

## **BAB IV**

### **HASIL PEMBAHASAN PENELITIAN**

#### **4.1 Deskripsi Objek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah Singkat Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان**

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.

Perubahan tersebut dituangkan dalam Akte Pendirian Alina Hanum Nasution, S.H, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia dibawah Nomor C-8224 HT.01.01.TH99, serta diumumkan dalam berita Negara Republik Indonesia Nomor 54 tanggal 6 Juli 1999. Modal dasar pada saat itu menjadi Rp 400 Miliar yang selanjutnya 6 dengan pertimbangan kebutuhan proyeksi pertumbuhan bank, ditahun yang sama modal dasar kembali ditingkatkan menjadi Rp. 500 miliar.

Sesuai akte No.39 tanggal 10 juni 2008 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH, notaris di Medan berkaitan dengan akta penegasan No 0 tanggal 10 November 2008 yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam surat keputusan No: AHU-AH.01-87927 AH.01.02 tahun 2008 tanggal 20 November 2008 yang diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.10 tanggal 3 Februari 2009, maka modal dasar ditambah dari Rp 500 miliar menjadi I triliun.

Anggaran dasar bank telah beberapa kali mengalami perubahan, anggaran dasar terakhir sesuai dengan akta No. 12 tanggal 18 Mei 2011 dari notaris Afrizal Arsad Hakim, S.H, mengenai penyertaan Keputusan Rapat PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara. Perubahan anggaran dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam surat keputusan No. AHU33566 AHU.01.02 tahun 2011 tanggal 05 juli 2011, dimana modal dasar mengalami perubahan dari Rp triliun menjadi 2 triliun.

Gagasan dan wacana untuk mendirikan unit atau divisi Bank sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder PT. Bank SUMUT, khususnya direksi dan komisaris, yaitu sejak Sesuai akte No.39 tanggal 10 juni 2008 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH, notaris di Medan berkaitan dengan akta penegasan No 0 tanggal 10

November 2008 yang telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam surat keputusan No: AHU- AH.01-87927 AH.01.02 tahun 2008 tanggal 20 November 2008 yang diumumkan dalam Tambahan Berita Negara Republik Indonesia No.10 tanggal 3 Februari 2009, maka modal dasar ditambah dari Rp 500 miliar menjadi I triliun.

Anggaran dasar bank telah beberapa kali mengalami perubahan, anggaran dasar terakhir sesuai dengan akta No. 12 tanggal 18 Mei 2011 dari notaris Afrizal Arsad Hakim, S.H, mengenai penyertaan Keputusan Rapat PT Bank Pembangunan Daerah Sumatera Utara. Perubahan anggaran dasar ini telah memperoleh persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam surat keputusan No. AHU33566 AHU.01.02 tahun 2011 tanggal 05 juli 2011, dimana modal dasar mengalami perubahan dari Rp triliun menjadi 2 triliun.

Gagasan dan rencana untuk mendirikan unit atau divisi bank sebenarnya telah berkembang cukup lama dikalangan stakeholder PT. Bank SUMUT, khususnya direksi dan komisaris, yaitu sejak dikeluarkannya UU No. 10 tahun 1998 yang memberikan kesempatan bagi bank konvensional untuk mendirikan Bank Syariah Pendirian Bank 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 bahwa bunga haram. Tentunya fatwa ini mendorong keinginan masyarakat muslim untuk mendapatkan layanan jasa-jasa berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dari hasil survei yang dilakukan 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 dan komitmen PT Bank SUMUT terhadap pengembangan layanan perbankan syariah maka pada tanggal 04 November 2004 PT. BANK Sumut membuka Bank dengan 2 (dua) kantor cabang Syariah yaitu kantor Cabang Syariah Medan dan Kantor Cabang Syariah Padang Sidempuan.

#### **4.1.2 Visi PT. Bank Sumut Syariah**

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

#### **4.1.3 Misi PT. Bank Sumut Syariah**

Mengelola dana pemerintah dan masyarakat secara profesional yang didasarkan pada prinsip-prinsip compliance.

