understanding , but in its implementation Still cause some problem like potential will error in input data, delay in the process , as well as the operational funds required become Far more high . While That as for procedure financing contract murabahah mortgage through a number of stages like submission , verification completeness documents , analysis eligibility customers , as well as engagement Notary Public before disbursement of funds. Research This recommend For existence development in use digital systems as well improvement to efficiency in procedure For increase comfort as well as convenience for customers and the creation of effectiveness bank operations .

Keywords : Murabahah , Credit Home Ownership (KPR), System , Procedure Financing, Islamic Bank

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT atas berkah limpahan rezeki, kesehatan, rahmat dan karunia Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam teruntuk manusia pilihan Illahi Rasulullah SAW, yang dengan perjuangannya dapat menghantarkan kita menjadi umat pilihan yang terlahir untuk seluruh umat manusia menuju Ridho- Nya. Berkat limpahan rahmat- Nya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.

Suatu kebanggaan tersendiri bagi penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul **“Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. BankSumut Cabang Syariah Pematangsiantar”** dengan sebaik- baiknya. Dalam menyelesaikan Skripsi ini penulis mendapatkan banyak bantuan dan bimbingan dari banyak pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Yang istimewa kepada kedua Orang Tua yang telah memberikan kasih sayang yang sangat besar serta dorongan doa dan semangat juga bantuan moril, spritual dan material sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP sebagai Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA sebagai Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Assoc. Prof. Dr. Zailani, S,Pd.I., MA selaku wakil Dekan I Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Assoc. Prof. Dr. Munawir Pasaribu, S.Pd.I., MA selaku Wakil Dekan III Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Dr. Isra Hayati, S.Pd, M.Si sebagai Ketua Prodi Manajemen Bisnis Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	6
F. Sistematika Penulisan	6
BAB II LANDASAN TEORITIS	8
A. Kajian Pustaka.....	8
1. Pembiayaan.....	8
2. Akad Murabahah.....	10
3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	14
4. Sistem dan Prosedur.....	15
1. Sistem.....	15
2. Prosedur.....	18
B. Kajian Penelitian Terdahulu	21
C. Kerangka Pemikiran	25
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	27
A. Pendekatan Penelitian	27
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	27
1. Lokasi Penelitian.....	27
2. Waktu Penelitian	27
C. Sumber Data Penelitian.....	28
D. Teknik Pengumpulan Data	28

E. Teknik Analisis Data.....	29
F. Teknik Keabsahan Data.....	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	31
A. Deskripsi Lokasi Penelitian.....	31
B. Hasil Penelitian.....	39
C. Pembahasan.....	45
BAB V PENUTUP.....	50
A. Kesimpulan.....	50
B. Saran.....	50
DAFTAR PUSTAKA.....	52
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu.....	21
Tabel 3.1 Waktu Penelitian.....	27

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perkembangan Pembiayaan	2
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran	25
Gambar 4.1 Lokasi Penelitian	32
Gambar 4.2 Logo Bank Sumut Syariah	33
Gambar 4.3 Struktur Organisasi Perusahaan.....	34
Gambar 4.4 Alur Sistem Pembiayaan Akad Murabahah KPR	41
Gambar 4.5 Alur Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah KPR	42

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga pembiayaan merupakan suatu badan usaha yang didalamnya terdapat kegiatan pembiayaan yang menyediakan dana atau barang modal. Perusahaan pembiayaan syariah merupakan suatu badan atau perusahaan pembiayaan yang didalamnya terdapat kegiatan pembiayaan syariah serta Unit Usaha Syariah (UUS) merupakan suatu unit dari kantor pusat perusahaan pembiayaan yang melaksanakan pembiayaan syariah dan/atau berguna sebagai kantor pusat dari kantor yang melakukan pembiayaan syariah. (www.ojk.go.id)

Menurut Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 10/16/PBI 2008 menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa, transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dan untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Husna & Paramansyah, 2020)

Perkembangan pembiayaan yang disalurkan pada tahun 2019 ditunjukkan dengan grafik sebagai berikut:



Gambar 1.1
Perkembangan Pembiayaan

Yang tercantum pada grafik diatas memperlihatkan perkembangan dari data pembiayaan yang dimana setiap tahunnya mengalami perkembangan dari tahun 2015 silam yang diperlihatkan mencapai angka 219 triliun rupiah lalu pada tahun 2016 memiliki peningkatan sekitar 255 triliun rupiah yang dimana mengalami naik dari tahun 2015 hingga 2016 sekitar 16,41% lalu pada tahun 2017 meningkat dan berada pada angka 293 triliun rupiah yang dimana dari 2016 hingga 2017 mengalami peningkatan sekitar 15,24% namun presentasi yang diperlihatkan tidak setinggi pada tahun sebelumnya, namun pada tahun 2018 menduduki angka 329 triliun rupiah dengan presentasi perkembangan sekitar 12,21% peningkatan ini dapat dilihat bahwa presentase lebih besar dari tahun sebelumnya. Pada bulan Juni tahun 2019 PYD berada pada angka sekitar 343 trilliun rupiah bila dikalkulasikan mengalami penigkatan sekitar 12,94%.

Pada saat ini kondisi ekonomi syariah mengalami perkembangan yang sangat pesat serta pada sekotor perbankan syariah juga mengalami perkembangan yang cukup pesat. Hal ini sejalan dengan semakin meningkatnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat tentang bunga serta modal yang ditentukan di awal merupakan riba yang dilarang dalam prinsip dan syariat islam. Namun masih banyak sebagian besar masyarakat yang beranggapan bahwa bank syariah

merupakan sebuah label yang dipergunakan untuk menarik masyarakat muslim di bidang perbankan. Banyak masyarakat yang beranggapan bahwa bank syariah sama saja seperti bank konvensional yang menggunakan istilah-istilah islam, anggapan masyarakat tersebut tidak dapat dipungkiri, hal ini didasari karena konotasi perbankan syariah sejak dahulu memang sangat terpisah dengan syariah. Hal ini lah yang mendasari perbankan syariah kurang dipercaya akan terbentuknya keberhasilan ekonomi islam dalam menyatukan sektor perbankan dengan syariah. (Nasution, 2021)

Pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia belakangan ini mengalami peningkatan yang cukup signifikan, hal ini disebabkan karena masyarakat yang mulai mengetahui atau mengenal serta mengambil keputusan untuk mulai bergabung menggunakan bank syariah. Akan tetapi masih ada bentuk pertimbangan dari masyarakat tentang kinerja bank syariah untuk kemudian dijadikan sebagai tempat investasi dan permodalan bagi masyarakat. (Pradesyah & Aulia, 2021)

Pembiayaan akad murabahah KPR pada praktiknya masih terdapat kritikan dalam proses pelaksanaannya diantaranya yaitu kesulitan dalam mengakses serta mendapatkan pembiayaan murabahah KPR dikarenakan sistem yang digunakan masih manual, sehingga kurang efisien untuk dijangkau para calon nasabah, serta prosedur yang terbilang cukup rumit yang memiliki tahapan dan proses yang cukup panjang yang dapat menimbulkan ketidaknyamanan nasabah yang membutuhkan pembiayaan dengan cepat. Kemudian, kurangnya transparansi serta informasi mengenai biaya-biaya yang terdapat pada pembiayaan akad murabahah KPR tersebut. Selanjutnya, dalam proses penilaian properti yang tidak akurat bisa menyebabkan ketidakpuasan baik bagi pihak bank maupun pihak nasabah.

Dari penjelasan yang dipaparkan diatas dapat diketahui fenomena yang terjadi bahwa pembiayaan akad murabahah di Indonesia masih terdapat beberapa masalah yang harus diperhatikan seperti sistem pembiayaan akad murabahah KPR yang masih menggunakan sistem manual, dimana nasabah harus langsung datang ke bank untuk menggunakan pembiayaan akad murabahah KPR sehingga kurang efektif dan efisien dalam proses pengajuannya. Kemudian, kurangnya penjelasan tentang margin keuntungan yang akan ditawarkan terbilang cukup tinggi dalam kurun waktu tertentu sehingga dianggap memberatkan nasabah. Selanjutnya,

kurangnya fleksibilitas prosedur pembiayaan akad murabahah KPR yang tidak dapat menyesuaikan dengan situasi dan kondisi yang baru. Dari masalah-masalah tersebut penulis tertarik untuk meneliti tentang sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) yang ditawarkan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.

Fenomena diatas didukung oleh beberapa jurnal berikut, menurut Jurnal Sodik, dkk (2023) dengan judul Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan) mengemukakan bahwa pembiayaan akad murabahah di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan mengalami beberapa masalah. Pertama, proses pengajuan yang rumit sehingga menghambat aksesibilitas bagi calon nasabah. Kedua pengawasan internal yang kurang efisien dan efektif pada beberapa cabang bank yang dapat menimbulkan risiko penyimpangan, sementara produk pembiayaan yang ditawarkan kurang memenuhi kebutuhan yang beragam dari para nasabah yang berpenghasilan rendah. Ketiga kurangnya penjelasan tentang margin keuntungan serta biaya yang bersangkutan dapat menyebabkan keidakpuasan. Secara keseluruhan dari masalah masalah tersebut maka diperlukan adanya perbaikan dalam sistem dan prosedur, edukasi serta pengawasan untuk meningkatkan keefektivitasan dalam pembiayaan akad murabahah di Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan. (Sodik, *et al.*, 2023)

Menurut Jurnal Nada (2021) dengan judul Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR iB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri mengemukakan bahwa pembiayaan akad murabahah KPR di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri mengalami beberapa masalah. Pertama, proses pencairan dana pembiayaan yang lama akibat dari sistem dan prosedur yang rumit menyebabkan ketidakpuasan nasabah sehingga mengurangi minat nasabah untuk menggunakan pembiayaan murabahah. Kedua, keterbatasan dalam menggunakan akad murabahah dibatasi hanya untuk tigadari enam jenis KPR iB Barokah, yaitu jual beli rumah baru, jual beli rumah bekas dan renovasi hal tersebut mengurangi fleksibilitas produk dan pilihan bagi nasabah. Ketiga, biaya margin yang ditawarkan relative tinggi dalam kurun waktu tertentu dan dianggap memberatkan nasabah. Secara keseluruhan dari masalah tersebut maka diperlukan adanya peningkatan dari

segi pengawasan, sistem dan prosedur serta edukasi untuk meningkatkan penggunaan pembiayaan akad murabahah di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri. (Fajarria, *et al.*, 2021)

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah dijelaskan diatas maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dalam bentuk proposal yang berjudul **“Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.”**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pembahasan latar belakang masalah diatas maka identifikasi masalah yang bisa diambil adalah sebagai berikut:

1. Kurang efektif dan efisiennya sistem dalam pengajuan pembiayaan akad murabahah KPR, karena masih menggunakan sistem yang manual.
2. Kurangnya fleksibilitas prosedur pembiayaan akad murabahah KPR, karena tidak dapat menyesuaikan dengan situasi yang berubah.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan sistem pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar?
2. Bagaimana prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dijelaskan diatas maka dapat diketahuai tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui penerapan sistem pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.

2. Untuk mengetahui prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diterapkan oleh PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.

E. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai, maka penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pembaca baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan lebih dalam tentang sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.
2. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan yang berhubungan dengan produk-produk pembiayaan yang ditawarkan pada perbankan syariah.
3. penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan untuk peneliti selanjutnya terhadap aspek atau objek sejenis yang belum tercakup dalam penelitian ini.

F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah penyelesaian dari penelitian ini, maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi gambaran umum untuk memberikan arah tentang penelitian yang dilakukan meliputi: Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II: LANDASAN TEORITIS

Bab ini berisi tentang teori-teori dari hasil penelitian terdahulu yang relevan diantaranya: Kajian Pustaka, Kajian Penelitian Terdahulu.

BAB III: METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini berisi tentang sejumlah cara, metode dan langkah-langkah penelitian secara operasional, yang terdiri dari: Pendekatan Penelitian, Lokasi dan Waktu Penelitian, Sumber Data Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Teknik Analisis Data dan Teknik Keabsahan Data.

BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi tentang hasil yang diperoleh dari data yang telah dikumpulkan lalu kemudian dianalisa, sehingga memperoleh hasil dan pembahasan.

BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisi kesimpulan serta saran berdasarkan dari hasil penelitian yang telah didapat dan dianalisa pada bab sebelumnya.

