

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

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Ekonomi Syariah (S.E) Program Studi Ekonomi Syariah*

Oleh :

**RIZKY NUR SAFITRI**

**NPM: 71180215005**

**PRODI EKONOMI SYARIAH**



**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**MEDAN**

**2022**

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

**SKRIPSI**

Oleh :

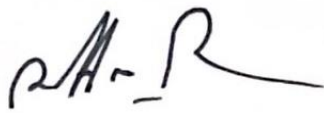
**RIZKY NUR SAFITRI**

**NPM: 71180215005**

Pembimbing I

  
**Dr. H. Nahar A. Abdul Ghani, LC, MA**

Pembimbing II

  
**Eli Agustami, SAg., MA**  
**NIDN. 0107027501**

**UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM**

**MEDAN**

**2022**



**FAKULTAS AGAMA ISLAM  
PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM SUMATERA UTARA  
MEDAN**

---

**REKOMENDASI PEMBIMBING**

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing skripsi,:

Nama Mahasiswa : Rizky Nur Safitri

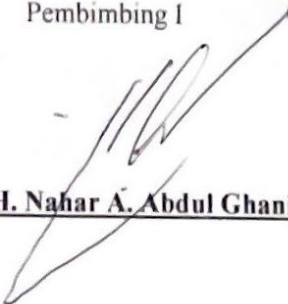
NPM : 71180215005

Judul Skripsi : **PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA  
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK SUMUT  
SYARIAH CABANG RINGROAD MEDAN  
SELAYANG**

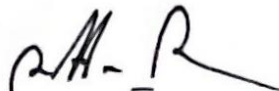
Menyatakan bahwa berdasarkan hasil bimbingan selama ini, dan setelah dilakukan perbaikan terhadap kesalahan dalam penulisan skripsi ini, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Fakultas Agama Islam Sumatera Utara Medan.

Medan, Juli 2022

Pembimbing I

  
Dr. H. Nahar A. Abdul Ghani, Lc, MA

Pembimbing II

  
Eli Agustami, SAg., MA

NIDN: 0107027501

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh*

*Alhamdulillahirobbil 'alamin*, segala puji dan syukur ke hadirat Allah SWT, atas izin dan karunia-Nya kepada peneliti, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Sholawat berangkaikan salam kepada Nabi Muhammad SAW, Nabi akhir zaman yang menjadi suri tauladan dan rahmat bagi semesta alam. Semoga syaafaatnya kita dapatkan dihari kemudian kelak. Adapun judul skripsi yang saya susun ini berjudul “**Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang**”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi pada program studi ekonomi syariah fakultas Agama Islam, peneliti menyadari bahwa banyaknya kelemahan dan kekurangan dalam penelitian proposal skripsi ini. Oleh sebab itu, saran dan kritik yang dapat membangun sangat peneliti harapkan demi perbaikan dan kemampuan peneliti pada karya tulis lainnya dimasa mendatang.

Skripsi ini dapat diselesaikan dengan bantuan berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang saya hormati:

1. Bapak Rektor Universitas Islam Sumatera Utara, beserta staf kerjanya yang memberi pengajaran serta pengalaman dan pelayanan kepada peneliti.

2. Bapak Dr. Mohammad Firman Maulana, M.Ag selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Sumatera Utara (UISU).
3. Bapak Dr. Nahar A. Ghani, Lc, MA, Selaku Pembimbing I, yang selalu membimbing dan membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Bapak Eli Agustami, SAg., MA, Selaku Pembimbing II, yang selalu membimbing dan membantu peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Arifa Pratami, SEI., MEK selaku ketua jurusan yang telah banyak membantu dan memberi dukungannya.
6. Ayahanda dan Ibunda tercinta yang senantiasa selalu mendoakan ananda dalam menuntut ilmu yang membuat peneliti kuat dan termotivasi untuk segera menyelesaikan skripsi ini. Semoga Allah membalasnya kelak dengan syurga.

Peneliti menyadari sepenuhnya hasil penelitian ini masih memiliki kekurangan dan jauh dari kesempurnaan baik dari sistematika penulisan maupun dari peneitian kata yang digunakan, untuk itu peneliti mengharapkan kritik yang membangun dari kesempurnaan penelitian yang lain dimasa yang akan datang. Atas perhatian semua pihak peneliti mengucapkan terima kasih.

Medan, .....

Peneliti

**RIZKY NUR SAFITRI**

**NPM: 71180215005**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	v
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	vi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Batasan Istilah.....	7
E. Sistematika Penulisan.....	9
<b>BAB II : LANDASAN TEORITIS</b> .....	10
A. Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang.....	10
1. Pengertian Penerapan.....	10
2. Rukun Akad.....	12
3. Syarat Akad.....	14
B. <i>Murabahah</i> .....	15
1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	15
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	16
3. Penetapan Fatwa DSN MUI.....	17
4. Rukun <i>Murabahah</i> .....	24

