

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH  
MELALUI AKAD AL-MURABAHAH DAN WAKALAH DI BANK  
SUMUT SYARIAH KC MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Guna Mencapai Gelar Sarjana pada Program Studi  
Perbankan Syariah*

**Oleh:**

**DELLA SEPTINA**  
**NPM: 1701270046**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2022**

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH  
MELALUI AKAD AL-MURABAHAH DAN WAKALAH DI  
BANK SUMUT SYARIAH KC MEDAN**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Program Studi  
Perbankan Syariah*

Oleh :

**DELLA SEPTINA**  
1701270046

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH**

Pembimbing



**Rahmad Hidayat, SE, M.M**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2022**

# *PERSEMBAHAN*

*Karya Ilmiah Kupersembahkan Kepada Keluargaku*

*Ayahanda Sugiono*

*Ibunda Kartiyem*

*Kakak Elvi Ayu Sahri*

*Kakak Isnawati*

*Abang Yoki Yoyo Irianto*

*Tiada henti selalu memberikan doa kesuksesan, semangat serta  
motivasi bagi diriku dalam menyelesaikan*

*penelitian ini*

*Motto :*

*Hidup hanya sekali*

*Hiduplah yang berarti*

**PERNYATAAN ORISINILITAS**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Della Septina  
NPM : 1701270046  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu (S-1)  
Program Studi : Perbankan Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi dengan judul: **PELAKSANAAN PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH MELALUI AKAD AL-MURABAHAH DAN WAKALAH DI BANK SUMUT SYARIAH KC MEDAN** merupakan karya asli saya. Jika kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini hasil dari plagiarism maka saya bersedia ditindak dengan peraturan yang berlaku

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Medan, 09 April 2022

Yang menyatakan



*Della Septina*  
**DELLA SEPTINA**  
NPM:1701270046

**PERSETUJUAN  
SKRIPSI BERJUDUL**

**PELAKSANAAN PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH  
MELALUI AKAD AL-MURABAHAH DAN WAKALAH DI  
BANK SUMUT SYARIAH KC MEDAN**

Oleh:

DELLA SEPTINA

1701270046

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

Medan, 09 April 2022  
Pembimbing

  
Rahmad Hidayat, SE.M.M

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**MEDAN**  
**2022**  
**Unggul | Cerdas | Terpercaya**



Medan, 09 April 2022

Lampiran : Istimewa  
Hal : Skripsi a.n. Della Septina  
Kepada Yth : Bapak Dekan Fakultas Agama Islam UMSU  
Di-  
Medan


بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Setelah membaca, meneliti dan memberi saran-saran penelitian sepenuhnya terhadap Skripsi Mahasiswa Della Septina yang berjudul **“PELAKSANAAN PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH MELALUI AKAD AL-MURABAHAH DAN WAKALAH DI BANK SUMUT SYARIAH KC MEDAN”** maka kami berpendapat bahwa Skripsi ini sudah dapat diterima dan diajukan pada Sidang Munaqasah untuk mendapat gelar Sarjana Strata Satu (I) Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.  
Demikian Kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakaatuh*

Pembimbing

  
Rahmad Hidayat, SE, M.M

UMSU  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

**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 : Della Septina  
NPM : 1701270046  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Tanggal Sidang : 21/04/2022  
Waktu : 09.00 s.d selesai

**TIM PENGUJI**

PENGUJI I : Riyan Pradesyah, S.E. Sy., M.E.I  
PENGUJI II : Dr. Salman Nasution, M.A

**PENITIA PENGUJI**

Ketua,

Sekretaris,

Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Dr. Zailani, MA

Unggul | Cerdas | Terpercaya

# PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN

## KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 158 th. 1987

Nomor : 0543bJU/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 dengan 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	Sa	Ṣ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	Ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Ḍ	zet (dengan titik di atas)



ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syim	Sy	es dan ye
ص	Sad	Ş	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ta	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'	Komater balik 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
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	ء	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	L	I
و —	dammah	U	U

### b. Vokal 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
/ — ي	Fathah dan ya	Ai	a dan i
/ — و	Fathah dan waw	Au	a dan u

Contoh :

- Kataba : كتب
- Fa'ala : فعل
- Kaifa : كيف

### c. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
ل / —	Fathah dan alif atau ya	Ā	a dan garis di atas
—	Kasrah dan ya		I dan garis di atas

ى		ī	
و	Fathah dan waw	Au	a dan u
و			

Contoh:

- قال : qāla
- مار : ramā
- قيل : qīla

#### d. Ta marbūtah

Transliterasi untuk ta marbūtah ada dua:

1) *Ta marbūtah* hidup

*Ta marbūtah* yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *amah*, 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 itu terpisah, maka *ta marbūtah* itu ditransliterasikan dengan ha (h).

Contoh:

- روضة الاطفال - *raudah al-atfāl* - *raudatul atfāl*: لروضة الاطفال
- المدينة المنورة : *al-Madīnah al-munawwarah*
- طلحة : *ṭalḥah*

#### e. Syaddah (tasydid)

*Syaddah* atau *tasydid* yang pada tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*, dalam transliterasi ini tanda

*tasydid* tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh :

- rabbanā : ربنا
- nazzala : نزل
- al-birr : البر
- al-hajj : الحج
- nu'ima : نعم

#### f. 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: الرجل
- as-sayyidatu: السيدة
- asy-syamsu: الشمس



- al-qalamu: القلم
- al-jalalu: الجلال

### **g. 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*: تاخذون
- *an-nau'*: النوء
- *syai'un*: شيء
- *inna*: ان
- *umirtu*: امرت
- *akala*: اكل

### **h. 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.

### **i. 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, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

- Wa mamuhammadunillarasūl
- Inna awwalabaitinwudi'alinnasilalazibibakkatamubarakan
- Syahru Ramadan al-laz<sup>3</sup>unzilafihi al-Qur'anu
- SyahruRamadanal – laziunzilafihil - Qur'anu
- Walaqadra'ahubilufuq al-mubin
- Allhamdulillahirabbil-'alamin

Penggunaan huruf awal capital 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:

- Naṣrunminallahi wafathunqarib
- Lillahi al-amrujami'an
- Lillahil-amrujami'an
- Wallahubikullisyai'in 'alim

## **j. 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

***Della Septina, 1701270046, Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah Kc Medan, Dose Pembimbing Rahmad Hidayat, S.E., M..M***

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh Bank Syariah dari masyarakat yang surplus dana. Bank sebagai *intermediary financial* atau lembaga perantara keuangan harus melakukan mekanisme pengumpulan dana dan penyaluran dana secara seimbang. Orientasi yang diberikan Bank Syariah adalah untuk mengembangkan dan meningkatkan pendapatan Bank Syariah dan nasabah, adapu tujuan penelitian ini adalah, Untuk Mengetahui Bagaimana pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan wakalah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan dan Apakah pelaksanaan pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang Murabahah dan Wakalah serta bagaimana multi akad di bank dilihat dari fiqh muamalah pada pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan *wakalah* di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif, Lokasi penelitian yang diteliti adalah PT Bank SUMUT KC Syariah Medan. Waktu penelitian Maret 2022 sampai dengan selesai, Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif.

Adapun hasil penelitian yang dapat di ambil dari penelitian ini yaitu, Pada pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, multi akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah, jika dilihat dari landasan syariah tidak ada dalil yang melarang dalam menggabungkan akad murabahah dan wakalah, maka hukumnya boleh, namun pelaksanaan multi akad ini belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI dan Fiqh Muamalah, karena pelaksanaan akad murabahah dan wakalah dilakukan secara bersama dalam prakteknya, sebelum barang secara prinsip sah milik bank Dan tidak ada pelaporan dari nasabah tentang pembelian barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) renovasi rumah setelah pencairan selesai, sehingga terdapat gharar dalam objek akad, karena tidak diketahui barang yang dibeli nasabah apakah sesuai atau tidak dengan yang disepakati karena tidak adanya pelaporan, sehingga pelaksanaan akad wakalah pada Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah perlu ditinjau kembali.

Kata kunci : Pembiayaan, Renovasi, akad *al-murabahah* dan *wakalah*

## **ABSTRACT**

***Della Septina, 1701270046, Implementation of Home Renovation Financing through Al-Murabahah and Wakalah Agreements at Bank Sumut Syariah Kc Medan, Supervisor Rahmad Hidayat, S.E., M..M***

*Financing is a facility provided by Islamic Banks to people who need to use funds that have been collected by Islamic Banks from people who have surplus funds. Banks as financial intermediaries or financial intermediary institutions must carry out a mechanism for collecting funds and distributing funds in a balanced manner. The orientation given by Islamic banks is to develop and increase the income of Islamic banks and customers, while the purpose of this study is, to find out how the implementation of home renovation financing through al-murabahah and wakalah contracts at Bank Sumut Syariah Medan Branch Office and whether the implementation of murabahah financing is appropriate with the DSN MUI fatwa on Murabahah and Wakalah and how multi contracts in banks are seen from the fiqh muamalah in financing home renovations through al-murabahah and wakalah contracts at Bank Sumut Syariah Medan Branch Office, the type of research used is descriptive qualitative research, research location The research is PT Bank SUMUT KC Syariah Medan. The research time is March 2022 until completion. The data analysis technique used is descriptive qualitative.*

*The results of the research that can be taken from this research are, in financing the house renovation at Bank Sumut Syariah Medan Branch Office, the multi-contract used is the murabahah bil wakalah contract, when viewed from the sharia basis there is no argument that prohibits combining murabahah and wakalah contracts. , then the law is allowed, but the implementation of this multi-contract is not in accordance with the DSN-MUI Fatwa and Fiqh Muamalah, because the implementation of murabahah and wakalah contracts is carried out together in practice, before the goods are legally owned by the bank. the customer needs in accordance with the Budget Plan (RAB) for house renovation after the disbursement is complete, so that there is gharar in the object of the contract, because it is not known whether the goods purchased by the customer are in accordance with what was agreed upon because of the absence of reporting, so that the implementation of the wakalah contract on Home Renovation Financing at Bank Sumut Syariah, it is necessary to consider go back.*

*Keywords: Financing, Renovation, al-murabahah and wakalah contracts*



## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“PELAKSANAAN PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH MELALUI AKAH AL-MURABAHAH DAN WAKALAH DI BANK SUMUT SYARIAH KC MEDAN”** guna memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi pada program Strata satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, untuk itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ayahanda Sugiono dan Ibunda Kartiyem tercinta yang senantiasa selalu memberikan do'a, dukungan, dan semangat serta memberikan dukungan moril maupun materil kepada penulis.
2. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Dr. Rahmayati, M.E.I selaku Ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Bapak Riyan Pradesyah, S.E.Sy., M.E.I selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Rahmad Hidayat, S.E., M..M. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis selama pembuatan skripsi ini.
7. Kepada seluruh Dosen Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang selama ini telah banyak memberi ilmu dan pelajaran kepada penulis selama proses perkuliahan.
8. Kepada sahabat-sahabat penulis, Kim Taehyung, Padila Tulaini Purba, Lufni Mashabib Nasution, Dewi Permata Sari, Susi Arfika, Winri Asrika, Nidia Ananda, serta teman-teman angkatan 2017 Fakultas Agama Islam Program Studi Perbankan Syariah.
9. Serta teman-teman stambuk 2017 Perbankan Syariah, khususnya kelas PBS A1 Pagi yang sudah bersama-sama melewati proses belajar dengan penulis.
10. Kepada Bank Sumut Syariah KC Medan yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian.

Penulis juga menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih kurang sempurna, karena kesempurnaan hanya milik Allah SWT, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dan mendukung demi kesempurnaan skripsi ini.

**Medan, 20 Juli 2021**

**Penulis,**

**DELLA SEPTINA**

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Rumusan Masalah .....	7
D. Tujuan Penelitian .....	7
E. Manfaat Penelitian .....	7
F. Sistematika Pembahasan .....	8
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>9</b>
A. Kajian Pustaka.....	9
1. Tujuan Pembiayaan.....	13
2. Faktor Faktor Pembiayaan .....	14
3. Manfaat Pembiayaan.....	15
4. Indikator Pembiayaan.....	17
5. Rencana Anggaran Biaya.....	17
6. Pembiayaan Renovasi Rumah.....	19
B. Akad Murabahah.....	19
1. Tujuan dan Manfaat Akad Murabahah .....	21
2. Faktor-Faktor Akad Murabahah.....	22
3. Pengukuran Akad Murabahah.....	23
4. Indikator Akad Murabahah .....	25
C. Penelitian Terdahulu .....	26

<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
A. Metode Penelitian.....	28
B. Tempat dan Waktu Penelitian .....	28
C. Kehadiran Peneliti.....	29
D. Jenis dan Sumber Data .....	29
E. Teknik Pengumpulan Data.....	30
F. Teknik Analisis Data.....	31
G. Uji Validasi .....	32
H. Pemeriksaan Keabsahan Data .....	33
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
A. Deskripsi Penelitian .....	37
B. Temuan Penelitian.....	56
C. Pembahasan.....	83
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
A. Kesimpulan .....	90
B. Saran.....	90

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



## DAFTAR TABEL

<b><u>Nomor Tabel</u></b>	<b><u>Judul Tabel</u></b>	<b><u>Halaman</u></b>
Tabel 1.1	Data Nasabah Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah 2016-2020 .....	2
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu .....	26
Tabel 3.1	Rencana Penelitian.....	28
Tabel 4.1	Penerapan Ketentuan Tentang Pembiayaan <i>Murabahah</i> yang tercantum dalam Fatwa MUI .....	86

## DAFTAR GAMBAR

<b><u>Nomor Gambar</u></b>	<b><u>Judul Gambar</u></b>	<b><u>Halaman</u></b>
Gambar 2.I	Bagan Pembiayaan Murabahah.....	21
Gambar 4.1	Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan .....	37
Gambar 4.2	Logo Bank Sumut Syariah .....	38
Gambar 4.3	Denah Lokasi Bank Sumut Syariah di Google Maps.....	39
Gambar 4.4	Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah KC Medan .....	49
Gambar 4.5	Alur Proses Pembiayaan.....	60
Gambar 4.6	Bagan Pembiayaan Murabahah bil Wakalah .....	64
Gambar 4.7	Skema Alur Renovasi Rumah Bank Sumut Syariah untuk Renovasi .....	69
Gambar 4.8	Ilustrasi RAB Renovasi Rumah yang diajukan ke Bank Sumut Syariah.....	73

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh Bank Syariah dari masyarakat yang surplus dana. Bank sebagai *intermediary financial* atau lembaga perantara keuangan harus melakukan mekanisme pengumpulan dana dan penyaluran dana secara seimbang. Orientasi yang diberikan Bank Syariah adalah untuk mengembangkan dan meningkatkan pendapatan Bank Syariah dan nasabah (Wangsawidjaja,2012), Prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah merupakan pijakan mendasar bagi perumusan nilai-nilai dasar etika bisnis Islami. Demikian halnya untuk menjamin praktik bisnis yang sesuai dengan prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah, umat muslim dapat menjabarkan berbagai bentuk akad (*musyarakah mudharabah, murabahah, qard, rahn* dan sebagainya) di lembaga-lembaga keuangan syari'ah (bank dan non bank). Saat ini, penerapan prinsip-prinsip dan asas-asas muamalah di lembaga perbankan syari'ah bukan lagi merupakan tuntutan umat muslim, tetapi telah menjadi kebutuhan umum.

Model bisnis dan infrastruktur teknologi bank berlandaskan teknologi hal ini untuk melakukan efisiensi misalnya pembukaan cabang memiliki biaya yang mahal, proses manual, dan pemasaran. Selain itu, bank juga melakukan kompetisi head to head dengan bank lain dalam tingkatan margin atau keuntungan. Dari gambaran tersebut, apabila bank gagal beradaptasi dengan Fintech maka bank-bank mungkin kehilangan nasabah terutama segmen nasabah dimasa depan (Hariani , et all, 2020).

Pada saat ini, Bank Syariah sudah banyak menyediakan produk-produk penyaluran dana, dengan berbagai tujuan pembiayaan, guna memudahkan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan, tujuannya seperti pembelian rumah, kendaraan, dan renovasi rumah, dan lain sebagainya. Pada Bank Sumut Syariah, juga banyak

produk pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah, dan pembiayaan renovasi rumah menjadi salah satu yang cukup diminati oleh nasabah.

Untuk menjadi bahan laporan, penulis sajikan data nasabah pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan tahun 2016 sampai 2020.

**Tabel 1.1**  
**Data Nasabah Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah 2016 - 2020**

TAHUN	TOTAL PEMBIAYAAN
2016	4.589.256.000
2017	5.277.644.400
2018	6.438.726.168
2019	7.146.986.046
2020	8.504.913.395

*(Sumber: Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan 2016-2020)*

Berdasarkan data di atas, dapat dilihat bahwa dari tahun 2016-2020 total pembiayaan cukup banyak. Ini berarti, daya tarik masyarakat terhadap pembiayaan renovasi rumah cukup tinggi. Dalam operasionalnya, Bank Syariah menggunakan akad-akad dalam transaksinya. Istilah akad terdapat dalam UU No. 21 tahun 2008 dinyatakan dalam pasal 1 angka 13. Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah (Wangsawidjaja, 2012).

Berdasarkan informasi lisan dan beberapa orang ahli dan praktisi, bank memberikan uang kepada nasabah untuk membelikan barang. Apabila hal ini benar-benar terjadi, penyimpangan sudah mulai dilakukan oleh bank-bank syariah, sebab *murabahah* mengharuskan bahwa yang diterima oleh nasabah adalah benda (barang), bukan uang. Hal ini terjadi karena pada umumnya umat Islam Indonesia baik sebagai pengelola bank maupun sebagai nasabah sering mengambil jalan pintas sehingga mengabaikan aturan yang sudah disusun.

Menurut pendapat dan kajian teori terkait permasalahan skema bagi hasil yaitu PLS juga revenue sharing ini perlu dipotimalkan disebabkan oleh beberapa hal terkait dimana terdapat pendapat bahwa rendahnya pembiayaan bagi hasil terutama disebabkan adanya asymmetric information. Asymmetric information adalah kondisi yang menunjukkan sebagian investor mempunyai informasi dan yang lainnya tidak memilikinya. Asimetri informasi yang dilakukan agen (pengusaha/debitur) dalam kontrak keuangan biasanya berbentuk moral hazard dan adverse selection. Jadi terdapat tiga hal yang menjadi permasalahan yaitu moral hazard, adverse selection, dan asymmetric information (Rahmayati, 2017).

Perencanaan biaya untuk suatu proyek adalah prakiraan keuangan yang merupakan dasar untuk pengendalian biaya proyek serta aliran kas proyek tersebut. Pengembangan dari hal tersebut diantaranya adalah fungsi dari estimasi biaya, anggaran, aliran kas, pengendalian biaya, dan profit proyek tersebut. Estimasi biaya konstruksi memberikan indikasi utama yang spesifik dari total biaya proyek konstruksi. Estimasi biaya (cost estimate) digunakan untuk mencapai suatu harga kontrak sesuai persetujuan antara pemilik proyek dengan kontraktor, menentukan anggaran, dan sekaligus mengendalikan biaya proyek. Anggaran (budget) suatu proyek merupakan rangkaian biaya, atau target uang yang diperlukan untuk biaya material, pekerja, subkontraktor, dan total biaya proyek. Dari sudut keuangan anggaran ini harus realistis jika dibandingkan dengan pengeluaran biaya aktual dari proyek tersebut. Anggaran merupakan perencanaan financial dari suatu kontrak secara keseluruhan dan digunakan untuk menghitung aliran kas (cash flow) yang cair dalam setiap periode kontrak. Gagasan dari pengendalian biaya dan waktu berdasarkan pada perbandingan antara kinerja yang direncanakan dengan kinerja yang aktual. Informasi biaya aktual dari suatu proyek harus layak, pembengkakan biaya harus dideteksi, kecenderungan dapat dianalisa, dan manajemen dapat mempertanyakan apabila ada biaya saat ini atau biaya penyelesaian proyek yang keluar dari kontrol. Pengendalian biaya proyek adalah sebuah proses pengendalian biaya yang dikeluarkan dalam suatu proyek, mulai dari saat gagasan pemilik untuk

membuat suatu proyek sampai saat pekerjaan telah selesai dilaksanakan dan saat pembayaran terakhir dilakukan (Sinuraya, 2009)

Hal tersebut sebenarnya dapat diatasi dengan melakukan akad tambahan, yaitu akad wakalah; yang dimaksud akad wakalah adalah bahwa bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membelikan benda; sehingga nasabah membeli benda atas nama bank. dengan cara wakalah, keinginan ganda umat Islam dalam bermuamalah tercapai, yaitu keinginan untuk pemenuhan kebutuhan dan keinginan untuk mendapatkan ridha dari Allah SWT.

Dalam pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, juga menggunakan akad-akad yang akan disepakati oleh pihak Bank dan nasabah yaitu, akad wakalah dan *murabahah*. Terdapat dua akad yang digunakan dalam pembiayaan renovasi rumah ini, sehingga terjadinya praktek multi akad .

Multi akad disebut juga *Hybrid Contract*, atau bisa juga disebut al-ukud al-murakkabah. Dr. Nazih Hammad dalam buku Al-Uqud al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islamy, mendefenisikan multi akad sebagai “kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih”, Landasan hukum dibolehkannya multi akad dan akad secara umum. yaitu firman Allah SWT dalam surah al-Maidah (5) ayat 1 :

حُرْمٌ وَأَنْتُمْ صَيِّدٌ مُّجَلِّي غَيْرَ عَلَيْكُمْ يُنْتَلَى مَا إِلَّا الْأَنْعَامَ بِهَيْمَةً لَكُمْ أُجِلَّتْ ۖ بِالْعُقُودِ أَوْفُوا آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا يُرِيدُ مَا يَحْكُمُ اللَّهُ إِنَّ ۝

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (Moh.Mufid , 2016)

*Al-Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu prinsip jual beli dimana harga jual terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan. *Al-Wakalah* berasal dari kata *al-tafwidh* (pendelegasian atau pemberian mandat). Secara syara' yaitu penyerahan kekuasaan di mana seseorang menunjuk orang lain sebagai

gantinya untuk bertindak (Ghazaly, 2010), Pada *murabahah* penyerahan barang dilakukan saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh, ataupun dicicil.

Untuk bank Sumut Syariah KC Medan sendiri pembiayaan dengan akad *murabahah bil wakalah* merupakan komposisi terbesar dalam penyaluran pembiayaan dengan jumlah pembiayaan mencapai 800 miliar Rupiah. Meski demikian, akad *murabahah bil wakalah* yang diimplementasikan pada Sumut Syariah Kc Medan dinilai masih terdapat prosedur yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan berdasarkan fatwa seperti perjanjian akad *murabahah* dan *wakalah* yang ditandatangani secara bersamaan dalam satu waktu yang seharusnya ada urutan-urutan yang tidak boleh tertukar.