BAB II

LANDASAN TEORITIS

A. Kajian Pustaka

1. Pembiayaan

Menurut peraturan Bank Indonesia Pasal 1 Nomor 6 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi secara sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamilk, transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah dan istishna', transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh, dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara BUS dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jang waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil. (www.bi.go.id)

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.(Bariyah, 2024)

Pembiayaan adalah sebuah kegiatan yang dilakukan pada bank syariah untuk menyalurkan dana kepada pihak yang lain, dalam setiap pembiayaan yang dilakukan oleh pihak bank pasti selalu mengandung risiko. Risiko yang akan dihadapi bank syariah sangat beragam dan kompleks seiring dengan inovasi yang ada dalam produk keuangan serta perbankan yang ditawarkan kepada masyarakat. (Mughtar, 2021)

Pembiayaan syariah memiliki perbedaan yang mendasar dengan sistem keuangan konvensional. Perbedaan yang paling utama yaitu penolakan terhadap tindakan riba atau Bunga dalam proses transaksi keuangan, hal tersebut dilarang dalam ajaran islam karena dianggap dapat merugikan dan tidak adil. Maka dari itu keuntungan atau imbalan yang diterima dalam pembiayaan lebih

merujuk kepada bagi hasil , dimana lembaga keuangan serta pihak yang bersangkutan berbagi risiko dan imbalan sesuai dengan yang disepakati sebelumnya. (Sibarani & Amsari, 2024)

Pembiayaan tidak hanya mencari keuntungan tetapi juga membuat lingkungan bisnis yang aman, maka dari itu pembiayaan memiliki beberapa fungsi diantaranya yaitu, dapat memberikan bentuk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah serta menggunakan bagi hasil yang tidak memberatkan salah satu pihak, membantu lajur sistem perekonomian di Indonesia agar lebih baik dan produktif dan dapat membantu masyarakat luas dari rentenir. (Rahmayati, 2020)

Menurut Efriyanti dalam Jurnal Napitupulu dan Hasanah, (2023), Dalam pembiayaan penetapan margin menjadi hal yang sangat penting, hal ini dikarenakan margin dalam pembiayaan merupakan pendapatan atas jasa yang telah dilakukan oleh pihak bank yang akan diberikan oleh nasabah. Margin dalam pembiayaan murabahah merupakan nilai yang sudah ditetapkan oleh pihak bank sebagai bentuk untuk meningkatkan keuntungan atas dana yang telah disalurkan dan diinvestasikan dalam pembiayaan murabahah. Penetapan margin yang berlaku merupakan kewenangan bank sepenuhnya.

Lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal. Lembaga pembiayaan meliputi perusahaan pembiayaan dan perusahaan pembiayaan infrastruktur. Adapun jenis kegiatan usaha perusahaan pembiayaan, sebagai berikut:

1. Pembiayaan investasi merupakan pembiayaan atas barang modal serta jasa yang dibutuhkan dalam aktivitas usaha/investasi, rehabilitas, modernisasi, ekspansi atau relokasi tempat usaha/investasi yang akan diberikan kepada debitur.
2. Pembiayaan modal kerja merupakan pembiayaan yang disediakan untuk memenuhi kebutuhan akan pengeluaran yang akan habis dalam satu periode aktivitas usaha debitur.
3. Pembiayaan multiguna merupakan pembiayaan barang dan/atau jasa yang akan diperlukan oleh debitur untuk pemakaian/ konsumsi dan bukan

diperuntukan akan keperluan usaha atau aktivitas yang produktif dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

4. Kegiatan usaha pembiayaan lain berdasarkan dengan persetujuan Otoritas Jasa Keuangan. (www.ojk.go.id)

Selain hal-hal tersebut perusahaan pembiayaan juga dapat melakukan kegiatan usaha yang sesuai dengan prinsip syariah. Adapun jenis-jenisnya sebagai berikut:

1. Pembiayaan jual beli merupakan pembiayaan yang disediakan dalam bentuk penyediaan barang dengan transaksi jual beli yang sesuai dengan prinsip dan syariat islam yang telah disepakati oleh pihak yang bersangkutan.
2. Pembiayaan investasi merupakan pembiayaan yang disediakan dalam bentuk penyediaan modal dalam jangka waktu tertentu untuk kegiatan usaha yang produktif dengan pembagian keuntungan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak.
3. Pembiayaan jasa merupakan pembiayaan dalam bentuk pemberian atau penyediaan jasa dalam bentuk pemberian manfaat atas suatu barang, pemberian pinjaman, dan/atau pemberian pelayanan dengan dan/atau tanpa pembayaran imbal jasa sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. (www.ojk.go.id)

2. Akad Murabahah

Menurut etimologis, murabahah berasal dari Bahasa Arab adalah “rih” yang artinya keuntungan, laba atau margin keuntungan yang ditambahkan dari harga pokok yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Murabahah adalah akad atau kerja sama dalam jual beli dengan memperoleh sebuah keuntungan. Nilai keuntungan yang diperoleh bank tergantung pada margin atau laba. Akad murabahah menerapkan prinsip dan metode jual-beli barang secara cicilan serta menambah margin keuntungan untuk bank. (Ikbal & Chaliddin, 2022)

Akad murabahah merupakan salah satu akad yang digunakan dalam perbankan syariah. Dalam prosesnya bank akan menjual sebuah barang dengan harga yang sudah ditetapkan termasuk keuntungan yang akan diterima oleh pihak bank. Dalam prinsipnya akad murabahah merupakan kesepakatan antara pihak

bank dengan nasabah. Nasabah dapat membayar dengan cara bertahap atau dalam jangka waktu yang telah ditetapkan. Akad murabahah sering diaplikasikan dalam pembiayaan konsumtif seperti kendaraan, pembelian rumah, atau pembiayaan usaha. (Rahman, *et al.*, 2023)

Fatwa DSN-MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah menjelaskan bahwa “bank membeli barang atas namanya untuk nasabah dan pembelian ini harus halal dan tidak riba”. Murabahah dalam fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 yang memutuskan: Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruhnya harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan atas nasabah nama bank sendiri , dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. (www.dsnmui.or.id)

Dasar hukum akad murabahah terdapat dalam firman Allah QS. Al-Nisa’ [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

Artinya: “hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di aturannya...”.

Hadis Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه
وصححه ابن حبان)

Artinya: Dari Abu Sa'id Al- Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban)

Akad murabahah diperbolehkan atas kesepakatan para ulama (ijmak), menurut al-Kasani akad murabahah sudah diwariskan dan dijalankan dari zaman ke zaman sepanjang masa serta tidak ada seorang pun yang mengingkarinya. Keberadaan akad murabahah sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat banyak, hal ini dikarenakan beberapa orang tidak mengetahui dengan jelas kondisi barang yang akan dibeli, maka dari itu mereka membutuhkan bantuan orang lain untuk kemudian membelikan barang yang dibutuhkan dengan melihat kondisi barang tersebut, yang kemudian akan dijual dengan menyebutkan harga pokok barang serta ditambahkan dengan keuntungan. (Nurjaman, *et al.*, 2021)

Adapun rukun akad murabahah:

1. Subjek akad (penjual dan pembeli), pada akad murabahah penjual sebagai pihak yang memiliki hak atas barang yang diperjualbelikan, sementara pembeli sebagai pihak yang akan memperoleh barang yang diperjualbelikan.

2. Objek akad (harga dan barang), objek jualbeli dalam akad muarabahah adalah sebuah barang, sedangkan harga adalah harga yang disebutkan dengan jelas dan disepakati kedua belah pihak.
3. Ijab dan qabul, merupakan kesepakatan penyerahan serta penerimaan barang yang diperjualbelikan. (Aeda, *et al.*, 2022)

Terdapat dua jenis akad murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Murabahah dengan pesanan, transaksi ini dilakukan dengan cara produk yang telah dipesan dan dibeli oleh penjual atau pihak bank melakukan pembelian barang setelah adanya pesanan dari pembeli atau nasabah. Hal ini bisa bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Jadi, aturan akad murabahah adalah pembeli melakukan pemesanan lebih awal, kemudian penjual membeli dari pemasok atau memproduksi sendiri, setelah itu dijual kembali kepada pembeli dengan adanya transparansi harga pokok barang yang dibeli dengan keuntungan yang ditambahkan
2. Murabahah tanpa pesanan, transaksi bisa dilakukan langsung karena barang yang diminta oleh pembeli sudah tersedia.

Adapun syarat akad murabahah, sebagai berikut:

1. Pihak-pihak yang berakad harusla mengerti hukum dan tidak dalam keadaan yang terpaksa.
2. Barang yang dijadikan sebagai objek atas jual beli merupakan barang yang halal, jelas konsistensinya, jenis serta jumlahnya.
3. Harga barang harus dipaparkan secara transparan (harga pokok serta keuntungan yang akan diperoleh) serta menyebutkan mekanisme pembayaran dengan jelas.
4. Ijab Kabul harus dilakukan dengan jelas oleh pihak-pihak yang melakukan akad. Jual beli murabahah hukumnya akan sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat dari terjadinya akad murabahah. (Windy Astuti & Oktapianti, 2023)

Di Indonesia sendiri hampir seluruh Lembaga Keuangan Syariah mengimplementasikan akad murabahah sebagai salah satu produknya. Pembiayaan akad murabahah yang ada pada bank merupakan pembiayaan jual

beli barang antara nasabah dan pihak bank. (Anggika Tama, 2023) salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang menerapkan pembiayaan murabahah adalah Bank Sumut Cabang Syariah.

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Rumah merupakan salah satu bentuk asset termahal yang bisa dimiliki suatu individu, membangun rumah seringkali menjadi masalah yang sulit bagi sebagian orang terutama bagi orang yang tinggal di wilayah perkotaan, karena harga yang ditawarkan terbilang cukup mahal. Untuk mengatasi kondisi tersebut, skema Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sering sekali dipilih menjadi solusi dari kondisi tersebut. (Zhafirah & Silvia, 2024)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan kredit pemilikan rumah baik dalam bentuk tapak atau susun yang telah diterbitkan oleh kreditur yang kemudian untuk mendapatkan rumah huni yang akan diperoleh dengan membeli secara syariah. (Azis, 2023)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah bentuk pinjaman atau pembiayaan yang ditawarkan kepada calon pembeli rumah dengan rancangan pembiayaan serta persentase keuntungan yang akan diterima oleh bank. KPR masih tetap ditawarkan di Indonesia melalui bank. Menurut Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan pemukiman, bangunan yang berfungsi sebagai tempat untuk tinggal serta tempat berlindung bagi suatu keluarga tertentu yang disebut dengan “rumah”. (Khairiyyah *et.al.*, 2023)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah adalah bentuk produk pembiayaan dari perbankan yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah yang bertujuan untuk membeli rumah atau tempat tinggal. KPR syariah menggunakan akad murabahah dalam pengaplikasiannya yang berbasis jual beli. Dalam akad ini pihak bank syariah sebagai penjual yang akan menjual aset kepada nasabah secara tangguh atau dengan cicilan. Akad KPR syariah menggunakan sistem murabahah dimana pihak bank syariah harus menjelaskan kepada nasabah secara transparan tentang harga pokok dan margin keuntungan yang didapat, dimana harus ada kesepakatan antara kedua belah pihak. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) secara umum dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

1. KPR Subsidi merupakan suatu bentuk kredit yang dibuat untuk masyarakat yang kondisi ekonominya menengah kebawah. Bentuk subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua kalangan bisa mengajukan kredit jenis ini. Batasan yang diberikan secara umum oleh pemerintah tentang subsidi ini adalah penghasilan dari pemohon serta maksimum dari kredit yang diberikan.
2. KPR non subsidi merupakan bentuk KPR yang dibuat untuk seluruh masyarakat tanpa ikut campur tangannya pemerintah. Peraturan dan ketentuan KPR telah ditetapkan oleh pihak bank, sehingga suku bunga bisa ditentukan pada bank konvensional ataupun margin pada bank syariah sesuai dengan kebijakan dan pertauran bank yang bersangkutan. (Windy Astuti & Oktapianti, 2023)

4. Sistem dan Prosedur

1. Sistem

Sistem merupakan suatu kerangka yang terdiri dari beberapa prosedur yang saling berkaitan serta disusun sesuai dengan aturan yang menyeluruh untuk menjalankan suatu kegiatan atau fungsi utama dari perusahaan, serta sistem merupakan suatu rangkaian prosedur yang dibentuk sesuai pola yang tersusun untuk menjalankan kegiatan perusahaan. (Effendy *et al.*, 2023)

Sistem menurut Ludwig Von Bartalanvy merupakan serangkaian unsur-unsur yang saling berkaitan satu sama lain diantara unsur-unsur tersebut. Menurut Anatol Raporot sistem merupakan sekumpulan satu kesatuan dan seperangkat yang saling berhubungan satu sama lain.

Adapun syarat-syarat sistem adalah sebagai berikut:

1. Sistem harus dibuat untuk menyelesaikan tujuan yang sudah dibuat.
2. Unsur-unsur yang terdapat dalam sistem haruslah mempunyai rencana yang telah disusun.
3. Adanya keterkaitan diantara semua elemen sistem.
4. Terdapat unsur dasar yaitu lajur informasi, energi serta material yang menjadi bagian yang penting pada elemen-elemen sistem.