#### 4.1.4 Statement Budaya Perusahaan

Statement Budaya Bank SUMUT adalah Memberikan Pelayanan Terbaik" yang merupakan tekad seluruh staf/pegawai PT Bank SUMUT untuk memenuhi ekspektasi dan keputusan nasabah atas pelayanan yang diberikan PT Bank SUMUT. Statement Budaya ini memiliki arti yaitu:

T: Berusaha untuk selalu **Terpercaya**

E: **Energik** didalam melakukan setiap kegiatan

R: Senantiasa bersikap **Ramah**

B: Membina hubungan secara **Bersahabat**

A: Menciptakan suasana yang **Aman** dan Nyaman

I: Memiliki **Integritas** yang tinggi

K: **Komitmen** penuh untuk memberikan yang terbaik

#### 4.1.4 Logo Bank Sumut Syariah



Gambar 4.1 Logo PT. Bank Sumut

Sumber : [www.banks Sumut.co.id](http://www.banks Sumut.co.id)

1. 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.
2. Warna jingga sebagai simbol suatu hasrat untuk terus maju yang dilakukan dengan energik yang dipadu dengan warna biru yang sportif dan profesional sebagaimana misi Bank SUMUT.
3. Warna putih sebagai ungkapan ketulusan hati untuk melayani sebagaimana statemen Bank SUMUT Jenis huruf "Palatino Bold" sederhana dan mudah dibaca. Penulisan Bank dengan huruf kecil dan SUMUT dengan huruf kapital guna lebih mengedepankan Sumatera Utara, sebagai gambaran keinginan dan dukungan untuk membangun dan membesarkan Sumatera Utara.
4. Warna hijau mewakili suatu hasrat yang terus tumbuh dan berkembang. Tulisan Syariah didalam logo berarti Bank SUMUT yang pelaksanaan kegiatan perbankan berdasarkan hukum islam.

#### **4.1.5 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:

#### **4.1.5.1. Penghimpunan Dana (Funding)**

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

##### **4.1.5.1.1 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.

**Tabungan Makbul,** adalah produk tabungan PT Bank Sumut Syariah schagai sarana penitipan BPIH (biaya Penyelenggara Ibadah Haji) penabung perorangan secara bertahap ataupun sekaligus dan tidak dapat melakukan transaksi penarikan.

##### **4.1.5.1.2 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.

Simpanan Giro, Wadiah adalah produk penyimpanan dana yang menggunakan prinsip Wadiah Yad Ad dhamanah (Titipan Pada produk ini nasabah menitipkan dana dan bank akan mempergunakan dana tersebut sesuai dengan prinsip syariah dan menjamin akan mengembalikan titipan tersebut secara utuh bila sewaktu-waktu nasabah membutuhkannya. Giro Mudharabah adalah produk penyimpanan dana yang menggunakan prinsip Mudharabah Mutlaqah yaitu investasi yang dilakukan oleh nasabah sebagai pemilik dana dan bank sebagai pengelola dana.



#### **4.1.5.2 Penyaluran Dana (Lending)**

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

4.1.5.2.1 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.

4.1.5.2.2 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.

4.1.5.2.3 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.

4.1.5.2.4 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.

#### **4.1.5.3 Jasa – Jasa Bank**

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

4.1.5.3.1 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.

