



Implemmtasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان.

Nurul Rahmadani¹, Jeroh Miko²

^{1,2} Universitas Potensi Utama, Sumatera Utara, Indonesia

Jl. KL. Yos Sudarso Km. 6,5 No. 3-A Tanjung Mulia Kec. Medan Deli, Kota Medan, 20241

Email: nurulramadhany2711@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان. metode yang digunakan adalah kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk menjelaskan subjek atau hasil penelitian secara rinci. Fokus penelitian ini mencakup proses pengajuan, persyaratan, serta kendala yang dihadapi dalam penerapan pembiayaan da setelah penerapan tersebut. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak bank. Sementara, data sekunder didapatkan dari literatur dan dokumen terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun akad murabahah sesuai dengan prinsip syariah dan transparan, terdapat kendala seperti kurangnya pemahaman, karakter nasabah, serta pengaruh kondisi ekonomi yang mempengaruhi keberhasilan implementasinya. penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi pada pengembangan layanan pembiayaan syariah dan memperluas akses masyarakat terhadap produk perbankan syariah.

Kata Kunci: Pembiayaan Muarabahah, Bank Syariah, PT. Bank Sumut, Kepemilikan Rumah Sakit Komersil.

PENDAHULUAN

Perbankan syariah di Indonesia telah mengalami perkembangan pesat dalam beberapa tahun terakhir, seiring dengan meningkatnya kebutuhan akan sistem keuangan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Bank syariah beroperasi berdasarkan hukum syariah, yang berarti semua aktivitasnya harus mematuhi ketentuan Islam dalam bertransaksi. Menurut, (Puspita, 2018), bank syariah berfungsi sebagai lembaga intermediasi keuangan yang menghubungkan pihak yang memiliki surplus dana dengan pihak yang membutuhkan pembiayaan. Bank syariah memperoleh imbalan dari transaksi ini sesuai dengan prinsip syariah, yang bisa berupa bagi hasil, margin keuntungan, atau bentuk imbalan lain yang diperbolehkan dalam hukum Islam. Akad-akad yang digunakan dalam

perbankan syariah umumnya adalah akad jual-beli dan kerja sama usaha, bukan berbasis bunga seperti pada bank konvensional, sejalan dengan prinsip-prinsip syariah yang menghindari riba dan menekankan keadilan serta kemaslahatan bersama.

Layanan bank syariah tidak hanya terbatas pada transaksi komersial, namun juga mencakup berbagai jenis produk pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat. Ketika perekonomian suatu negara berkembang, kebutuhan pendanaannya juga meningkat. Oleh karena itu, dukungan terhadap pembangunan ekonomi harus disalurkan melalui lembaga keuangan seperti bank. Salah satu produk utama dalam perbankan syariah adalah pembiayaan Mudharabah, Murabahah, Istishna, dan Ijarah. Secara keseluruhan, bank syariah berperan dalam menyediakan akses ke sumber daya finansial yang diperlukan untuk membantu masyarakat dalam mengelola dan memenuhi kebutuhan keuangan mereka secara efektif dan berkelanjutan, sehingga berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Pembiayaan kepemilikan rumah komersil merupakan salah satu produk penting dalam perbankan syariah di Indonesia, mengingat meningkatnya kebutuhan perumahan seiring pertumbuhan jumlah penduduk dan perekonomian. Memiliki rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia setelah sandang dan pangan, dan biaya pembelian rumah saat ini dapat mencapai ratusan juta hingga miliaran rupiah (Riyanto, 2019). Pembiayaan kepemilikan rumah komersil, yang mencakup pembelian rumah, ruko, atau bangunan komersil untuk tujuan bisnis, memiliki karakteristik yang membedakannya dari pembiayaan kepemilikan rumah untuk hunian pribadi (Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001).

Dalam perbankan syariah, akad Murabahah merupakan salah satu metode pembiayaan yang umum digunakan. Menurut, (Karim A. , 2013), akad Murabahah adalah akad jual beli di mana bank syariah membeli barang atau properti dan menjualnya kepada nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati. Akad ini sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi karena barang yang dibeli dapat diinvestasikan di masa depan.