5. Tujuan dari organisasi menjadi hal yang lebih penting dari pada tujuan elemen-elemen sistem.

Berikut merupakan ciri-ciri dari sistem:

1. Organisasi, merupakan suatu struktur atau kelompok yang saling bekerja sama untuk tujuan tertentu
2. Interaksi, adanya proses keterkaitan antara masing-masing elemen sistem.
3. Interdependensi, saling bergantung antar satu elemen dan elemen lainnya.
4. Integrasi, proses penggabungan serta penyatuan berbagai elemen dan komponen dari sistem.
5. Tujuan Pokok, adanya tujuan pokok yang jelas dari adanya suatu sistem. (Nur Azis, 2022)

Sistem atau skema pembiayaan murabahah terdiri dari:

1. Sistem pembiayaan murabahah tanpa janji (wa'd) pembelian merupakan pembiayaan murabahah yang didalamnya tidak disertai dengan janji pembelian dari pihak nasabah yang bersangkutan kepada pihak bank dimana pembelian asset yang menjadi objek pembiayaan murabahah dilakukan oleh bank dari pihak pemasok secara tunai sebelum akad murabahah atas kehendak bank. Adapun bentuk alurnya yaitu:
 1. Pihak bank membeli asset yang akan digunakan sebagai objek pembiayaan murabahah dari pihak pemasok secara tunai tanpa adanya pemesanan dan janji (wa'd) pembelian dari pihak nasabah.
 2. Pihak pemasok melakukan serah terima asset tersebut kepada bank dengan penguasaan fisik (qabdh haqiqi) atau penguasaan nonfisik (qabdh hukmi).
 3. Pihak bank menawarkan asset kepada nasabah.
 4. Nasabah menerima bentuk penawaran yang ditawarkan oleh bank serta melakukan pengajuan pembiayaan murabahah kepada bank.

5. Bank melakukan analisis kelayakan serta memberikan persetujuan atas pengajuan pembiayaan murabahah dari pihak nasabah.
 6. Nasabah dan bank melakukan akad murabahah.
 7. Bank melakukan serah terima aset dengan nasabah secara penguasaan fisik (qabdh haqiqi) atau penguasaan nonfisik (qabdh hukmi) yang dilakukan di tempat penyimpanan bank atau pemasok.
 8. Nasabah mengkonfirmasi penerimaan atas aset murabahah yang telah diterima dari bank.
 9. Nasabah melakukan pembayaran kepada pihak bank atas aset murabahah yang telah dibeli dan disepakati dari bank secara cicilan atau tangguh.
2. Sistem pembiayaan murabahah dengan janji (wa'd) pembelian aset oleh bank secara tunai tanpa wakalah merupakan pembiayaan murabahah yang disertai pada janji pembelian dari nasabah pada bank, dimana pembelian aset yang akan menjadi objek murabahah dari pemasok, transaksi dilakukan oleh bank atau nasabah sebagai wakil bank secara tunai sebelum akad pembiayaan akad murabahah. Adapun bentuk alurnya adalah sebagai berikut:
1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah kepada bank beserta dengan janji (wa'd) atas pembelian objek pembiayaan murabahah kepada bank.
 2. Bank melakukan analisis tentang kelayakan serta memberikan persetujuan atas pengajuan nasabah untuk pembiayaan murabahah.
 3. Bank melakukan pembelian aset yang akan menjadi objek pembiayaan murabahah dari pemasok secara tunai.
 4. Pemasok melakukan serah terima aset dengan bank secara penguasaan fisik atau penguasaan nonfisik.
 5. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah.

6. Bank dan nasabah melakukan serah terima aset secara penguasaan fisik atau penguasaan nonfisik yang dilakukan di tempat penyimpanan bank atau pemasok.
7. Nasabah mengkonfirmasi penerimaan aset murabahah yang telah diterima dari bank.
8. Nasabah melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan kepada bank atas aset murabahah yang telah dibeli dari bank secara cicilan atau tangguh. (Radius Prawiro *et al.*)

2. Prosedur

Standard Operating Proscedure (SOP) atau yang lebih dikenal dengan “prosedur” merupakan dokumen dan berkas yang lebih jelas serta terperinci untuk menguraikan tentang metode-metode yang harus dilaksanakan dalam penerapannya serta melakukan kebijakan dan peraturan yang telah ditetapkan suatu perusahaan atau organisasi. Prosedur dijadikan sebagai acuan untuk menjalankan tugas dan pekerjaan sesuai dengan fungsi serta sebagai bentuk penilaian kerja pada suatu tempat instansi atau industri yang sesuai dengan indikator-indikator teknis, administratif, prosedur kerja serta sistem yang berhubungan. Adapun fungsi-fungsi dari prosedur antara lain:

1. Membantu dalam memperlancar tugas bagi pekerja atau tim
2. Sebagai dasar pedoman hukum apabila terjadinya penyimpangan
3. Bisa mengetahui dengan jelas tantangan-tantangannya serta mudah dideteksi.
4. Dapat digunakan untuk mengarahkan petugas atau pekerja untuk bisa disiplin dalam melakukan pekerjaan.

Prosedur dibentuk dengan tujuan untuk membentuk arus kerja jadi lebih baik serta menjadi pedoman bagi karyawan baru membantu memudahkan pengawasan, meminimalisir resiko dalam pekerjaan serta dapat memberikan koordinasi yang baik antar satu bagian dengan bagian lainnya. Adapun tujuan dari adanya prosedur yaitu sebagai berikut:

1. Menjaga konsistensi serta tingkat kinerja karyawan atau tim dalam suatu kondisi unit kerja.

2. Untuk dijadikan acuan dalam proses pelaksanaan suatu kegiatan tertentu bagi seluruh karyawan.
3. Untuk menghindari kesalahan dan mengurangi resiko kesalahan yang dapat menyebabkan konflik internal dalam proses pelaksanaan kegiatan.
4. Dapat digunakan sebagai alat ukur dalam menilai mutu dari pelayanan yang diberikan.
5. Untuk menjamin penggunaan sumber daya serta tenaga dengan lebih efektif dan efisien.
6. Untuk menjelaskan aturan tugas, wewenang serta tanggungjawab dari petugas yang berhubungan.
7. Sebagai bentuk dokumen yang dapat digunakan untuk menjelaskan serta menilai proses kerja bila terjadi suatu kesalahan dalam prosesnya.
8. Sebagai bentuk dokumen yang dapat digunakan untuk pelatihan.
9. Sebagai bentuk dokumen sejarah atau acuan setelah dibuatnya revisi prosedur yang baru. (Nafi'udin, *et al.*, 2023)

Prosedur merupakan serangkaian atau sekumpulan langkah-langkah dan kegiatan yang disusun secara sistematis berdasarkan dengan urutan-urutan rinci serta harus diikuti untuk menyelesaikan suatu pekerjaan atau permasalahan. Adapun prinsip-prinsip prosedur adalah sebagai berikut:

1. Prosedur yang baik terdapat prinsip yang sederhana dan tidak terlalu rumit serta berbelit-belit.
2. Prosedur kerja yang baik dapat mengurangi beban pengawasan, karena telah mengikuti langkah-langkah dan petunjuk yang ditetapkan sebelumnya.
3. Prosedur yang ditetapkan telah diuji sebelumnya bahwa prosedur tersebut dapat mencegah hal-hal yang tidak perlu dilakukan.
4. Prosedur kerja dibuat dengan melihat dan memperhatikan arus pekerjaan.

5. Prosedur kerja dibuat sefleksibel mungkin, agar bisa diajalkan dengan baik, tepat dan efisien. (TA Aulia Rahmawati & Samuel, 2020)

Adapun mekanisme atau prosedur yang harus dilakukan untuk menggunakan pembiayaan murabahah, yaitu sebagai berikut:

1. Nasabah melakukan pengajuan pembiayaan kemudian mengisi formulir serta menyerahkan berkas-berkas persyaratan dengan lengkap.
2. Bank akan melakukan analisis dan memverifikasi data dan kelengkapan berkas yang telah diberikan oleh nasabah. Setelah dianalisis dan dinilai pihak bank akan melakukan survey ke lapangan untuk melihat langsung objek yang akan dibeli oleh nasabah.
3. Dalam proses pertimbangan, pihak bank melakukan analisis 5C terhadap nasabah, yaitu:
 1. *Character*, merupakan sifat atau karakter seseorang atau calon nasabah yang menerima pembiayaan dalam lingkungan usahanya maupun pribadi. Untuk mengetahui karakter nasabah maka akan dilakukan wawancara serta melakukan BI checking untuk mengetahui apakah nasabah tersebut termasuk yang baik atau tidak.
 2. *Capital*, merupakan penghasilan yang dimiliki oleh nasabah tersebut apakah cukup untuk membayar cicilan pembiayaan yang akan diterima.
 3. *Capability*, merupakan kapasitas dari nasabah dalam mengelola modal agar mendapat keuntungan, hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kemampuan nasabah dalam mengelola usahanya.
 4. *Collateral*, merupakan jaminan akan kelangsungan untuk membayar cicilan yang diberikan oleh bank sebagai penjamin atas pembiayaan yang diterima, hal ini bertujuan sebagai alat pengaman apabila nasabah tidak mampu melunasi hutangnya.

5. *Condition of economy*, merupakan kondisi politik, sosial ekonomi yang dapat mempengaruhi kondisi ekonomi nasabah.
4. Setelah prinsip-prinsip 5C tersebut terpenuhi maka kemudian akan di input oleh pihak bank.
5. Pimpinan bank akan mengecek dan menganalisis kembali dan memberikan keputusan pembiayaan tersebut.
6. Pencairan pembiayaan akan dimasukkan ke rekening nasabah, kemudian pemindahan kembali ke rekening pemasok, hal ini bertujuan untuk menunjukkan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank.
7. Nasabah akan melaksanakan akad perjanjian dengan perwakilan pihak bank untuk melakukan akad dan disaksikan oleh notaris.
(Farhan Ginting, *et al.*, 2023)

B. Kajian Penelitian Terdahulu

Kajian penelitian terdahulu merupakan kajian dari penelitian-penelitian terdahulu yang dapat dijadikan sebagai referensi dan acuan yang berkaitan dengan penelitian ini, untuk menghindari pengulangan penelitian dengan bahasan yang sama maka diperlukan adanya kajian penelitian terdahulu. Maka peneliti mencantumkan beberapa penelitian dalam penelitian ini.

Tabel 2.1

Kajian Penelitian Terdahulu

No	Judul Penelitian	Nama/Tahun	Perbedaan	Hasil Penelitian	Metode Penelitian
1.	Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di BTN Syariah	(A Syahtori, S Febriyani, AK Umam, 2023)	Perbedaan terletak pada tempat penelitiannya, jurnal tersebut melakukan penelitian di	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di	Metode analisis deskriptif kualitatif

	Kcps Indramayu		BTN Syariah Kcps Indramayu	BTN Syariah Kcps Indramayu menggunaka n akad murabahah yang merupakan sistem jual beli tanpa adanya bunga. Proses pengajuan dan persetujuan KPR di BTN Syariah dilakukan dengan prinsip syariah.	
2.	Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan)	(F Sodik, RA AI Farda, E Ayuni,2023)	Peneltian tersebut membahas tentang penerpan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akad murabahah telah dilaksanakan dengan baik karena unsur- unsur akad murabahah	Metode penelitian kualitatif deskriptif.

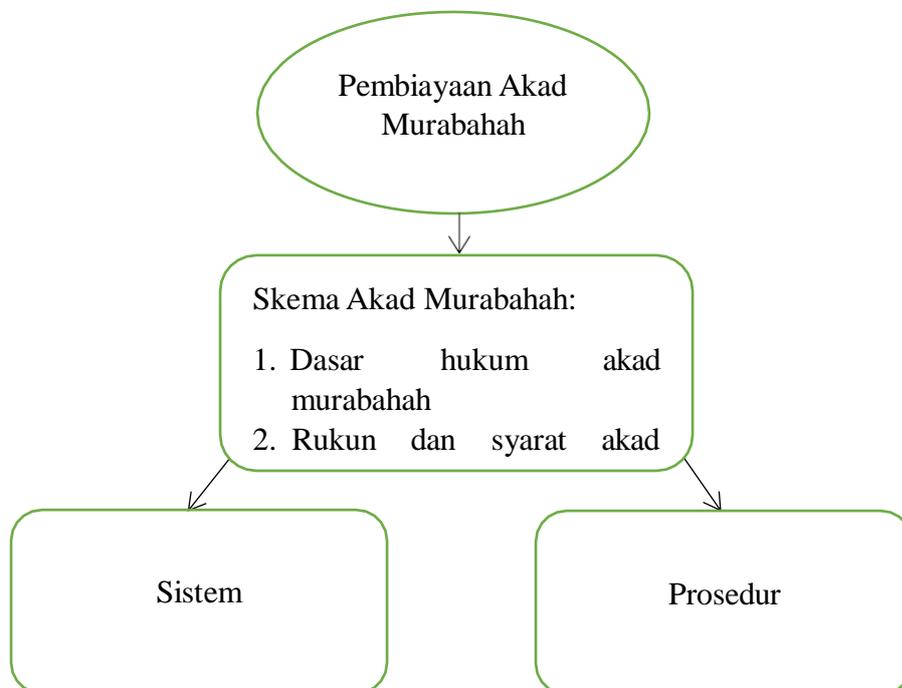
				sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional.	
3.	Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Jumlah Pembiayaan KPR Syariah di PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja	(MF Ginting, M Zulkarnain, 2023)	Penelitian tersebut membahas tentang prosedur pembiayaan murabahah untuk meningkatkan jumlah pembiayaan KPR	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja menerapkan akad wakalah untuk memenuhi kebutuhan nasabah, serta implementasi dari fatwa DSN-MUI tentang murabahah pada pembiayaan KPR.	metode penelitian kualitatif deskriptif.