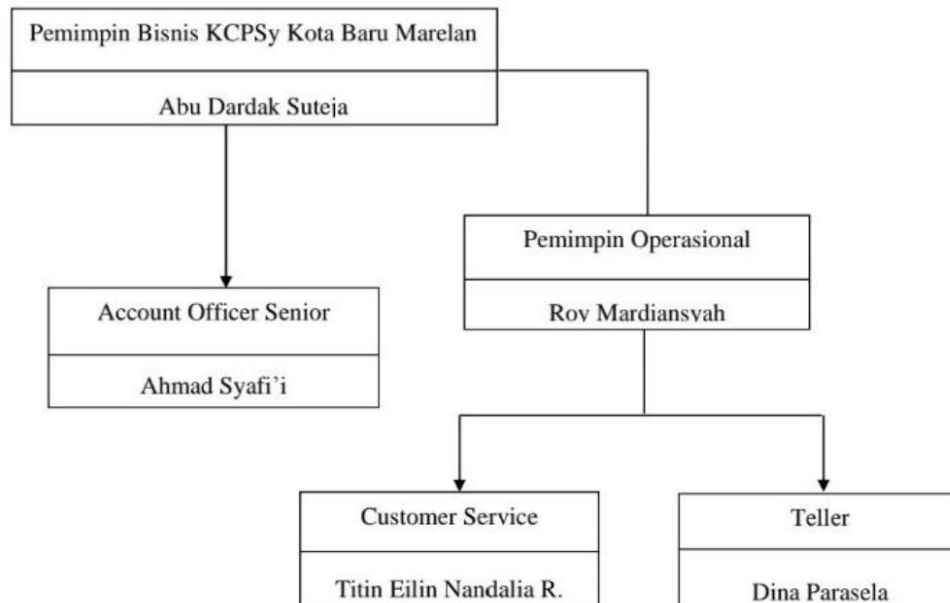
4.1.5.3.2 Kliring adalah tata cara perhitungan utang piutang dalam bentuk surat-surat dagang dan surat-surat berharga antara bank hak peserta kliring dengan maksud agar perhitungan utang piutang terselenggara dengan mudah, cepat dan aman, landasan kliring menggunakan prinsip Wakalah.

## **4.1.6 Struktur Organisasi dan Pembagian Tugas**

### **4.1.6.1 Struktur Organisasi**

Struktur organisasi adalah kesesuaian pembagian pekerjaan antara struktur dan fungsi, dimana terjadi penumpukan atau kekosongan pelaksanaan pekerjaan, dan ada tidaknya hubungan dan urutan diantara unit-unit kerja yang ada. Struktur organisasi menjelaskan pembagian aktivitas kerja, serta memperhatikan hubungan fungsi dan aktivitas sampai batasan-batasan tertentu. Selain itu struktur organisasi juga memperlihatkan tingkat spesialisasi aktivitas tersebut. Struktur organisasi juga menjelaskan hirarki dan susunan kewenangan, serta hubungan pelaporan (siapa melapor pada siapa). Dengan adanya struktur organisasi, maka stabilitas dan komunitas organisasi bisa tetap bertahan. Didalam suatu lembaga atau instansi untuk melaksanakan suatu kegiatan agar terorganisasi dengan baik sebagaimana lazimnya sangat diperlukan sekali struktur organisasi yang menggambarkan tentang pembagian tugas yang jelas dan terarah. Dengan struktur organisasi yang baik, pengaturan pelaksanaan dapat diterapkan, sehingga efektivitas dan efisiensi kerja dapat terus melalui kerjasama dengan ordinar yang tujuan organisasi dapat tercapai.

Berikut struktur Organisasi PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan :



**Gambar 4.2 Struktur Perusahaan**

**Sumber: PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان**

#### **4.1.6.2 Pembagian Tugas**

Dibawah ini adalah rincian tentang deskripsi pembagian Tugas dari masing – masing karyawan di PT. Bank Sumut Kcpsy, Kota Baru Marelان sebagai berikut :

**Tabel 4.3 Uraian tugas dan tanggung jawab jabatan di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان**

<b>No</b>	<b>Jabatan</b>	<b>Tugas dan Tanggung Jawab</b>
1	Pimpinan Bisnis Kcpsy Kota Baru Marelان	<p><b>Tugas pimpinan Cabang Pembantu Syariah adalah sebagai berikut:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Memimpin,mengkoordinasi,mengarahkan, membimbing mengawasi,dan mengevaluasi.</li> <li>2.Mengajukan rencana anggaran, investasi, inventaris dan jaringan kantor untuk dituangkan kedalam rencana kerja anggaran Tahunan Bank.</li> <li>3. Memantau, memastikan serta melaporkan</li> </ol>