5. Syarat-Syarat Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	25
6. Skema Proses Transaksi <i>Murabahah</i> .....	25
C. Pembiayaan.....	26
1. Pengertian Pembiayaan.....	26
2. Penilaian Pembiayaan.....	27
3. Unsur-Unsur Pembiayaan .....	28
D. KPR Syariah.....	29
1. Pengertian KPR .....	29
2. Prinsip-Prinsip KPR Bank Syariah.....	32
E. Penelitian Terdahulu.....	33
F. Kerangka Pemikiran .....	35
<b>BAB III : METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
A. Lokasi Penelitian .....	36
B. Jenis dan Sifat Penelitian .....	36
C. Teknik Pengumpulan Data .....	39
D. Teknik Analisis data.....	41
E. Sumber Data Penelitian .....	42
F. Instrumen Penelitian.....	43
<b>BAB IV : LAPORAN HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
A. Gambaran Umum Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan.....	45
1. Sejarah Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang .	45
2. Profil Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad Medan Selayang....	47
3. Visi, Misi dan Nilai Dasar Bank Sumut Syariah Cabang Ringroad	49

4. Struktur Organisasi.....	50
5. Produk Bank Sumut Syariah.....	51
B. Pembahasan Hasil Penelitian .....	57
BAB V : PENUTUP .....	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70
DAFTAR PUSTAKA .....	71



## DAFTAR TABEL

Tabel II.1 Penelitian Terdahulu .....	34
Tabel IV. Visi, Misi, dan Nilai Dasar Bank Sumut Syariah .....	49

## DAFTAR GAMBAR

Gambar II.1 Kerangka Pemikiran.....	35
Gambar IV. 1 Struktur Organisasi Bank Sumut Syariah .....	50

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahman Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011.
- Al-Quran dan Terjemahan. *Departemen Agama Republik Indonesia*. Bandung: CV. Penerbit Diponegoro.
- Adiwarman, A Karim. (2013). *Bank Islam Analisi Fiqh Dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Agus, Waluyo. (2016). *Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Pasca Transformasi ke dalam Hukum Positif*. Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan.
- Ahmad, Syaifudin. (2007). *Tinjauan Fiqh Muamalah Terhadap Pelaksanaan Jual-Beli Hasil Pertanian dengan Cara "Borong"*. Fakultas Syariah, Universitas Negeri Malang.
- Andi, Cahyono. (2010). *Aplikasi Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah*. Tesis.
- Albert, Kurniawan. (2014). *Metodologi Riset untuk Ekonomi dan Bisnis: Teori, Konsep, dan Praktik Penelitian Bisnis (Dilengkapi Perhitungan Pengelohan Data dengan IBM SPSS 22.0)*. Bandung: CV Alfabeta.
- Amir, Machmud. (2010). *Bank Syariah: Teori Kebijakan, dan Studi Empiris di Indonesia*. Jakarta: PT Gelora Aksara Pratama.
- Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum*, LP3ES, Jakarta, 2016.
- Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Surabaya, Karya Agung, 2006.
- Departemen Agama RI, *dalam Al-quran dan terjemahnya QS.An-Nisa'/3:29*.
- Farouk Muhammad Djali, *Metode Penelitian Sosial "Bunga Rampai"*, PTIK Press, Jakarta, 2003.
- Heykal Mohammad. "Analisis tingkat pemahaman KPR Syariah pada bank syariah di Indonesia". Dalam jurnal La Riba. Vol.5 No 02, 519-526. 2014.

- Lexi J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2006.
- Muhammad, *Bank Syari'ah analisa kekuasaan, peluang, kelemahan dan ancaman* Yogyakarta, Ekonisia, 2004.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2016.
- Sobu Alex, *Psikologi Umum*, Bandung, CV.Pustaka Setia, 2003.
- Sjahdein Remy. *Perbankan Syariah produk-produk dan aspek aspek hukumnya*. Jakarta : Prenada media group. 2004.
- Saeed Abdullah. *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar. 2008.
- Safi'i, Setiawan Agus. "Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) dengn Akad Murabahah (Studi Kasus di Bank Muamalat tbk cabang pembantu Samarinda Seberang)". Dalam Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (Online). Vol.2 No 01, 17-24. 2016.
- Sugiyono, *Metode Penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: alfabeta. 2005.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfa Beta. 2010.
- Sutopo, HB. *Metode Penelitian Kualitatif*. Surakarta: UNS. 2006. Syafii Muhammad Antonio. *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press. 2001
- Sabiq, Sayid. Dkk, *Fikih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Rajawali Perss, 2017.
- Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenada media Group, 2014.
- Soekanto, Sujono, *Penegantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 2018.
- Subargo, Joko, *Metode Penelitian: dalam teori praktek*. Jakarta: Rineka Cipta, 2016.
- Subuulussalam, Sutanto Harry, Dkk, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*. Bandung: Pustaka Setia, 2013.
- Sutanto, Heri. Dkk, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, 2013.
- Utomo Budi, *Analisi Pembiayaan Mudarabah Pada Bank Syariah Mandiri Banyumanik*. Salatiga: Media Press, 2014.