4.	<p>Analisis Pembiayaan KPR Sejahtera iB Dengan Akad Murabahah Pada Bank BRI Syariah KCP Serpong</p>	<p>(RA Arifin, H Mahmud, 2021)</p>	<p>Penelitian ini membahas tentang pembiayaan KPR dengan akad murabahah.</p>	<p>Hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank BRI Syariah KCP Serpong menggunakan prinsip 5C dalam menganalisis kelayakan nasabah untuk menerima KPR.</p>	<p>Metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif</p>
5.	<p>Analisis Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IBDI Bank BTN Syariah</p>	<p>(Y Faradiba, A Bahri, D Damirah, 2025)</p>	<p>Penelitian ini membahas tentang akad murabahah terhadap pembiayaan KPR BTN Bersubsidi IBDI</p>	<p>Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan KPR BTN Syariah menawarkan tiga jenis pembiayaan KPR Syariah yaitu FLPP, TAPER, dan BP2BT. Pembiayaan KPR syariah</p>	<p>Metode kualitatif deskriptif</p>

				tersebut menerapkan akad murabahah.	
--	--	--	--	-------------------------------------	--

C. Kerangka Pemikiran

Berdasarkan tujuan penelitian dan kajian teori yang telah dibahas, selanjutnya akan diuraikan kerangka berpikir tentang analisis sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran

Pada kerangka berpikir ini mengilustrasikan tentang pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Pada skema akad murabahah menjabarkan tentang dasar hukum akad murabahah serta menjelaskan tentang rukun dan syarat akad murabahah yang kemudian dijadikan acuan untuk penerapan pembiayaan akad murabahah. Kemudian terdapat sistem dan prosedur dari pembiayaan akad murabahah agar bisa berjalan sesuai dengan ketentuannya.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Kualitatif merupakan metode penelitian yang didalamnya menganalisis tentang fenomena-fenomena sosial, perilaku serta pengalaman manusia melalui data deskriptif, seperti kalimat, kata-kata, audio dan video. Tujuan dari pendekatan kualitatif yaitu untuk memahami makna, pandangan individu terhadap suatu fenomena kelompok dalam konteks sosial. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara yang mendalam serta observasi langsung ke lapangan. (Waruwu, 2023)

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian ini dilaksanakan di PT. BankSumut Cabang Syariah Pematangsiantar JL. Jendral Sudirman Blok A, No. 5-6, Proklamasi, Kec. Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara 21143.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan selama 7 bulan dimulai dari bulan Januari 2025 sampai Juli 2025. Dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.1
Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	2025							
		Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	Jun	Jul	Ags
1	Pengajuan Judul								
2	Penyusunan Proposal								
3	Bimbingan Proposal								
4	Seminar Proposal								
5	Pengumpulan Data								

6	Bimbingan Skripsi								
7	Sidang Meja Hijau								

C. Sumber Data Penelitian

Prosedur untuk mengumpulkan, mempelajari, mencatat serta menganalisis data untuk memecahkan fenomena-fenomena masalah, sebagai bentuk referensi untuk menyelesaikan penelitian tidak terlepas dari data-data pendukung, data pendukung tersebut diperoleh dari:

1. Data Primer

Data primer merupakan bentuk data dan sumber informasi utama yang telah dikumpulkan secara langsung. Data ini diperoleh melalui sumber asli, yaitu adanya responden yang terkait dengan variabel penelitian. (Sulung & Muspawi, 2024)

Dalam penelitian ini data primer diperoleh dari hasil wawancara yang mendalam dengan pihak manajemen PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar yaitu petugas yang menangani dan mumpuni di bidang pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang didapat secara tidak langsung. Melainkan dari data perantara yang telah ada sebelumnya, seperti buku, situs web, jurnal atau data-data yang telah dikumpulkan oleh pihak yang lain. (Sulung & Muspawi 2024)

Dalam penelitian ini data(dikumpulkan dari proses mengakses dokumen-dokumen internal perusahaan yang berkaitan dengan sistem dan prosedur serta kebijakan dan literature akademik dan penelitian terdahulu tentang pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

D. Teknik Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data pada skripsi ini yaitu dengan metode wawancara dengan petugas yang bersangkutan dan petugas yang sesuai dengan bidang pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Wawancara dilaksanakan langsung di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Teknik pengumpulan

dilakukan dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Melakukan observasi serta melakukan perizinan tempat penelitian di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.
2. Mengumpulkan pertanyaan yang relevan untuk wawancara dengan peugas bersangkutan terkait dengan penelitian pada skripsi ini.
3. Melaksanakan observasi langsung tentang prosedur pelayanan di bank, untuk kemudian dapat memahami alur kerja serta interaksi dengan staf bank dan nasabah saat proses pengajuan pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR).
4. Mengumpulkan dan menganalisis dokumen-dokumen yang berhubungan seperti prosedur operasional standar, kebijakan pembiayaan akad murabahah serta laporan-laporan yang berhubungan untuk mendapatkan data yang mendukung analisis.

E. Teknik Analisis Data

Analisis data menurut sugiyono (2018:482), merupakan “ proses untuk mencari serta menyusun secara sistematis data yang telah diperoleh dari hasil wawancara, observasi lapangan serta dokumentasi dengan cara mengelompokkan data ke dalam suatu pola, memilah mana yang penting dan yang akan dipelajari serta membuat kesimpulan sehingga lebih mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain”. Teknik analisis data digunakan untuk memahami dan menganalisis data yang bersifat naratif atau deskriptif yang sudah diperoleh sebagai berikut:

Berdasarkan pendapat Agus Salim, dalam jurnal Ahmad (2021), teknik analisis data dilakukan dengan hal-hal sebagai berikut:

1. Memilah dan memilih serta memfokuskan perhatian untuk kemudian disederhanakan kemudian dimunculkan dalam abstrak kemudian memproses data kasar yang sudah diterima.
2. Data kemudian disajikan dengan cara dikembangkan terlebih dahulu informasi yang didapat yang disusun dengan runtut dan rinci, kemudian ditarik kesimpulan dengan sajian teks naratif.
3. Data disimpulkan dan diverifikasi, pada bagian ini ditarik kesimpulan serta mencari makna-makna dari gejala-gejala yang telah didapat pada saat observasi dilapangan, yang dicatat dengan teratur, rinci dari sebab dan akibat serta fenomena yang ada.

F. Teknik Keabsahan Data

Keabsahan data adalah sebuah konsep keaslian (validitas) serta keandalan (reliabilitas) menurut penelitian kualitatif serta akan disesuaikan dengan tuntutan pengetahuan, kriteria dan anggapannya sendiri. Untuk menetapkan keabsahan data diperlukan adanya teknik pemeriksaan serta pelaksanaan teknik pemeriksaan yang didasarkan pada jumlah kriteria tertentu. Ada empat kriteria yang akan digunakan dalam uji keabsahan data yaitu: derajat kepercayaan (credibility), keteralihan (transferability), kebergantungan (dependability) serta kepastian (confirmability). (Husnullail & Jailani, 2024)

Keabsahan judul penelitian ini dapat dipastikan dengan menguraikan tentang aspek-aspek penting, penelitian ini berjudul “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar”. Dalam penelitian ini dapat dipercaya karena didalamnya menguraikan tentang sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah, kemudian peran PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar serta relevansi penelitian ini dalam konteks bank syariah harus diuraikan. Metodologi penelitian kualitatif dan sumber data yang digunakan sangat penting. Hasil analisis akan diperkuat dengan triangulasi dan umpan balik dari pihak-pihak yang terkait. (Saadah, *et al.*, 2022)

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Lokasi Penelitian

1. Sejarah Singkat PT. Bank Sumut

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara berdiri pada tanggal 4 November 1961 yang dikenal dengan BPSU. Sesuai dengan peraturan Pokok Bank Pembangunan Daerah Tingkat I Sumatera Utara pada tahun 1962 bentuk usahanya dirubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan modal yang ada pada saat itu sebesar Rp. 100 juta dengan saham yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat I Sumatera Utara dan Pemerintah Daerah Tingkat II se Sumatera Utara.

Pada tanggal 16 April 1999 bentuk Badan Hukum dirubah kembali menjadi Perseroan Terbatas sesuai dengan Akte Pendiri Perseroan Terbatas Nomor 38 Tahun 1999 Notaris Alina Hanum Nst, SH yang telah mendapat izin atau pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor C-8224 HT.01.01.Thn 1999, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 54 Tanggal 6 Juli 1999, dengan modal dasar sebesar Rp. 400 milyar. Dasar perubahan Bentuk dan Modal Dasar sebelumnya telah dituangkan dalam Peraturan Daerah Tingkat I Sumatera Utara Nomor 2 Tahun 1999.

Gagasan dan wacana untuk mendirikan unit/divisi usaha syariah sebenarnya setelah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder PT. Bank SUMUT khususnya Direksi dan Komisaris sejak dikeluarkannya Fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan bahwa bunga bank adalah haram sejak dikeluarkannya UU. No.10 tahun 1998 yang memberi kesempatan bagi bank konvensional untuk menjadikan Unit Usaha Syariah (UUS).

Bank SUMUT Syariah Cabang Pematang Siantar merupakan salah satu bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah sesuai dengan izin prinsip Bank Indonesia No.6/2/DPIP/PRZ/MDN tanggal 18 oktober 2005. Diikuti dengan dibukannya kantor cabang syariah Tebing Tinggi pada tanggal 26 Desember 2005 sesuai dengan izin Bank Indonesia, dengan surat Bank Indonesia Medan kepada direksi Bank SUMUT Syariah No.07/177/DPIP/PRZ/MDN tanggal 15 Desember

2005 perihal rencana pembukaan kantor cabang syariah dan kantor kas Bank SUMUT.

2. Lokasi Kantor PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar



Gambar 4.1
Lokasi Penelitian

Lokasi kantor PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar terletak di Jln. Merdeka No. 8, Proklamasi, Kec. Siantar Barat, Kota Pematangsiantar, Sumatera Utara 21145. Kantor terletak di posisi yang strategis, berdekatan dengan lapangan merdeka pematangsiantar, terletak dekat dengan stasiun Kereta Api serta beberapa pusat perbelanjaan

3. Visi dan Misi PT. Bank Sumut

1) Visi Perusahaan

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

2) Misi Perusahaan

Adapun Misi dari PT. Bank SUMUT adalah mengelola dana pemerintah dan masyarakat serta professional yang didasarkan pada prinsip-prinsip Compliance (Kepatuhan).

3) Logo dan Makna PT. Bank Sumut Syariah



Gambar 4.2

Logo Bank Sumut Syariah

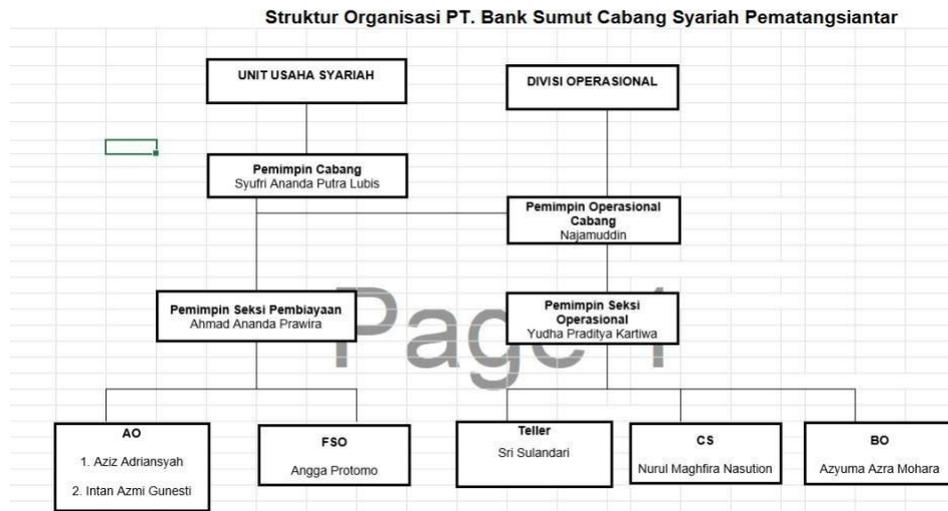
Bentuk Logo menggambarkan dua elemen dalam bentuk huruf “U” yang saling berkaitan ber-sinergy membentuk huruf “S” yang merupakan kata awal “SUMUT”. Sebuah penggambaran bentuk kerjasama yang sangat erat antara Bank SUMUT dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank SUMUT. Warna orange sebagai symbol satu huruf untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang di padu dengan warna Biru yang sportif dan professional sebagaimana misi Bank Sumut.

Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statemen Bank SUMUT. Jenis huruf “palatino bold” sederhana dan mudah dibaca. Penulis Bank dengan Huruf kecil dan Sumut dengan huruf capital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Uatara.