		<p>setiap transaksi yang dikategorikan transaksi keuangan tunai (Cash Transaction) dan Transaksi keuangan yang mencurigakan (Supercious Transaction), serta melakukan evaluasi atas kinerja unit kantor/kerja dibawahnya.</p> <p>4. Mengelola dana pemerintah daerah untuk unit kantor yang ada rekening kas daerah dan menjaga agar tidak beralih ke bank lain.</p> <p>5. Menghadiri dan memberikan pendapat dalam rapat kelompok pemutus pembiayaan.</p> <p>6. Melaporkan setiap resiko yang berpontesi terjadi atas setiap kerugian kantor Cabang Pembantu Syariah kepada Direksi.</p> <p><b>Tanggung Jawab Pimpinan Cabang Pembantu Syariah adalah sebagai berikut:</b></p> <p>1. Seluruh operasional kantor cabang syariah dan unit kantor dibawahnya kepada direksi.</p> <p>2. Keinerja kantor cabang syariah dengan mengacu pada rencana kerja anggaran tahunan dan standar rasio yang sehat.</p> <p>3. Pencapaian program kerja cabang syariah.</p> <p>4. Terjaminnya likuiditas bank sesuai dengan ketentuan yang berlaku.</p> <p>5. Kelayakan dan kualitas pembiayaan yang diberikan.</p> <p>6. Pengeluaran biaya yang terjadi dikantor cabang syariah.</p> <p>7. Kebenaran dan ketetapan waktu laporan yang diberikan.</p>
2	Pemimpin Operasional KCPSY Kota Baru Marelan	<p><b>Tugas pemimpin Operasional KCPSY:</b></p> <p>1. Membantu pemimpin cabang pembantu.</p> <p>2. Memeriksa kebenaran posting transaksi</p>

		<p>yang diinput ke komputer sesuai ketentuan yang berlaku.</p> <p>3. Menyesuaikan cetakan hasil rekapitulas mutasi kas dengan penerimaan.</p> <p>4. Setoran/pembayaran tunai oleh teller.</p> <p>5. Memeriksa kebenaran, kelengkapan dan pencatatan dokumen transaksi pengiriman uang pembebanan biaya, test key dan mengesahkannya.</p> <p>6. Menerima dan memeriksa bukti advice atau informasi sehubungan dengan transfer inkaso/LLG.</p> <p>7. Membuat referensi bank, Bank Garansi. Giro Blokir dan sejenisnya sesuai ketentuan berlaku.</p> <p><b>Tanggung Jawab Operasional :</b></p> <p>1. Bertanggung jawab atas pelaksanaan tugasnya kepada wakil pimpinan cabang, bertanggung jawab atas semua operasi kantor cabang yang berhubungan dengan operasional.</p> <p>2. Memegang rahasia jabatan dan rahasia bank.</p> <p>3. Bertanggung jawab atas biaya yang terjadi untuk kepentingan operasional.</p> <p>4. Bertanggung jawab atas kebenaran dan ketepatan waktu transfer uang dan laporan-laporan yang berhubungan dengan tugasnya.</p> <p>5. Bertanggung jawab atas keamanan dan keselamatan serta kerahasiaan serta bertanggung jawab atas keamanan penggunaan dan transaksi melalui aplikasi.</p>
3	Account Officer	<p><b>Tugas dan Tanggung Jawab Ao pembiayaan antara lain sebagai berikut :</b></p> <p>1. Membuat register pembayaran notaris dan</p>

		asuransi, follow up register pembiayaan (Penagihan nasabah yang menunggak) dan mengarsip berkas pembiayaan selanjutnya membuat nota akad yang berhubungan dengan pencairan pembiayaan selanjutnya menganalisis berkas pembiayaan.
4	Customer Service	<p><b>Tugas dan Tanggung Jawab Customer Service antara lain sebagai berikut :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melayani nasabah dalam pembukaan dan penutupan rekening (giro, deposito dan tabungan), memberikan penjelasan secara singkat kepada nasabah mengenai produk-produk PT Bank Sumut Syariah.</li> <li>2. Melayani dan menyelesaikan berbagai masalah serta komplain nasabah.</li> <li>3. Memelihara persediaan dan kelengkapan aplikasi setoran, transfer dan aplikasi lainnya discounter, menghubungkan nasabah untuk pengembalian saldo tutup rekening dan bertanggung jawab terhadap current file nasabah (giro, deposito dan tabungan).</li> <li>4. Melayani setor BPIH (Badan Perjalanan Ibadah Haji).</li> <li>5. Memberikan informasi kepada Account Manager Funding apabila terdapat calon nasabah potensial yang perlu dilakukan pendekatan untuk menjadi nasabah PT.Bank Sumut Syariah.</li> </ol>
5	Teller	<p><b>Tugas dan Tanggung Jawab Teller sebagai berikut:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menerima nasabah untuk melakukan setoran dan penarikan tunai nasabah antar kantor maupun unit operasionalnya, melakukan transaksi penarikan dan pemindah bukuan Over booking.</li> <li>2. Crosseling Produk menawarkan produk lain yang dibutuhkan. Pembuatan laporan koreksi atas pengaduan nasabah terkait pembayaran melalui teller, menghitung uang mengecek ke</li> </ol>