Namun, meskipun pembiayaan Murabahah memiliki banyak kelebihan, seperti kecepatan pelaksanaan dan kepatuhan terhadap prinsip syariah, terdapat beberapa kendala dalam implementasinya. Penelitian Siti Sarmila (2021) menunjukkan bahwa di Bank Syariah Indonesia Cabang Penyabungan, akad Murabahah digunakan untuk pembelian rumah dari

developer, yang kemudian dijual kepada nasabah dengan angsuran. Selain itu, akad Wakalah juga diterapkan untuk mewakili nasabah dalam pembelian rumah dari developer.

Penelitian ini berfokus pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah dan pengaruhnya terhadap peningkatan pendapatan masyarakat di Kota Baru Marelان. Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pembiayaan pemilikan Rumah Komersil tidak selalu berpengaruh signifikan terhadap peningkatan pendapatan.

Berdasarkan survei lapangan, pembiayaan kepemilikan rumah komersil di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان menggunakan sistem Murabahah dan merupakan salah satu produk yang diminati masyarakat. Namun, kendala seperti pengajuan syarat-syarat dokumen nasabah, Faktor Ekonomi, dan karakter dari nasabah yang menghambat implementasinya. Oleh karena itu, penelitian ini berjudul "Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان" bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang proses dan tantangan dalam pembiayaan tersebut, serta mencari solusi untuk meningkatkan efektivitas dan kesejahteraan masyarakat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk menjelaskan subjek atau hasil penelitian secara rinci. Penelitian kualitatif ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah peneliti yang berusaha untuk mendeskripsikan suatu fenomena, peristiwa yang mendalam. Peneliti memilih metode kualitatif karena adanya pembiayaan kepemilikan rumah komersial berdasarkan akad murabahah pada PT. Bank Sumut KCPSY kota baru Marelان.

Dalam penelitian ini, Memilih topik penelitian yang tepat sangatlah penting dalam penelitian ini, karena topik tersebut akan menentukan arah dan fokus penelitian. Dengan alasan tersebut, peneliti mengangkat topik "Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان". Topik ini dipilih berdasarkan fakta adanya produk pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah di PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان.

Berdasarkan tahap penentuan Pembiayaan Pemilikan Rumah Komersil Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان, penelitian ini dilakukan untuk

mengetahui bagaimana penerapan atau pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah Komersil Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru marelان.

Tahap pengumpulan kajian pustaka dalam sebuah penelitian dilaksanakan dengan mengumpulkan dan menelaah berbagai sumber referensi yang berkaitan dengan topik penelitian. Proses ini melibatkan pencarian informasi dari penelitian terdahulu yang relevan, buku – buku dan materi yang terkait dengan subjek penelitian yang sedang dilakukan. Referensi pertama yang dijadikan acuan oleh peneliti dengan menggunakan referensi yang relevan dari penelitian sebelumnya yang berjudul “ Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Penyabungan”.

Dalam tahap pengumpulan data, peneliti menggunakan data primer dan sekunder dengan cara melakukan penelitian lapangan pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان dan diperoleh langsung dari responden atau objek penelitian yang relevan dengan objek yang diteliti. Dalam penyusunan proposal skripsi ini, data primer mencakup informasi tentang proses pembiayaan rumah komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان. Metode dalam penelitian ini adalah metode observasi atau wawancara. Selain itu, data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber lain selain penelitian lapangan, baik dari organisasi maupun individu. Data sekunder ini berupa sumber penelitian yang mendukung seperti buku referensi, jurnal, artikel dan website. Berdasarkan data yang diperoleh, termasuk jumlah nasabah Pembiayaan Rumah komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان.

Tahap analisis data adalah suatu proses dalam penyusunan data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan tertulis dilapangan, dan dokumentasi secara sistematis sehingga mudah dipahami oleh peneliti dan orang lain. Analisis data dilakukan baik pada saat proses pengumpulan data maupun setelah pengumpulan data. Penelitian ini menggunakan pendekatan induktif sesuai dengan fokus penelitian kualitatif, tahapan analisis data disesuaikan dengan fokus fenomena yang diteliti dan hasil data dilapangan,

1. Pengujian Keabsahaan Data

a) Perpanjangan Pengamatan

Peneliti dapat memperpanjang waktu observasi atau wawancara dengan pihak-pihak terkait di PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان, seperti pimpinan cabang, staf bagian

pembiayaan, dan nasabah, untuk memastikan tidak ada informasi yang terlewatkan atau terdapat kekurangan data terkait implementasi pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah.