3. Struktur Organisasi Perusahaan dan Deskripsi Tugas

1) Struktur Organisasi Perusahaan

Struktur organisasi merupakan hal yang sangat penting diperhatikan oleh pimpinan perusahaan. Struktur organisasi juga dapat memberikan gambaran secara skematis tentang hubungn kerja sama antara orang-orang yang terdapat dalam organisasi dengan jelas. Adapun struktur organisasi pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar adalah sebagai berikut:



Gambar 4.3
Struktur Organisasi PT. Bank Sumut Cabang Syariah
Pematangsiantar

2) Deskripsi Tugas

a. Pimpinan Cabang

Sebagai pimpinan cabang memiliki tugas membawahi seluruh bagian yang ada dan bertanggung jawab atas segala kegiatan yang menyangkut perkembangan dan kelangsungan hidup bank serta yang menyangkut perkembangan dan kelangsungan hidup bank serta yang terpenting adalah menetapkan berbagai kebijakan-kebijakan dan pengambilan keputusan demi kemajuan Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Adapun tanggungjawab pimpinan cabang adalah:

1. Seluruh operasional kantor cabang syariah dan unit kantor dibawahnya kepada direksi.
2. Kinerja kantor cabang syariah dengan mengacu pada kerja anggaran tahunan dan standar rasio yang sehat.
3. Pencapaian program kerja kantor cabang syariah.
4. Kelayakan dan kualitas pembiayaan yang diberikan.
5. Pengeluaran biaya yang terjadi di kantor cabang syariah.
6. Kebenaran dan ketetapan waktu laporan yang diterbitkan.

7. Pemahaman dan kepatuhan melaksanakan pekerjaan sesuai standar operasional prosedur di lingkungan kantor cabang syariah Pematangsiantar.

b. Pemimpin Operasional Cabang

1. Membantu pimpinan cabang syariah.
2. Mengajukan rencana anggaran, inventaris untuk seksi operasional yang akan dituangkan kedalam Rencana Kerja Anggaran Tahunan Bank.
3. Menyusun program kerja sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
4. Menindaklanjuti hasil temuan dan/atau rekomendasi dari kontrol intern atau satuan pemeriksaan intern kepada wakil pemimpin cabang syariah.
5. Melakukan proses tutup hari transaksi dan mencetak rekap lampiran serta mencocokkan dengan neraca.
6. Mengkoordinir pembuatan perhitungan ongkos yang masih harus dibayar pada akhir tahun buku.
7. Mengatur pemakaian kendaraan dinas untuk keperluan Kantor Cabang Syariah.

c. Back Office

1. Membantu Pimpinan Cabang Syariah dalam:
 - a. Kegiatan pembiayaan produk penghimpun dana, pembiayaan dan jasa-jasa bank serta layanan syariah sesuai rencana kerja bank.
 - b. Melakukan analisa permohonan pembiayaan dan bank garansi.
 - c. Mengawasi kepatuhan pegawai dan melaksanakan standart operasional prosedur di lingkungan seksi pemasaran.
 - d. Mengawasi pelaksanaan tata jelola perusahaan oleh pegawai di lingkungan sesksi pemasaran.
 - e. Penggunaan teknologi informasi oleh pejabat dan pegawai di lingkungan seksi pemasaran.
2. Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris seksi pemasaran untuk dituangkan ke dalam Rencana Kerja Anggaran Tahunan Bank.

3. Menyusun program kerja seksi pemasaran sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
4. Menghadiri dan memberikan pendapat dalam rapat kelompok pemutus pembiayaan.
5. Membuat laporan terkait operasional seksi pemasaran sesuai ketentuan yang berlaku.

d. Seksi Pembiayaan

1. Membantu pemimpin cabang syariah dalam kegiatan administrasi pembiayaan.
2. Melakukan kunjungan kepada debitur bermasalah dan mengupayakan penyelesaian pembiayaan non lancar sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Penyelenggara kegiatan yang berhubungan dengan restrukturisasi pembiayaan.
4. Mengawasi kepatuhan dalam melakukan standar operasional prosedur di lingkungan pegawai seksi pembiayaan.
5. Menyusun jadwal kunjungan tim penyelamatan pembiayaan dan mengkoordinir penagihan tunggakan pembiayaan.
6. Membuat surat peringatan dan surat panggilan kepada debitur pembiayaan non lancar.

e. Teller

1. Melayani penyeteroran dan pembayaran tunai sehubungan transaksi.
2. Melakukan pembayaran dan penerimaan yang berhubungan dengan pembayaran biaya bank, biaya personalia dan umum melalui counter bank.
3. Menyusun daftar penerimaan dan pengeluaran uang tunai dan umum melalui counter bank.

f. Costumer Service

1. Memberikan pelayanan kepada nasabah yang berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, giro, pembukaan deposito, permohonan nasabah yang lainnya.

2. Menerima, melayani dan mengatasi permasalahan yang disampaikan nasabah sehubungan dengan tidak kepuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan oleh pihak nasabah.
3. Mengadministrasikan daftar hitam Bank Indonesia dan daftar rehabilitasi nasabah serta file nasabah.
4. Mengadministrasikan resi permintaan dan pengembalian buku cek dan bilyet giro serta surat kuasa.
5. Memberikan informasi tentang saldo dan mutasi nasabah.
6. Mengadministrasikan buku cek, bilyet giro dan buku tabungan.
7. Memperkenalkan dan menawarkan produk dan jasa yang ada dan yang baru sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah.

4. Produk-Produk PT. Bank Sumut Cabang Syariah

1) Produk Pemnghimpun Dana Bank Sumut Cabang Syariah

a. Tabungan Smart iB

Tabungan SMART iB merupakan tabungan dengan prinsip *mudharabah mutlaqah* yang penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat selamajam operasional di counter teller atau melalui ATM.

b. Tabungan Smart iB Wadiah

Tabungan SMART iB Wadiah adalah tabungan dengan prinsip *wadiah yad ad dhamanah* (titipan dana) dimana tidak ada imbal hasil yang dipersyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian yang bersifat sukarela dari Bank.

c. Tabungan Smart iB Makbul

Tabungan SMART iB Makbul merupakan produk tabungan khusus Bank Sumut UUS dengan prinsip *Wadiah Yad Dhamanah* yang khusus diperuntukkan untuk setoran haji dan merupakan untuk menunaikan haji. Produk ini terkoneksi secara online dengan aplikasi SISKOHAT untuk mendapatkan porsi dan pelunasan BPIH.

d. Tabungan Simpel iB

Tabungan yang dibuat serta diperuntukkan bagi siswa/pelajar yang diterbitkan secara nasional oleh bank-bank di Indonesia yang

dikembangkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Komite Pengembangan Jasa Keuangan Syariah (KPJKS) dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Tabungan ini menggunakan prinsip *mudharabah*/bagi hasil yang dapat digunakan sebagai investasi yang menguntungkan dan dapat diambil kapan saja (*on call*).

e. Giro Wadiah

Produk penghimpunan dana dengan prinsip *wadiah yad dhamanah*/titipan yang dapat diambil kapan saja (*on call*) menggunakan cek/giro dengan berdasarkan kesepakatan tertentu yang telah disepakati dan tidak ada imbal hasil yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian yang bersifat sukarela dari pihak Bank. Produk Giro ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan, lembaga dan badan usaha untuk memudahkan bisnis yang didukung dengan jaringan yang luas dan terkoneksi secara *on-line* dan dapat juga dijadikan sebagai rekening gabungan.

f. Giro Umat

Produk penghimpunan dana dengan prinsip *mudharabah*/bagi hasil dapat diambil kapan saja (*on call*) menggunakan cek/giro yang dapat digunakan sebagai investasi yang menguntungkan. Produk Giro ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan, lembaga dan badan usaha untuk memudahkan bisnis yang didukung dengan jaringan yang luas dan terkoneksi secara *on-line* dan dapat juga dijadikan sebagai rekening gabungan.

g. Deposito iB Ibadah Mudharabah

Produk penghimpunan dana simpanan berjangka yang penarikannya hanya dapat dilakukan berdasarkan perjanjian antara nasabah dengan Bank. Pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah dan dituangkan dalam akad *mudharabah*/bagi hasil.

h. Deposito iB Ibadah

Deposito iB Ibadah (investas bagi hasil mudharabah) adalah produk dengan prinsip *mudharabah* yang merupakan simpanan berjangka, dimana penarikannya hanya dapat dilakukan berdasarkan perjanjian antara deposan dan bank dengan pembagian keuntungan dinyatakan dalam bentuk nisbah.

2) Produk Pembiayaan Unit Syariah PT. Bank Sumut Syariah

a. KPR iB Griya

KPR iB Griya Bank Sumut adalah pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian Rumah Tapak, Ruko dan Rukan

b. KPR iB FLPP

KPR iB FLPP Bank Sumut adalah pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian Rumah Tapak Bersubsidi.

c. iB Serbaguna PMG

iB Serbaguna PMG adalah Pembiayaan Multi Guna untuk PNS/PPPK, Pegawai BUMN/BUMD, Swasta.

d. Musyarakah

Musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana/modal untuk mencampurkan dana/modal pada usaha tertentu dengan prinsip bagi hasil.

e. Talangan Umroh

Pembiayaan untuk keberangkatan umroh perorangan dan keluarga.

f. Gadai Emas iB

Fasilitas pinjaman tanpa imbalan dengan jaminan emas dengan kewajiban peminjam mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu, jaminan emas yang diberikan disimpan dan dalam penguasaan/pemeliharaan bank dan atas penyimpanan tersebut nasabah diwajibkan membayar biaya sewa.

B. Hasil Penelitian

Dari hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti dari tanggal 13 Maret 2025 sampai dengan tanggal 14 April 2025, peneliti dapat menjabarkan hasil dari wawancara dengan karyawan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar mengenai sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah KPR. Hasil yang didapat peneliti dari wawancara yang telah dilakukan peneliti adalah sebagai berikut:

1. Penerapan sistem pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Sistem merupakan suatu kerangka yang terdiri dari beberapa prosedur yang saling berkaitan serta disusun sesuai dengan aturan yang menyeluruh untuk menjalankan suatu kegiatan atau fungsi utama dari

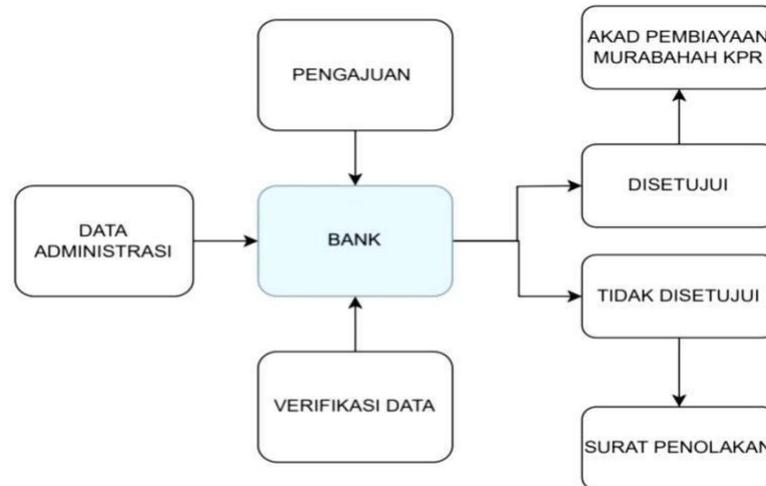
perusahaan, serta sistem merupakan suatu rangkaian prosedur yang dibentuk sesuai pola yang tersusun untuk menjalankan kegiatan perusahaan sistem yang digunakan dalam menjalankan kegiatan di perusahaan juga berbeda – beda harus disesuaikan dengan kebutuhan serta tujuan dari pelaksanaan kegiatan di perusahaan itu sendiri. Penggunaan sistem yang masih manual (luar jaringan) terkadang dinilai masih cukup efektif dan efisien untuk digunakan oleh perusahaan karena para calon nasabah yang dituju dapat lebih mudah untuk memahami produk yang akan dipasarkan oleh perusahaan.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan oleh peneliti kepada 3 responden, diperoleh hasil penelitian tentang penerapan sistem pembiayaan akad murabahah KPR Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar bahwa bank masih menggunakan sistem yang manual dengan tujuan para calon nasabah dapat lebih memahami tentang produk-produk pembiayaan yang akan ditawarkan oleh perusahaan. Namun dalam penerapannya di zaman yang sudah serba modern ini sistem ini kerap menimbulkan banyak sekali masalah baru, seperti kesalahan dalam penginputan data calon nasabah, kesalahan dalam analisis data calon nasabah, potensi kehilangan data fisik para calon nasabah serta meningkatnya kebutuhan dana operasional perusahaan.