*Murabahah* dimana secara ketentuan harusnya digunakan untuk kebutuhan konsumtif seperti KPR dan kebutuhan konsumtif lainnya, namun pada kenyataannya pada bank Sumut Syariah Kc Medan akad *murabahah* digunakan untuk pembiayaan produktif dengan penyertaan akad *wakalah*.

Dalam prakteknya, *murabahah* yang merupakan akad jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dilaksanakan dalam satu transaksi dengan *wakalah*, yaitu akad penyerahan kekuasaan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu yang dibolehkan oleh *syara'* dan berlaku selama yang mewakilkan masih hidup. *Wakalah* harus lebih dulu dilakukan sebelum dilakukannya penandatanganan akad *murabahah* dikarenakan barang yang ditransaksikan dalam akad *murabahah* harus telah dimiliki oleh bank secara prinsip.

Dalam pembelian objek *murabahah* dapat dilakukan oleh pembeli *murabahah* sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* selesai dan objek *murabahah* secara prinsip telah menjadi hak bank sebagai penjual, sebagaimana dijelaskan dalam fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa 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 (Santi, 2013), Akad jual beli *murabahah* antara bank dengan

nasabah dapat dipandang sah apabila memenuhi rukun dan syarat jual beli pada umumnya dan rukun dan syarat *murabahah* itu sendiri. Yaitu rukun jual beli menurut pendapat jumbuh ulama ada tiga rukun, yaitu :

1. Orang yang berakad (*aqid*), contoh: penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*).
2. Sesuatu yang diakadkan (*maqud alaih*), contoh: yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang diharamkan, jelas barangnya, bermanfaat, dapat diserahkan kepada pembeli, merupakan hak penuh pihak yang berakad, sesuai spesifikasinya antara barang yang dibeli dengan yang diterima oleh pembeli.
3. *Shighat*, yaitu *ijab* dan *qabul* (Gibtiah, 2016)

Dengan semakin banyaknya Bank Syariah melaksanakan praktek multi akad pada pembiayaan secara umum, untuk itu penulis tertarik lebih jauh menganalisis bagaimana pelaksanaan multi akad pada pembiayaan renovasi rumah khususnya pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, Namun sering kali multi akad ini disalahgunakan oleh para nasabah dan terkadang dalam pelaksanaannya sering ada urutan urutan yang sering tertukar, oleh karena itu dengan berbagai masalah yang penulis temui di lapangan, penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berjudul : **“Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad *Al-Murabahah* Dan *Wakalah* di Bank Sumut Syariah KC Medan”**.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis mengidentifikasi beberapa masalah yang akan dijadikan bahan penelitian sebagai berikut :

1. Pelaksanaan multi akad *murabahah* dan *wakalah* yang prakteknya dilakukan dalam waktu bersamaan.
2. Tidak ada pelaporan dari nasabah atas barang-barang yang dibeli oleh nasabah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya ( RAB ) Renovasi Rumah.
3. Adanya indikasi penyimpangan multi Akad dalam pembiayaan renovasi rumah.



### C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan di atas, maka dapat disusun perumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan wakalah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan?
2. Apakah pelaksanaan pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI tentang Murabahah dan Wakalah?
3. Bagaimana multi akad di bank dilihat dari fiqih muamalah pada pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan *wakalah* di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan?

### D. Tujuan Penelitian

Dari uraian yang telah disampaikan adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk Mengetahui Bagaimana pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan wakalah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan.
2. Untuk Mengetahui Apakah pelaksanaan pembiayaan murabahah sudah sesuai dengan fatwa DSN UI tentang Murabahah dan Wakalah?.
3. Untuk Mengetahui Bagaimana multi akad di bank dilihat dari fiqih muamalah pada pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan *wakalah* di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan.

### E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Bagi Penulis

Salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana pada jurusan S1 Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

#### 2. Manfaat Teoritis

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan mengenai proses multi akad dalam pembiayaan renovasi rumah untuk mengembangkan ilmu perbankan syariah serta dapat menjadi sumber referensi untuk penulis selanjutnya

### 3. Manfaat Akademis

Dapat memberi saran yang berguna dan bermanfaat bagi para akademisi dalam rangka penerapan dan pengembangan dalam muamalah.

## F. Sistematika Pembahasan

Untuk memudahkan penulisan dan pembahasan dalam penelitian ini, maka dibagi menjadi beberapa bab yaitu sebagai berikut :

### BAB I : Pendahuluan

Pada bab ini dibahas mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan

### BAB II : Landasan Teori

Pada bab ini menjelaskan mengenai teori teori yang digunakan sebagai landasan atau dasar dari penulisan seperti teori tentang multi akad, teori tentang pembiayaan, teori tentang akad-akad yang digunakan pada pembiayaan renovasi rumah.

### BAB III : Metodologi Penelitian

Pada bab ini menjelaskan mengenai metode yang penulis gunakan dalam mengumpulkan data.

### BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pada bab ini akan menguraikan hasil dari pembahasaan penelitian yang sudah dilakukan.

### BAB V : Penutup

Pada bab ini menguraikan kesimpulan dan saran dari penelitian yang telah dilakukan.

## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Kajian Pustaka

#### 1. Pengertian *Hybrid Contract*

Kata “hybrid” (Inggris), dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah “hibrida” digunakan pertama kali sebagai istilah bagi hasil persilangan (hibridisasi atau pembastaran) antara dua individu dengan geneotipe berbeda. Kata “hibrida” dalam pengertian ini memiliki medan makna yang tumpang tindih dengan “bastar”, atau dalam bahasa sehari-hari disebut blaster. Oleh karena itu, *Hybrid Contract* dimaknai sebagai kontrak yang dibentuk oleh kontrak yang beragam. Sementara *Hybrid Contract* dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah multiakad. Multi dalam bahasa Indonesia berarti banyak, lebih dari satu, lebih dari dua, berlipat ganda.<sup>29</sup> Dengan demikian, multi akad dalam bahasa Indonesia berarti akad berganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Multi akad atau *Hybrid Contract* ( bahasa Inggris ) atau *al-aqd al- murakkabah* ( bahasa Arab ), merupakan kebutuhan mendasar dalam praktik perbankan syariah saat ini. *Hybrid Contract* menjadi solusi sekaligus alternatif untuk menggantikan sistem bunga yang dihukumi *riba*. Dengan kata lain, *Hybrid Contract* merupakan “nafas” bagi kegiatan usaha perbankan syariah, untuk mampu mengikuti perkembangan pasar, tanpa harus mengorbankan jati diri dalam melaksanakan prinsip syariah.

Sebagaimana dijelaskan sebelumnya bahwa *Hybrid Contract* dalam istilah fiqh disebut disebut dengan *al-‘aqd al-murakkabah*, *al-‘aqd* berarti ikatan, *al-murakkabah* yakni mengumpulkan atau menghimpun.

#### 2. Macam – macam *Hybrid Contract*

Secara istilah, *al-‘aqd al-murakkabah* didefenisikan dengan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih, misalnya akad jual beli dengan *ijarah*, akad jual beli dengan *hibah* dan seterusnya, sehingga semua akibat hukum dari akad-akad gabungan itu, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya, dianggap satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-

pisahkan, yang sama kedudukannya dengan akibat hukum dari satu akad (Rosyadi, 2017) .Adapun macam-macam *Hybrid Contract* dibagi menjadi 5 diantaranya yaitu

- a. *Hybrid Contract* yang akad Bergantung/Akad Bersyarat (*al-'uqûd almutaqâbilah*) *Al-'uqûd al-mutaqâbilah* adalah multi akad dalam bentuk akad kedua merespon akad pertama, di mana kesempurnaan akad pertama bergantung pada sempurnanya akad kedua melalui proses timbal balik. Dengan kata lain, akad satu bergantung dengan akad lainnya
- b. *Hybrid Contract* yang Akad Terkumpul (*al-'uqûd al-mujtami'ah*) *Al-'uqûd al-mujtami'ah* adalah multi akad yang terhimpun dalam satu akad. Dua atau lebih akad terhimpun menjadi satu akad. Seperti contoh "Saya jual rumah ini kepadamu dan saya sewakan rumah yang lain kepadamu selama satu bulan dengan harga lima ratus ribu". Multi akad yang mujtami'ah ini dapat terjadi dengan terhimpunnya dua akad yang memiliki akibat hukum berbeda di dalam satu akad terhadap dua objek dengan satu harga, dua akad berbeda akibat hukum dalam satu akad terhadap dua objek dengan dua harga, atau dua akad dalam satu akad yang berbeda hukum atas satu objek dengan satu imbalan, baik dalam waktu yang sama atau waktu yang berbeda. Salah satu contoh dari akad ini yaitu wadiah dan mudarabah pada giro
- c. *Hybrid Contract* yang Akad berlawanan (*Al-'uqûd al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdah wa al-mutanâfiyah*) Ketiga istilah *al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdah wa almutanâfiyah* memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud adanya perbedaan. Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. *Mutanâqidhah* mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata sesuatu lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Perkataan orang ini disebut *mutanâqidhah*, saling berlawanan. Dikatakan *mutanâqidhah* karena antara satu dengan yang lainnya tidak saling mendukung, melainkan mematahkan. Contoh dari akad ini yaitu jual beli dan pinjaman, menggabungkan *qarḍ wal ijârah* dalam satu akad.

- d. *Hybrid Contract* yang Akad berbeda (al-uqûd al-mukhtalifah) Yang dimaksud dengan multi akad yang mukhtalifah adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan semua akibat hukum di antara kedua akad itu atau sebagiannya. Seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual beli dan sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual beli sebaliknya. Adapun contohnya yaitu akad ijârah dan salam. Dalam salam, harga salam harus diserahkan pada saat akad, sedangkan dalam ijârah, harga sewa tidak harus diserahkan pada saat akad.
- e. *Hybrid Contract* yang Akad sejenis (al-'uqûd al-mutajânisah) Al-uqûd al-mutajânisah adalah akad-akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak memengaruhi di dalam hukum dan akibat hukumnya. Multi akad jenis ini dapat terdiri dari satu jenis akad seperti akad jual beli dan akad jual beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual beli dan sewa menyewa. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda.

### 3. Hukum *Hybrid Contract*

Mengenai status hukum hybrid contract (multi akad), ulama berbeda pendapat terutama berkaitan dengan hukum asalnya. Perbedaan ini menyangkut apakah multi akad sah dan diperbolehkan atau batal dan dilarang untuk dipraktikkan. Mengenai hal ini ulama berada dalam dua pendapat tersebut membolehkan dan melarang. Mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hambali berpendapat bahwa hukum multi akad sah dan diperbolehkan menurut syariat Islam. Bagi yang membolehkan beralasan bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkan atau membatalkannya

Menurut Ibnu Taimiyah dalam A. Djazuli (2006), hukum asal dari segala muamalat di dunia adalah boleh kecuali yang diharamkan Allah dan Rasulnya, tiada yang haram kecuali yang diharamkan Allah, dan tidak ada agama kecuali yang disyariatkan. Hukum asal dari syara' adalah bolehnya melakukan transaksi multi

akad, selama setiap akad yang membangunnya ketika dilakukan sendirisendiri hukumnya boleh dan tidak ada dalil yang melarangnya.

Ketika ada dalil yang melarang, maka dalil itu tidak diberlakukan secara umum, tetapi mengecualikan pada kasus yang diharamkan menurut dalil itu. Karena itu, kasus itu dikatakan sebagai pengecualian atas kaidah umum yang berlaku yaitu mengenai kebebasan melakukan akad dan menjalankan perjanjian yang telah disepakati. Demikian pula dengan Ibn al-Qayyim, ia berpendapat bahwa hukum asal dari akad dan syarat adalah sah, kecuali yang dibatalkan atau dilarang oleh agama. Karena hukum asalnya adalah boleh, maka setiap akad dan syarat yang belum dijelaskan keharamannya oleh Allah tidak bisa dinyatakan sebagai haram. Allah telah menjelaskan yang haram secara rinci, karenanya setiap akad yang dinyatakan haram harus jelas keharamannya seperti apa dan bagaimana. Tidaklah boleh mengharamkan yang telah dihalalkan oleh Allah atau dimaafkan, begitu pula tidak boleh menghalalkan yang telah diharamkan oleh-Nya.

Di era new normal saat ini, banyak Negara yang kesulitan dalam mempertahankan perekonomiannya, diakibatkan oleh virus covid 19 yang terus menyebar diseluruh dunia. Salah satu Negara yang kini masih terus memulihkan perekonomian masyarakatnya adalah Indonesia. Indonesia terus mencoba untuk mempertahankan perekonomiannya agar tidka terlalu jatuh, tetapi pada kenyataanya, hal tersebut tidak dapat bertahan lama. Hal tersebut dapat dilihat dari instrument terkecil yang sekarang terus menjadi pusat perhatian pemerintah, yaitu pengusaha atau UMKM. Meskipun UMKM merupakan instrument kecil dalam pengembangan atau mempertahankan perekonomian, tetapi instrument tersebut memiliki dampak yang sangat kuat untuk mempertahankan perekonomian. Untuk itu instrument syariah dengan menggunakan akad mudharabah atau kerjasama bagi hasil, dapat menjadi alternative pemerintah dalam melakukan kerjasama antara masyarakat atau UMKM, guna untuk mempertahankan perekonomian Indonesia di era new normal saat ini (Pradesyah, 2021)

## 1. Tujuan Pembiayaan

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu. Pemberian pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa beli yang terbebas dari penetapan bunga (Rosyadi, 2017), Menurut Hermasyah (2007) Pemberian pinjaman /pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil, jual beli, atau sewa beli yang terbebas dari penetapan bunga dan memberikan rasa aman, karena yang diberikan kepada nasabah adalah barang bukan uang dan tidak ada beban bunga yang ditetapkan di muka.

Pembiayaan memiliki tujuan untuk memudahkan nasabah untuk melaksanakan apa yang menjadi kebutuhannya, adapun tujuan dari pembiayaan adalah (Kasmir, 2012):

- a) Tujuan yang bersifat makro, antara lain:
  - 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya: masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi.
  - 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh dari pembiayaan. Pihak surplus dana menyalurkan kepada pihak yang minus dana.
  - 3) Meningkatkan produktivitas dan memberi peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya.
  - 4) Membuka lapangan kerja baru.
- b) Sedangkan tujuan yang bersifat mikro antara lain:
  - 1) Memaksimalkan laba.
  - 2) Meminimalisasikan risiko kekurangan modal pada suatu usaha.
  - 3) Pendayagunaan sumber daya ekonomi.

Penyaluran kelebihan dana dari yang surplus dana ke yang minusdana

Dari beberapa teori diatas bisa disimpulkan bahwa pembiayaan syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

## **2. Faktor Faktor Pembiayaan**

Munculnya pembiayaan bermasalah termasuk di dalamnya pembiayaan macet, pada dasarnya tidak terjadi secara tiba-tiba, melainkan melalui suatu proses. Sepandai apapun analisis pembiayaan dalam menganalisis setiap permohonan pembiayaan, kemungkinan pembiayaan tersebut macet pasti ada. Hal ini disebabkan oleh 2 unsur sebagai berikut (Kasmir, 2015) :

- 1) Dari pihak perbankan  
Artinya dalam melakukan analisisnya, pihak bank kurang teliti, sehingga apa yang seharusnya terjadi tidak diprediksi sebelumnya. Dapat pula terjadi akibat kolusi dari pihak analis pembiayaan dengan pihak debitur sehingga dalam analisisnya dilakukan secara subyektif
- 2) Dari pihak nasabah
  - a) Adanya unsur kesengajaan. Dalam hal ini nasabah sengaja untuk tidak bermaksud membayar kewajibannya kepada bank sehingga pembiayaan yang diberikan macet. Dapat dikatakan tidak adanya unsur kemauan untuk membayar.
  - b) Adanya unsur tidak sengaja. Artinya debitur mau membayar akan tetapi tidak mampu.

Dalam buku Ikatan Banker Indonesia (2015) dijelaskan bahwa risiko pembiayaan disebabkan oleh pihak-pihak yang terlibat yaitu sebagai berikut

- 1) Debitur disebut juga sebagai counterparty risk yaitu risiko yang disebabkan oleh debitur sehubungan dengan ketidakmampuan atau ketidakmauan debitur dalam melaksanakan kewajiban kepada bank, counterparty risk terdiri atas :



- a) Obligor risk yaitu risiko yang berkaitan dengan kemauan atau kemampuan debitur dalam menyelesaikan kewajibannya kepada bank.
  - b) Collateral risk yaitu risiko yang terkait dengan pemenuhan collateral (jaminan) yang diberikan debitur kepada bank untuk meng-cover pinjaman yang diterima.
  - c) Legal risk yaitu risiko yang terkait dengan aspek dokumentasi dan administrasi pembiayaan yang dapat mempunyai implikasi hukum jika tidak dilaksanakan dengan tertib dan sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku
- 2) Negara disebut juga sebagai country risk, yaitu risiko yang terjadi akibat ketidak mampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya karena beroperasi pada suatu Negara yang kebijakannya tidak mendukung aktivitas bisnis debitur.

### **3. Manfaat Pembiayaan**

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan di dalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut.

- a. Pembiayaan dapat Meningkatkan Utility (Daya Guna) dari modal/uang Para penabung menyimpan uangnya di lembaga keuangan. Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/ memperbesar usahanya, baik untuk peningkatan produksi, perdagangan, untuk usaha-usaha rahabilitas, ataupun usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.
- b. Pembiayaan Meningkatkan Utility (Daya Guna) suatu Barang Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memproduksi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan utility padi menjadi beras, benang menjadi kain, dan sebagainya. Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkn barang dari suatau tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Seluruh barang yang

- dipindahkan dari suatu daerah ke daerah lain yang kemanfaatan barang itu lebih terasa pada dasarnya meningkatkan utility dari barang itu.
- c. Pembiayaan Meningkatkan Peredaran dan Lalu Lintas Uang Pembiayaan yang disalurkan melalui rekening-rekening koran, pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya melalui pembiayaan. Peredaran uang giral maupun kartal akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu gairah berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif, apalagi secara kualitatif.
  - d. Pembiayaan Menimbulkan Gairah Usaha Masyarakat Manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi, yaitu selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat. Akan tetapi, peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuan. Karenanya, manusia selalu berusaha dengan daya untuk memenuhi kekurangan kemampuan yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itu lah, pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna meningkatkan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.
  - e. Pembiayaan sebagai Jembatan untuk Peningkatan Pendapatan Nasional Pengusaha yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini kumulatif dikembangkan lagi ke dalam struktur permodalan maka peningkatan akan berlangsung terus-menerus. Dengan pendapatan yang selalu meningkat, pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertambahan kegiatan disektor akan menghasilkan pertambahan devisa negara, akan dapat diarahkan pada usaha kesejahteraan ataupun ke sektorsektor lain yang lebih berguna.

#### **4. Indikator Pembiayaan**

Secara umum kendala pembiayaan adalah pembiayaan bermasalah nasabah, hal ini disebabkan oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal adalah faktor yang ada dalam perusahaan sendiri, dan faktor utama dalam faktor ini adalah faktor managerial. Timbulnya kesulitan-kesulitan keuangan perusahaan yang disebabkan perusahaan. Untuk menentukan langkah yang perlu diambil dalam menghadapi pembiayaan bermasalah terlebih dahulu perlu diteliti sebab-sebab terjadinya pembiayaan bermasalah, adapun pembiayaan bisa diukur dengan indikator :

- a. Kepercayaan yaitu suatu keyakinan pemberian dana bahwa dana yang diberikan (berupa, uang, barang atau jasa) akan benar-benar di terima kembali dimasa yang akan datang.
- b. Kesepakatan yaitu suatu perjanjian dimana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing-masing.
- c. Jangka Waktu yaitu mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah di sepakati, jangka waktu tersebut jangka pendek, menengah, dan panjang.
- d. Resiko yaitu resiko usaha menjadi tanggungan bank, baik resiko yang disengaja maupun tidak disengaja. Seperti bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur
- e. Balas Jasa balas jasa berdasarkan prinsip syariah ditentukan dengan bagi hasil (Kasmir, 2012).

#### **5. Rencana Anggaran Biaya**

Perencanaan biaya untuk suatu proyek adalah prakiraan keuangan yang merupakan dasar untuk pengendalian biaya proyek serta aliran kas proyek tersebut. Pengembangan dari hal tersebut diantaranya adalah fungsi dari estimasi biaya, anggaran, aliran kas, pengendalian biaya, dan profit proyek tersebut (Chandra, et al., 2003). Estimasi biaya konstruksi memberikan indikasi utama yang spesifik dari total biaya proyek konstruksi. Estimasi biaya (cost estimate) digunakan untuk mencapai suatu harga kontrak sesuai persetujuan antara pemilik proyek dengan kontraktor, menentukan anggaran, dan sekaligus mengendalikan biaya proyek. Anggaran

(budget) suatu proyek merupakan rangkaian biaya, atau target uang yang diperlukan untuk biaya material, pekerja, subkontraktor, dan total biaya proyek. Dari sudut keuangan anggaran ini harus realistis jika dibandingkan dengan pengeluaran biaya aktual dari proyek tersebut (Candra., 2009).

Anggaran merupakan perencanaan financial dari suatu kontrak secara keseluruhan dan digunakan untuk menghitung aliran kas (cash flow) yang cair dalam setiap periode kontrak. Gagasan dari pengendalian biaya dan waktu berdasarkan pada perbandingan antara kinerja yang direncanakan dengan kinerja yang aktual. Informasi biaya aktual dari suatu proyek harus layak, pembengkakan biaya harus dideteksi, kecenderungan dapat dianalisa, dan manajemen dapat mempertanyakan apabila ada biaya saat ini atau biaya penyelesaian proyek yang keluar dari kontrol. Pengendalian biaya proyek adalah sebuah proses pengendalian biaya yang dikeluarkan dalam suatu proyek, mulai dari saat gagasan pemilik untuk membuat suatu proyek sampai saat pekerjaan telah selesai dilaksanakan dan saat pembayaran terakhir dilakukan

Menurut Plicher Dalam suatu proyek konstruksi, pengendalian biaya proyek mempunyai tiga tujuan (Candra, 2009) , yaitu:

1. Memberikan peringatan dini terhadap pelaksanaan setiap pekerjaan yang sesuai dengan kontrak, apabila terjadi hal-hal yang tidak ekonomis atau biaya di luar / melebihi anggaran.
2. Memberikan umpan balik pada estimator yang bertanggung jawab terhadap penawaran harga tender, baik pada saat ini maupun pada tender mendatang hingga dapat memberikan harga yang lebih realistis.
3. Memberikan data nilai varian yang terjadi selama proyek berlangsung.