b) Meningkatkan Ketekunan

Peneliti dapat membaca secara cermat dan kritis data-data yang diperoleh dari lapangan, seperti dokumen-dokumen terkait pembiayaan, formulir pengajuan, akad murabahah, serta hasil wawancara dan observasi. (Sugiyono, 2017) Untuk memastikan kepastian dan keakuratan data tentang implementasi pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah di PT. Bank Sumut KCPSy Kota Baru Marelان.

c) Menggunakan Bahan Referensi

Peneliti dapat menggunakan bahan referensi pendukung seperti rekaman wawancara, foto, atau dokumen lain yang diambil selama penelitian di PT. Bank Sumut KCPSy Kota Baru Marelان untuk memperkuat data yang ditemukan terkait implementasi pembiayaan pemilikan rumah dengan akad murabahah.

2. Teknik Analisis Data

a) Reduksi Data

Pengumpulan data merupakan suatu kategori yang memerlukan pemikiran yang matang dan pemahaman yang mendalam. Artinya mereduksi informasi, merangkumnya, memilih hal yang paling penting, memusatkan perhatian pada hal yang penting, mencari tema. Oleh karena itu, data memberikan penjelasan yang jelas dan memudahkan peneliti dalam tahap selanjutnya. Saat ini, reduksi data membantu peneliti fokus pada implementasi pembiayaan pemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah di PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان. Peneliti melakukan hal tersebut dengan mengamati dan mengevaluasi hasil wawancara.

b) Penyajian Data

Penyajian data dalam penelitian kualitatif; ringkasan, tabel, hubungan antar kategori, grafik. Peneliti fokus pada Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah Di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان. Oleh karena itu, hasil data tersebut dapat membantu peneliti menginterpretasikan dan memvalidasi hasilnya.

c) Penarikan Kesimpulan

Hasil kesimpulan pertama masih bersifat sementara dan akan berubah jika tidak ditemukan bukti lebih konkrit pada tahap pengumpulan data berikutnya. Dalam penelitian kualitatif, hasil yang diperoleh merupakan hasil baru yang belum pernah ditemukan sebelumnya. Temuan mungkin datang dalam bentuk penjelasan atau pemahaman yang lebih baik tentang sesuatu. Dalam hal ini penelitian mencoba menarik kesimpulan yang dapat menjawab pertanyaan tentang Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Sejarah Singkat Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan

Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara atau disingkat PT. Bank Sumut didirikan pada tanggal 4 november 1961 dengan akte Notaris Rusli No.22 dalam bentuk Perseroan Terbatas dengan nama BPDSU. Pada tahun 1962 berdasarkan Undang-Undang 13 tahun 1962 tentang ketentuan pokok Bank Pembangunan Daerah Tingkat 1 Sumatera utara No.5 tahun 1965. Modal dasar pada saat itu sebesar Rp.100.000.000 dengan sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah Tingkat Sumatera Utara dan Pemerintahan Tingkat II se Sumatera Utara. Pada tanggal 16 april 1999, berdasarkan peraturan Pemerintah Tingkat I Sumatera Utara No.2 tahun 1999, bentuk badan dirubah kembali menjadi Perseroan Terbatas dengan nama Bank SUMUT.

B. Kegiatan Operasional Perusahaan

Kegiatan Operasional Perusahaan adalah kegiatan inti atau fokus perusahaan dibidang tertentu yang bisa menghasilkan profit atau keuntungan. Dalam kegiatan operasionalnya PT Bank Sumut Syariah membagi produknya menjadi tiga bagian yaitu:

1) Penghimpun Dana (*Funding*)

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

a. Tabungan Wadiah

Tabungan Marwah, (Martabe Wadiah) adalah tabungan yang dikelola berdasarkan prinsip wadiah yad-dhamanah yang merupakan titipan murni dengan seiring pemilik dana (Shahibul Mal), bank dapat mengelolanya didalam operasional bank untuk mendukung sektor rill, dengan menjamin bahwa dana tersebut dapat ditarik setiap saat oleh pemilik

dana Lembaga penjamin simpanan (LPS) menjamin pengembalian dana titipan s/d Rp 100.000.000.

b. Tabungan Mudharabah

Tabungan Marhamah, (Martabe bagi hasil Mudharabah) adalah produk penghimpun dana yang dalam pengelolanya menggunakan prinsip Mudharabah Muthalaqah, yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana (Sohibul Mal) dan bank sebagai pihak yang bebas tanpa pembatasan dari pemilik dana menyalurkan dana nasabah tersebut dalam bentuk pembiayaan kepada usaha-usaha yang menguntungkan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Atas keuntungan yang didapat dari penyaluran dana, bank memberikan bagi hasil sesuai dengan nisbah yang telah disepakati. Deposito Ibadah Prinsipnya sama dengan tabungan Marhamah, akan tetapi dana yang disimpan oleh nasabah hanya dapat ditarik berdasarkan jangka waktu yang telah ditentukan dengan bagi hasil keuntungan yang telah disepakati bersama. Investasi akan disalurkan untuk usaha yang produktif dan halal.