Dalam penerapannya PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar menrepkan sistem pembayaran syariah tanpa adanya riba (bunga), sistem akad yang digunakan antara lain:

1. Akad murabahah, pada sistem ini bank melakukan pembelian rumah kepada penjual rumah yang kemudian akan dijual kembali pada nasabah diikuti dengan margin keuntungan yang disepakati bersama.
2. Akad istishna, pada sistem ini pihak bank menerima ujarah (biaya) dari permintaan nasabah untuk membangun rumah.
3. Akad Musyarakah Mutanaqisah, pada sistem ini pihak bank dan nasabah berbagi modal kemudian secara bertahap nasabah akan

membeli bagian dari bank hingga kemudian menjadi pemilik utuh.



Gambar 4.4

Alur sistem pembiayaan akad murabahah KPR

Sumber: Desain Peneliti 2025

Dari bagan diatas dapat dilihat bahwa sistem yang digunakan pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar menggunakan sistem yang manual atau semua prosesnya masi dilakukan langsung di bank dan tidak dapat dilakukan melalui sistem online (dalam jaringan). Dari bagan diatas sistem pembiayaan akad murabahah KPR pada PT. BankSumut Cabang Syariah Pematangsiantar melalui beberapa tahap diantaranya:

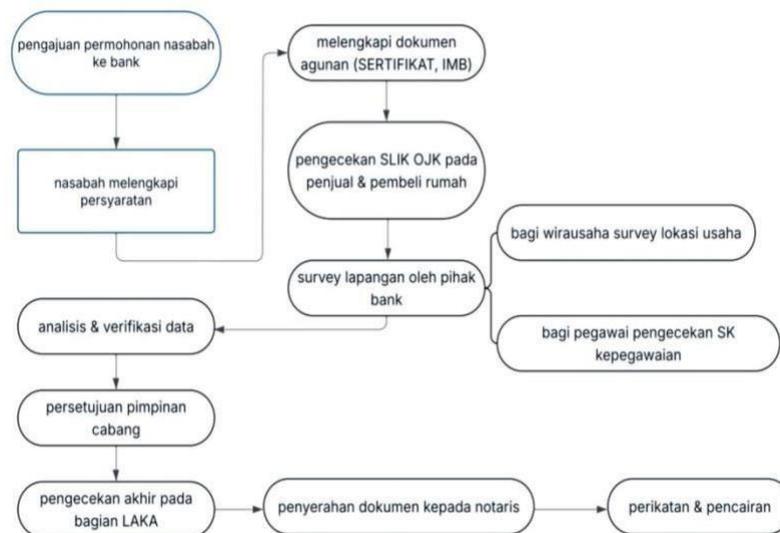
1. Pengajuan oleh nasabah dilakukan dengan datang langsung ke bank untuk mengajukan permohonan menggunakan pembiayaan murabahah KPR.
2. Nasabah harus memenuhi data-data administrasi dengan lengkap yang kemudian diberikan kepada pihak bank.
3. Bank melakukan verifikasi dan analisis terhadap data-data administrasi yang telah diberikan oleh nasabah kepada pihak bank.

4. Bank akan mengeluarkan surat penolakan berisi alasan penolakan jika data-data administrasi tidak disetujui oleh pihak bank.
5. Bank akan melakukan akad dengan pihak-pihak yang terlibat jika data-data sudah memenuhi syarat dan disetujui oleh pihak bank.

2. Prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Prosedur merupakan serangkaian atau sekumpulan langkah-langkah dan kegiatan yang disusun secara sistematis berdasarkan dengan urutan-urutan rinci serta harus diikuti untuk menyelesaikan suatu pekerjaan atau permasalahan. Dalam penelitian ini, peneliti akan membahas prosedur dari pembiayaan akad murabahah. Objek penelitian yang difokuskan adalah prosedur pembiayaan akad murabahah KPR yang diterapkan di PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar.

Berdasarkan hasil wawancara dari ke tiga responden maka didapatkan hasil penelitian bahwa prosedur pembiayaan akad murabahah KPR pada PT. Bank Sumut Syariah Cabang Pematangsiantar.



Gambar 4.5
Alur Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Sumber: Desain Peneliti 2025

Pembiayaan akad murabahah KPR, merupakan bentuk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. Bank Sumut Syariah. Menurut ketiga responden, pembiayaan akad murabahah KPR yang pada saat ini disediakan oleh bank sumut yaitu sebesar 80% dan sisa 20% dari total keseluruhan harus disediakan oleh nasabah yang ingin melakukan akad pembiayaan KPR tersebut. Adapun persyaratan umum yang harus disiapkan oleh nasabah yang ingin menggunakan pembiayaan akad murabahah KPR yaitu:

1. KTP (Kartu Tanda Penduduk) Suami
2. KTP (Kartu Tanda Penduduk) Istri
3. Buku Nikah
4. Kartu Keluarga
5. Nomor Induk Usaha (bagi wirausaha)
6. SK Pegawai (bagi Pegawai Negeri Sipil)
7. Slip Gaji 3 bulan terakhir
8. Rekening Koran 3 bulan terakhir
9. Bukti usaha (bagi wirausaha)

Setelah persyaratan umum sudah terpenuhi, maka kemudian proses pembiayaan akad murabahah KPR akan berjalan sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan ke bank yang bersangkutan
2. Nasabah melengkapi persyaratan umum yang telah ditentukan sebelumnya
3. Melengkapi dokumen agunan seperti sertifikat, IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
4. Melakukan pengecekan SLIK OJK kepada si penjual rumah dan pembeli rumah untuk melihat kelancaran kredit dari nasabah yang mengajukan pembiayaan akad murabahah KPR
5. Selanjutnya melakukan survey lapangan atas agunan yang diajukan, kemudian mencocokkan dengan sertifikat agunanyang diterima oleh pihak bank
6. Bagi wirausaha akan dilaukan survey untuk melihat usaha yang sudah berjalan minimal 2 tahun

7. Kemudian data-data tersebut dianalisis oleh pihak bank untuk kemudian membuat surat laporan taksasi
8. Kemudian menyerahkan berkas-berkas yang sudah lengkap untuk dilihat dan disetujui oleh pimpinan cabang
9. Berkas-berkas yang sudah disetujui oleh pimpinan cabang kemudian akan diserahkan ke bagian LAKA (Legal Admin Kredit) untuk mengecek semua kelengkapan dokumen yang telah diserahkan
10. Selanjutnya menyerahkan dokumen kepada notaris untuk melakukan perikatan
11. Tahap terakhir melakukan perikatan dan pencairan di bank.

Adapun piha-pihak yang terlibat dalam berjalannya pembiayaan akad murabahah KPR ini yaitu:

1. Penjual rumah
2. Pembeli rumah atau nasabah yang ingin menggunakan pembiayaan akad murabahah KPR dari bank
3. Pihak bank
4. Notaris

Dalam penetapan harga jual rumah pihak bank melihat sesuai harga yang tertera pada harga yang tercantum di brosur atau jika rumah tersebut dijual perorangan maka akan melihat harga yang ditetapkan oleh si penjual dengan melihat langsung kelengkapan kecocokan harga rumah dengan keadaan rumah sesungguhnya dilapangan. Kelayakan pihak nasabah untuk mendapatkan pembiayaan murabahah KPR pihak bank melakukan pengecekan terhadap skor SLIK OJK dari pihak-pihak yang bersangkutan, kemudian melihat usaha yang berjalan bagi para wirausaha.

Dewan Pengawas Syariah (DPS) berperan penting dalam berjalannya pembiayaan-pembiayaan yang disediakan oleh pihak bank sumut. Dalam menjamin bahwa semua bentuk produk pembiayaan syariah sudah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, telah dilakukan tes atau uji oleh pihak manajemen risiko, Dewan Pengawas Syariah (DPS) serta DSN Fatwa MUI sebelum dikelurkannya suatu produk kepada setiap unit, maka dari itu semua bentuk produk-produk

pembiayaan syariah pada bank sumut syariah sudah pasti sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Pihak nasabah yang gagal bayar akan dilakukan penagihan oleh pihak bank sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan oleh pihak bank sumut syariah. Jika nasabah dalam keadaan tidak mampu membayar maka pihak bank akan memberikan keringanan dengan melakukan restrukturisasi, jalan terakhir yang akan diambil oleh pihak bank jika nasabah sudah tidak sanggup membayar adalah dengan melakukan pelelangan terhadap rumah nasabah yang bersangkutan.

Tantangan utama yang dialami oleh pihak bank dalam pembiayaan akad murabahah KPR ini adalah pihak nasabah yang melakukan gagal bayar serta adanya kesalahan dari pihak developer yang belum menyelesaikan fasilitas umum tidak jarang menjadi alasan nasabah untuk tidak membayar kredit KPR. Maka dari itu pihak bank selalu melakukan audit dan evaluasi atas setiap hasil yang didapatkan dari produk-produk syariah yang telah ditawarkan oleh pihak bank sumut syariah. Prosedur yang ditetapkan oleh pihak bank sumut syariah sudah terbilang cukup baik, hal ini juga berdasarkan peraturan dan ketentuan dari pemerintah atas pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

C. Pembahasan

Data yang didapatkan kemudian akan dianalisis menggunakan analisis data kualitatif, dalam menganalisis data tentang sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah KPR pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan yang merujuk pada rumusan masalah sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah KPR bahwa prosedur yang ditetapkan sudah baik sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pihak bank serta pemerintah, namun dalam penerapan sistem tersebut diperlukan adanya peningkatan untuk dapat beradaptasi pada era digital yang bertujuan agar pelaksanaan sistem perbankan dapat lebih efektif dan efisien, serta untuk mengurangi resiko-resiko yang mungkin terjadi karena kelalaian dan kesalahan karyawan di perusahaan sendiri.

Adapun penulis akan memaparkan hasil penelitian dan pembahasan, sesuai dengan permasalahan yang dirumuskan mengenai prosedur dan penerapan sistem

pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah KPR pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar. Berdasarkan penelitian yang dilakukan dengan teknik purposive sampling dan sistem wawancara terbuka langsung kepada pegawai PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

1. Penerapan sistem pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar menerapkan sistem manual untuk dapat menggunakan produk pembiayaan akad murabahah KPR, dimana dalam sistem ini nasabah yang ingin menggunakan produk pembiayaan tersebut harus datang langsung ke bank dan membuat pengajuan. Penerapan sistem yang masih manual ini dilakukan dengan tujuan agar nasabah bisa lebih paham tentang produk pembiayaan yang akan digunakan dengan dijelaskan langsung oleh pegawai bank serta meminimalisir kesalahpahaman antara nasabah dan pihak bank. Dalam sistem akad murabahah KPR PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar dilakukan dengan membeli rumah dari si penjual rumah untuk kemudian dijual kembali kepada nasabah diikuti dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya.

Hal ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Syahtori (2023) yang mengatakan bahwa penerapan sistem akad murabahah KPR dilakukan dengan membeli rumah dari si penjual kemudian menjual kembali kepada nasabah disertai dengan margin keuntungan, serta dilakukan secara manual dimana nasabah yang ingin menggunakan pembiayaan akad murabahah KPR harus datang langsung ke bank yang bersangkutan.

Pada penelitian ini juga sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh sodik (2023) yang mengatakan bahwa sistem akad murabahah merupakan sistem jual beli, dimana bank membeli rumah dari pihak developer atas permintaan nasabah, kemudian bank menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga beli serta margin keuntungan yang telah disepakati bersama, harga jual yang diberikan juga bersifat tetap serta tidak berubah selama masa angsuran.

2. Prosedur pembiayaan akad murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar memiliki prosedur yang lengkap untuk produk pembiayaan akad murabahah KPR. Adapun prosedurnya terdiri dari sebagai berikut:

1. Mengajukan permohonan ke bank yang bersangkutan
2. Nasabah melengkapi persyaratan umum yang telah ditentukan sebelumnya
3. Melengkapi dokumen agunan seperti sertifikat, IMB (Izin Mendirikan Bangunan)
4. Melakukan pengecekan SLIK OJK kepada si penjual rumah dan pembeli rumah untuk melihat kelancaran kredit dari nasabah yang mengajukan pembiayaan akad murabahah KPR
5. Selanjutnya melakukan survey lapangan atas agunan yang diajukan, kemudian mencocokkan dengan sertikat agunanyang diterimaoleh pihak bank
6. Bagi wirausaha akan dilaukan survey untuk melihat usaha yang sudah berjalan minimal 2 tahun
7. Kemudian data-data tersebut dianalisis oleh pihak bank untuk kemudia membuat surat laporan taksasi
8. Kemudian menyerahkan berkas-berkas yang sudah lengkap untuk dilihat dan disetujui oleh pimpinan cabang
9. Berkas-berkas yang sudah disetujui oleh pimpinan cabang kemudian akan diserahkan ke bagian LAKA (Legal Admin Kredit) untuk mengecek semua kelengkapan dokumen yang telah diserahkan
10. Selanjutnya menyerahkan dokumen kepada notaris untuk melakukan perikatan
11. Tahap terakhir melakukan perikatan dan pencairan di bank.