Pada setiap kegiatan konstruksi, membutuhkan sumber daya yang sesuai dengan proyek yang dilaksanakan, yang mana kita tahu bahwa setiap sumber daya membutuhkan biaya. Rencana anggaran biaya atau yang lebih sering disebut RAB, adalah sebuah perkiraan nilai dari sebuah proyek yang bersifat estimasi dan tidak akan sama dengan proyek lain dengan waktu yang berbeda pula.

## 6. Pembiayaan Renovasi Rumah

Pembiayaan renovasi rumah adalah salah satu bentuk fasilitas pembiayaan Griya yang diberikan oleh Bank Sumut Syariah bagi nasabah yang membutuhkan dana yang tujuannya untuk merenovasi rumah, Khusus di Bank Sumut Syariah, sebuah pembiayaan dari layanan syariah untuk renovasi rumah biasanya dikenal dengan pembiayaan Griya. Secara umum, pembiayaan Griya merupakan konsep pengajuan dana yang digunakan oleh nasabah untuk membiayai pembelian rumah tinggal baru atau bekas, dengan sistem *murabahah* Namun tidak hanya berhenti disitu, pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk merenovasi rumah. Seperti halnya pembiayaan Syariah, maka nasabah akan dikenakan sesuatu yang akrab disebut dengan akad. Akad *murabahah* yang menjadi salah satu persyaratan pembiayaan Bank Sumut Syariah untuk renovasi rumah ini maksudnya merupakan akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan serta menjualnya kembali pada nasabah dengan nilai yang sesuai dengan harga pokok serta ditambah dengan keuntungan margin yang telah disepakati bersama antara nasabah dengan pihak bank. Manfaat pembiayaan Bank Sumut Syariah untuk renovasi rumah diantaranya adalah (Ilham, 2016):

- a) Membiayai keperluan seorang nasabah untuk kebutuhan tempat tinggal berupa rumah ( *consumer* ) baik jenis baru, bekas, maupun renovasi.
- b) Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian

### B. Akad Murabahah

Pembiayaan dalam hal peningkatan usaha, bank syariah tidak menuntut bunga sebagai modal usaha kepada nasabah akan tetapi sebagai imbalan sistem bagi hasil. Pembiayaan dalam konsumtif, bank syariah akan memberlakukan margin kepada nasabah sebagai keuntungan bank syariah, karena dalam hal pembiayaan konsumtif bank syariah sebagai pihak penjual barang. Jadi wajar bank syariah mengambil untung dari penjualan (Pradesyah, 2019). Bank syariah sebagai lembaga ekuangan, juga memiliki fungsi dalam melakukan pembiayaan, sistem

pembiayaan yang diberikan tentunya menggunakan prinsip-prinsip Islam, tidak melakukan dengan sistem bunga atau system yang diharamkan oleh Alquran dan Hadis (Bara dan Pradesyah,2019)

Murabahah secara bahasa diambil dari bahasa arab, yaitu ar- ribhu yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Murabahah merupakan bentuk masdar dari rabaha-yurabihu-murabahatan (saling memberi keuntungan). Beberapa definisi murabahah menurut para ulama Menurut ulama Hanafiyah (Ilham, 2016) murabahah adalah memindahkan hakmilik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.

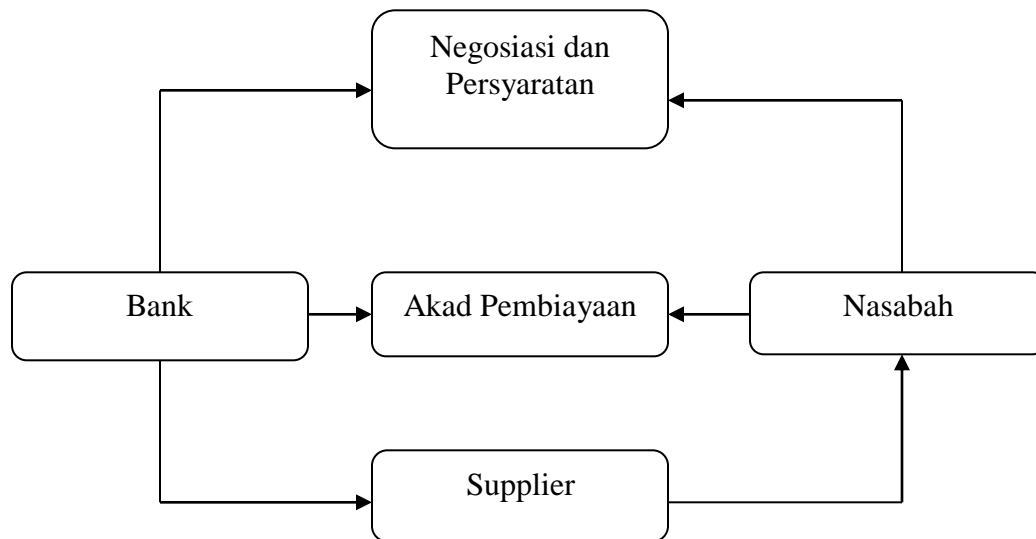
- 1) Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.
- 2) Wahbah Al-Zuhailiy mendefinisikan *murabahah* dengan jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli.
- 3) Menurut definisi DSN-MUI/IV/2000 *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (Antonio, 2001)

Dari beberapa defenisi diatas dapat dipahami bahwa *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan kepada seseorang dimana penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli dan keuntungan yang diambil sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Dengan demikian Lembaga Keuangan Syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, Lembaga Keuangan Syariah menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dan akan dibayar kembali oleh nasabah beserta margin yang telah disepakati antara bank dan nasabah dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

### 1. Tujuan Dan manfaat Akad

Dalam pembiayaan *murabahah*, bank dapat memberikan potongan (*muqasah*), potongan tersebut diberikan oleh bank apabila nasabah melunasi hutang *murabahah* lebih awal dari pada jangka waktu pembiayaan, Dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya Dalam praktik, pembiayaan *murabahah* diberikan dalam bentuk penyediaan dana di rekening pembiayaan atas nama nasabah penerima fasilitas oleh bank (Pradesyah,2021). Pada saat pencairan untuk pembelian barang dari produsen, bank melakukan pembayaran kepada produsen, sejumlah harga barang, selanjutnya produsen menyerahkan barang yang dibiayai, langsung kepada nasabah.

**Gambar 2.1**  
Bagan Pembiayaan *Murabahah*



Dari berbagai pendapat diatas jadi bisa ditarik kesimpulan bahwa manfaat dari akad *Murabahah* adalah :

#### 1) Bagi Bank

Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

## 2) Bagi Nasabah

Salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian (Wangsawidjaja, 2012).

## 2. Faktor Faktor Akad *Murabahah*

Faktor-faktor yang harus ada (rukun) dalam akad *murabahah* adalah:

- a. Pelaku (pemilik modal maupun pelaksana usaha) Jelaslah bahwa rukun dalam akad *murabahah* sama dengan rukun dalam jual-beli ditambah satu faktor tambahan, yakni nisbah keuntungan., Faktor pertama pelaku, dalam akad *murabahah*, minimal harus ada dua pelaku. Pihak pertama bertindak sebagai pemilik modal (shohibul al-maal), sedang pihak kedua bertindak sebagai pelaksana usaha (mudharib atau amil), tanpa dua pelaku ini maka akad *murabahah* tidak akan ada
- b. Obyek *murabahah* (modal dan kerja). Faktor kedua obyek *murabahah* yang merupakan konsekuensi logis dari tindakan yang dilakukan oleh para pelaku. Pemilik modal menyerahkan modalnya sebagai obyek *murabahah*, sedang pelaksana usaha menyerahkan kerjanya (keahliannya) sebagai obyek *murabahah*.
- c. Persetujuan kedua belah pihak (ijab-qabul). Faktor ketiga, yakni persetujuan kedua belah pihak. Merupakan konsekuensi dari prinsip antaroddin minkum (samasama rela). Disini kedua belah pihak harus sama-sama secara rela sepakat untuk mengikatkan diri dalam akad *murabahah*. Si pemilik dana setuju dengan perannya untuk berkontribusi dana, sedang si pelaksana usaha setuju dengan perannya untuk berkontribusi kerja (keahlian).
- d. Nisbah keuntungan. Faktor yang keempat yakni nisbah, yang merupakan rukun yang khas dalam pada *murabahah*, yang tidak ada dalam akad jual beli. Nisbah ini mencerminkan imbalan yang berhak diterima oleh kedua



pihak yang bermurabahah. Pemodal mendapat imbalan atas penyertaan modalnya sedang mudharib mendapat imbalan atas kerjanya. Nisbah inilah yang akan mencegah terjadinya perselisihan antara kedua belah pihak mengenai cara pembagian keuntungan. Dalam penentuan nisbah keuntungan dapat ditentukan dengan perbandingan atau prosentase, misal, 50:50, 70:30 atau 60:40 atau bahkan 99:1. Tetapi, Nisbah tidak boleh 100:0, karena para ahli fiqih sepakat berpendapat bahwa *murabahah* tidak sah apabila shahibul almaal dan mudharib membuat syarat agar keuntungan hanya untuk salah satu pihak saja (Karim, 2014)

### 3. Pengukuran Akad *Murabahah*

Ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut: Ketentuan Sahnya akad *murabahah* bisa diukur melalui :

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba
- b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- d) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- e) 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.
- f) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.
- g) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- h) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli dahulu aset yang dipesannya.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut, dan bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
- h) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- i) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- j) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Disini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang (Agus Triyanto, 2016)

#### 4. Indikator Akad *Murabahah*

Kendala yang dihadapi Bank Sumut Syariah dalam pelaksanaan pembiayaan KPR dilihat dari faktor internal adalah minimnya sumber daya insani yang berlatar belakang pendidikan lembaga keuangan syariah, kurangnya promosi produk KPR Bank Sumut Syariah kepada masyarakat dan hal ini mengakibatkan belum banyak produk KPR dikenal oleh masyarakat, tingginya margin yang ditetapkan oleh Bank Sumut Syariah, ada beberapa nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kekurangan DP (Dont Payment) atau uang muka dari nasabah. Faktor eksternal adalah Persaingan antar bank dan terjadinya musibah pada jaminan nasabah Rahmi Fitri (2020)..

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 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”. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan. Indikator dari adalah :

- 1) Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis.
- 2) Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah.
- 3) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan. Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang
- 6) Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *murabahah bilwakalah*
- 7) Tidak bertentangan dengan syariat Islam

### C. Penelitian Terdahulu

**Tabel 2.1**  
**Pemikiran Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Muhammad Rezky Hafiz.S (2018)	Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BMT Al Hijrah Medan Dalam Perspektif Fiqh Muamalah	Aplikasi akad <i>murabahah</i> pada BMT Al Hijrah Medan belum sesuai dengan prinsip fiqh muamalah karena akad <i>murabahah</i> dibuat dan ditandatangani sebelum barang yang diperjual belikan menjadi milik BMT
2	Melly Kamala Sary (2020)	Penyalahgunaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> Oleh Nasabah BPRS Ampek Angkek Canduang Medan	Akad wakalah pada BPRS digunakan sebagai akad pelengkap, dan masih terjadi penyalahgunaan akad yang belum bisa diatasi secara tuntas, namun resiko dapat dikendalikan
3	Rezki Kurniawati (2019)	Pelaksanaan Wakalah pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada BPRS CKA Kapas Panji Dilihat dari Perspektif Fiqh Muamalah	1. Pelaksanaan <i>murabahah</i> telah sesuai dengan kajian fiqh. 2. Pelaksanaan akad wakalah dibuat 1 hari sebelum perjanjian <i>murabahah</i> . 3. Wakalah telah memenuhi rukun dan syarat.
4	Ismatul Chairiah Sari (2018)	Analisis Multi Akad Dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah kc. Medan	Karena tidak adanya pelaporan, sehingga pelaksanaan akad wakalah pada Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah perlu ditinjau kembali
5	Eko Rianto (2019)	Analisis Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono	Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan <i>murabahah</i> pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhawono terdapat tiga aspek penting yaitu akad, uang muka dan iuran perbulan. penerapan

			<p>sistem <i>murabahah</i> pada pembiayaan kepemilikan rumah yang bertujuan untuk pembangunan rumah kurang sesuai dengan rukun akad dikarenakan belum adanya kejelasan mengenai jumlah harga jual rumah yang disebabkan oleh perhitungan oleh pihak bank hanya berdasarkan RAB yang diajukan pihak nasabah</p>
6	Rahmi Fitri (2020)	Implementasi Pembiayaan Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Sumut Syariah Pokan Komih Limbanang Kabupaten Limapuluh Kota	<p>Kendala yang dihadapi Bank Sumut Syariah dalam pelaksanaan pembiayaan KPR dilihat dari faktor internal adalah minimnya sumber daya insani yang berlatar belakang pendidikan lembaga keuangan syariah, kurangnya promosi produk KPR Bank Sumut Syariah kepada masyarakat dan hal ini mengakibatkan belum banyak produk KPR dikenal oleh masyarakat, tingginya margin yang ditetapkan oleh Bank Sumut Syariah, ada beberapa nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan kekurangan DP (Dont Payment) atau uang muka dari nasabah. Faktor eksternal adalah Persaingan antar bank dan terjadinya musibah pada jaminan nasabah.</p>

## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian dirumuskan dengan tujuan adanya arah yang jelas dan target yang hendak dicapai dalam penelitian. Jika tujuan penelitian jelas dan terumuskan dengan baik, maka penelitian dan pemecahan masalah akan berjalan dengan baik pula.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif kualitatif, yakni penelitian lapangan, yang mengambil data langsung dari tempat penelitian. Proses dan makna lebih diditunjukkan dalam penelitian kualitatif. Sedangkan sifat penelitian ini adalah observasional research dengan cara survey, artinya peneliti melakukan wawancara langsung kepada pihak-pihak bank yang bersangkutan, serta menjelaskan dan menggambarkan fenomena, peristiwa, aktivitas sosial, persepsi seseorang atau kelompok terhadap sesuatu, yang berlangsung pada saat ini atau masa lampau (Hamdi, 2014).

#### B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian yang diteliti adalah PT Bank SUMUT KC Syariah Medan. Waktu penelitian Maret 2022 sampai dengan selesai.

**Tabel 3.1**  
**Rencana Penelitian**

NO	Kegiatan	April 2021				Oktober 2021				November 2021				Desember 2021				Februari 2022				Maret 2022				April 2022				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1	Pengajuan Judul	■	■	■	■																									
2	Penyusunan Proposal					■	■	■	■																					
3	Bimbingan Proposal									■	■	■	■	■	■	■	■													
4	Seminar Proposal																	■												
5	Pengumpulan Data																		■	■	■	■								
6	Bimbingan Skripsi																					■	■	■	■	■	■	■	■	
7	Sidang																												■	

### **C. Kehadiran Peneliti**

Dalam penelitian kualitatif, instrumennya adalah peneliti sendiri, yang berfungsi menetapkan fokus penelitian, memilih informan sebagai sumber data, melakukan pengumpulan data, analisis data, menafsirkan data dan membuat kesimpulan temuannya. Kehadiran peneliti dilapangan sangat penting dan diperlukan secara optimal, karena peneliti bertindak sebagai instrumen sekaligus pengumpul data. Oleh sebab itu, peneliti harus jeli dalam pengamatan atau pencarian data. Selain itu, instrumen yang bersift data atau grafik hanya sebagai pendukung saja.

### **D. Jenis dan Sumber Data**

#### **1. Jenis Data**

Adapun data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata verbal bukan dalam bentuk angka. Yang termasuk data kualitatif dalam penelitian ini yaitu gambaran umum obyek penelitian, meliputi: sejarah singkat berdirinya, letak geografis obyek, visi dan misi, produk pembiayaan, akad yang digunakan dalam pembiayaan renovasi rumah, data jumlah nasabah pembiayaan renovasi rumah dan jumlah total pembiayaan renovasi rumah.

#### **2. Sumber Data**

Sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh. Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu :

##### **a. Sumber Data Primer**

Data primer adalah yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber pertamanya, melalui observasi dan wawancara melalui responden, dan wawancara yang tidak terstruktur. Penulis melakukan observasi dan wawancara langsung berkaitan dengan pembahasan penelitian ini. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah pimpinan bank, dan karyawan.

**b. Sumber Data Sekunder**

Data sekunder adalah data yang diperoleh dalam bentuk sudah jadi, sudah dikumpulkan dan diolah oleh pihak lain, dan langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama. Dapat juga dikatakan data yang tersusun dalam dokumen-dokumen. Data berupa buku-buku, jurnal, dan dokumentasi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas (Sugiyono, 2016)

**E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

**1. Observasi**

Observasi adalah teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan secara langsung maupun tidak langsung terhadap gejala-gejala subjek yang diteliti. Dalam penelitian ini yang dilakukan oleh penulis adalah pengamatan secara langsung terhadap praktik multi akad dalam pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang dihadapi dalam penelitian ini. Tujuan dari observasi ini adalah untuk memperoleh data yang sebenar-benarnya.

**2. Wawancara**

Wawancara adalah suatu cara untuk mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan. Dalam hal ini penulis mempersiapkan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan rumusan masalah agar memperoleh data yang pasti dan akurat. Adapun yang diwawancarai ialah 2 orang atau lebih yaitu unsur pimpinan dan staf karyawan yang berwenang dalam pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah KC. Medan.



### 3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mengumpulkan data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti mendapatkan data- data tertulis seperti dokumen-dokumen ataupun foto, misalnya: dokumen akad pembiayaan renovasi rumah, dan lain-lain.

### F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu menelaah seluruh data primer dan data sekunder yang tersedia dari berbagai sumber yaitu wawancara, dokumentasi, dan tinjauan pustaka yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan multi akad pada pembiayaan renovasi rumah, Langkah yang dilakukan peneliti yaitu mengumpulkan semua data yang diperlukan dalam penelitian, kemudian dikelompokkan sesuai dengan jenisnya, selanjutnya dianalisis dengan uraian kalimat yang jelas dan menghubungkan kepada pendapat para ahli dan teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian ditarik kesimpulan, Dalam pelaksanaannya analisis data dilakukan melalui tahapan-tahapan yaitu :

1. Menginventarisasi data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik sumber data primer maupun sumber data sekunder.
2. Menghubungkan data antara teori dengan praktik sebagaimana disusun dalam landasan teori.
3. Menganalisis seluruh data secara deduktif dan induktif, sehingga diperoleh kesimpulan (Sugiyono, 2016)

#### 1. Reduksi Data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas,

dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila diperlukan.

## **2. Penyajian Data (*Data Display*)**

Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan dalam bentuk naratif sehingga memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.

## **3. Penarikan serta Pengujian Kesimpulan (*Drawing and Verifying Conclutions*)**

Langkah selanjutnya dalam analisis data penelitian ini adalah menarik kesimpulan berdasarkan temuan dan pengujian terhadap kesimpulan tersebut. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti yang kuat dalam arti konsistensi dengan kondisi yang ditemukan saat peneliti kembali kelapangan maka kesimpulan yang diperoleh merupakan kesimpulan yang kredibel.

## **G. Uji Validasi**

Validitas penelitian kualitatif berbeda dengan penelitian kuantitatif, validitas tidak memiliki konotasi yang sama dengan penelitian kualitatif, tidak pula sejajar dengan reliabilitas (yang berarti pengujian stabilitas dan konsistensi respon) ataupun generalisasi (yang berarti validitas eksternal atau hasil penelitian yang dapat diterapkan pada setting , orang, atau sampel yang baru) dalam penelitian kualitatif mengenai generalisasi dan reliabilan kualitatif Craswell (dalam Susanto, 2013). Validitas dalam penelitian kualitatif didasarkan pada kepastian apakah hasil penelitian sudah akurat dari sudut pandang peneliti, partisipasi, atau pembaca secara umum, istilah validitas dalam penelitian kualitatif dapat disebut pula dengan *trustworthiness*, *authenticity*, dan *credibility* Creswell (dalam Susanto, 2013). Sugiono (2014) terdapat dua macam validitas penelitian yaitu, validitas internal dan validitas

eksternal. Validitas internal berkenaan dengan derajat akurasi penelitian dengan hasil yang dicapai. Sedangkan validitas eksternal berkenaan dengan derajat akurasi apakah hasil penelitian dapat digeneralisasikan atau diterapkan pada populasi dimana sampel tersebut diambil.

## H. Pemeriksaan Keabsahan Temuan

Pemeriksaan terhadap keabsahan data pada dasarnya, selain digunakan untuk menyanggah balik yang dituduhkan kepada penelitian kualitatif yang mengatakan tidak ilmiah, juga merupakan sebagai unsur yang tidak terpisahkan dari tubuh pengetahuan penelitian kualitatif (Moleong, 2012:320). Keabsahan data dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah sekaligus untuk menguji data yang diperoleh. Uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi uji, *credibility*, *transferability*, *dependability*, dan *confirmability* (Sugiyono, 2012:270). Agar data dalam penelitian kualitatif dapat dipertanggungjawabkan sebagai penelitian ilmiah perlu dilakukan uji keabsahan data. Adapun uji keabsahan data yang dapat dilaksanakan.

### 1. *Credibility*

*Uji credibility* (kredibilitas) atau uji kepercayaan terhadap data hasil penelitian yang disajikan oleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah dilakukan.

- a. Perpanjangan Pengamatan Perpanjangan pengamatan dapat meningkatkan kredibilitas/ kepercayaan data. Dengan perpanjangan pengamatan berarti peneliti kembali ke lapangan, melakukan pengamatan, wawancara lagi dengan sumber data yang ditemui maupun sumber data yang lebih baru. Perpanjangan pengamatan berarti hubungan antara peneliti dengan sumber akan semakin terjalin, semakin akrab, semakin terbuka, saling timbul kepercayaan, sehingga informasi yang diperoleh semakin banyak dan lengkap. Perpanjangan pengamatan untuk menguji kredibilitas data penelitian difokuskan pada pengujian terhadap data yang telah diperoleh. Data yang

diperoleh setelah dicek kembali ke lapangan benar atau tidak, ada perubahan atau masih tetap. Setelah dicek kembali ke lapangan data yang telah diperoleh sudah dapat dipertanggungjawabkan/benar berarti kredibel, maka perpanjangan pengamatan perlu diakhiri

- b. Meningkatkan kecermatan dalam penelitian Meningkatkan kecermatan atau ketekunan secara berkelanjutan maka kepastian data dan urutan kronologis peristiwa dapat dicatat atau direkam dengan baik, sistematis. Meningkatkan kecermatan merupakan salah satu cara mengontrol/mengecek pekerjaan apakah data yang telah dikumpulkan, dibuat, dan disajikan sudah benar atau belum. Untuk meningkatkan ketekunan peneliti dapat dilakukan dengan cara membaca berbagai referensi, buku, hasil penelitian terdahulu, dan dokumen-dokumen terkait dengan membandingkan hasil penelitian yang telah diperoleh. Dengan cara demikian, maka peneliti akan semakin cermat dalam membuat laporan yang pada akhirnya laporan yang dibuat akan semakin berkualitas.
- c. Triangulasi, Wiliam Wiersma mengatakan triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi teknik pengumpulan data, dan waktu (Sugiyono, 2012:273).
  - 1) Triangulasi Sumber Untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui beberapa sumber. Data yang diperoleh dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan (member check) dengan tiga sumber data (Sugiyono, 2007:274)
  - 2) Triangulasi Teknik Untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya untuk mengecek data bisa melalui wawancara, observasi, dokumentasi. Bila dengan teknik pengujian kredibilitas data tersebut menghasilkan data yang berbeda, maka peneliti melakukan

diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan untuk memastikan data mana yang dianggap benar (Sugiyono, 2012:274).

- 3) Triangulasi Waktu Data yang dikumpulkan dengan teknik wawancara di pagi hari pada saat narasumber masih segar, akan memberikan data lebih valid sehingga lebih kredibel. Selanjutnya dapat dilakukan dengan pengecekan dengan wawancara, observasi atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Bila hasil uji menghasilkan data yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga sampai ditemukan kepastian datanya (Sugiyono, 2012:274).
  - d. Analisis Kasus Negatif Melakukan analisis kasus negatif berarti peneliti mencari data yang berbeda atau bahkan bertentangan dengan data yang telah ditemukan. Bila tidak ada lagi data yang berbeda atau bertentangan dengan temuan, berarti masih mendapatkan data-data yang bertentangan dengan data yang ditemukan, maka peneliti mungkin akan mengubah temuannya (Sugiyono, 2012:275).
  - e. Menggunakan Bahan Referensi Yang dimaksud referensi adalah pendukung untuk membuktikan data yang telah ditemukan oleh peneliti. Dalam laporan penelitian, sebaiknya data-data yang dikemukakan perlu dilengkapi dengan foto foto atau dokumen autentik, sehingga menjadi lebih dapat dipercaya (Sugiyono, 2012:275).
  - f. Mengadakan Membercheck Tujuan membercheck adalah untuk mengetahui seberapa jauh data yang diperoleh sesuai dengan apa yang diberikan oleh pemberi data. Jadi tujuan membercheck adalah agar informasi yang diperoleh dan akan digunakan dalam penulisan laporan sesuai dengan apa yang dimaksud sumber data atau informan (Sugiyono, 2012:276).
2. *Transferability, Transferability* merupakan validitas eksternal dalam penelitian kualitatif. Validitas eksternal menunjukkan derajat ketepatan atau dapat diterapkannya hasil penelitian ke populasi di mana sampel tersebut diambil (Sugiyono, 2012:276). Pertanyaan yang berkaitan dengan nilai transfer sampai

saat ini masih dapat diterapkan/dipakai dalam situasi lain. Bagi peneliti nilai transfer sangat bergantung pada si pemakai, sehingga ketika penelitian dapat digunakan dalam konteks yang berbeda di situasi sosial yang berbeda validitas nilai transfer masih dapat dipertanggungjawabkan.

3. *Dependability Reliabilitas* atau penelitian yang dapat dipercaya, dengan kata lain beberapa percobaan yang dilakukan selalu mendapatkan hasil yang sama. Penelitian yang *dependability* atau reliabilitas adalah penelitian apabila penelitian yang dilakukan oleh orang lain dengan proses penelitian yang sama akan memperoleh hasil yang sama pula. Pengujian *dependability* dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Misalnya bisa dimulai ketika bagaimana peneliti mulai menentukan masalah, terjun ke lapangan, memilih sumber data, melaksanakan analisis data, melakukan uji keabsahan data, sampai pada pembuatan laporan hasil pengamatan.
4. *Confirmability* Objektivitas pengujian kualitatif disebut juga dengan uji *confirmability* penelitian. Penelitian bisa dikatakan objektif apabila hasil penelitian telah disepakati oleh lebih banyak orang. Penelitian kualitatif uji *confirmability* berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang telah dilakukan. Apabila hasil penelitian merupakan fungsi dari proses penelitian yang dilakukan, maka penelitian tersebut telah memenuhi standar *confirmability*. Validitas atau keabsahan data adalah data yang tidak berbeda antara data yang diperoleh oleh peneliti dengan data yang terjadi sesungguhnya pada objek penelitian sehingga keabsahan data yang telah disajikan dapat dipertanggungjawabkan.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Penelitian

##### 1. Sejarah Berdirinya Unit Usaha Syariah PT. Bank Sumut



**Gambar 4.1** Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan

Gagasan dan wacana untuk mendirikan Unit Usaha Syariah sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan *stakeholder* PT. Bank Sumut, khususnya direksi dan komisaris yaitu sejak dikeluarkannya UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Unit Usaha Syariah. Pendirian Unit Usaha Syariah juga didasarkan pada kultur masyarakat Sumatera Utara yang religius, khususnya umat islam yang semakin sadar akan pentingnya menjalankan ajarannya dalam semua aspek kehidupan termasuk dalam bidang ekonomi. Komitmen untuk mendirikan Unit Usaha Syariah semakin menguat seiring dikeluarkannya fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang menyatakan tentang pengharaman terhadap bunga bank. Tentunya, fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa perbankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dari hasil survey yang dilakukan pada 8 (delapan) kota di

Sumatera Utara menunjukkan bahwa minat masyarakat terhadap pelayanan bank syariah cukup tinggi yaitu mencapai 70% untuk tingkat ketertarikan dan diatas 50% untuk keinginan mendapatkan pelayanan perbankan syariah. Atas dasar ini komitmen PT. Bank Sumut terhadap pengembangan layanan perbankan syariah, maka pada tanggal 04 November 2004 PT. Bank Sumut membuka Unit Usaha Syariah dengan 2 (dua) kantor cabang syariah yaitu Kantor Cabang Syariah Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

Visi dan misi Unit Usaha Syariah haruslah mendukung visi dan misi PT. Bank Sumut secara umum, atas dasar itu ditetapkan visi Unit Usaha Syariah yaitu “meningkatkan keunggulan PT. Bank Sumut dengan memberikan pelayanan lebih luas berdasarkan prinsip-prinsip syariah sehingga mendorong partisipasi masyarakat secara luas dalam pembangunan daerah guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera”. Sedangkan misinya adalah “Meningkatkan posisi PT. Bank Sumut melalui prinsip layanan perbankan syariah yang aman, adil dan saling dapat berperan lebih besar sesuai dengan visi dan misinya. Lebih menguntungkan dikelola secara professional”. Melalui pengembangan layanan perbankan syariah diharapkan PT. Bank Sumut lanjut mengembangkan usaha ini juga ditargetkan dapat meningkatkan profitabilitas PT. Bank Sumut sekaligus memperkuat tingkat kesehatannya.

## 2. Makna Logo Bank Sumut Syariah Kc Tebing Tinggi



**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

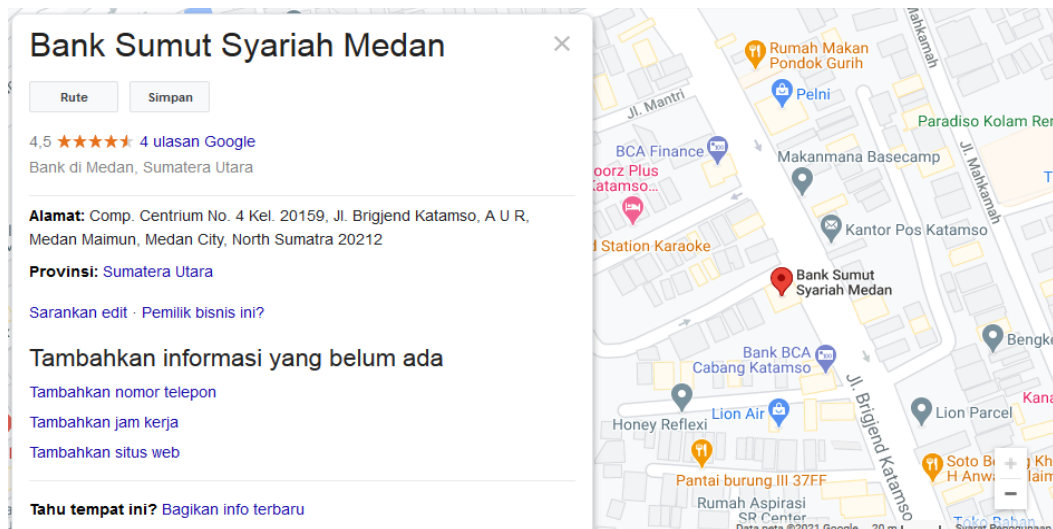


Sumut dengan masyarakat Sumatera Utara sebagaimana visi Bank Sumut. Warna *orange* sebagai simbol satu huruf untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang di padu dengan warna Biru yang sportif dan professional sebagaimana misi Bank Sumut.

Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statemen Bank Sumut. Jenis huruf "*palatino bold*" sederhana dan mudah dibaca. Penulisan kata Bank dengan huruf kecil dan Sumut dengan huruf kapital guna lebih mengedapankan Sumatera Utara sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara.

### 3. Lokasi Perusahaan

Bank SUMUT Kantor Cabang Syariah Medan beralamatkan di Comp. Centrium No. 4 Kel. 20159, Jl Brigjend Katamso, A U R, Medan Maimun, Kota Medan, Sumatera utara.



**Gambar 4.3** Denah Lokasi Bank Sumut Syariah di Google Maps

#### 4. Visi dan Misi Perusahaan

##### a. Visi Perusahaan :

Adapun Visi dari PT. Bank Sumut adalah menjadi bank andalan untuk membantu dan mendorong pertumbuhan perekonomian dan pembangunan daerah di segala bidang serta sebagai salah satu sumber pendapatan daerah dalam rangka peningkatan taraf hidup rakyat.

##### b. Misi Perusahaan

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

#### 5. Kegiatan Operasional PT. Bank Sumut

Dalam kegiatan operasionalnya unit usaha syariah PT. Bank Sumut membagi produknya menjadi 2 (dua) bagian yaitu:

##### a. Produk Penghimpunan Dana (*funding*)

Adapun produk PT. Bank Sumut Syariah KC Medan yang bersifat menghimpun dana adalah:

##### 1) Produk *Wadiah*

##### a) Tabungan iB Martabe (Marwah)

Merupakan tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip *wadiah yad dhamanah* yang merupakan titipan murni dengan seizin pemilik dana (*shahibul mal*), bank dapat mengelolanya di dalam operasional bank untuk mendukung sektor riil, menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh pemilik dana.

Syarat-syarat pembukaan Tabungan Marwah:

- 1) Fotocopi kartu identitas yang masih berlaku (KTP/SIM/paspor/KITAS/ KIMS).
- 2) Mengisi dan menandatangani formulir pemohon pembukaan rekening.
- 3) Setoran awal perorangan minimal Rp.10.000,-
- 4) Setoran selanjutnya minimal Rp.10.000,-

- 5) Saldo minimal Rp.10.000,-
- 6) Pajak sesuai ketentuan pemerintah.
- 7) Tidak dikenakan biaya administrasi.
- 8) Biaya penutupan rekening Rp.10.000,-

b) Simpanan Giro *Wadiah*

Merupakan produk penyimpanan dana yang menggunakan prinsip *wadiah yad-dhamanah* (titipan murni). Pada produk ini nasabah menitipkan dana dan bank akan menggunakan dana tersebut dengan prinsip syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya, Syarat-syarat pembukaan Simpanan Giro *wadiah*

- 1) Fotocopy kartu identitas yang masih aktif (KTP/Pasport/KITAS/KIMS).
- 2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening giro.
- 3) Mengisi formulir data nasabah atau data perusahaan.
- 4) Mengisi specimen tanda tangan berserta pasfoto nasabah atau pemimpin perusahaan.
- 5) Untuk perusahaan atau badan usaha harus dilengkapi dengan *company profile*, SIUP, SITU, TDP dan akta pendirian atau perubahan perusahaan.
- 6) Akad pembukaan rekening giro.

2) Produk *Mudharabah*

Adapun jenis produk *Mudharabah* yaitu:

a) Tabungan iB Martabe Bagi Hasil (Marhamah)

Merupakan produk penghimpunan dana yang dalam pengelolaannya menggunakan prinsip *Mudharabah Mutalaqah*, yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (*shahibul mal*) dan bank sebagai pihak bebas tanpa pembatasan dari pemilik dana menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembiayaan kepada usaha-usaha yang menguntungkan dan tidak bertentangan dengan prinsip

syariah.Syarat-syarat Pembukaan Tabungan iB Martabe bagi Hasil (Marhamah):

- 1) Fotocopi kartu identitas yang masih aktif (KTP/SIM/Pasport).
- 2) Mengisi dan mendatangani formulir pemohon pembukaan rekening.
- 3) Setoran awal Rp. 50.000,-
- 4) Saldo minimal Rp. 50.000,-
- 5) Pajak sesuai pemerintah.
- 6) Table pembagian nisbah (bagi hasil) tabungan marhamah terlampir.

b) Deposito iB Ibadah

Merupakan produk yang sistem pengelolaannya berdasarkan prinsip *Mudharabah Mutlaqah*. Prinsip yang sama dengan tabungan marhamah,akan tetapi dana yang disimpan oleh nasabah hanya dapat ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan dengan bagi hasil dan keuntungan yang telah disepakati bersama. Investasi akan disalurkan untuk usaha yang produktif dan halal. Tabel pembagian nisbah deposito ibadah PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Tebing Tinggi terlampir.

c) Tabungan Makbul

Merupakan tabungan khusus PT.Bank Sumut Syariah Kc Tebing Tinggi sebagai sarana BPHI (Biaya Penyelenggaraan Ibadah Haji) penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dan tidak dapat melakukan transaksi penarikan.Syarat-syarat Pembukaan Tabungan Makbul:

- 1) Penabung adalah perorangan yang berniat menunaikan ibadah haji bentuk tabungan.
- 2) Mengisi formulir permohonan dengan melengkapi kartu identitas diri.
- 3) Pembukaan rekening hanya dapat dilakukan pada Unit kantor PT.Bank Sumut yang berlokasi sesuai dengan alamat domisili yang tertera pada kartu identitas diri nasabah.

- 4) Setoran awal Rp. 1.000.000,-
- 5) setoran selanjutnya sebesar Rp. 100.000,-
- 6) Penabung tidak dapat melakukan penarikan dari tabungan kecuali dalam rangka penutupan tabungan.

**b. Produk Penyaluran Dana (*Lending*).**

Adapun produk PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan yang bersifat menyalurkan dana adalah:

- 1) Pembiayaan dengan Akad Jual Beli (*Murabahah*).
- 2) Pembiayaan dengan sistem Bagi hasil (*Mudharabah*).
- 3) Pembiayaan *Musyarakah*.
- 4) Pinjaman (*Qardh*) dengan Gadai Emas iB.

**1) Prosedur Penyaluran Pembiayaan**

Prosedur penyaluran pembiayaan merupakan suatu sistematis sehubungan dengan pengelolaan pembiayaan mulai dari tahap pengajuan berkas-berkas pembiayaan yang diajukan sampai dengan tahap pelaksanaan penyaluran pembiayaan. Adapun prosedur penyaluran pembiayaan pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan terdiri dari beberapa tahap, yaitu sebagai berikut:

a) Tahap Pengajuan Berkas-Berkas

Dalam hal ini berkas-berkas permohonan pengajuan pembiayaan untuk memperoleh pembiayaan sendiri berbeda antara pegawai negeri dan pegawai swasta serta seorang wiraswasta.

1) Bagi Pegawai Negeri

- a) Fotocopi KTP suami dan istri masing-masing sebanyak dua lembar.
- b) Fotocopi kartu keluarga.
- c) Fotocopi SK pengangkatan terakhir.
- d) Fotocopi kartu pegawai.
- e) Fotocopi jaminan (tanah, bangunan, dan kendaraan yang dimiliki).

- f) Surat persetujuan suami/istri.
  - g) Surat keterangan/rekomendasi perusahaan.
- 2) Bagi Pegawai swasta
- a) Fotocopi KTP suami dan istri masing-masing sebanyak dua lembar.
  - b) Fotocopi kartu keluarga.
  - c) Fotocopi agunan, jika agunan tersebut berupa mobil atau sepeda motor maka calon debitur harus melampirkan fotocopi BPKP dan fotocopi STNK, jika agunan tersebut berupa tanah, maka debitur harus melampirkan fotocopi surat tanah tersebut dengan persyaratan bahwa pemilik dari benda yang dijadikan agunan harus kepunyaan pribadi.
- 3) Bagi Wiraswata
- a) Mengajukan proposal yang berisi tentang:  
Latar belakang perusahaan, seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus perusahaan, pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta relasinya serta pihak pemerintah maupun swasta termasuk pengalamannya dalam mengerjakan berbagai usahanya selama ini, Maksud dan tujuan, apakah untuk memperbesar omset penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan usaha baru serta tujuan lainnya. Besarnya kredit dan jangka waktu, dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah pembiayaan yang ingin diperoleh dan jangka waktu pembayarannya serta harus memberitahukan apa yang menjadi agunan dengan syarat agunan tersebut harus diasuransikan terlebih dahulu.
  - b) Melampirkan dokumen-dokumen yang meliputi:
    - 1) Fotocopi akta notaris, dipergunakan untuk perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas atau Yayasan.

- 2) Fotocopi tanda daftar perusahaan.
- 3) Fotocopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
- 4) Surat pengesahan dari departemen kehakiman.
- 5) Neraca dan laporan rugi/laba.

b) Tahap Penilaian Pembiayaan

Bank meneliti apa, bagaimana, dan siapa calon debiturnya sehingga untuk menentukan nilai pembiayaan pada PT.Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan menggunakan analisis 5C.

1) *Character* (Watak)

Karakter ini menyangkut tanggungjawab moral calon debitur dalam upaya untuk membayar kembali sejumlah pokok pinjamannya. Karakter identik dengan aspek psikologis moral dan iktikad baik nasabah serta komitmennya untuk pengakuan utang dan upaya pelunasannya. Karakter dari seorang calon pemohon ini dapat diketahui dari:

- a) Riwayat hidup.
- b) Cara/pola hidup.
- c) Sikap/sifat pemohon pembiayaan

2) *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan sipemohon untuk memperoleh pembiayaan, memanfaatkan, dan membayarnya kembali.

3) *Capital* (Modal)

Yaitu modal dana (modal) sendiri yang dimiliki data permohonan diajukan. Penyelidikan terhadap modal dari permohonan pembiayaan tidak hanya dilihat dari besarkecilnya modal, tetapi bagaimana distribusi modal tersebut di tempatkan oleh si pemohon, cukupkah modal yang tersedia sehingga segala sumber-sumber produksi bergerak secara efektif dan efisien. Penggunaan modal juga diteliti untuk mengetahui apakah modal berjalan dengan baik sehingga perusahaan dapat berjalan dengan lancar.

#### 4) *Colleteral* (Jaminan)

Yaitu barang yang digunakan sebagai jaminan atas barang telah diterima. Jaminan ini diperlukan agar pembiayaan yang diberikan oleh bank terjamin pengambilan, Adapun syarat-syarat barang yang dapat dijadikan jaminan adalah:

- a) Memiliki harga pasar.
- b) Tidak dalam keadaan sedang dijaminkan.
- c) Memiliki bukti-bukti kepemilikan.
- d) Memiliki nilai yang cukup untuk menjamin pembiayaan.

Harga dari suatu barang jaminan ditentukan oleh:

- a) Sifat barang.
- b) Jenis barang.
- c) Stabilitas harga barang.
- d) Luasnya pasar.
- e) *Condition of Economy* (kondisi Ekonomi).

5. *Condition of Economy* yaitu situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian pada suatu saat yang kemungkinan juga mempengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur. Setidaknya perlu diyakini bahwa dalam masa kredit usaha calon debitur masih prospektif. Keyakinan atas hal ini dapat diperoleh melalui penelitian terhadap:

- a) Keadaan konjungtur.
- b) Peraturan-peraturan pemerintah.
- c) Situasi, politik dan perekonomian dunia.
- d) Keadaan lain yang mempengaruhi pemasaran.

Dari prinsip 5C diatas, yang paling perlu mendapat perhatian adalah *Character*, dan apabila prinsip ini tidak dipenuhi maka prinsip lainnya menjadi tidak berarti, dengan perkataan lain permohonan pembiayaan harus ditolak.



c) Tahap Pencarian Informasi Debitur

- 1) Menyelidiki berkas pinjaman, tujuannya adalah untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan sudah benar termasuk menyelidiki keabsahan berkas.
- 2) *Interview* dengan pemohon pembiayaan, merupakan penyelidikan dimana calon peminjam langsung berhadapan pihak bank. Tujuannya adalah untuk meyakinkan pihak bank apakah berkas-berkas tersebut telah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan bank. *Interview* ini juga untuk mengetahui kerugian dan kebutuhan nasabah sebenarnya. Dua hal penting yang harus diketahui dari *interview* adalah tujuan penggunaan kredit dan bagaimana rencana pengambilan pembiayaan tersebut. Hal lain yang perlu diketahui dari *interview* ini adalah mengenai usaha nasabah (dalam bidang apa perusahaan bergerak dan bagaimana produksi yang diusahakan) dan mengenai situasi perdagangan nasabah serta bagaimana persaingannya.

d) Tahap Analisa Pembiayaan

Pada tahap ini dilakukan kegiatan pemeriksaan ke lokasi dengan meninjau berbagai obek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kegiatan ini dilakukan untuk mengetahui tentang:

- 1) Kebenaran atas keterangan tentang bidang usaha nasabah, izin usahanya, akta perusahaan dan lain sebagainya.
- 2) Kelancaran usaha yang diketahui dari data tentang perkembangan usahanya.
- 3) Kualitas dari barang-barang yang diproduksi atau barang-barang yang diperdagangkan, juga tentang harganya apakah cocok dengan harga pasarnya.
- 4) Kemampuan dan pengetahuan manajemen dalam bidang usahanya tersebut.

- 5) Lokasi perusahaan, apakah mendekati pasar atau mendekati sumber bahan mentah/lokasi kerja.