- Veithzal, Sarwono, Hulmansyah, Hanan, dan Arifiandy, 2012, *Islamic Banking and Finance : Dari Teori ke Praktik Bank dan Keuangan Syariah sebagai Solusi dan Bukan Alternatif*, Yogyakarta: Penerbit BPFE Wawancara pribadi dengan pihak KSPPS BMT Al-Karomah, Kamis, 20 Februari 2019.
- Wiratna, Sujarweni V. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta : Gava Medika. 2014.
- Wiroso. *jual beli murabahah*. Yogyakarta : UII Press. 2005.
- Wira, Variyetmi dan Gustati, 2015, “*Upaya Penguatan Koperasi Jasa Keuangan Syariah dalam Rangka Pemberdayaan Perekonomian Masyarakat di Kota Padang.*” *Jurnal SNEMA Padang-Indonesia* .
- Yunia Ika Fauzia, dkk. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam*. Sidoarjo: Kencana.2014.
- Yuliana, Rita dan Nurul Herawati, 2014, “*Dampak Penghapusan Pajak Pertambahan Nilai Pada Pembiayaan Murabahah terhadap Kinerja Keuangan Bank Syariah,*” *Jurnal InFestasi*, Vol. 10., No.2.



## LEMBAR PERTANYAAN WAWANCARA WAWANCARA

Nama : Rizky Nur Safitri  
NPM : 71180215005  
Prodi : Ekonomi Syariah  
Kampus : Universitas Islam Sumatera Utara

1. Apakah yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah*?
2. Bagaimana penerapannya disini?
3. Apakah seperti kredit pada Bank konvensional? Apa bedanya?
4. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*!
5. Bagaimana prosedur pengajuan pembiayaan *murabahah*?
6. Bagaimana proses pelaksanaan pembiayaan *murabahah*? Yang dilakukan mulai awal sampai akhir nasabah mendapat pembiayaan?
7. Apa kelebihan dan kekurangan pembiayaan *murabahah*?
8. Apa saja kendala yang ditemukan dilapangan?
9. Apa saja yang dilengkapi oleh penjual dan pembeli pada saat transaksi *murabahah*?
10. Bagaimana penentuan harga jual *murabahah*?
11. Bagaimana dengan keuntungan biaya *murabahah*? Apakah ditentukan dari banyaknya pembiayaan atau berdasarkan jangka waktunya?
12. Apakah ada biaya promosi, pajak perusahaan pada biaya lain selain persenan tambahan?

13. Dalam angsuran murabahah apakah angsuran tetap tiap bulan?
14. Bagaimana ketentuan uang muka?
15. Jika nasabah sudah memberikan uang muka lalu batal pembelian, apa yang dilakukan oleh Bank?
16. Bagaimana perlakuan jika ada diskon dalam *murabahah*? Baik sebelum maupun sesudah akad!
17. Dalam pembelian barang pesanan nasabah Bank, dilakukan sebelum atau sesudah akad?
18. Apakah ada perjanjian khusus sebelum akad dilaksanakan?
19. Bagaimana perlakuan jika disebabkan nasabah ada penurunan kemampuan pembayaran?
20. Bagaimana perlakuan jika nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesudah akad?
21. Bagaimana pihak Bank dalam menilai kelayakan nasabah? Dinilai dari aspek mana saja?



**KANTOR CABANG SYARIAH:**

Medan Ring Road

Nomor : 293 /KCSy06-OPS/L/2022

Lampiran : -

Kepada Yth.

**Universitas Islam Sumatera Utara**

**Fakultas Agama Islam**

Tempat

**KANTOR PUSAT**

Jl. Imam Bonjol No. 18, Medan

Phone : (061) 415 5100 - 451 5100

Facsimile : (061) 414 2937 - 451 2652

Medan, 04 Juli 2022

**Hal : Izin Riset**

*Assalamualaikum Wr. Wb*

*"Semoga Bapak dan seluruh staff selalu diberi kesehatan dan perlindungan dari Allah SWT, dalam melaksanakan tugas dan aktifitas sehari-hari. Aamiin"*

Sehubungan dengan surat dari Universitas Islam Sumatera Utara Fakultas Agama Islam No. 318/1/B.11/VI/2022 tgl 08 Juni 2022 Hal: Riset Mahasiswa, dengan ini kami sampaikan hal-hal sebagai berikut:

1. Mahasiswi Universitas Islam Sumatera Utara Fakultas Agama Islam yang tersebut di bawah ini disetujui untuk melakukan riset di PT. Bank Sumut maksimal 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat ini diterbitkan dengan rincian sebagai berikut:

No	Nama	NIM	Unit Kantor
1	Rizky Nur Safitri	71180215005	KCSy Medan Ringroad

2. Selama melaksanakan riset mahasiswi tersebut dibimbing oleh Pemimpin Operasional Cabang Syariah Medan Ringroad, menjaga kerahasiaan Bank serta menerapkan protokoler antisipasi Covid-19.
3. Selesai penulisan skripsi mahasiswi bersangkutan diwajibkan menyerahkan 1 (satu) eksemplar Skripsi kepada Bank Sumut Cabang Syariah Medan Ringroad.

Demikian agar dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb,  
Pemimpin Operasional  
PT. Bank SUMUT  
KCSyariah Medan Ringroad

  
**Zulfikar**

NPP. 1239.160677.110804

Cc. - File