2) Penyaluran Dana

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

- a. Pembiayaan Mudharabah adalah akad jual beli atas barang dengan harga yang disepakati diawal dimana bank menyebutkan harga pembelian dan margin yang diperoleh bank. Bank dapat mensyaratkan pembelian untuk membayar uang muka (Urbun). Nasabah membayar kepada bank menurut harga yang diperjanjikan dan harga/pembayaran tidak berubah selama jangka waktu yang telah disepakati.
- b. Pembiayaan Mudharabah adalah akad kerja sama antara bank sebagai pemilik dana (Shahibul Mal) dengan nasabah sebagai pengelola dana (Mudharib). Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan dalam akad. Pembiayaan Mudharabah dapat dimanfaatkan untuk nasabah yang membutuhkan dana segar secara cepat untuk membiayai proyek/pekerja/usaha.
- c. Pembiayaan Musyarakah adalah penanaman dana dari pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana atau modal terhadap suatu usaha dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang telah disepakati antara nasabah dengan

bank Kerugian ditanggung oleh pemilik dana atau modal berdasarkan bagian dana atau modal masing-masing. Jangka waktu pembiayaan, pengembalian dana dan pembagian keuntungan ditentukan dalam akad.

- d. Pinjaman (Qardh) dengan gadai emas adalah fasilitas peminjaman dana tanpa imbalan jasa yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan jaminan berupa emas yang berprinsip gadai emas syariah.

3) Jasa-Jasa Bank

Adapun jenis uang yang ditawarkan PT. Bank Sumut Syariah adalah sebagai berikut:

- a. Kiriman Uang (Transfer) adalah suatu jasa bank dalam pengiriman dana dari suatu cabang ke cabang yang lain atas permintaan pihak ketiga untuk dibayarkan kepada penerima ditempat lain. Kiriman uang menggunakan prinsip Wadiah.
- b. Kliring adalah tata cara perhitungan utang piutang dalam bentuk surat-surat dagang dan surat-surat berharga antara bank hak peserta kliring dengan maksud agar perhitungan utang piutang terselenggara dengan mudah, cepat dan aman, landasan kliring menggunakan prinsip Wakalah.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

1) Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelان

Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان ini melibatkan proses yang transparan dan sesuai syariah, selain itu margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Sebagaimana hasil wawancara yang telah dilaksanakan di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان, berikut hasil wawancara ini :

Menurut Bapak Muhammad Syafi'i selaku *Account Officer* menjelaskan bahwa :

"Dalam mengimplementasinya, pihak bank selalu berusaha untuk memberikan yang terbaik kepada nasabah, pembiayaan kepemilikan rumah komersil ini ditujukan untuk mendukung nasabah agar nasabah tersebut mudah dalam membeli properti perumahan melalui sistem akad murabahah, selama proses pembiayaan ini, bank akan melakukan proses yang transparan dan syariah. adapun maksud dari transparan ini adalah kami sebagai pihak bank akan menjelaskan secara terbuka kepada nasabah

yang ingin melakukan pembiayaan kepemilikan rumah ini dengan apa saja syarat dan peraturan yang harus diketahui oleh nasabah dalam mengajukan syarat dokumen pembiayaan ini dan nasabah juga harus terbuka untuk menjelaskan keadaan faktor ekonomi mereka agar tidak terjadi yang namanya keterlambatan dalam membayar angsuran dikemudian hari. Lalu, dalam proses syariahnya, kami akan menjelaskan bagaimana proses atau tahap – tahap dalam akad murabahah kepada nasabah termasuk margin keuntungannya yang disepakati dari awal akad dengan prinsip islam”.