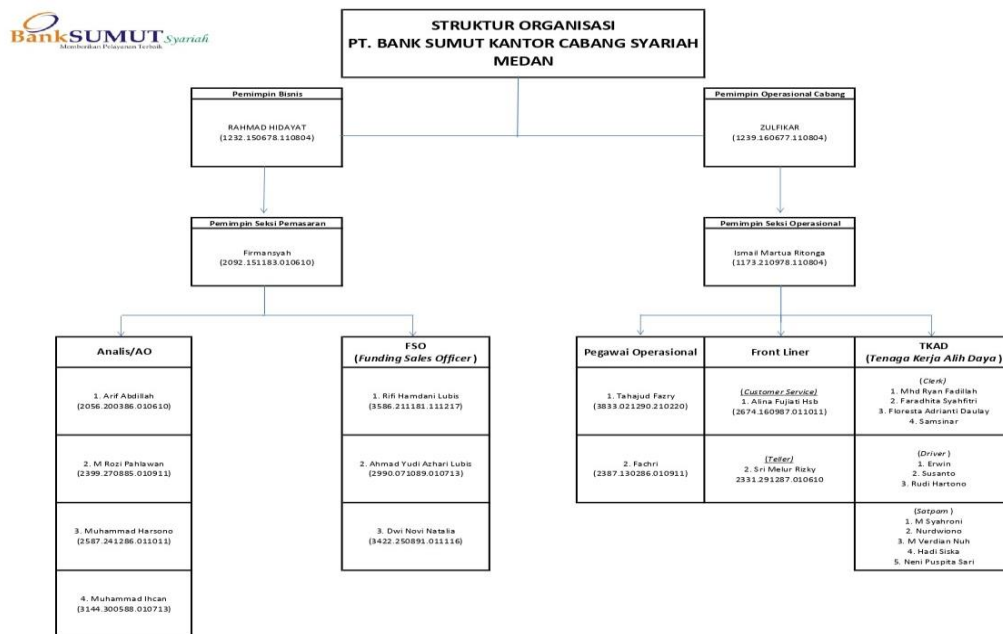
Pada saat melakukan pengecekan kelengkapan, hendaknya para debitur tidak memberitahukannya kepada nasabah, sehingga apa yang dilihat dilapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Hasil yang diperoleh kemudian dicocokkan dengan hasil dari interview, apabila terdapat ketidaksesuaian maka pihak bank melakukan perbaikan terhadap berkas tersebut. Kegiatan pemeriksaan atas survey kelengkapan dilakukan oleh petugas lapangan atau *Account Officer* dan kepala bagian pembiayaan atau Manajer Operasional.

e) Tahap Pelaksanaan Pembiayaan

- 1) Setelah dilakukan pengecekan ulang, pihak bank memutuskan apakah debitur berhak mendapat pembiayaan atau tidak.
- 2) Keputusan pelaksanaan pembiayaan dilakukan oleh Manajer Operasional dan kepala bagian pembiayaan dalam suatu rapat tentang pembiayaan tersebut. Hal ini mencakup jumlah uang yang dapat dijadikan pembiayaan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan, selanjutnya pihak bank melakukan perjanjian secara tertulis dengan pihak debitur.
- 3) Penandatanganan dilaksanakan antara pihak bank dan debitur secara langsung atau melalui notaris. Setelah dilakukan penandatanganan tersebut, maka pencairan dana tersebut baru dilakukan oleh pihak bank.

## 6. Deskripsi Tugas

- a. Struktur organisasi pada Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Tebing Tinggi



**Gambar 4.4** Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah KC Medan

#### a. Pimpinan Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan

Sebagai Pemimpin memiliki tugas membawahi seluruh bagian yang ada dan bertanggung jawab atas segala kegiatan yang menyangkut perkembangan dan kelangsungan hidup bank serta yang terpenting adalah menetapkan berbagai kebijakan-kebijakan dan pengambilan keputusan demi kemajuan Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, Tanggung Jawab Pemimpin:

- 1) Seluruh operasional kantor cabang syariah dan unit kantor dibawahnya kepada direksi.
- 2) Kinerja kantor cabang syariah dengan mengacu pada rencana kerja anggaran tahunan dan standar rasio yang sehat.
- 3) Pencapaian progam 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 dengan standar operasional prosedur dilingkungan kantor cabang syariah.
- 8) Keberhasilan pelaksanaan standar pelayanan Bank Sumut dilingkungan kantor cabang syariah.
- 9) Disiplin kerja pejabat dan pegawai dilingkungan kantor cabang syariah.
- 10) Keamanan transaksi dan penggunaan aplikasi OLIB'S.
- 11) Kerahasiaan dan keselamatan dokumen, arsip serta seluruh kelayakan perusahaan yang berada dilingkungan kantor cabang syariah.

**b. Wakil Pimpinan Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan**

Tugas Wakil Pimpinan:

- 1) Membantu pimpinan cabang syariah.
- 2) Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris untuk seksi operasional yang akan dituangkan ke dalam Rencana Kerja Anggaran Tahunan Bank.
- 3) Menyusun program kerja seksi operasional sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
- 4) Menindaklanjuti hasil temuan dan/atau rekomendasi dari *control inten* atau satuan pemeriksaan internal kepada pimpinan cabang syariah.
- 5) Melakukan proses tutup hari transaksi dan mencetak rekap lampiran serta mencocokkannya 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.
- 8) Mengatur penjilidan nota-nota dan dokumen serta menata usahakan penyimpanannya.
- 9) Melakukan administrasi dan pendistribusian surat menyurat dan mengawasi, memelihara serta mengatur ruang arsip kantor cabang syariah.

- 10) Menatausahakan surat edaran, surat induksi, surat keputusan nota dinas direksi dan naskah tata dinas lainnya.
- 11) Memonitor dan mengerjakan pengiriman surat melalui tromol pos maupun pengantar surat.
- 12) Membuat laporan terkait operasional seksi operasional sesuai ketentuan yang berlaku.
- 13) Melakukan evaluasi atas kinerja seksi operasional.
- 14) Melakukan tugas lainnya sesuai fungsi dan aktivitas seksi operasional.

Tanggung Jawab Wakil Pimpinan:

- 1) Seluruh operasional, seksi operasional wakil pimpinan cabang syariah.
- 2) Kinerja seksi operasional dengan mengacu pada rencana kerja anggaran tahunan dan standar rasio yang sehat.
- 3) Pencapaian program kerja seksi operasional.
- 4) Disiplin kerja pejabat, staf dan pegawai dilingkungan seksi operasional.
- 5) Kebenaran dan ketepatan waktu laporan yang diterbitkan.
- 6) Penerapan tata kelola perusahaan dilingkungan seksi operasional.
- 7) Keberhasilan pelaksanaan standar pelayanan Bank Sumut dilingkungan seksi operasional.
- 8) Keamanan transaksi dan penggunaan aplikasi OLIB'S.
- 9) Kerahasiaan dan keselamatan dokumen, arsip serta seluruh kelayakan perusahaan yang berada dilingkungan seksi operasional.

**c. Pimpinan Seksi Pemasaran**

Tugas Seksi Pemasaran adalah membantu pimpinan cabang syariah dalam:

- 1) Kegiatan pembiayaan produk penghimpunan dana, pembiayaan dan jasa bank serta layanan syariah sesuai rencana kerja bank.
- 2) Melakukan analisa permohonan pembiayaan dan bank garansi.
- 3) Mengawasi kepatuhan pegawai melaksanakan standar operasional prosedur dilingkungan seksi pemasaran.

- 4) Mengawasi pelaksanaan tata kelola perusahaan (GCG) oleh pegawai dilingkungan seksi pemasaran.
- 5) Penggunaan teknologi informasi oleh pejabat dan pegawai dilingkungan seksi pemasaran.
- 6) Mengawasi pelaksanaan standar pelayanan Bank Sumut oleh pegawai dilingkungan seksi pemasaran.
- 7) Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris seksi pemasaran untuk dituangkan ke dalam rencana anggaran tahunan bank.
- 8) Menyusun program kerja seksi pemasaran sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
- 9) Menindaklanjuti hasil temuan atau rekomendasi dari *control internal* satuan pemeriksaan internal serta melaporkan tindak lanjut temuan kepada Pemimpin cabang syariah.
- 10) Menghadiri dan memberikan pendapat dalam rapat kelompok pemutus pembiayaan.
- 11) Melakukan kunjungan ke lokasi usaha atau proyek yang telah dibiayai serta periodik dalam rangka pengawasan atas pembiayaan yang diberikan.
- 12) Memberikan saran atau pertimbangan kepada pimpinan cabang syariah tentang langkah-langkah yang perlu diambil dibidang tugasnya.
- 13) Melakukan koordinasi kerja dengan unit kerja di kantor cabang syariah.
- 14) Membuat laporan terkait operasional seksi pemasaran sesuai ketentuan yang berlaku.
- 15) Melaksanakan tugas lainnya sesuai fungsi dan aktifitas seksi pemasaran.

#### Tanggung Jawab Seksi Pemasaran:

- 1) Pencapaian target penghimpunan dana, pembiayaan, pembiayaan produk jasa bank dan pembiayaan syariah (*Office Channelling*).
- 2) Pencapaian program kerja seksi pemasaran.
- 3) Kelayakan dan kualitas pembiayaan yang diberikan.

- 4) Kebenaran dan ketepatan waktu laporan yang diterbitkan.
- 5) Pemahaman dan kepatuhan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan standar operasional prosedur dilingkungan pegawai seksi pemasaran.
- 6) Keberhasilan pelaksanaan standar pelayanan Bank Sumut dilingkungan pegawai seksi pemasaran.
- 7) Disiplin kerja dilingkungan pegawai seksi pemasaran.
- 8) Keamanan transaksi dan penggunaan aplikasi OLIB'S oleh pegawai seksi pemasaran.
- 9) Kerahasiaan dan keselamatan dokumen, arsip serta seluruh kekayaan perusahaan yang berada dilingkungan seksi pemasaran.
- 10) Memegang teguh rahasia jabatan dan rahasia bank.

**d. Pemimpin Seksi ADM & Penyelamatan Pembiayaan**

Tugas seksi ADM & penyelamatan pembiayaan adalah membantu pimpinan cabang syariah dalam:

- 1) Kegiatan administrasi pembiayaan.
- 2) Melakukan kunjungan kepada debitur bermasalah dan pengupayaan penyelesaian pembiayaan non lancar sesuai ketentuan yang berlaku.
- 3) Penyelenggaraan kegiatan yang berhubungan dengan restrukturisasi pembiayaan.
- 4) Mengawasi kepatuhan dalam melaksanakan standar operasional prosedur dilingkungan pegawai seksi Adm & penyelamatan pembiayaan.
- 5) Mengawasi penggunaan teknologi informasi dilingkungan pegawai seksi Adm & penyelamatan pembiayaan.
- 6) Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris seksi Adm & penyelamatan pembiayaan.
- 7) Menyusun program kerja seksi Adm & penyelamatan pembiayaan sehubungan dengan upaya pencapaian target rencana kerja dan melakukan pemantauan serta mengevaluasi pelaksanaannya.
- 8) Menyusun jadwal kunjungan tim penyelamatan pembiayaan dan mengkoordinir penagihan tunggakan pembiayaan.

- 9) Membuat surat peringatan dan surat panggilan kepada debitur pembiayaan non lancer.
- 10) Membuat laporan terkait operasional seksi Adm & penyelamatan pembiayaan.
- 11) Melakukan evaluasi atas kinerja seksi Adm & penyelamatan pembiayaan.
- 12) Mewakili bank dalam mengadakan hubungan atau kerjasama dengan pihak lain berkaitan pelaksanaan fungsi seksi Adm & penyelamatan pembiayaan.
- 13) Menghadiri dan memberikan pendapat dalam rapat kelompok pemutus pemasaran.
- 14) Mempersiapkan surat pengajuan penagihan/penyelamatan pembiayaan bermasalah kepada BUPLN melalui/atas izin kantor pusat.
- 15) Mengelola dan mengamankan kunci penyimoanan surat barang agunaan pembiayaan.

Tanggung jawab Pemimpin seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan:

- 1) Seluruh kegiatan operasional seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan kepada Pemimpin cabang syariah.
- 2) Kinerja seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan dengan mengacu pada rencana kerja tahunan dan standar rasio yang sehat.
- 3) Penerapan tata kelola perusahaan dilingkungan pegawai seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan.
- 4) Keamanan transaksi dan penggunaan aplikasi OLIB'S.
- 5) Kebenaran dan ketetapan waktu laporan yang diterbitkan.
- 6) Kerahasiaan dan kepatuhan melaksanakan pekerjaan sesuai dengan standar operasional prosedur dilingkungan pegawai seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan.
- 7) Pencapaian program kerja seksi Adm dan penyelamatan pembiayaan.

**e. Teller**

Tugas Teller:



- 1) Melayani penyeteroran dan pembayaran tunai sehubungan transaksi.
- 2) Melakukan pembayaran dan penerimaan yang berhubungan dengan pembayaran biaya bank, personalia dan umum melalui counter bank.
- 3) Menyusun daftar penerimaan dan pengeluaran uang tunai dan melakukan pencocokan saldo dengan fisik uang dan saldo pada neraca harian.

**f. Costumer Service**

Tugas 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 ketidakpuasan nasabah atas pelayanan yang diberikan oleh pihak bank.
  - 3) Mengadministrasi daftar hitam Bank Indonesia dan daftar rehabilitasi nasabah serta file nasabah.
  - 4) Mengadministrasi resi permintaan dan pengembalian buku cek dan bilyet giro serta surat kuasa.
  - 5) Memberikan informasi tentang saldo dan mutasi nasabah.
  - 6) Mengadministrasi buku cek, bilyet giro dan buku tabungan.
- Memperkenalkan dan menawarkan produk dan jasa yang ada dan yang baru sesuai dengan keinginan dan kebutuhan nasabah

**g. Jumlah Karyawan**

Adapun jumlah keseluruhan karyawan PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan sebagai berikut:

- 1) Pimpinan Cabang : 1 orang
- 2) Wakil Pimpinan Cabang : 1 orang
- 3) Pelayanan Nasabah : 5 orang
- 4) Operasional : 2 orang
- 5) Legal & Admin Pembiayaan : 2 orang

- 6) Penyelamatan Pembiayaan : 1 orang
- 7) Pemasaran : 4 orang
- 8) Divisi Pengawasan : 2 orang
- 9) Unit Usaha Syariah : 2 orang

## **B. Temuan Penelitian**

Temuan penelitian ini merupakan proses penelitian lapangan yang telah dilakukan oleh peneliti selama kurun waktu Maret 2022, dengan memenuhi persyaratan administrasi penelitian dimulai dari pengurusan surat izin penelitian yang dikeluarkan oleh pihak Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan sebagai informen. Penelitian yang dilakukan di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan ini menggunakan metode kualitatif deskriptif tentang Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah Kc Medan.

### **1. Mekanisme Pembiayaan Renovasi Rumah pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan**

KPR Bank Sumut Syariah merupakan fasilitas pembiayaan rumah yang diberikan kepada nasabahnya, dengan prinsip syariah. Pembiayaan ini digunakan untuk keperluan pembelian rumah baru, second, renovasi, pembelian rumah second sekalian renovasi, pembelian rumah indent melalui developer, pembangunan tanah kavling, dan take over KPR dari bank lain. Pelaksanaan pembiayaan KPR di Bank Sumut Syariah KC Medan menggunakan skema Murabahah yaitu skema dengan prinsip jual beli.

Dengan akad murabahah (jual beli), Bank Sumut Syariah membelikan rumah atau bahan material yang dibutuhkan nasabah. Kemudian bank akan menjual kembali kepada nasabah dan nasabah mencicil angsurannya sesuai dengan jangka waktu yang disepakati hasil wawancara dengan Bapak Arif Abdillah selaku bagian pembiayaan rumah Bank Sumut Syariah tentang Bagaimana proses Bank dan Nasabah dalam melakukan akad murabahah yang bebas riba, jawaban beliau adalah.

*“Jadi ketika kami melakukan perjanjian akad dengan nasabah kami akan menjelaskan harga pokok dari pembiayaan yang akan mereka ambil dan kami juga akan menjelaskan bagaimana marginnya pembiayaan tersebut, jadi sudah di jelaskan biar semua semua syariat islam”* Wawancara Tanggal 29 Maret 2022

Lebih lanjut beliau menyatakan tentang cara pembayarannya tentang Bagaimana proses pembayaran dari program pembiayaan yang sudah dipilih oleh nasabah, jawaban beliau adalah :

*“Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu, dan nasabah diberikan pilihan cicilan sesuai dengan ketentuan dan jangka waktu yang sudah ditentukan”* Wawancara Tanggal 29 Maret 2022

Dilihat dari cara pembayarannya, sistem murabahah adalah skema yang angsurannya tiap bulannya selalu sama sampai dengan batas akhir pengajuan pembiayaan. Besarnya angsuran ditentukan sejak awal persetujuan pembiayaan tersebut diperoleh nasabah. Selain angsurannya yang tetap sampai dengan lunas. Dengan akad murabahah nasabah akan mendapat kemudahan seperti jangka waktu 15 tahun, dan angsuran sama dari awal hingga akhir. Dalam akad perjanjian tersebut bank akan mendapatkan keuntungan dari margin yang telah ditentukan dengan kesepakatan antara bank dengan nasabah (Nugraheni, 2017).

Akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah, yaitu jual beli dengan sistem wakalah. Akad murabahah adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga jual pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati. Dalam jual beli sistem ini pihak penjual (bank) mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, untuk membeli barang yang diinginkan oleh nasabah. Kemudian tentang bagaimana Bank melakukan akad *murabahah* dan *wakalah* secara bersamaan, sebelum barang secara prinsip menjadi milik bank jawaban dari Bapak Arif Abdillah adalah :

“Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang sehingga secara prinsip menjadi milik bank” Wawancara Tanggal 29 Maret 2022

Adapun kriteria pembiayaan Renovasi Rumah adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu maksimal 15 tahun untuk pegawai negeri sipil (PNS) sedangkan untuk pengusaha / wiraswasta maksimal 10 tahun.
2. Bank akan memproses permohonan nasabah yang sudah lengkap.
3. Biaya yang dikenakan yaitu:
  - a) Biaya administrasi bank 1% dari limit pembiayaan
  - b) Biaya notaris untuk akad dan pengikat jaminan
  - c) Biaya asuransi jiwa dan kebakaran
  - d) Biaya materai
  - e) Angsuran *fixed* (tetap) selama 15 tahun.

Adapun persyaratan pembiayaan Renovasi Rumah yaitu :

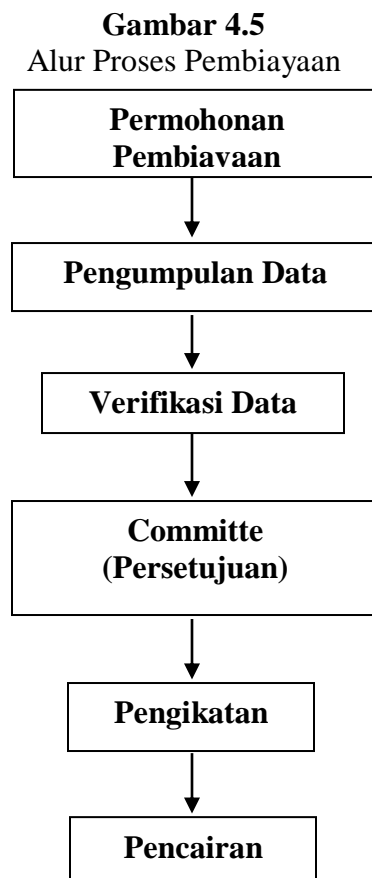
1. WNI cakap hukum.
2. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
3. Fotokopi KTP pemohon.
4. Fotokopi Kartu Keluarga.
5. Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah).
6. Asli slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja.
7. Fotokopi Tabungan dan Rekening Koran 3 bulan terakhir.
8. Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp.50 juta.
9. Fotokopi rekening telepon dan listrik.
10. Fotokopi SHM / SHGB.
11. Fotokopi IMB
12. Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank(BSM) maupun Bank lain.

13. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
14. Pembiayaan renovasi rumah yang dikerjakan sendiri hanya terbatas untuk pembelian material bangunan (Surat Keputusan Direksi PT.Bank Sumut No.007 / Dir/UUS-PiB/SK/2018 tanggal 12 Januari 2018 Tentang Pembiayaan KPR iB Griya,).

Adapun manfaat dari pembiayaan Renovasi Rumah ini adalah :

1. Angsuran ringan dan tetap sampai jatuh tempo pembiayaan.
2. Proses permohonan yang mudah dan cepat.
3. Fleksibel untuk membeli rumah baru, bekas, dan renovasi.
4. Fasilitas auto debet dari Tabungan Bank Sumut Syariah.
5. Bebas biaya penalti bagi yang ingin mempercepat pelunasan.
6. Jangka waktu pembiayaan 15 tahun.

Mekanisme Pembiayaan Griya Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan :



*Sumber : Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan*

Mekanisme / prosedur nasabah mengajukan pembiayaan Griya Bank Sumut Syariah pada Bank Sumut Syariah KC. Medan adalah :

1. Nasabah mendatangi langsung Marketing bagian Griya Bank Sumut Syariah, kemudian Marketing Griya akan menjelaskan fitur atau produk yang ada di Pembiayaan Griya. Apabila Marketing mendatangi langsung ke tempat nasabah dan menjelaskan fitur yang ada, maka nasabah bisa secara langsung mendaftarkan atau mengajukan pembiayaannya.
2. Setelah Marketing menjelaskan semua fitur di Pembiayaan Griya Bank Sumut Syariah, maka selanjutnya nasabah akan memilih limit pembiayaan sesuai keinginan nasabah, tujuan pembiayaan, dan besarnya agunan atau jaminan yang dimiliki nasabah.
3. Selanjutnya nasabah akan mengisi form aplikasi pembiayaan dan membuat rekening Tabungan Bank Sumut Syariah untuk pencairan pembiayaan apabila pembiayaan yang diajukan oleh nasabah disetujui oleh analis Marketing Griya Bank Sumut Syariah.
4. Setelah nasabah mengisi form aplikasi pembiayaan, nasabah juga harus mengumpulkan persyaratan dokumen. Adapun persyaratan dokumen yang dilampirkan adalah sebagai berikut:
  - a) Fotokopi KTP pemohon.
  - b) Fotokopi Kartu Keluarga.
  - c) Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah).
  - d) Surat persetujuan suami istri (bila sudah menikah) atau surat pernyataan (bila belum menikah).
  - e) Asli slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja.
  - f) Fotokopi Tabungan dan Rekening Koran 3 bulan terakhir.
  - g) Fotokopi NPWP untuk pembiayaan di atas Rp.50 juta.
  - h) Fotokopi rekening telepon dan listrik.
  - i) Fotokopi SHM / SHGB, IMB dan Denah Bangunan.