		aslian uang, memeriksa ulang kebenaran, serta mengisi slip/warkat, hingga mencetak saldo akhir dalam buku tabungan.
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Sumber : Data Diolah

## 4.2 Hasil Penelitian dan Pembahasan

### 4.2.1 Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan

Implementasi pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan 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 Marelan, 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”.*

Selain itu, berikut adalah tahap - tahap pembiayaan kepemilikan rumah komersil dengan akad murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan:

#### **4.2.1.1 Tahap Pengajuan 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:

*4.2.1.1.1 KTP Suami / Istri*

*4.2.1.1.2 Kartu keluarga dan Buku Nikah*

*4.2.1.1.3 NPWP*

*4.2.1.1.4 BPJS Kesehatan*

*4.2.1.1.5 Surat Keterangan Kerja / Usaha*

*4.2.1.1.6 Slip Gaji 3 Bulan Terakhir / Bon Jual Beli*

*4.2.1.1.8 Rek. Koran Tabungan 3 Bulan Terakhir*

*4.2.1.1.8 SHM / SHGB objek yang akan dibeli dan,*

*4.2.1.1.9 IMB objek yang akan dibeli.*

*Kemudian, jika dokumen – dokumennya sudah terkumpul dengan lengkap, selanjutnya saya akan menjelaskan kepada nasabah mengenai syarat terkait rumah yang dapat dibiayai melalui akad murabahah ini. Beberapa syarat tersebut seperti, Lokasi rumah harus berada di wilayah layanan Bank, harga rumah sesuai dengan ketentuan maksimum yang ditetapkan oleh pihak bank, Rumah harus memenuhi spesifikasi yang ditetapkan oleh bank, seperti luas bangunan, jumlah kamar, fasilitas, dan lainnya, Rumah memiliki status kepemilikan yang jelas dan sertifikat tanah yang sah, dari spesifikasi ini kami dari pihak bank akan melakukan pemeriksaan secara berkala”.*

#### **4.2.1.2 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.*

#### **4.2.1.3 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”.*

#### **4.2.1.4 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. Adapun maksud dari 5C+1S yaitu:

**4.2.1.4.1 Character**, yaitu watak atau sifat dan kepribadian nasabah.

**4.2.1.4.2 Capital**, yaitu kemampuan nasabah dalam menyediakan modal atau kemampuan keuangan nasabah secara umum.

**4.2.1.4.3 Capacity**, yaitu kemampuan nasabah untuk mengatur usahanya.

**4.2.1.4.4 Condition,** situasi sosial faktor ekonomi, yang dapat mempengaruhi kondisi nasabah pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah.

**4.2.1.4.5 Colateral,** yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek juridis.

**4.2.1.4.6 Syariah,** yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah

#### **4.2.1.5 Persetujuan**

Bapak Muhammad syafi'i selaku Account Officer menjelaskan bahwa:

*“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”.*

#### **4.2.1.6 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.

#### **4.2.1.7 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”.*

#### **4.2.2 Kendala Yang Terjadi Dalam Proses Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kepsy Kota Baru Marelان**

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”.*

Dapat disimpulkan, umumnya kendala yang sering terjadi adalah ketidaklengkapan dokumen dari nasabah, dalam hal ini bank tidak bisa memproses pembiayaan jika dokumen penting seperti Sertifikat Rumah, Slip Gaji, Npwp, atau dokumen yang lain yang terkait tidak lengkap. Ini juga berisiko menimbulkan kesalahan dalam penilaian risiko kredit nasabah. (Maulida, 2017)

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 :

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

**Tabel 4.4 Jumlah Data yang mengalami kendala**  
**Sumber : Dokumen Data Bank Sumut Kcpsy Marelان**

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 pembiayaan 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 Marelan.