2) Tahap Pembiayaan

Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Muhammad Syafi'i selaku Account Officer, Bapak Syafi'i menjelaskan bahwa: *“Jadi, selama proses pembiayaan ini kami akan memberitahu syarat – syarat apa saja yang harus diajukan sebelum melakukan pembiayaan nasabah akan melakukan yang namanya surat permohonan melalui Account Officer. Kemudian nasabah tersebut datang kembali ke bank sumut kcpsy ini untuk melakukan pengumpulan atau pengajuan dokumen – dokumen yang telah dipersiapkan dan dokumen – dokumennya itu seperti:*

- KTP Suami / Istri
- Kartu keluarga dan Buku Nikah
- NPWP
- BPJS Kesehatan
- Surat Keterangan Kerja / Usaha
- Slip Gaji 3 Bulan Terakhir / Bon Jual Beli
- Rek. Koran Tabungan 3 Bulan Terakhir
- SHM / SHGB objek yang akan dibeli dan,
- IMB objek yang akan dibeli.

3) Verifikasi Data Nasabah

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

“Setelah perlengkapan dokumen dari nasabah sudah lengkap maka bank akan melakukan yang namanya verifikasi data. Tujuannya adalah untuk mengetahui

apakah berkas yang diajukan oleh nasabah tadi sudah lengkap sesuai persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank atau belum, jika dokumen yang diminta belum lengkap, saya akan memberitahu kepada nasabah untuk segera melengkapinya. Dalam penyeledikan berkas dokumen ini, Bank Sumut ini akan menyelidiki lebih dalam lagi terkait berkas-berkas seperti keaslian KTP, Surat nikah, dan kelengkapan lainnya. Jika memang sudah jelas maka kami akan melakukan penilaian terhadap jumlah pembiayaan yang diminta nasabah apakah sesuai dengan kemampuan nasabah atau tidak.

4) Survey (Penilaian Bangunan)

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

"selanjutnya kami akan melakukan pengecekan terhadap kondisi rumah yang akan dibeli, kami akan survei disetiap sudut fisik rumah tersebut dari fasilitas, struktur, dan keamanan rumahnya, kami melakukan penilaian ini untuk memastikan keamanan terhadap nasabah dimasa depan, selain itu kami akan menilai pasar rumah yang akan dibeli hal ini nantinya penting untuk menentukan jumlah pembiayaan yang akan dibeli".

5) Analisis Pembiayaan

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

"Proses analisis yang bank gunakan adalah dengan metode 5C+1S. Melalui proses ini bank akan menilai apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk dilanjutkan dalam pengajuan pembiayaan".

Dapat disimpulkan bank akan melakukan penilaian terhadap nasabah. Pada tahap ini pihak bank akan menilai semua informasi yang diberikan, termasuk kelayakan keuangan nasabah dan kondisi properti, untuk memastikan bahwa pembiayaan tersebut memenuhi standar yang telah ditetapkan.

6) Persetujuan

"Langkah selanjutnya yang dilakukan dalam proses pembiayaan di Bank Sumut Kcpsy ini adalah pengajuan permohonan pembiayaan ke Komite Pembiayaan akad murabahah. Selanjutnya permohonan perlaksanaan akad, kemudian persiapan akad dan konfirmasi nasabah. Setelah laporan analisis pembiayaan bank peroleh, maka

yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak serta penentuan akad murabahah atau ijarah yang digunakan sehingga dapat saling menguntungkan bagi kedua belah pihak nantinya. Kemudian untuk pencairan dana nantinya mempunyai batas maksimum yakni 30 hari. Jadi, surat rekomendasi pembiayaan dari Komite Pembiayaan murabahah diserahkan kepada Direksi untuk dilakukan analisis lagi. Setelah laporan analisa ini selesai, maka pembiayaan dapat diperoleh dan Direksi yang berwenang dalam pemberian keputusan pembiayaan ini akan memberikan keputusan tentang apakah pembiayaan tersebut layak dibiayai atau tidak”.

7) Monitoring

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

“Dalam melakukan monitoring terhadap nasabah, maka kami pihak dari Bank Sumut akan melakukan kunjungan rutin setiap bulannya kepada nasabah. Monitoring ini dilakukan manfaatnya itu untuk melihat sejauh mana perkembangan dari nasabah tersebut”.

Dapat disimpulkan monitoring tersebut dilakukan untuk nasabah yang telah melakukan pembiayaan Rumah Komersil tersebut dan sifatnya kondisional dan minimal setiap 3 – 6 bulan sekali.