- j) Fotokopi IMB Surat pernyataan nasabah mengenai fasilitas pembiayaan yang telah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan di Bank (BSM) maupun Bank lain.
- k) Berkas Rencana Anggaran Biaya (RAB) untuk renovasi rumah.
- l) Setelah dokumen tersebut dikumpulkan, kemudian pihak *Marketing* akan mengecek *BI-Checking* dari nasabah yang mengajukan pembiayaan.
- m) Setelah analis *Marketing* menganalisis nasabah, selanjutnya analis akan menentukan pembiayaan tersebut disetujui atau tidak oleh analis *Marketing*.
- n) Apabila pembiayaan tersebut disetujui, maka *Back Office* akan membuat nota analisa pembiayaan dan membuat surat persetujuan pembiayaan yang akan ditandatangani oleh kepala cabang.
- o) Setelah surat persetujuan pembiayaan ditandatangani oleh kepala cabang, kemudian *Back Office* akan membuat akad pembiayaan yang akan ditandatangani oleh kepala cabang dan nasabah. Sebelum nasabah menandatangani akad, nasabah terlebih dahulu melampirkan dokumen serta membayar biaya-biaya seperti biaya administrasi.
- p) Setelah penandatanganan akad, *Back Office* membuat memo pencairan yang kemudian akan di posting ke rekening nasabah. Yang selanjutnya nasabah dapat melakukan penarikan tunai melalui rekening Tabungan Bank Sumut Syariah.
- q) Untuk pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan menyetorkan uang ke dalam rekening nasabah atau dengan auto debet yaitu pendebetan secara langsung yang dilakukan oleh bank kepada nasabah apabila nasabah tidak mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan.

## **2. Penerapan Multi Akad dalam Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah KC. Medan**

Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan merupakan salah satu bank syariah yang memiliki produk pembiayaan atau *lending* yang pada umumnya

menggunakan praktek multi akad. Salah satunya adalah pembiayaan Griya Bank Sumut Syariah pada fitur pembiayaan renovasi rumah yang menggunakan multi akad dalam prakteknya. Dengan jumlah pembiayaan Griya Bank Sumut Syariah sebesar Rp.2.200.000.000 (pada bulan Desember 2020) dan Rp.700.000.000 (pada bulan Desember 2021) untuk pembiayaan renovasi rumah.

Pada pembiayaan renovasi rumah menggunakan multi akad yaitu akad murabahah bil wakalah. Pada hakikatnya akad murabahah digunakan untuk jual beli suatu barang yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga jual yaitu harga beli ditambah margin hasil dari wawancara tentang Bagaimana Bank memberitahukan harga pokok beserta margin (keuntungan) kepada nasabah, jawaban dari Bapak Arif Abdillah adalah :

*“Seperti yang sudah dijelaskan 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”*

Wawancara tanggal 29 Maret 2022

Selain menggunakan akad *murabahah*, pembiayaan renovasi rumah juga menggunakan akad tambahan yaitu akad *wakalah*. Adanya akad *wakalah* yang dilakukan antara pihak bank dan nasabah adalah untuk memberikan dana pembelian barang yang selanjutnya dana tersebut akan digunakan untuk pembelian barang sesuai yang diinginkan nasabah kepada pihak *Supplier*. Ketika penulis mewawancarai tentang Bagaimana cara Bank Sumut melakukan proses pembiayaan yang bebas riba tersebut, jawaban dari Pak Arif Abdillah adalah :

*“Biasanya Bank akan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang, kemudian Bank akan menjelaskan bahwa barang yang diperlukan nasabah dibeli atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”*

Tanggal 29 Maret 2022

Lebih lanjut beliau menyatakan :

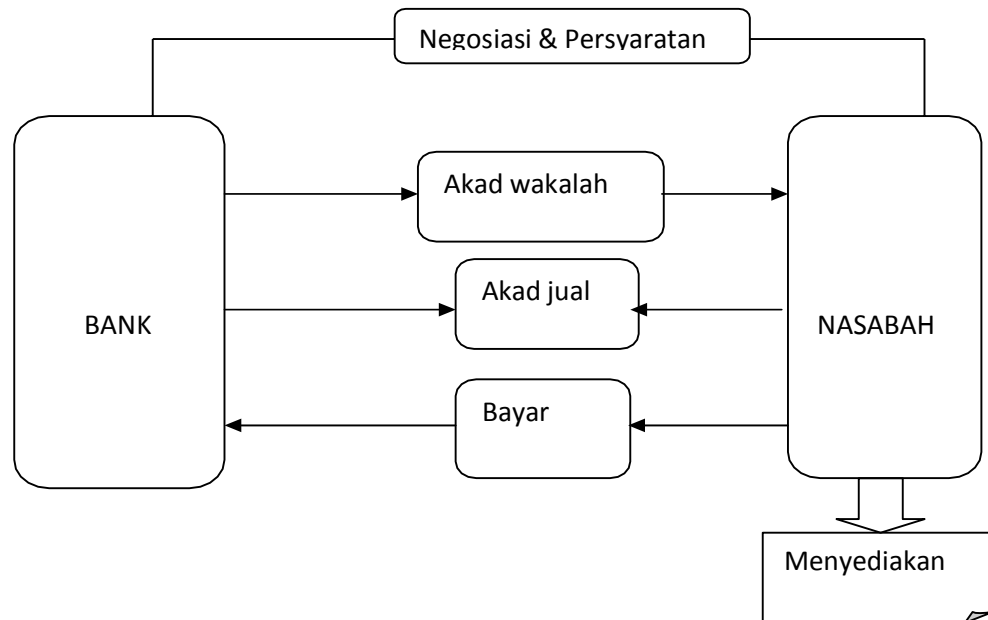


*“Pada awalnya Nasabah dan pihak Bank akan melakukan kesepakatan bahwa apakah Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, Jadi ketika kami melakukan perjanjian akad dengan nasabah kami akan menjelaskan harga pokok dari pembiayaan yang akan mereka ambil dan kami juga akan menjelaskan bagaimana marginnya pembiayaan tersebut, jadi sudah di jelaskan biar semua semua syariat islam” Wawancara Tanggal 29 Maret 2022*

Jadi bisa ditarik kesimpulan bahwa tentang proses yang sedang berlangsung di Bank Sumut syariah Biasanya Bank akan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang, kemudia Bank akan menjelaskan bahwa barang yang diperlukan nasabah dibeli atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, dan Pada awalnya Nasabah dan pihak Bank akan melakukan kesepakatan bahwa apakah Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, Jadi ketika bank melakukan perjanjian akad dengan nasabah akan menjelaskan harga pokok dari pembiayaan yang akan mereka ambil dan kami juga akan menjelaskan bagaimana marginnya pembiayaan tersebut, jadi sudah di jelaskan biar semua semua syariat islam, dan Biasanya Bank akan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang, kemudia Bank akan menjelaskan bahwa barang yang diperlukan nasabah dibeli atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba (Fauziah et al., 2021).

Adapun skema multi akad *Murabahah* dan *Wakalah* sebagai berikut :

**Gambar 4.6** Bagan Pembiayaan *Murabahah bil Wakalah*



Tahapan pelaksanaan multi akad menggunakan akad *murabahah* dan *wakalah* berdasarkan skema di atas yaitu :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah bil wakalah kepada bank dengan membawa persyaratan.
2. Bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah.
3. Nasabah membeli barang dari supplier atas nama bank.
4. Setelah akad *wakalah* selesai selanjutnya akad jual beli secara kredit.
5. Nasabah membayar angsuran secara cicilan kepada lembaga keuangan

Adapun ilustrasi pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah adalah sebagai berikut:

A (nasabah) mengajukan pembiayaan kepada B (bank) sebesar Rp 50.000.000 untuk renovasi rumahnya. Kemudian A mengisi form aplikasi pembiayaan serta melampirkan persyaratan dokumen seperti : Fotokopi KTP, KK, surat nikah, agunan surat keterangan usaha dari RT atau RW setempat, RAB, dan lain-lain. Kemudian analis menganalisis data dari A. Setelah

pengajuan pembiayaan diterima maka A akan menandatangani akad yaitu akad murabahah dan wakalah.

Akad murabahah disini yaitu sebagai akad jual beli bahan-bahan bangunan yang sudah dibuat oleh nasabah dalam RAB antara pihak B (bank) dengan pihak A (nasabah) untuk renovasi rumah. Dimana B (bank) sebagai penjual dan A (nasabah) sebagai pembeli. Sedangkan Akad *wakalah* digunakan agar A (nasabah) dapat mewakilkan B (bank) dalam pembelian bahan bangunan yang diperlukan oleh nasabah seperti pembelian semen, batu, pasir dan lain-lain sesuai dengan yang dibuat dalam RAB (Hikmah et al., 2020).

Setelah penandatanganan akad *Back Office* akan membuat memo pencairan yang kemudian akan di posting ke rekening nasabah. Yang selanjutnya nasabah dapat melakukan penarikan tunai melalui rekening tabungan Bank Sumut Syariah

### **3. Skema Alur Renovasi Rumah Bank Sumut Syariah Untuk Renovasi Rumah**

Terdapat beberapa prosedur yang harus dilakukan yaitu hal senada juga diungkapkan Kiki selaku SDI: (13 Mei 2020)

- a) Calon nasabah datang langsung ke Bank Sumut Syariah untuk mengajukan permohonan pembiayaan. Surat permohonan pembiayaan diberikan blangkonya oleh pihak BPR Syariah Al- Makmur dan jika pembiayaan melebihi dari Rp 20.000.000 maka nasabah diberikan surat pernyataan atau persetujuan bahwa nasabah setuju jika penerimaan pembiayaan dilakukan secara bertahap. Sebelum nasabah mengisi blangko tersebut pihak BPR Syariah Al- Makmur menjelaskan secara rinci poin-poin yang harus diisi oleh nasabah.
- b) Setelah nasabah membawa persyaratan ke Bank Sumut Syariah selanjutnya AO (*Account Officer*) akan memeriksa kelengkapan dokumen dari nasabah, jika sudah lengkap baru lanjut ke tahap selanjutnya.
- c) Pengecekan I-debt OJK oleh bagian operasional. Bagian marketing pembiayaan atau AO akan menyerahkan berkas KTP dan juga KK calon

nasabah kepada bagian operasional pembiayaan agar dilakukan pengecekan melalui I-debt OJK untuk bisa melihat reputasi pinjamancalon nasabah, apakah dalam keadaan lancar atau bermasalah.

Setelah dilakukan pengecekan dan hasilnya ternyata bahwa nasabah pernah melakukan pembiayaan macet, maka pihak bank akan langsung mengirimkan surat penolakan pembiayaan kepada nasabah. Akan tetapi jika hasil I-debt OJK nasabah lancar maka proses pengecekan data selanjutnya.

- d) AO dan Tim analisa pembiayaan akan melakukakn *survey* lapangan atau melihat langsung rumah nasabah yang akan direnovasi dan memverifikasi calon nasabah apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah.
- e) Analisis permohonan pembiayaan yaitu menganalisis 5C ini dilakukan oleh AO dan tim analisa pembiayaan. dalam menganalisa calon nasabah pembiayaan KPR
- f) Setelah melakukan analisis kepada nasabah maka tim analisa akan memberitahu ke bagian *appraisal* untuk melakukan kunjungan lokasi atau *appraisal*. Tahap kunjungan yang dilakukan pihak bank ke lokasi renovasi rumah adalah untuk melihat kondisi rumah yang akan direnovasi, memastikan harga rumah yang akan direnovasi dan memastikan harga bahan bangunan. Kemudian bank akan mengetahui nilai hasil *appraisal* apakah sesuai dengan yang diinginkan oleh pihak bank. Dari hasil analisa tersebut maka dapat ditentukan besar *plafond* yang dapat diberikan.
- g) Bagian *appraisal* melaporkan ke tim administrasi bahwa permohonan pembiayaan ini bisa dilanjutkan. Bagian administrasi pembiayaan akan membuatkan usulan pemberian pembiayaan calon nasabah dalam bentuk proposal permohonan pembiayaan.
- h) Pengajuan proposal permohonan pembiayaan kepada komite. Proposal

pembiayaan tersebut akan dirapatkan, bagian yang ikut dalam rapat komite ini adalah direktur, menejer, AO (*Account Officer*), dan seluruh bagian pembiayaan. Rapat komite ini dilakukan untuk menilai layak atau tidaknya nasabah tersebut diberi pembiayaan dan ini didukung pula dengan pertimbangan-pertimbangan yang diberikan oleh AO dan tim analisa.

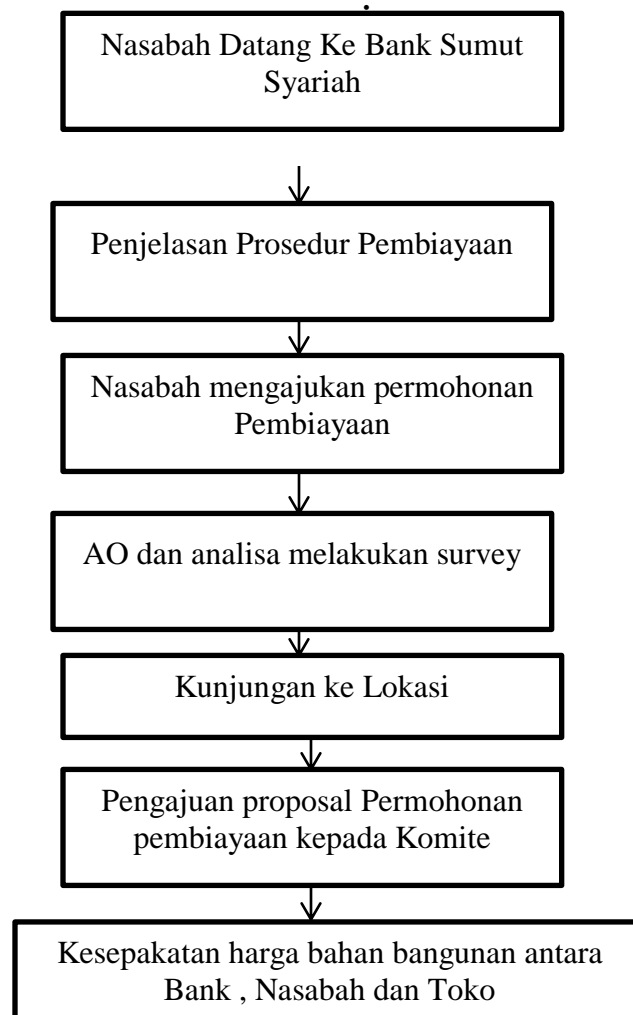
- i) Pembelian bahan bangunan dibeli langsung oleh pihak Bank Sumut Syariah ke toko bangunan yang telah bekerja sama dengan BPRS, dan status kepemilikan bahan bangunan sebelum akad adalah atas nama BPRS.
- j) Pada saat penandatanganan akad nasabah akan memberikan uang muka atau DP (*Dont Payment*) pemberian uang muka atau DP oleh nasabah minimal 20% dari jumlah pembiayaan dan nasabah juga akan membayar biaya-biaya administrasi. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR adalah akad *murabahah* tanpa memakai akad *wakalah*, karena bank sendiri yang membeli bahan bangunan yang nanti akan dijual kembali ke nasabah dalam bentuk pembiayaan.
- k) Setelah akad sempurna maka penyerahan bahan bangunan tahap I dapat dilakukan. Bahan bangunan diserahkan kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan yang nanti akan dibayar oleh nasabah dengan cicilan. Dalam renovasi rumah pencairan dana atau penyerahan bahan bangunan dilakukan secara berbeda tergantung dengan besarnya pembiayaan yang dilakukan nasabah jika pembiayaan yang dilakukan di bawah Rp 20.000.000 maka pencairan dana atau penyerahan bahan bangunan dilakukan satu kali tetapi jika pembiayaan yang dilakukan di atas Rp 20.000.000 pencairan dana atau penyerahan bahan bangunan yang dilakukan bertahap yaitu sebanyak dua tahap. Tahap I dana cair 50% dari pembiayaan yang disetujui, kenapa penyerahan bahan bangunan bertahap agar pembiayaan untuk kepemilikan rumah tersebut tercapai 100% yang mana ini akan meningkatkan kepuasan dari nasabah sendiri. Tahap ke II

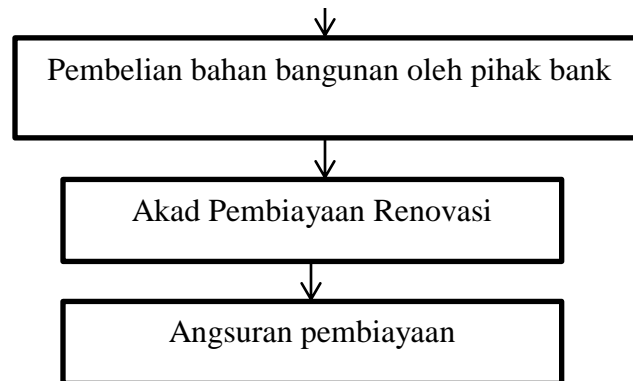
dana cair 50% dari banyaknya pembiayaan.

- 1) Pencairan dana tahap II dapat dilakukan dengan cara nasabah datang kembali ke bank dengan membawa kartu angsuran pembayaran, nasabah akan menandatangani surat penyerahan bahan bangunan tahap ke II dan membawa daftar setelah nasabah memberikan daftar kebutuhan bahan bangunan tahap ke II bank akan membeli bahan bangunan tersebut ke toko bangunan. Selanjutnya

penyerahan bahan bangunan kepada nasabah dan penandatanganan perjanjian akad tahap ke II. Setelah proses itu selesai bank akan datang ke lokasi pembangunan rumah nasabah untuk melihat sejauh mana realisasi dana pembiayaan KPR.

**Gambar 4.7 Skema Alur Renovasi Rumah Bank Sumut Syariah untuk**





Sumber : Bank Sumut Syariah

Agar tidak terjadinya kerugian dan untuk menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan utang Bank Sumut Syariah mewajibkan nasabah pembiayaan KPR memberikan jaminan dan agar nasabah mempunyai tanggung jawab dan bisa tepat waktu membayar angsuran, yaitu dengan nasabah berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan penyerahan barang jaminannya kepada bank sebagaimana yang dilampirkan pada saat penandatanganan perjanjian pembiayaan. Syarat jaminan yang ditentukan oleh Bank Sumut Syariah adalah jaminan harus bersifat tidak terjadinya penyusutan harga atau penurunan nilai jaminan yang dapat dijamin bisa berupa tanah atau bangunan, dan jaminan yang dijamin oleh nasabah nantinya akan diasuransikan untuk menghindari terjadinya kecelakaan terhadap barang jaminan.

Pemberian pembiayaan KPR oleh bank maksimal 80% dari harga pembelian rumah, pembangunan rumah dan renovasi rumah. Hal senada juga diungkapkan oleh Kiki. Pembayaran pembiayaan KPR dilakukan secara angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar calon nasabah yang telah disepakati. Jangka waktu pembiayaan disepakati oleh nasabah dan bank yang akan berjalan dalam hitungan bulan, misalnya 60 bulan (sama dengan jangka waktu 5 tahun) terhitung saat ditandatangani akad dan perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank.

Jangka waktu yang digunakan oleh Bank Sumut Syariah yaitu maksimal selama 15 tahun. Angsuran pembiayaan pembelian rumah dilakukan selama periode akad dengan jumlah tetap setiap bulannya atau dengan kata lain dilakukan secara proporsional. Jika nasabah membayar atau melunasi cicilan pada pertengahan waktu angsuran maka pembayaran nasabah akan berkurang dan akan diberikan potongan pembiayaan sesuai dengan besar pembiayaan yang dicicil. Apabila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada hari kerja bank, maka nasabah berjanji untuk melakukan pembayaran kepada bank pada hari sebelum atau sesudah tanggal jatuh tempo angsuran. Setiap pembayaran atau pelunasan utang atau cicilan oleh nasabah kepada bank dilakukan di Bank Sumut Syariah atau pihak BPR Syariah sendiri yang akan menjemput cicilan ke rumah nasabah, bisa juga melalui pemotongan langsung dari rekening tabungan nasabah.

Nasabah yang terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan, maka bank berdasarkan kesepakatan yang telah dibuat pada saat akad, bahwa jika adanya keterlambatan pembayaran maka nasabah siap untuk membayar denda, dan nasabah setuju membayar denda atas keterlambatan pembayarannya. Dana dari denda yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial atau untuk kemaslahatan. Jika nasabah melakukan penunggakan cicilan 3 bulan berturut-turut Bank Sumut Syariah yaitu bagian penagihan pembiayaan akan memberikan surat peringatan kepada nasabah. Maksimal pemberian surat peringatan yang diberikan kepada nasabah adalah tiga kali, pada saat surat peringatan sudah tiga kali nasabah tetap belum membayar cicilan kepada bank maka bank akan menarik jaminan yang telah dijaminkan oleh nasabah.

#### **4. Tahapan Perkiraan Biaya Renovasi Rumah Di Bank Sumut Syariah**

Perkiraan biaya yang terperinci dilakukan dengan tahapan menghitung volume dan analisa harga satuan dari pekerjaan yang harus dilaksanakan, agar nilai pekerjaan dapat dipertanggung jawabkan secara benar dan optimal, dibawah ini akan dijelaskan tentang ilustrasi RAB pembiayaan Rumah di Bank Sumut Syariah.

##### **a) Tahapan Perhitungan Volume**



Perhitungan volume adalah menghitung setiap item pekerjaan tersebut biasanya dibuat berdasarkan jenis material dan komponen pekerjaan, misal:

- 1) Komponen beton, penghitungannya dilakukan dengan menghitung volume secara satuan isi ( $m^3$ ), dikalikan dengan harga satuan per- $m^3$ .
- 2) Komponen material bekisting dilakukan dengan menghitung luasan area yang ada ( $m^2$ ) dikalikan dengan harga satuan per  $m^2$ .
- 3) Komponen material pembesian dilakukan dengan menghitung satuan berat dalam kilogram (Kg) dikalikan dengan harga satuan per kilo.