Hal ini sejalan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Faradiba (2025) yang menyatakan bahwa prosedur pembiayaan akad

murabahah KPR BTN Bersubsidi IBDI Bank BTN Syariah, sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan oleh nasabah, dilakukan dengan datang langsung ke bank serta melengkapi dokumen serta persyaratan yang diperlukan.
2. Analisis terhadap dokumen-dokumen permohonan pembiayaan yang telah diserahkan nasabah kepada pihak bank.
3. Jika permohonan disetujui, maka akan dilakukan akad murabahah, dimana bank menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga beli ditambah dengan margin keuntungan. Jika tidak disetujui maka akan diberikan surat penolakan permohonan yang berisi alasan penolakan.
4. Serah terima rumah akan dilakukan setelah transaksi dengan penjual rumah telah selesai, kemudian rumah, kunci dan dokumen akan diserahkan kepada nasabah.
5. Pembayaran oleh nasabah dilakukan dengan membayar cicilan kepada bank sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya.

Pembahasan ini juga menunjukkan keselarasan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Ginting (2023) yang menjelaskan tentang prosedur pembiayaan akad murabahah KPR PT. Bank Sumut Syariah KCP Sisingamangaraja, adalah sebagai berikut:

1. Pengajuan permohonan oleh nasabah, dilakukan oleh nasabah dengan mengisi formulir dan dokumen persyaratan yang diperlukan.
2. Verifikasi dan analisis berkas yang akan dilakukan oleh bank, setelah penyerahan dokumen persyaratan sebelumnya.
3. Bank melakukan analisis kredit dengan menilai nasabah berdasarkan kepribadian, modal/penghasilan, kemampuan mengelola usaha, jaminan serta kondisi ekonomi.
4. Evaluasi oleh pemimpin jika sudah lolos analisis, untuk kemudian ditinjau oleh pemimpin pembiayaan ini akan disetujui atau ditolak

5. Bank akan memberikan kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk membeli rumah atas nama bank.
6. Pelaksanaan akad murabahah dilakukan dengan menjual rumah kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang sudah disepakati.
7. Dana akan dicairkan pada rekening nasabah, kemudian dipindahkan ke rekening penjual sebagai bukti transaksi.
8. Nasabah membayar secara cicilan sesuai dengan margin yang telah disepakati sebelumnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan peneliti pada pembahasan mengenai “Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar” dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Penerapan sistem pembiayaan akad murabahah KPR pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar dilakukan secara manual, dimana nasabah harus langsung datang ke bank untuk mengajukan permohonan. Hal ini bertujuan agar nasabah bisa lebih paham tentang pembiayaan yang akan digunakan, serta meminimalisir kesalahpahaman antara nasabah dan petugas bank. Pembiayaan akad murabahah merupakan akad jual beli dimana pihak bank akan membeli rumah kepada penjual/developer, kemudian akan dijual kembali kepada nasabah sesuai harga beli serta ditambahkan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Sistem ini menggunakan prinsip jual beli dan bukan pinjaman berbunga, sehingga sesuai dengan prinsip syariah.
2. Prosedur pembiayaan akad murabahah KPR pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar sangat jelas dan terstruktur yang terdiri dari serangkaian langkah-langkah yang dapat menunjukkan dan mengarahkan pembiayaan berbasis jual beli kepada nasabah untuk membeli rumah. Dimana dalam prosedurnya nasabah melakukan pengajuan permohonan, verifikasi dokumen, analisis kelayakan nasabah, pelaksanaan akad murabahah, pencairan dana ke rekening serta angsuran pembayaran yang dilakukan oleh nasabah. Prosedur ini dibentuk dengan tujuan agar memastikan pembiayaan yang dilakukan sudah sesuai prinsip syariah serta bebas dari riba dan sesuai dengan aturan fatwa DSN-MUI.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dijelaskan pada kesimpulan untuk selanjutnya peneliti akan memberikan saran serta beberapa masukan kepada pihak-pihak yang terlibat. Adapun yang saran yang ingin disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Bagi peneliti selanjutnya disarankan agar lebih banyak melakukan kajian yang lebih mendalam dan terperinci, terutama mengenai sistem dan prosedur terkait pembiayaan menggunakan akad murabahah, sehingga nantinya para calon nasabah dapat lebih mudah mengatasi masalah yang akan timbul akibat kurangnya pemahaman mengenai sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah.
2. Bagi perusahaan disarankan untuk dapat terus melakukan evaluasi dan penyempurnaan terhadap sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah, khususnya pada produk KPR agar dapat lebih efisien dan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Serta dapat mempertimbangkan penggunaan sistem digital yang lebih terintegrasi untuk mempermudah proses pembiayaan, mempercepat pelayanan dan meminimalkan resiko kesalahan administratif.

DAFTAR PUSTAKA

- Aeda, N., Variana, Y. U., Singandaru, A. B., Ningsih, S. (2022). Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di BSI Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1, *EKONOBIS: Journal of Economics vol. 9, no.2*, ekonobis.unram.ac.id
- Ahmad & Muslimah. (2021). *Memahami Teknik Pengolahan dan Analisis Data Kualitatif*. Jurnal Palangka Raya Internationak and National Conference on Islamic Studies. 1(1).
- Anggika Tama, M. (n.d.). *AKAD MURABAHAH DALAM PERBANKAN SYARIAH Oleh*. <https://www.ocbcnisp.com>
- Azis, M. (2023). PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) SUBSIDI UNTUK MENINGKATKAN KESEJAHTERAAN MASYARAKAT BERPENDHASILAN RENDAH. *Niqosiya: Journal of Economics and Business Research*, 3(1). <https://doi.org/10.21154/niqosiya.v3i1.1717>
- Azis Nur, S.Kom (2022). *ANALISIS PERANCANGAN SISTEM INFORMASI*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung
- Bariyah, S.I., (2024). MITIGASI WANPRESTASI NASABAH PEMBIAYAAN MURABAHAH MELALUI MEKANISME TA'ZIR DAN TAWIDH PADA BSI KCP SURABAYA UINSA. *Muslim Heritage: jurnal.iainponorogo.ac.id*
- Effendy, E., Siegar, E. A., Fitri, P. C., Damanik, I. A. S. (2023). Mengenal Sistem Informasi Manajemen Dakwah (Pengertian Sistem, Karakteristik Sistem). *Jurnal Pendidikan dan Konseling vol. 5, no.2*. journal.universitaspahlawan.ac.id
- Fadhilah Nasution, S. (2021). PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA. *Jurnal Ekonomi Islam*, jurnal.uinsu.co.id
- Fajarria, N., Perbankan Syariah -Uin, N., & Tulungagung, S. (n.d.). *PENERAPAN AKAD MURABAHAH TERHADAP PRODUK PEMBIAYAAN KPR iB BAROKAH DI BANK JATIM SYARIAH CABANG KEDIRI*.
- Farhan Ginting, M., Zulkarnain, M., & Anwar, S. (2023). ANALISIS PROSEDUR PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM MENINGKATKAN JUMLAH PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI PT BANK SUMUT SYARIAH KCP SISINGAMANGARAJA. *Journal Economic Management and Business*, 2(2).
- Ikkal, M., & Chaliddin, C. (2022). Akad Murabahah dalam Islam. *Al-Hiwalah : Journal Syariah Economic Law*, 1(2), 143–156. <https://doi.org/10.47766/alhiwalah.v1i2.896>
- Nafi'udin, M.F., dkk (2023). *Penerapan Standar Operasional Prosedur Terhadap Pelayanan Prima Service Assistant (SA) Di Bank Jatim Syariah KC Malang*. Jurnal Al Fiddioh, 4(1).

- Napitupulu, M.N & Hasanah, U (2023). *Analisis Penetapan Margin Pembiayaan Murabahah Pada PT. BPRS Al Wasliyah Medan*. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, 3(2).
- Nurjaman, M.I. Witro, I. & Al Hakim, S.(2021). Akad Murabahah Di Lembaga Keuangan Syariah Perspektif Regulasi. *Al-Qisthu: Jurnal Kajian Ilmu-Ilmu Hukum Vol. 9, No 1*. neliti.com
- Pradesya R., & Aulia N. (2021). Pengaruh Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Pada PT. Bank Syariah Mandiri. *Jurnal Ekonomi Islam*, jurnal.umsu.ac.id
- Radius Prawiro, M., Perkantoran Bank Indonesia Jl Thamrin, K. M., Produk, P., & Syariah, P. (n.d.). Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan Pembiayaan Murabahah. In *Jakarta Pusat* (Vol. 10350, Issue 2). www.ojk.go.id
- Sodik, F., Abir Al Farda, R., Ayuni, E., Sunan Kalijaga, U., & Yogyakarta, D. (n.d.). *Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan) Application of Murabahah Contracts to KPR Financing Products (Case Study of Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)*.
- TA-Aulia Rahmawati-SAMUEL3. (2020). *SISTEM DAN PROSEDUR CICIL EMAS PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI Tbk. Cabang Bogor*
- Windy Astuti, N. R., & Oktapianti, M. S. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1), 28–51. <https://doi.org/10.37726/jammiah.v3i1.459>
- Zhafirah, F., & Silvia, D. V. (2024). Analisis Perbandingan Sistem Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Dan Bank Konvensional. In *Jurnal Akuntansi Keuangan dan Bisnis* (Vol. 1, Issue 4). www.bi.go.id
- Sugiyono,(2018)*Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*.(Bandung: Alfabeta,)
- Arifin, Raja Achmad, and Hamidullah Mahmud. “ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SEJAHTERA IB DENGAN AKAD MURABÂHAH PADA BANK BRI SYARIAH KCP SERPONG.” *Jurnal Manajemen Dakwah* 9, no. 2 (2022): 186–212. <https://doi.org/10.15408/jmd.v9i2.23962>.
- Charismana, Dian Satria, Heri Retnawati, and Hapri Novriza Setya Dhewantoro. “Motivasi Belajar Dan Prestasi Belajar Pada Mata Pelajaran Ppkn Di Indonesia: Kajian Analisis Meta.” *Bhineka Tunggal Ika: Kajian Teori Dan Praktik Pendidikan PKn* 9, no. 2 (2022): 99–113. <https://doi.org/10.36706/jbti.v9i2.18333>.
- DSN-MUI. “Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.” *Direktori Putusan Mahkamah Agung*, 2000, 1–6.
- Ginting, Muhammad Farhan, Mierna Zulkarnain, and Syaiful Anwar. “Analisis Prosedur Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Jumlah Pembiayaan Kpr Syariah Di Pt Bank Sumut Syariah Kcp Sisingamangaraja.” *Journal Economic Management and Business* 2, no. 2 (2024): 292–301. <https://doi.org/10.46576/jfeb.v2i2.4170>.

- Hartoyo, and Arsyad. "Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan & Ekonomi." *Jurnal PenKoMi: Kajian Pendidikan & Ekonomi* 4, no. 1 (2021): 1–17.
- Hasna Khairiyah, Fitriani, Siti Syabanti, R Yuniar Anisa Ilyanawati, Sudiman Sihotang, Fakultas Hukum, and Universitas Djuanda Bogor. "Studi Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Syariah Dengan Kredit Pemilikan Rumah Konvensional." *Karimah Tauhid* 2, no. 4 (2023): 942–49.
- Husnullail, M., Risnita, M. Syahran Jailani, and Asbui. "Teknik Pemeriksaan Keabsahan Data Dalam Riset Lmiah." *Journal Genta Mulia* 15, no. 0 (2024): 1–23.
- Muchtar, Masruri. "Analisis Risiko Akad Murabahah Di Perbankan Syariah." *Info Artha* 5, no. 1 (2021): 67–74. <https://doi.org/10.31092/jia.v5i1.1246>.
- Rachman, Abdul. "Model Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia." *Madani Syari'ah* 6, no. 1 (2023): 81–91. <https://doi.org/10.51476/madanisyariah.v6i1.478>.
- Rahmayati. "Strategi Peningkatan Portofolio Pembiayaan Melalui Syndicated Financing Di Bank Syariah Kota Medan." *Aghniya: Jurnal Ekonomi Islam* 02, no.02 (2020): 196.
<https://scholar.archive.org/work/mrx3j55luzc6ppkcg7pfmw4pte/access/wayback/http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/AGHNIYA/article/download/4838/4262>
- Saadah, Muftahatus, Yoga Catur Prasetyo, and Gismina Tri Rahmayati. "Strategi Dalam Menjaga Keabsahan Data Pada Penelitian Kualitatif." *Al-'Adad : Jurnal Tadris Matematika* 1, no. 2 (2022): 54–64. <https://doi.org/10.24260/add.v1i2.1113>.
- Sibarani, P.M.S., Amsari S., "Pengaruh Pembiayaan Terhadap Peningkatan Pendapatan UMKM Pada PT. BTPN Syariah KC. Tanjung Balai." *Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam* 5, no. 5 (2024) <https://journal-laaroiba.com/ojs/index.php/elmal/article/view/2400/2240>
- Sodik, Fajar, Rikhadatun Abir Al Farda, and Elisa Ayuni. "Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)." *IQTISADIE: Journal of Islamic Banking and Shariah Economy* 3, no. 1 (2023): 19–44. <https://doi.org/10.36781/iqtisadie.v3i1.388>.
- Syathori, Ahmad, Selvy Febriyanti, and Ahnad Khotibul Umam. "3.+Syathori,+Selvy,+Khotib+Galley" 2, no. 1 (2023): 20–25.