8) Pelunasan Pembiayaan

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

“Selama pembiayaan melalui akad murabahah di bank sumut syariah ini, bank akan mendebet secara otomatis dari saldo rekening setelah jatuh tempo maka nasabah akan menyelesaikan seluruh pembayaran, dan bank nantinya akan mengeluarkan bukti pelunasan tersebut. Proses ini kami menjamin bahwa semua transaksi harus sesuai dengan peraturan dan prinsip syariah serta memberikan transparansi dan kepastian bagi nasabah”.

9) Kendala Yang Terjadi Dalam Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

“Kendala yang sering terjadi dalam pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah ini adalah sulitnya memenuhi persyaratan administrasi, seperti kelengkapan dokumen dari nasabah yang sering kali tidak terpenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku,. Salah satu dokumen yang tidak lengkap adalah buku nikah,npwp, bpjs,slip gaji dan lainnya. ketidaklengkapan dokumen yang diserahkan dari nasabah dan ini dapat memperlambat proses persetujuan pembiayaan”.

Berikut adalah data jumlah data nasabah yang mengalami kendala dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان :

Tabel 1. Jumlah Data Yang Mengalami Kendala

2024		
No.	Bulan	Jumlah Kendala
1	April	3
2	Mei	3
3	Juni	2
4	Juli	3
Total		11

Dari data di atas, pada bulan april 2024 PT Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان mengalami kendala dalam pembiayaan rumah komersil di bulan april dengan jumlah 3 orang, Setelah itu pada bulan Mei 2024, jumlah kendala dalam pembiayaan tetap menjadi 3 orang, Pada bulan Juni 2024, jumlah kendala menurun menjadi 2 orang, dan pada bulan Juli 2024, kendala pada pembiayan kembali mengalami kenaikan berjumlah 3 orang dengan total semuanya berjumlah 11 kendala yang terjadi dari bulan April – Juli 2024. Akan tetapi, jika jumlah kendala digabungkan dari bulan Januari – Juli 2024, semuanya berjumlah 18 kendala yang terjadi pada pembiayaan kepemilikan rumah komersil.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Muhammad Syafi'i selaku Account Officer, kendala yang dihadapi dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah komersil mencakup dari ketidaklengkapan dokumen yang disediakan oleh Nasabah. Hal ini adalah menjadi sebuah tantangan bagi PT Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implementasi pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan, dapat disimpulkan bahwa proses pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah ini telah dilaksanakan dengan baik, dimulai dari pengajuan permohonan hingga pencairan dana. Setiap tahapan menunjukkan struktur yang teratur dan prosedur yang sistematis. Namun, terdapat beberapa kendala yang memperlambat proses pembiayaannya, seperti, ketidaklengkapan dokumen yang diserahkan oleh nasabah pada saat proses pembiayaan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, 157.
- Ali, A. A. (2014). *Islamic Banking and Finance : Theory and Practice*. Malaysia: Dawn Publication.
- Al-Qur'an. (2007). *AlQur'an Terjemahan*. Jawa barat: sygma creative media corp.
- Al-Qur'an, I. (2007). *Surah Al-Baqarah ayat 275*. Jawa Barat: sygma creative media corp.
- Antonio, M. S. (2014). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Gema Insani Press.
- Antonio, S. (2001). *Pengantar Perbankan Syariah*. Depok, Jawa Barat: Gema Insani Press.
- Bank, S. (2019, Maret). *Peraturan Operasional Bank Sumut Syariah*. Diakses dari <https://www.banksumut.co.id/syariah/peraturan-operasional>
- Blanchard, O. (1997). *Macro Economics*. Boston, Amerika Serikat: Cengage Learning.
- Brigham, E. F. (2013). *Financial Management: Theory & Practice (14th Edition)*.
- Cresswel. (2014). *Penelitian Kualitatif & Desain Riset: Memilih di antara Lima Pendekatan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hasdiana. (2018). Bank Islam Adalah. *Jurnal Analytical Biochemistry*.
- Hidayat. (2020). Analisis Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah. *Jurnal Keuangan Syariah Indonesia , Vol. 12, No. 1*, 45-58.
- Ilyas, R. (2019). Analisis Risiko Pembiayaan Bank Syariah . *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, 189.
- Ismail, M. A. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: kencana prenadamedia group.
- Karim, A. (2013). *bank Islam : Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers.

Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut KCPSY Kota Baru Marelan.

Nurul Rahmadani, Jeroh Miko

Karim, a. A. (2014). *Bank Islam : analisis fiqih dan keuangan*. jakarta: raja grafindo persada.