#### **b) Tahapan Analisis Harga Satuan**

Analisa harga satuan merupakan pedoman untuk menentukan harga satuan pekerjaan konstruksi. Analisa harga satuan ini biasanya diterbitkan oleh instansi terkait. Kegiatan ini melakukan analisis biaya berdasarkan Standar Nasional Indonesia (SNI) dan daftar harga satuan bahan bangunan, upah kerja dan Analisa Biaya Konstruksi (ABK) untuk Triwulan I (Januari 2013) yang dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jendral Cipta Karya. Daftar harga satuan dikeluarkan oleh Departemen Pekerjaan Umum setiap tiga bulan sekali.

#### **c) Contoh RAB Renovasi Rumah**

Secara umum kelima unit rumah tinggal 2 lantai tersebut dengan rincian sebagai berikut

Rumah Kontrakan Bapak Jumiko

- Luas Tanah : 205  $m^2$
- Luas Bangunan : 193  $m^2$
- Tinggi Bangunan : 8 m

#### **d) Perhitungan Volume**

Pada tabel dibawah ini akan di jelaskan bagaimana rancangan biaya untuk pembiayaan renovasi rumah yang diajukan kepada Bank Sumut Syariah

**Gambar 4.8**  
**Ilustrasi RAB Renovasi Rumah yang diajukan ke Bank Sumut Syariah**

Konvensional					Bondek						
Uraian pekerjaan	volume	Satuan	harga satuan	jumlah harga	harga/m <sup>2</sup>	volume	satuan	harga satuan	jumlah harga	harga/m <sup>2</sup>	
<b>pekerjaan plat rumah tinggal</b>											
1m <sup>3</sup> pekerjaan beton	10.08	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp9.919.509		10.08	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp9.919.509		
1 kg pembesian m <sup>8</sup>	982	Kg	Rp13.403	Rp13.159.345		982	kg	Rp13.403	Rp6.579.672		
1m <sup>4</sup> besking plat lantai	90,1	m <sup>2</sup>	Rp431.172	Rp38.846.272		90,1	m <sup>2</sup>	Rp373.257	Rp33.628.461		
sub total				Rp61.925.126	Rp68.733.453				Rp50.127.643	Rp55.638.902	
<b>pekerjaan plat lantai rumah elang</b>											
1m <sup>3</sup> pekerjaan beton	11.09	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp10.900.004		11.09	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp10.900.004		
1 kg pembesian m <sup>8</sup>	1078	Kg	Rp13.403	Rp14.460.081		1078	kg	Rp13.403	Rp7.230.041		
1m <sup>4</sup> besking plat lantai	99,1	m <sup>2</sup>	Rp431.172	Rp42.686.034		99,1	m <sup>2</sup>	Rp373.257	Rp36.952.468		
sub total				Rp68.046.119	Rp68.733.453				Rp55.082.513	Rp55.638.902	
<b>pekerjaan plat lantai rumah kontrakan jumbo</b>											
1m <sup>3</sup> pekerjaan beton	16,3	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp14.973.742		16,3	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp14.973.742		
1 kg pembesian m <sup>8</sup>	1482	Kg	Rp13.403	Rp19.864.354		1482,1	kg	Rp13.403	Rp9.932.177		
1m <sup>4</sup> besking plat lantai	136,9	m <sup>2</sup>	Rp431.172	Rp58.639.400		136,9	m <sup>2</sup>	Rp373.257	Rp50.762.987		
sub total				Rp93.477.496	Rp68.733.453				Rp75.668.906	Rp55.638.902	
<b>pekerjaan plat lantai rumah kontrakan dara</b>											
1m <sup>3</sup> pekerjaan beton	17,4	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp15.964.652		17,4	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp15.964.652		
1 kg pembesian m <sup>8</sup>	1580	Kg	Rp13.403	Rp21.178.907		1580,2	kg	Rp13.403	Rp10.589.453		
1m <sup>4</sup> besking plat lantai	145	m <sup>2</sup>	Rp431.172	Rp62.519.949		145	m <sup>2</sup>	Rp373.257	Rp541.222.302		
sub total				Rp99.663.507	Rp68.733.453				Rp80.676.407	Rp55.638.902	
<b>pekerjaan plat lantai rumah batu jumbo</b>											
1m <sup>3</sup> pekerjaan beton	17,7	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp16.274.518		17,7	m <sup>4</sup>	Rp917.509	Rp16.274.518		
1 kg pembesian m <sup>8</sup>	1611	Kg	Rp13.403	Rp21.589.978		1610,8	kg	Rp13.403	Rp10.794.989		
1m <sup>4</sup> besking plat lantai	147,8	m <sup>2</sup>	Rp431.172	Rp63.733.429		147,8	m <sup>2</sup>	Rp373.257	Rp55.172.788		
sub total				Rp101.587.924	Rp68.733.453				Rp82.242.295	Rp55.638.902	

*Sumber : Bank Sumut Syariah*

Gambar diatas menunjukkan bahwa sebelum melakukan akad untuk melakukan renovasi rumah terlebih dahulu pihak nasabah melakukan simulasi total biaya yang akan mereka ajukan, setelah mendapatkan persetujuan semua biaya tadi akan ditalangi dahulu oleh bank Sumut dengan melakukan akad Al-Murabahah.

**e) Ketentuan Pembiayaan Griya Bank Sumut Syariah**

1. Tujuan pembiayaan

- a) Pembelian rumah *Ready stock* kondisi baru (*new house*) atau kondisi bekas pakai (*used house*)
- b) Renovasi rumah yang dikerjakan sendiri, dibatasi untuk pembelian material bangunan
- c) Renovasi rumah yang dikerjakan secara keseluruhan oleh kontraktor
- d) Pembangunan rumah yang dikerjakan sendiri, dibatas untuk pembelian material bangunan
- e) Pembangunan rumah yang dikerjakan oleh kontraktor

2. Kategori Rumah

- a) Rumah baru (*Ready Stcok*)
- b) Rumah Bekas Pakai (*used house*)

3. Syarat Tambahan Rumah

Lokasi rumah harus *marketabel* antara lain:

- a) Tidak berada dibawah Saluran Tegangan Tenaga Ekstra Tinggi (SUTET)
- b) Jika di dekat rumah terdapat SUTET, rumah yang dapat dibiayai berjarak minimal 500 meter dari tiang SUTET.
- c) Lebar jalan minimal 3,5 meter atau dapat dilalui oleh dua mobil
- d) Tidak berada di lokasi banjir/rawan bencana alam.

Kategori tersebut juga berlaku pada pembiayaan untuk merenovasi dan membangun rumah.

4. Jangka Waktu Pembiayaan

no	Tujuan Pembiayaan	Jangka Waktu
1	Pembelian rumah baru atau bekas	1 s.d 15 tahun
2	Pembangunan rumah dikerjakan sendiri/dikerjakan kontraktor	1 s.d 15 tahun
3	Renovasi rumah dikerjakan sendiri/dikerjakan kontraktor	1 s.d 10 tahun

#### 5. Ketentuan Harga

Jangka Waktu	Price
s.d. 5 tahun	11.25 %
s.d 10 tahun	12.25 %
s.d. 15 tahun	13.35

#### 6. *Self Financing* (Uang Muka)

Ketentuan uang muka dan plafon pembiayaan, diatur sebagai berikut :  
Pembelian rumah

##### 1) Dengan *Self Financing* / Uang Muka

- Rumah Baru Min.20% x harga rumah, dengan harga rumah mengacu pada price list dari developer (setelah discount, jika ada). Harga rumah baru tidak termasuk komponen biaya sebagai berikut : pajak penjualan (developer), pajak pembeli, biayatransaksi jual beli.
- Rumah bekas Min. 20% x harga rumah, dengan harga rumah maksimal sesuai dengan penilaian Bank/independent appraisal . Harga rumah bekas tidak termasuk komponen biaya sebagai berikut : pajak penjual, pajak pembeli ,biaya transaksi jualbeli.

##### 2) Renovasi Rumah

- Dikerjakan Pribadi, Min. 20% x Kebutuhan RAB ( Rencana Anggaran Biaya ) Kewajiban RAB harus dapat dinilai Bank melalui kunjungan dan dibuktikan dengan Kwitansi pembelian barang
- Dikerjakan Kontraktor, Min. 20% x Nilai Borongan /Kontrak. Kewajiban nilai borongan harus dapat dinilai Bank melalui

kunjungan ke lokasi rumah.

### 3) Limit angsuran (Debt to Service Ratio –DSR)

- Nasabah Golbertap, Untuk penghasilan sampai dengan Rp15 juta DSR maksimum 40% yang diambil dari gaji pokok ditambah dengan tunjangan yang dianggap pendapatan tetap. Contoh : tunjangan grade dan tunjangan COLA.
- Untuk penghasilan >Rp15 juta DSR sebesar 50% yang diambil dari gaji pokok ditambah tunjangan yang dianggap pendapatan tetap. Nasabah Perseorangan Non Golbertap DSR maksimum 40% dari laba bersih.

## 7. Jaminan

No	Jenis Jaminan	Keterangan	Contoh
1	Jaminan Utama	Objek pembiayaan	Rumah yang dibiayai Langsung
2	Jaminan Tambahan	Jaminan ini wajib diserahkan oleh nasabah apabila Bank menilai ada kekurangan penjaminan (coverage) nilai likuiditas jaminan terhadap plafond Pembiayaan	1. Rumah (tanah dan bangunan) 2. Rumah Toko (Ruko dan sejenisnya) 3. Kavling Setiap bangunan (KSB) di perumahan; 4. Tanah kosong di Wilayah perkotaan 5. Kendraan (mobil) 6. Cash collateral (dana tunai) 7. Asuransi pembiayaan

### a) Ketentuan Jaminan

- Rumah yang dijadikan sebagai jaminan harus memiliki kelengkapan dokumen sebagai berikut :
- Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan(SHGB)
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Rumah yang tidak memiliki IMB dapat dijadikan jaminan tapi

- nilai jaminan hanya mengacu pada nilai likuidasi tanah

Jika obyek jaminan berupa tanah dan bangunan (Rumah) maka ;

- Rumah harus diikat secara APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan)
- Hak Tanggungan dipasang selama masa pembiayaan dengan nilai minimal sebesar 125% dari pokok pembiayaan.

Masa berlaku jaminan

- Jika sertifikat masih berupa hak guna bangunan (HGB) maka penetapan jangka waktu pembiayaan harus memperhitungkan masa berlaku HGB atas tanah tersebut
- Pada saat pembiayaan jatuh tempo, HGB atas tanah harus dipastikan masih berlaku minimal 3 (tiga) tahun (wajib)

Jika obyek jaminan berupa kendaraan bermotor, maka;

- Obyek jaminan harus diikat secara fidusia oleh notaris dan wajib didaftarkan ke lembaga pendaftaran fidusia.
- Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) harus di blokir di Kepolisian.
- Pengikat jaminan dilakukan selama masa pembiayaan.

Setiap jaminan Berupa kendaraan harus memiliki kelengkapan dokumen sebagai berikut;

- BPKB
- STNK
- Faktur

Kwitansi Bermaterai Jika objek jaminan berupa cash collateral, maka;

- Dana jaminan disimpan dalam bentuk tabungan/giro (atau dalam bentuk lain yang ditetapkan menurut internal BSM).
- Obyek jaminan harus diikat secara sempurna menurut perundang-undangan .

- Pengikat jaminan dilakukan selama masa pembiayaan
- Bank tidak perlu memasang hak tanggungan atau hak fidusia terhadap obyek pembiayaan apabila nasabah menyerahkan cash collateral 100%.
- Setiap obyek jaminan utama dan jaminan tambahan wajib diikat secara sempurna.
- Notaris yang melaksanakan pengikatan jaminan wajib menyerahkan covernote bahwa:
- Proses pengikatan jaminan paling lambat selesai dalam waktu 90 hari kalender
- Dokumen legal obyek jaminan dan dokumen pengikatan jaminan akan diserahkan secara langsung kepada Bank sesuai batas waktu.

b) Asuransi

- Asuransi Kerugian

Setiap obyek jaminan wajib dipasangkan asuransi kerugian sesuai dengan jenis obyek jaminan selama masa pembiayaan.

Nilai perlindungan setara dengan nilai pasar bangunan yang menjadi obyek jaminan.

- Asuransi Jiwa

Nasabah wajib dilindungi asuransi jiwa selama pembiayaan Nilai perlindungan setara dengan nilai pokok pembiayaan. Pembiayaan premi asuransi menggunakan prinsip premi tunggal dan dibayar dimuka.

c) Biaya – biaya

Biaya yang dapat dibebankan kepada nasabah (sesuai kondisi) adalah:

- Biaya administrasi pembiayaan sesuai ketentuan di Bank. Biaya asuransi kerugian terhadap obyek pembiayaan dan obyek jaminan yang bukan obyek pembiayaan
- Biaya asuransi jiwa, Biaya asuransi pembiayaan (untuk uang muka 0%)
- Biaya jasa notaris

- Biaya jasa independen appraisal
- Biaya materai.

4) Kewajiban blokir angsuran

Bank harus memblokir dana rekening nasabah senilai 1kali angsuran, kecuali bagi nasabah yang payrolinya melalui BSM Pelunasan di percepat Mekanisme pelunasan dipercepat mengacu kepada ketentuan yang berlaku (standar prosedur operasional/SOP, babVII metode penetapan harga pembiayaan)

b) Kriteria nasabah

- Kriteria Umum
- Cakap hukum
- Usia (saat pengajuan pembiayaan Griya)

	Usia	Keterangan
Min	21 tahun atau sudah menikah, pada saat pengajuan pembiayaan	-
Maks	55 tahun / belum pensiun, pada saat jatuh tempo pembiayaan	Misalnya : profesi guru /dosen (PNS) dengan masa kerja s/d 65th.

- Khusus nasabah yang menggunakan skema penjaminan cash collateral 100%, usia maksimal dapat mencapai 70 tahun .
- Tidak masuk daftar hitam BI dan PPATK.

c) Segmen Nasabah

- Pegawai negeri berstatus tetap tanpa memperhatikan masa kerja
- Pegawai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau pegawai swasta berstatus tetap dengan masa kerja lebih dari 2 tahun (terhitung sejak tanggal masuk berkerja). Pejabat /aparatur negara dengan masa bakti terbatas (mentri, gubernur, bupati, dll) dan pada saat jatuh tempo pembiayaan periode jabatan belum berakhir
- Pengusaha yang memiliki badan usaha dan hukum berbentuk perseroan



terbataas/PT, CV, FIRMA dan Usaha Dagang /UD.

- Profesional berusia 60 th dan memiliki surat izin profesi serta surat izin usaha.

d) Kelengkapan Dokumen

Dokumen Nasabah

No	Jenis dokumen	Pegawai	Wiraswasta	Profesional
1	Asli formulir permohonan yang telah di isi lengkap dan ditanda tangani	✓	✓	✓
2	Fotocopy KTP (Nasabah dan pasangan )	✓	✓	✓
3	Foto copy kartu keluarga	✓	✓	✓
4	Fotocopy akte nikah/cerai	✓	✓	✓
5	Asli slip gaji/surat keterangan penghasilan terakhir	✓		
6	Fotocopy surat keputusan pengangkatan pegawai tetap	✓		
7	Fotocopy Rekening Tabungan	✓	✓	✓
8	Surat Persetujuan suami/istri	✓	✓	✓
9	Fotocopy NPWP(Untuk jumlah pembiayaan >50 jt )	✓	✓	✓
10	Fotocopy SPP dan SPT atau tax clearance tahun terakhir		✓	✓
11	Fotocopy ijin Usaha atau ijin praktek		✓	✓
12	Fotocopy Laporan		✓	

Dokumen Obyek Pembiayaan

- Dokumen berkaitan dengan rumah yang diserahkan nasabah awal permohonan pembiayaan, adalah sebagai berikut:

- Fotokopi SHM/SHGB dan IMB.
- Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 2 tahun terakhir.

*Price list* dari *developer* atau surat penawaran dari penjualperorangan atau surat penawaran pekerjaan borongan dari kontraktor.

- Rencana Anggaran Biaya (RAB) atas rumah untuk pembangunan /renovasi. Sketsa jalan / peta menuju lokasi.
- Persyaratan dokumen lainnya selama dibutuhkan menurut penilaian Bank.
- Dokumen yang diserahkan oleh *developer* saat penagihan kepada Bank :
- Surat tagihan pembayaran
- Menyebutkan nilai nominal pembayaran yang harus dibayarkan ke bank ;
- Menyebutkan nomor rekening penjualan (*developer/perorangan*) ;
- Ditandatangani oleh 2 pejabat berwenang di *developer* dan diberi cap/stempel perusahaan
- Berita Acara SerahTerima (BAST) Rumah
- Kwitansi tanda lunas bayar (senilai harga rumah) Menyebutka *developer* telah menerima penuh pembayaran dari Bank (seharga rumah):
- Memakai kop surat *developer*
- Membutuhkan materai secukupnya

- Dokumen-dokumen legalitas kepemilikan rumah (sertifikat pecah per kavling / *covernote* notaris dan IMB/*covernotedeveloper* )
- Dokumen yang diserahkan oleh kontraktor saat penagihan
- kepada Bank atas pembangunan /renovasi rumah .
- Penagihan tiap termin pencairan
- Surat penagihan
- Laporan prestasi kerja (*progress report* ) ;
- *Kwitansi atas pencairan termin.*
- Penagihan akhir
- Surat tagihan pembayaran ;
- Menjelaskan tentang nilai nominal pembayaran yang harus dilakukan oleh Bank.
- Menyebutkan nomor rekening kontraktor ;
- Minimal ditandatangani oleh 2 pejabat berwenang
- di kontraktor dan diberi cap/stempel perusahaan .
- Berita Acara Serah Terima (BAST) rumah
- Kwitansi tanda lunas bayar (senilai harga pekerjaan),
- Menyebutkan bahwa kontraktor telah menerima
- penuh pembayaran dari Bank ( seharga rumah)
- Memakai kop surat kontraktor ;
- Membutuhkan materai secukupnya.

### C. Pembahasan

#### 1. Analisis Ekonomi Islam terhadap Pelaksanaan Multi Akad pada Pembiayaan Renovasi Rumah Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan.

Multi akad atau hybrid contract atau al-aqd al-murakkabah, menurut istilah fiqh secara istilah didefinisikan sebagai kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang meliputi dua akad atau lebih (Fauziah et al., 2021).

Jika diteliti, ada tiga dari hadis Nabi SAW yang menunjukkan larangan penggunaan hybrid contract. Pertama, larangan *ba'i* dan *salaf*; kedua, larangan *bai'atani fi bai'atin*; dan ketiga, larangan *shafqatani fi shafqatin*. Larangan ini hanya berlaku pada beberapa kasus saja (Pradesyah & Aulia, 2020).

*Kasus pertama*, dilarang menggabungkan akad *qardh* dengan jual beli sesuai dengan sabda Nabi SAW :

نهاني رسول الله عليه وسلم عن: عن حاكم بن حزام رضي الله عنه قال

عن سلف وبيع وشرطين في بيع وبيع مليس ( : اربع خصال في البيع

( رواه التبرني ( ) عندك وبيع ما لم تضمن

Dari Hakim bin Hizam RA, dia berkata: "*Nabi SAW telah melarangku dari empat macam jual beli, yaitu (1) menggabungkan salaf dan jual beli, (2) dua syarat dalam satu jual beli, (3) menjual apa yang tidak ada di sisimu, (4) mengambil laba dari apa yang kamu tak menjamin [kerugiannya]*" (HR Thabrani).

Contoh seseorang (Ali) meminjamkan (*qardh*) sebesar 1000 dirham, lalu dikaitkan dengan penjualan barang yang bernilai 900 dirham, tetapi harga penjualan itu tetap harga 1000 dirham. Seolah-olah Ali memberi pinjaman 1000 dengan akad *qardh*, dan menjual barang seharga 900, agar mendapatkan

margin 100 dirham. Di sini Ali memperoleh kelebihan 100, karena harga penjualan barang menjadi Rp 1000.

*Kasus kedua*, larangan *bai' al-'inah*, sesuai dengan sabda Nabi SAW :

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في ( : عن أبي هريرة قال

( رواه الترمذي ( ) بيعة

Dari Abi Hurairah berkata: "Nabi SAW telah melarang adanya dua jual beli dalam satu jual beli." (HR Tirmidzi) Dari pandangan Ibnu Qoyyim yang menyatakan, bahwa dari 14 penafsiran terhadap hadis *bai'atan fi bai'atin* (dua akad dalam satu transaksi), penafsiran yang paling sah adalah *bai'al-'inah* tersebut. Misalnya seseorang menjual suatu barang dengan cicilan, dengan syarat pembeli harus menjual kembali kepada orang yang menjual itu dengan harga lebih rendah secara kontan. Akad al-'Inah seperti ini merupakan hilah dari riba. Inilah yang disebut *bai' al'inah*.

*Kasus ketiga*, larangan *shafqataini fi shafqatin* sesuai dengan sabda Nabi SAW

( رواه احمد ( ) نهى عن صفقتين في صفقة واحدة ( : قال ابن مسعود

Berkata Ibnu Mas'ud : "*Nabi SAW telah melarang dua kesepakatan [akad] dalam satu kesepakatan [akad].*" (HR. Ahmad) Dalam hadist ini yang dilarang adalah penjual menawarkan dua harga atau beberapa harga kepada pembeli, misalnya harga barang ini jika kontan Rp. 10 juta, jika cicilan Rp. 12 juta, selanjutnya pembeli menerima (mengucapkan qabul), tanpa terlebih dahulu memilih salah satu harganya. Bentuk jual beli ini dilarang karena tidak jelas harganya Aliudin Za'tary dalam buku Fikih Muamalah Al-Maliyah Al-Muqaran mengatakan bahwa tidak ada larangan dalam syariah tentang penggabungan dua akad dalam satu transaksi, baik akad pertukaran (bisnis) atau akad *tabarru'*. Hal ini berdasarkan keumuman dalil-dalil yang memerintahkan untuk memenuhi

(*wafa'*) syarat-syarat dan akad-akad. Dengan demikian, hukum multi akad adalah boleh.

Mayoritas ulama Hanafiyah, sebagian pendapat ulama Malikiyah, ulama Syafi'iyah, dan Hambali berpendapat bahwa hukum asal dari akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil hukum yang mengharamkannya atau membatalkannya.

Berbeda halnya, bila menggabungkan dua akad yang menimbulkan riba atau menyerupai riba, seperti menggabungkan qardh dengan akad yang lain, karena adanya larangan hadis menggabungkan jual beli dan qardh. Begitu juga menggabungkan jual beli cicilan dan jual beli cash dalam satu transaksi. Pada pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, multi akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah. Dimana akad murabahah termasuk akad Tijarah, sedangkan wakalah adalah akad tabaru', maka jika dilihat dari hukum Islam tidak ada dalil yang melarang dalam menggabungkan akad murabahah dan wakalah, maka dari itu multi akad pada pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan hukumnya boleh (Zulfiyanda et al., 2020). Menurut ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

**Tabel 4.1**  
**Penerapan ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam fatwa MUI**

FATWA DSN	PENERAPAN
1. Bank dan nasabah harus melakukan akad <i>murabahah</i> yang bebas riba.	Bebas riba, karena penerapannya dijelaskan harga pokok dan marginnya.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat.	Barang yang diperjualbelikan adalah bahan-bahan bangunan. Namun, penerapannya tidak adanya pelaporan dari pihak nasabah, seperti barang yang dibeli tidak

	sesuai dengan syariah atau barang yang tidak bebas dari barang ribawi.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.	Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.	Dalam pembelian barang, bank mewakilkan kepada nasabah, menggunakan akad <i>wakalah</i> .
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.	Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.
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	Bank memberitahukan harga pokok beserta margin (keuntungan) kepada nasabah.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu.	Nasabah membayar harga barang dengan cara dicicil.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.	Bank tidak ada mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah, seperti perjanjian nasabah harus melaporkan barang-barang yang dibeli sesuai kesepakatan kepada pihak bank.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli <i>murabahah</i> harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.	Bank melakukan akad <i>murabahah</i> dan <i>wakalah</i> secara bersamaan, sebelum barang secara prinsip menjadi milik bank.

Dalam praktiknya di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, sesuai dengan ketentuan No. 2 dari fatwa DSN tentang pembiayaan murabahah, bahwa barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam, yang terjadi yaitu tidak adanya pelaporan dari pihak nasabah apakah nasabah membeli barang yang diperlukan sesuai dengan pengajuan pembiayaan atau membeli barang selain dari pengajuan tersebut, seperti barang yang dibeli tidak sesuai dengan syariah atau barang yang tidak bebas dari barang ribawi, Nasabah hanya membuat RAB untuk renovasi rumah, namun tidak ada pelaporan setelah pencairan pembiayaan selesai, apakah pembiayaan tersebut digunakan sesuai dengan RAB yang telah dibuat atau tidak (Azis et al., 2020).

Sebelum bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak bank terlebih dahulu memberitahukan harga beli yaitu menurut ketentuan DSN No. 6 tentang pembiayaan murabahah, harga beli adalah sejumlah uang yang disediakan oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang dari pemasok atau permintaan nasabah yang disetujui bank berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari bank kepada nasabah, maksimum sebesar pembiayaan. Bank juga memberitahukan harga jual yaitu sebesar margin yang ditambah dengan harga beli serta biaya-biaya yang diperlukan dalam pembiayaan seperti biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank (Wati & Fatorina, 2021).

Sistem pembayaran yang dilakukan, dapat dilakukan dengan cara angsuran. Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan angsuran dapat dilakukan bulanan. Dalam hal pembayaran angsuran, nasabah akan membayar angsuran sebesar harga jual yang akan disesuaikan dengan jangka waktu akad yang tertera pada form akad pembiayaan murabahah.

Di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan dalam prakteknya menggunakan Multi Akad, dimana tidak hanya menggunakan akad murabahah tetapi ada akad tambahan yaitu akad wakalah. Akad wakalah ini digunakan oleh



pihak bank karena tidak adanya kesanggupan bank dalam membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah.

Akad wakalah seharusnya dilakukan sebelum akad murabahah terjadi, sesuai dengan fatwa DSN No. 9 tentang pembiayaan murabahah, jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Dan secara prinsip Fiqh Muamalah syarat barang yang diperjualbelikan harus milik penuh si penjual, sehingga objek barang yang dibeli oleh nasabah dari pihak Supplier jelas adanya dan barang tersebut telah menjadi milik bank maka selanjutnya akad kedua yaitu akad murabahah (Fauziah et al., 2021).

Tetapi dalam prakteknya akad wakalah dilakukan secara bersama (dalam satu waktu) dengan akad murabahah, yang kemudian setelah kedua akad tersebut pihak bank baru memberikan pembiayaan kepada nasabahnya. Kegunaan akad wakalah disini hanyalah sebagai akad pendamping untuk akad murabahah agar tepenuhinya akad murabahah secara hukum bahwa nasabahnya telah menerima pembiayaan dari bank dan nasabah telah mengetahui adanya transaksi jual beli antara pihak nasabah dengan pihak ketiga, seperti jawaban dari wawancara yang penulis terima, jawaban tentang hal ini seperti yang disampaikan oleh Bapak Arif Abdillah adalah

*“Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang sehingga secara prinsip menjadi milik bank”* Wawancara tanggal 29 Maret 2022

Sehingga dalam akad wakalah ini tidak adanya kejelasan dari pihak nasabah dalam menggunakan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank dan bank tidak mengetahui pembiayaan tersebut digunakan untuk renovasi rumah sesuai kesepakatan

awal antara pihak bank dan nasabah atau keperluan lain yang dibutuhkan oleh nasabah.

Dengan demikian, akad wakalah tersebut tidak mencerminkan adanya transaksi murabahah, sehingga tidak adanya kejelasan akad wakalah yang terjadi di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, maka akad murabahah dalam pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan perlu ditinjau ulang karena kurang sesuai dengan fatwa DSN-MUI maupun fiqh muamalah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Adapun kesimpulan yang dapat di ambil dari penelitian ini yaitu :

1. Pada pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, multi akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah, jika dilihat dari landasan syariah tidak ada dalil yang melarang dalam menggabungkan akad murabahah dan wakalah, maka hukumnya boleh, namun pelaksanaan multi akad ini belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI dan Fiqh Muamalah, karena pelaksanaan akad murabahah dan wakalah dilakukan secara bersama dalam prakteknya, sebelum barang secara prinsip sah milik bank.
2. Proses multi akad di bank Sumurt Syaariah jika dilihat dari fiqh muamalah pada pembiayaan renovasi rumah melalui akad *al-murabahah* dan *wakalah* di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan belum berjalan sesuai syariat dikarenakan Tidak ada pelaporan dari nasabah tentang pembelian barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya
3. Dikarenakan tidak adanya pelaporan dari nasabah tentang pembelian barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) renovasi rumah setelah pencairan selesai, sehingga terdapat gharar dalam objek akad, karena tidak diketahui barang yang dibeli nasabah apakah sesuai atau tidak dengan yang disepakati karena tidak adanya pelaporan, sehingga pelaksanaan akad wakalah pada Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah perlu ditinjau kembali.

#### **B. Saran**

1. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan hendaknya memperhatikan kembali pelaksanaan Multi Akad yang digunakan pada Pembiayaan Renovasi Rumah agar sesuai dengan Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI.
2. Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan hendaknya melaksanakan akad murabahah setelah akad wakalah selesai, dan barang secara prinsip menjadi milik

bank, sehingga akad murabahah yang dilakukan dapat diketahui dengan jelas barang yang diperjual belikan, dan milik penuh bank.

3. Dalam Pembiayaan Renovasi Rumah, Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan sebaiknya membuat kesepakatan dengan nasabah, untuk melaporan pembelian bahan-bahan bangunan sesuai dengan RAB yang disepakati.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: GemaInsani
- Arifin, Zainul. 2009. *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta :Azkia
- Ascarya. 2008. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Azis, A., Muslim, M. B., & Hidayah, N. (2020). Akad Wakalah Menjadi Penyebab Pembiayaan Murabahah Bergeser Dari Transaksi Jual Beli Menjadi Transaksi Jasa. *Kordinat: Jurnal Komunikasi Antar Perguruan Tinggi Agama Islam*. <https://doi.org/10.15408/kordinat.v19i2.18898>
- Bara, Al., Pradesyah, R., (2019), Analisis Pengaruh Deposito Mudharabah dan Tabungan Mudharabah Terhadap Pemberian Pembiayaan UMKM, *Al-Muamalat Jurnal Hukum Dan Ekonomi Syariah*
- Fauziah, F. N., Kosim, A. M., & Lisnawati, S. (2021). Analisis Implementasi Akad Hybrid Contract Murabahah bil Wakalah di Bank BJB Syariah Kc Bogor Jabar. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*. <https://doi.org/10.47467/elmal.v4i2.532>
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Hamdi, Asep Saepul. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif Aplikasi Dalam Pendidikan*. Yogyakarta: Deepublish
- Hariani, Putri Pipit., Rahmayati., Mujiatun, Siti., (2020), Model Bisnis Islamic Financing Technology Productbank Syariah Di Kota Medan, *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan dan Perbankan Syariah*, [ournal3.uin-alauddin.ac.id/index.php/almashrafiyah/article/view/15545/pdf](http://journal3.uin-alauddin.ac.id/index.php/almashrafiyah/article/view/15545/pdf)
- Harikunto, Suharni. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Hidayat, Taufik. 2011. *Buku Pintar Investasi Syariah*. Jakarta: Mediakita
- Hikmah, N., Masse, R. A., & Damira. (2020). IMPLEMENTASI HYBRID CONTRACT PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH DI BNI SYARIAH CABANG MAKASSAR. *BANCO: Jurnal Manajemen Dan*

- Perbankan Syariah*. <https://doi.org/10.35905/banco.v2i1.1345>
- Ilham. 2016. *Pembiayaan Bank Sumut Syariah*. cekaja
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raga Grafindo Persada
- Mufid, Moh. 2016. *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer : Dari Teorike Aplikasi*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Nugraheni, D. B. (2017). ANALISIS FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL TENTANG WAKALAH, HAWALAH, DAN KAFALAH DALAM KEGIATAN JASA PERUSAHAAN PEMBIAYAAN SYARIAH. *Jurnal Media Hukum*. <https://doi.org/10.18196/jmh.2017.0088.124-136>
- Pradesyah, R., (2021) Mudharabah Di Era New Normal, <http://jurnal.ceredindonesia.or.id/index.php/sintesa/article/view/430>
- Pradesyah, R., & Aulia, N. (2020). Pengaruh Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Pada PT. Bank Syariah Mandiri. *Aghniya Jurnal Ekonomi Islam*.
- Pradesyah, R., (2019). *Analisis Perkembangan Akad-Akad Di Bank Syariah*, [http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/AGHNIYA/article/view/2561/pdf\\_3](http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/AGHNIYA/article/view/2561/pdf_3)
- Rahmatillah, Santi. 2013. *Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah KCP. Ujung Berung Bandung*. Digital Library UIN Sunan Gunung Djati
- Rahmayati, (2017), Optimalisasi Skema Bagi Hasil Sebagai Solusi Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Bagi Hasil Bank Syariah Di Indonesia, [http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/kumpulandosen/article/view/4290/pdf\\_844](http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/kumpulandosen/article/view/4290/pdf_844)
- Rosyadi, Imron. 2017. *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Jakarta: Kencana
- Triyanta, Agus. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Malang: Setara Press
- Wangsawidjaja. 2012. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia PustakaUtama
- Yusuf, Muri. 2014. *Metode Penelitian*. Jakarta: Kencana.

Wati, E. E., & Fatorina, F. (2021). Kuasa Menjual Jaminan Pada Pembiayaan Akad Murabahah Bil Wakalah (Studi Analisis Perkara Nomor : 0001/Pdt.G.S/2020/PA.Pwt). *At-Turost : Journal of Islamic Studies*. <https://doi.org/10.52491/at.v8i1.61>

Zulfiyanda, Z., Faisal, F., & Manfarisah, M. (2020). AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH LHOKSEUMAWE. *Suloh:Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*. <https://doi.org/10.29103/sjp.v8i1.2485>

# LAMPIRAN





**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA**  
**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No 3 Medan 20238 Telp (061) 6622400  
 Website : [www.umsu.ac.id](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)  
 Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Bukopin, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

Hal : Permohonan Persetujuan Judul  
 Kepada : Yth Dekan FAI UMSU  
 Di  
 Tempat

10 Ramadhan 1439 H  
 21 April 2021 M

Dengan Hormat  
 Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Della Septina  
 Npm : 1701270046  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Kredit Kumalatif : 3,49  
 Megajukan Judul sebagai berikut :



No	Pilihan Judul	Persetujuan Ka. Prodi	Usulan Pembimbing & Pembahas	Persetujuan Dekan
1	Pola Pengembangan Produk Bank Syariah Dalam Meningkatkan Kualitas Manajemen Operasional Pada Bank Sumut Syariah KC Medan	/	/	✓
2	Penentuan Denda Pada Produk Pembiayaan IB Kepemilikan Rumah Dengan Menggunakan Akad Murabahah Di Bank Sumut Syariah KC Medan	/	/	✓
3	Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah di Bank Sumut Syariah KC Medan	<i>Acc</i> <i>28/4/2021</i>	<i>Rahmad Hidayat</i> <i>S.G.M.</i>	<i>27/4/21</i>

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

Wassalam  
 Hormat Saya

*Della Septina*  
 Della Septina

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 Jurusan yang dipakai pas photo dan Map

\*\* Paraf dan tanda ACC Dekan dan Ketua Jurusan pada lajur yang di setujui dan tanda silang pada judul yang di tolak

## BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Telah selesai diberikan Bimbingan dalam Penulisan Skripsi sehingga naskah Skripsi ini telah memenuhi syarat dan dapat disetujui untuk mempertahankan dalam Ujian Skripsi Oleh :

Nama Mahasiswa : Della Septina  
 NPM : 1701270046  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan

Medan, 09 April 2022

Pembimbing Skripsi



Rahmad Hidavat, SE, M.M

Ketua Program Studi  
 Perbankan Syariah



Dr. Rahmayati, M.E.I

Dekan  
 Fakultas Agama Islam



Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA



Bila mengirim 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](mailto:fai@umsu.ac.id) [f umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [i umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [t umsumedan](https://www.tumblr.com/umsumedan) [y umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)



**BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI**


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


Ketua Program Studi : Dr. Rahmayati, M.E.I  
 Dosen Pembimbing : Rahmad Hidayat, S.E, M.M


Nama Mahasiswa : Della Septina  
 Npm : 1701270046  
 Semester : X (Sepuluh)  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
04 April 2022	- Buatlah Data RAB - Buatlah Termin - Buatlah Skema	<i>[Signature]</i>	
06 April 2022	- Perbaiki Skema	<i>[Signature]</i>	
09 April 2022	- Buatlah Prinsip Syariah	<i>[Signature]</i>	

Medan, 09 April 2022

Diketahui/Disetujui  
 Dekan  
  
 Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/Disetujui  
 Ketua Program Studi  
  
 Dr. Rahmayati, M.E.I

Pembimbing Proposal  
  
 Rahmad Hidayat, S.E, M.M



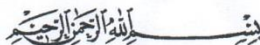


**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila menjawab surat ini agar disebutkan Nomor dan tanggalnya

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

Pusat Administrasi : Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 Fax. (061) 662347, 6631003  
Website : [www.umsu.ac.id](http://www.umsu.ac.id) E-mail : [rektor@umsu.ac.id](mailto:rektor@umsu.ac.id)



**BERITA ACARA BIMBINGAN PROPOSAL**

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

Ketua Program Studi : Dr. Rahmayati, M.E.I  
Dosen Pembimbing : Rahmad Hidayat, S.E, M.M

Nama Mahasiswa : Della Septina  
Npm : 1701270046  
Semester : IX (Sembilan)  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan

Tanggal	Materi Bimbingan	Paraf	Keterangan
11 Oktober 2021	- Perbaiki Daftar isi - perbaiki pemusatan sistematika	/	
4 November 2021	- perbaiki Bab sem sub bab - perbaiki BAB I - Laba Aluqary dan insentif masalah	/	
25 November 2021		/	
16 Desember 2021	- perbaiki Bab II landasan teori ketanyaa penyusunan tabel	/	
3 februari 2022	- perbaiki perhitungan Reluwan	/	
7 februari 2022	- perbaiki Bab III tabel rencana penulisan - perbaiki metode Analisis	/	

Medan, 07 Februari 2022

Diketahui/Disetujui  
Dekan

Assoc. Prof. Dr. Muhammad Qorib, MA

Diketahui/ Disetujui  
Ketua Program Studi

Dr. Rahmayati, M.EI

Pembimbing Skripsi

Rahmad Hidayat, S.E, M.M



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

Bila menjawab surat ini agar disebutkan  
 Nomor dan tanggalnya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**Pengesahan Proposal**

Berdasarkan Hasil Seminar Proposal Program Studi **Perbankan Syari'ah/ Manajemen Bisnis Syari'ah** yang diselenggarakan pada Hari Senin Tanggal 14 Februari 2022 dengan ini menerangkan bahwa :

**Nama** : Della Septina  
**Npm** : 1701270046  
**Semester** : IX (Sembilan)  
**Fakultas** : Agama Islam  
**Program Studi** : Perbankan Syariah  
**Judul Proposal** : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan

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

Medan, 7 Maret 2022

**Tim Seminar**

**Ketua Program Studi**

(Dr. Rahmayati, M.E.I)

**Sekretaris Program Studi**

(Riyan Pradesyah, S.E. Sy., M.E.I)

**Pembimbing**

(Rahmad Hidayat, S.E., M.M)

**Pembahas**

(Dr. Rahmayati, M.E.I)

**Diketahui/ Disetujui**

**A.n Dekan  
 Wakil Dekan I**



**Dr. Zailani, MA**



**UMSU**  
Unggul | Cerdas | Terpercaya

Bila mungkin sulit ini agar disubukan  
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.umso.ac.id | fai@umso.ac.id | umsumedan | umsumedan | umsumedan

**BERITA ACARA PENILAIAN SEMINAR PROPOSAL PROGRAM STUDI**  
**PERBANKAN SYARIAH/ BISNIS MANAJEMEN SYARIAH**

Pada hari Senin Tanggal 14 Februari 2022 telah diselenggarakan Seminar Program Studi Perbankan Syari'ah/ Manajemen Bisnis Syari'ah dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Della Septina  
Npm : 1701270046  
Semester : IX (Sembilan)  
Fakultas : Agama Islam  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul Proposal : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan

Disetujui/ Tidak disetujui

Item	Komentar
Judul	✓
Bab I	- Memunculkan masalah yg terjadi pada pelaksanaan Pembiayaan Murabahah & wakalah - Update rumusan masalah ke - 2
Bab II	- Tambahkan teori tentang hybrid Contract
Bab III	- Jenis Penelitian kuantitatif / kualitatif pastikan!
Lainnya	- Situs 5 dosen UMSU
Kesimpulan	Lulus <input checked="" type="checkbox"/> Tidak Lulus <input type="checkbox"/>

Medan, 7 Maret 2022

Tim Seminar

Ketua  
  
(Dr. Rahmayati, M.E.I)

Sekretaris  
  
(Riyan Pradesyah, S.E. Sy., M.E.I)

Pembimbing  
  
(Rahmad Hidayat, S.E, M.M)

Pembahas  
  
(Dr. Rahmayati, M.E.I)





**UMSU**

Unggul | Cerdas | Terpercaya

http://fai.umsu.ac.id

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/SAN-PT/Akred/PT/III/2019  
 Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003  
<http://fai.umsu.ac.id> [fai@umsu.ac.id](mailto:fai@umsu.ac.id) [umsu](https://www.facebook.com/umsu) [umsu](https://www.instagram.com/umsu) [umsu](https://www.youtube.com/umsu) [umsu](https://www.linkedin.com/umsu)

Nomor : 13/II.3/UMSU-01/F/2022  
 Lamp : -  
 Hal : Izin Riset

07 Syaban 1442 H  
 10 Maret 2022 M

Kepada Yth :  
 Pimpinan Bank Sumut Syariah KC Medan  
 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 : Della Septina  
 NPM : 1701270046  
 Semester : X  
 Fakultas : Agama Islam  
 Program Studi : Perbankan Syariah  
 Judul Skripsi : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah KC Medan

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 III

  
 Dr. Munawir Pasaribu, MA  
 NIDN : 0116078305


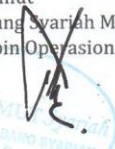

AGENDA	9
Tgl:	22 MAR 2022
Nomor	199 UM 2022

*opsi Re 22/3-22*

CC. File





 Memberikan Pelayanan Terbaik	
<b>KANTOR CABANG SYARIAH :</b> MEDAN	<b>KANTOR PUSAT</b> Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan Phone : (061) 415 5100 - 451 5100 Facsimile : (061) 414 2937 - 451 2652 Medan, 23 Maret 2022
No : 186 /KCSy01-Ops/L/2022 Lamp. :-	
Kepada Yth. <b>Dekan Fakultas Agama Islam</b> <b>Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara</b> Di - Tempat	
<b>Hal : Izin Riset</b>	
<b>Assalamu'alaikum Wr.Wb.</b> Dengan Hormat, Sehubungan dengan surat dari Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Nomor : 13/II.3/UMSU-01/F/2022 tanggal 10 Maret 2022 perihal Permohonan Riset, dengan ini kami sampaikan sebagai berikut:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Permohonan Izin Riset Mahasiswa Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang akan dilaksanakan di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan, adapun data Mahasiswa sebagai berikut :           <p style="margin-left: 40px;">             Nama : Della Septina              NIM : 1701270046              Judul : Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Dan Wakalah Di Bank Sumut KCSy Medan           </p> </li> <li>2. Permohonan tersebut telah Disetujui untuk melaksanakan riset di PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan. Selama melaksanakan Riset, Mahasiswa tersebut dibimbing oleh Pemimpin PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan dan menjaga rahasia bank.</li> <li>3. Selesai melaksanakan Riset, Mahasiswa yang bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) Eksemplar laporan kepada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan.</li> </ol>	
Demikian disampaikan, atas penerimaannya diucapkan terima kasih.	
<b>Wassalamu'alaikum Wr.Wb.</b> PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan Pls. Pemimpin Operasional Cabang	
  <b>ISMAIL MARTUA RITONGA</b> NPP.1173.210978.110804	





**DAFTAR RIWAYAT HIDUP****Data Pribadi**

Nama : Della Septina  
Tempat Tanggal Lahir : R.S Laras, 18 September 1998  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Agama : Islam  
Warga Negara : Indonesia  
Alamat : Desa Gondang Rejo, Kec. Bandar Huluan  
Anak Ke : 4 dari 4 bersaudara

**Nama Orang Tua**

Ayah : Sugiono  
Ibu : Kartiyem  
Alamat : Desa Gondang Rejo, Kec. Bandar Huluan

**Pendidikan Formal**

1. Tahun 2004 - 2010 SD Negeri 091660 Laras
2. Tahun 2010 - 2013 SMP Muhammadiyah 55 Kandangan
3. Tahun 2013 - 2016 SMA Negeri 1 Dolok Batu Nanggar
4. Tahun 2017 tercatat sebagai mahasiswa Fakultas Agama Islam Jurusan Perbankan Syariah hingga tahun 2022

Medan, 20 April 2022

Hormat

Saya

Della

Septina