INSTRUMEN WAWANCARA

Judul	Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar
Informan	Karyawan PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

A. Identifikasi Informan

Jabatan/Posisi :

Lama Bekerja :

Latar Belakang Pendidikan :

B. Butir Pertanyaan

1. Bagaimana penjelasan lengkap tentang produk pembiayaan KPR dengan akad murabahah yang ditawarkan di Bank Sumut Cabang Syariah pematangsiantar?
2. Apa saja persyaratan umum yang harus disiapkan nasabah untuk mengajukan pembiayaan KPR?
3. Siapa saja pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan KPR dari awal sampai akhir?
4. Bagaimana alur proses pembiayaan KPR dengan akad murabahah dari awal sampai akhir?
5. Bagaimana mekanisme penetapan harga jual rumah dalam akad murabahah ini?
6. Bagaimana bank menganalisis kelayakan nasabah agar dapat menggunakan pembiayaan akad murabahah KPR?
7. Apakah ada peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam proses pembiayaan ini?
8. Bagaimana pihak bank mengatasi risiko jika nasabah mengalami gagal bayar dalam akad murabahah?
9. Apakah ada audit atau evaluasi rutin terhadap sistem dan prosedur pembiayaan akad murabahah padacabang ini?
10. Apa tantangan utama yang sering dihadapi oleh pihak bank dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah KPR?
11. Bagaimana pandangan Bapak/Ibu mengenai efektivitas sistem dan prosedur yang saat ini diterapkan?



UMSU
Unggul • Cerdas • Terpercaya

Dia mannehab kurni in ager dibawatkan
Nomer dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 828/K/AN/P/14/2019
Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20248 Telp (061) 6622400 Fax. (061) 6623474, 6631003
http://fai.umsu.ac.id | fai@umsu.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Hal : Permohonan Persetujuan Judul
Kepada Yth :
Dekan FAI UMSU

25 Rajab 1446 H
25 Januari 2025 M

Di -
Tempat

Dengan Hormat,

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Julia Rafika
NPM : 2101280002
Program Studi : Manajemsn Bisnis Syariah
Kredit Kumulatif : 3,73



Mengajukan Judul sebagai berikut:

No	Pilihan Judul	Pilihan Tugas Akhir		Persetujuan Prodi	Usulan Pembimbing	Persetujuan Dekan
		Skripsi	Jurnal			
1	Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar			<i>[Signature]</i> 25-1-2025	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
2	Analisis Dampak Penerapan Sistem Pemasaran Terhadap Pengelolaan Keuangan UMKM Fashion Muslim	-	-	-	-	-
3	Pengaruh Promosi dan Diskon Terhadap Minat Pembelian Produk MNZ Snack di E-Commerce	-	-	-	-	-

Demikian Permohonan ini saya sampaikan dan untuk pemeriksaan selanjutnya saya ucapkan terima kasih.

Wassalam
Hormat Saya

[Signature]
Julia Rafika

Keterangan:

- Dibuat rangkap 3 setelah di ACC:
1. Duplikat untuk Biro FAI UMSU
 2. Duplikat untuk Arsip Mahasiswa dilampirkan di skripsi
 3. Asli untuk Ketua/Sekretaris Program Studi yang dipakai pas photo dan Map

** Paraf dan tanda ACC Dekan dan Program Studi pada lajur yang di setuju dan tanda silang pada judul yang di tolak



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003
<http://fai@umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

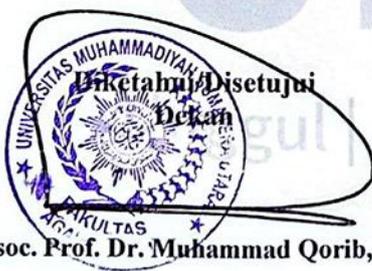
Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
Fakultas : Agama Islam
Program Studi :
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si.
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

Nama Mahasiswa : Julia Rafika
Npm : 2101280002
Semester : 7 (Tujuh)
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
7 feb 2025	1. Latar belakang masalah dimulai dari narasi yg Global data penyiapan di Indonesia, jelaskan masalahnya apa, lalu jelaskan alasan fortawit peneliti ini 2. cantumkan referensi setiap penugasan 3. Identifikasi masalah harus ada di uraian di LBPT	H	
	4. Rumusan masalah perbaiki agar fokus 5. Tujuan dan manfaat perbaiki 6. Bab 2 perbaiki dan tambal litera hanya saja, temu penelitian 7. penelitian terdahulu tambal 8. kerangka pemikiran perbaiki	H	

Medan, 12 - 2 - 2025



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui
Ketua Program Studi

Dr. Isra Hayati, S.Pd.,
M.Si

Pembimbing Proposal

Assoc. Prof. Dr. Rahmayati.,
M.E.I



Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003
<http://fai@umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi :
 Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si.
 Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

Nama Mahasiswa : Julia Rafika
 Npm : 2101280002
 Semester : 7 (Tujuh)
 Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
 Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
10 feb 25	- Aplikasi Mendobey apanjurnal - kerangka penulisan perbaikan - paparan penulisan - Sifat dosen wali kelua adz		
11 feb 25	- perbaikan penulisan Mendobey - Apa hubungannya swot dan tema ini - perbaikan penulisan salaf - perbaikan penulisan di tema keabsahan - Daftar pustaka tambahan sampai 30 di sitasi fot uss		

Medan, 12 - 2 - 2025



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui
 Ketua Program Studi

Dr. Isra Hayati, S.Pd.,
 M.Si

Pembimbing Proposal

Assoc. Prof. Dr. Rahmayati.,
 M.E.I



Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003
<http://fai@umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/@umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi :
 Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si.
 Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

Nama Mahasiswa : Julia Rafika
 Npm : 2101280002
 Semester : 7 (Tujuh)
 Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
 Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
12/2/25	ACC proposal	rl	

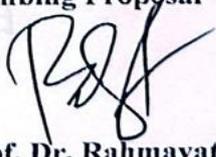
Medan, 12 - 2 - 2025

Diketahui/Disetujui
 Ketua Program Studi

 Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui
 Ketua Program Studi

 Dr. Isra Hayati, S.Pd.,
 M.Si

Pembimbing Proposal

 Assoc. Prof. Dr. Rahmayati.,
 M.E.I



Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003
<http://fai@umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Pengesahan Proposal

Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Program Studi Manajemen Bisnis Syari'ah yang diselenggarakan pada Hari Rabu, 19 Februari 2025 dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Julia Rafika
 Npm : 2101280002
 Semester : VIII
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
 Judul Proposal : Analisis Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

Proposal dinyatakan sah dan memenuhi syarat untuk menulis Skripsi dengan Pembimbing.

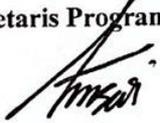
Medan, 19 Februari 2025

Tim Seminar

Ketua Program Studi


 (Dr. Isra Hayati, M.Si)

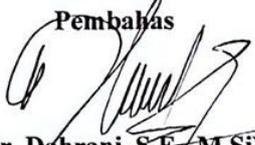
Sekretaris Program Studi


 (Syahrul Amsari, S.E. Sy., M. Si)

Pembimbing


 (Assoc. Prof. Dr. Rahmayati, M.E.I)

Pembahas


 (Dr. Dahrani, S.E., M.Si)

Diketahui/ Disetujui





Unggul | Cerdas | Terpercaya
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No.89/SK/BAN-PT/Akre/PT/III/2019
Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400 Fax. (061) 6623474, 6631003
http://fai.umsu.ac.i fai@umsu.ac.id umsumedan umsumedan

BERITA ACARA PENILAIAN SEMINAR PROPOSAL PROGRAM STUDI
MANAJEMEN BISNIS SYARIAH

Pada hari Rabu, 19 Februari 2025 telah diselenggarakan Seminar Program Studi Manajemen Bisnis Syari'ah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Julia Rafika
Npm : 2101280002
Semester : VIII
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
Judul Proposal : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

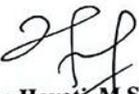
Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	gamb.
Bab I	publikasi. Signat yg di Sarankan
Bab II	publikasi hnsi yg di Smb.
Bab III	-
Lainnya	hnsi
Kesimpulan	Lulus <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Lulus <input type="checkbox"/>

Medan, 19 Februari 2025

Tim Seminar

Ketua


(Dr. Isra Hayati, M.Si)

Sekretaris


(Syahrul Amsari, S.E. Sy., M. Si)

Pembimbing


(Assoc. Prof. Dr. Rahmayati, M.E.I)

Pembahas


(Dr. Dahrani, S.E., M.Si)



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bisa menjawab surat kor agar ditunjukkan
Nomor dan Tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 66224567 - 6631003
<http://fai@umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [fai@umsu.ac.id](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)



BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Perguruan Tinggi : Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
Jenjang : S1 (Strata Satu)

Ketua Program Studi : Dr. Isra Hayati, S Pd., M.Si.
Dosen Pembimbing : Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I

Nama Mahasiswa : Julia Rafika
Npm : 2101280002
Semester : 7 (Tujuh)
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit
Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah
Pematangsiantar

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
2/5/2025	- Di Penelitian buat flowchart yang menggambarkan SOP dan sistem sesuai rumusan masalah yang ada - Di Pembahasan tambahkan narasi dan analisa dari peneliti terdahulu		
17/5/2025	- Di flowchart prosedur tambahkan spesifik pembiayaan murabahah		
24/5/2025	- Buat pengalasan dari flowchart		
26/5/2025	ACC untuk disidangkan		

Medan, 26 Mei 2025



Asst. Dekan, Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui
Ketua Program Studi

Dr. Isra Hayati, S.Pd., M.Si

Pembimbing Skripsi

Assoc. Prof. Dr. Rahmayati., M.E.I



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya
Bila menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS AGAMA ISLAM

UMSU Terakreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Pp/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003

<https://fai.umsu.ac.id> fai@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan)

Nomor : 142/IL.3/UMSU-01/F/2024
Lamp : -
Hal : Izin Riset

11 Ramadhan 1446 H
11 Maret 2025 M

Kepada Yth :
PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar
di-

Tempat.

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Dengan hormat, dalam rangka penyusunan skripsi mahasiswa guna memperoleh gelar sarjana S1 di Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (FAI UMSU) Medan, maka kami mohon bantuan Bapak/Ibu untuk memberikan informasi data dan fasilitas seperlunya kepada mahasiswa kami yang mengadakan penelitian/riset dan pengumpulan data dengan :

Nama : Julia Rafika
NPM : 2101280002
Semester : VII
Fakultas : Agama Islam
Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

Demikianlah hal ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik kami ucapkan terima kasih. Semoga Allah meridhoi segala amal yang telah kita perbuat. Amin.

Wassalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

A.n Dekan
Wakil Dekan I



Prof. Dr. Zailani, MA
NDN : 0108108003

CC. File



KANTOR CABANG SYARIAH :

Nomor : 0570/KCSy05-Ops/L/2025
 Lampiran : -

Kepada Yth:
 Wakil Dekan I Fakultas Agama Islam
 Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
 di-
 MEDAN

KANTOR PUSAT
 Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan
 Phone : (061) 415 5100 - 4515100
 Facsimile : (061) 414 2937 - 415 2652
 Pematangsiantar, 17 Juni 2025

Hal : Izin Pelaksanaan Riset

Assalamu'alaikum Wr. Wb,

Sehubungan dengan surat dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara No.142/II.3/UMSU-01/F/2024 tanggal 11 Maret 2025 perihal Izin Pelaksanaan Riset, dengan ini disampaikan sebagai berikut :

1. Izin Riset atas Mahasiswi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
 Disetujui dilaksanakan di Kantor Cabang Syariah Pematangsiantar, adapun Mahasiswi tersebut :

Nama : JULIA RAFIKA
 NPM : 2101280002
 Semester : VII
 Fakultas : Agama Islam
 Program Studi : Manajemen Bisnis Syariah
 Judul Skripsi : Analisis Sistem dan Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada PT.Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar

2. Selesai melaksanakan Riset yang bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar Laporan Hasil Riset kepada di PT. BANK SUMUT Cabang Syariah Pematangsiantar

Demikian disampaikan atas kerjasama yang baik diucapkan terimakasih

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



SYUFRI ANANDA PUTRA LUBIS
 NPP. 1554.040582.010706

Cc : 1. PT. Bank Sumut Cabang Syariah Pematangsiantar
 2. Sdri. Julia Rafika

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Data Pribadi

Nama : Julia Rafika

Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 22 Juli 2002

Alamat : JL. Pelajar Timur No. 172 Sumatera Utara, Kota Medan, Medan Denai

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Status : Belum Menikah

Warga Negara : Indonesia

No. Handphone : 0812-6264-6504

Email : juliarafika22@gmail.com

Data Orang Tua

Nama Ayah : Kliwon

Nama Ibu : Julaila

Alamat Orang Tua : JL.Pelajar Timur No. 172 Sumatera Utara, Kota Medan

Pendidikan Formal

1. SDN 060436
2. SMPN 06 Medan
3. SMA Swasta Al-Ulum Medan
4. Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara