

**SKRIPSI**

**ANALISIS SWOT PENERAPAN AKAD MURABAHAH  
DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (PKR)  
DI BANK ACEH SYARIAH CABANG PEMBANTU  
ULEE KARENG**



Disusun Oleh:

**NADIATI JANNAH  
NIM. 200603052**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2024 M/1446 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Nadiati Jannah  
NIM : 200603052  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

- 1. Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan.*
- 2. Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain.*
- 3. Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya.*
- 4. Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila di kemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya, dan telah melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata memang ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik saya atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh 2 September 2024

Yang Menyatakan



*Nadiati Jannah*  
(Nadiati Jannah)

**PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI**

**Analisis SWOT Penerapan Akad Murabahah Dalam  
Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Di Bank Aceh  
Cabang Pembantu Ulee Kareng**

Disusun Oleh:

Nadiati Jannah  
NIM: 200603052

Disetujui untuk disidangkan dan dinyatakan bahwa isi dan formatnya telah memenuhi syarat penyelesaian studi pada  
Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh

Pembimbing I



Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197711052006042003

Pembimbing II



Muhammad Syauqi Bin-Armia, MBA  
NIP. 199103062022031001

جامعة الرانيري

AR - RANIRY

Mengetahui,

Ketua Program Studi Perbankan Syariah



Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197711052006042003

# PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

## **Analisis SWOT Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Di Bank Aceh Cabang Pembantu Ulee Kareng**

Nadiati Jannah  
NIM: 200603052

Telah Disidangkan oleh Dewan Penguji Skripsi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Ar-Raniry Banda Aceh  
dan Dinyatakan Lulus serta Diterima Sebagai Salah Satu Syarat untuk  
Menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S-1) dalam Bidang Perbankan Syariah

Pada Hari/Tanggal: Senin, 26 Agustus 2024 M  
21 Safar 1446 H  
Banda Aceh  
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua,



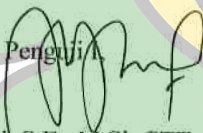
Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197711052006042003

Sekretaris,



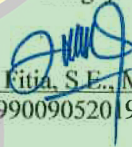
Muhammad Syaqqi Bin-Armia, MBA  
NIP. 199103062022031001

Penguji I,



Ayumiati, S.E., M.Si. CTTr  
NIP. 197806152009122002

Penguji II,



Ana Fitria, S.E., M.Sc  
NIP : 199009052019032019

A Mengetahui, R Y

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Ar-Raniry Banda Aceh,



Prof. Dr. Hafas Furqani, M.Ec  
NIP. 198006252009011009





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY BANDA ACEH  
UPT. PERPUSTAKAAN

Jl. Syekh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh  
Telp. 0651-7552921, 7551857, Fax. 0651-7552922  
Web: [www.library.ar-raniry.ac.id](http://www.library.ar-raniry.ac.id), Email: [library@ar-raniry.ac.id](mailto:library@ar-raniry.ac.id)

**FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN  
AKADEMIK**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama Lengkap : Nadiati Jannah  
NIM : 200603052  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi dan Bisni Islam/Perbankan Syariah  
E-mail : [nadiatijannah81@gmail.com](mailto:nadiatijannah81@gmail.com)

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah:

Tugas Akhir  KKU  Skripsi

Yang berjudul:

**ANALISIS PENERIMAAN NASABAH BANK SYARIAH INDONESIA  
DALAM IMPLEMENTASI TEKNOLOGI BIOMETRIK PADA MOBILE  
BANKING DI ACEH**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh berhak menyimpan, mengalih media formatkan, mengelola, mendiseminasikan, dan mempublikasikannya di internet atau media lain.

Secara *fulltext* untuk kepentingan akademik tanpa perlu meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis, pencipta dan atau penerbit karya ilmiah tersebut.

UPT Perpustakaan UIN Ar-Raniry Banda Aceh akan terbebas dari segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat : Banda Aceh

Pada tanggal : 09 September 2024

Mengetahui,

Pembimbing I

Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag  
NIP. 197711052006042003

Pembimbing II

M. Syaqui Bin-Armia, MBA  
NIP. 199103062022031001

Penulis

Nadiati Jannah  
NIM.200603052

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah *subhaanahu wata'aalaa* yang telah memberikan nikmat-Nya karena rahmat serta kehendak-Nya, Penulis dapat menyelesaikan Penulisan Skripsi ini. Shalawat beriring salam tidak lupa Penulis kirimkan kepada Nabi Muhammad *shallallaahu 'alayhi wasallam* yang telah membawa kita dari alam kebodohan menuju alam yang penuh ilmu pengetahuan seperti sekarang ini. Berkat rahmat dan kehendak Allah Penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini dengan judul **“Analisis SWOT terhadap Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng”**.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini tidak terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini izinkanlah Penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Hafas Furqani, M. Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Bapak Dr. Fithriady, LC, MA, Bapak Dr. Israk Ahmadsyah, B. Ec., M. Ec., M.Sc, Bapak Dr. Analiansyah, M.Ag selaku Wakil Dekan I, II, dan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
3. Ibu Dr. Nevi Hasnita, S. Ag., M.Ag selaku ketua Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh, selaku dosen Penasehat akademik dan selaku pembimbing I yang pada saat kesibukannya menyempatkan diri untuk memberikan bimbingan dan pengarahan sebaik mungkin sehingga Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

4. Ibu Ana Fitria, S.E, M.Sc, RSA selaku Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
5. Bapak Muhammad Syauqi Bin-Armia, MBA., CSAA selaku pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan masukan dan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Hafizh Maulana, S.P., S.HI., M.E selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
7. Seluruh Dosen dan Civitas Akademika Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis dari awal semester hingga akhir.
8. Kepada Ayah Sabaruddin dan Ibu Desmawati tersayang, terima kasih karena selalu menjaga saya dalam doa-doa Ayah dan Ibu serta selalu membiarkan saya mengejar impian saya apa pun itu. Ayah dan Ibu telah melalui banyak perjuangan dan rasa sakit. Tapi saya berjanji tidak akan membiarkan semua itu sia-sia. Saya ingin melakukan yang terbaik untuk

setiap kepercayaan yang diberikan. Saya akan tumbuh, untuk menjadi yang terbaik yang saya bisa. Pencapaian ini adalah persembahan istimewa saya untuk Ayah dan Ibu tersayang.

9. Kepada Kakak saya Lia Rospita Brueh, S.Pd., M.Pd dan Nila Sipana, S.T serta Abang tersayang Fandra, terima kasih telah memberikan dukungan yang sangat luar biasa baik secara moral dan material, serta doa yang selalu dipanjatkan setiap waktu.
10. Terimakasih kepada T Alfi Mursyida, S.Sos., dan Faudiah Aini selaku teman, sahabat, serta telah menjadi saudara/i penulis yang telah banyak sekali membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini, memberikan banyak sekali waktu, tenaga, materi, serta sudah banyak mengalah dan selalu menanggapi cerita penulis dengan baik disaat penulis banyak mengalami kesulitan disaat pembuatan skripsi ini.
11. Kepada sahabat-sahabat saya, Fadila Syafira Br Karo, S.E., Dwi Anggely Surah, S.E., Fricia Indriana, S.E., Restu Aisyah Bella, Irma Ramadhana, Ashil Muzaffa, Nasywa Raihan Putri, S.H., Putri Amelia Br. Barus. Khususnya kepada sahabat terbaik saya sedari SMK, Parida Anum, Marfirah, A.Md.RMIK yang sudah membantu dan banyak memberi dukungan moral maupun materil bagi penulis dalam penyelesaian skripsi ini, serta seluruh teman-teman lainnya yang tidak penulis sebutkan satu per satu.

12. Kepada teman seperjuangan di Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Angkatan 2020 yang telah banyak membantu dalam Penulisan Skripsi.

13. Terakhir ucapan terima kasih kepada diri sendiri, Nadiati Jannah atas segala perjuangan, semangat serta usaha sehingga sampai bisa dititik sekarang, sudah mampu macapai keberhasilan sehingga menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik yang kamu mampu. Terimakasih sudah bertahan dan menjadi kuat sampai sekarang.

Sesungguhnya Penulis tidak sanggup membalas semua kebaikan, dorongan, semangat, dan bimbingan dari keluarga besar dan kawan-kawan yang telah berikan. Semoga Allah *subhaanahu wata'aala* membalas semua kebaikan.

Akhirnya pada Allah jualah Penulis berserah diri karena tidak akan terjadi sesuatu apapun tanpa Ia menghendakinya. Penulis telah berusaha semaksimal mungkin dalam menyelesaikan Skripsi ini, namun jika terdapat kesalahan dan kekurangan Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran guna untuk perbaikan pada masa yang akan datang. Semoga Allah meridhai setiap langkah kita. Aamiin.

Banda Aceh, 05 Agustus 2024  
Penulis,

Nadiati Jannah

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri P dan K

Nomor: 158 Tahun 1987 – Nomor: 0543b/u/1987

### 1. Konsonan

No	Arab	Latin	No	Arab	Latin
1	ا	Tidak dilambangkan	16	ط	Ṭ
2	ب	B	17	ظ	Ẓ
3	ت	T	18	ع	'
4	ث	Ṣ	19	غ	G
5	ج	J	20	ف	F
6	ح	H	21	ق	Q
7	خ	Kh	22	ك	K
8	د	D	23	ل	L
9	ذ	Ẓ	24	م	M
10	ر	R	25	ن	N
11	ز	Z	26	و	W
12	س	S	27	ه	H
13	ش	Sy	28	ء	'
14	ص	Ṣ	29	ي	Y
15	ض	Ḍ			



## 2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monofong dan vokal rangkap atau diftong.

### a. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	<i>Fathah</i>	A
◌ِ	<i>Kasrah</i>	I
◌ُ	<i>Dammah</i>	U

### b. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌ِيَ	<i>Fathah</i> dan ya	Ai
◌ِوَ	<i>Fathah</i> dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haul*

## 3. Maddah

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

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
اَ يَ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
اِ يِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
اُ يِ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

اَلْقَا : qāla  
 رَامَ : ramā  
 قَالَا : qāla  
 يَقُولُ : yaqūlu

#### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

- Ta marbutah (ة) hidup
- Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.
- Ta marbutah (ة) mati
- Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat *sukun*, transliterasinya adalah h.
- Kalau pada suatu kata yang akhir katanya ta marbutah
- (ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka tamarbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h

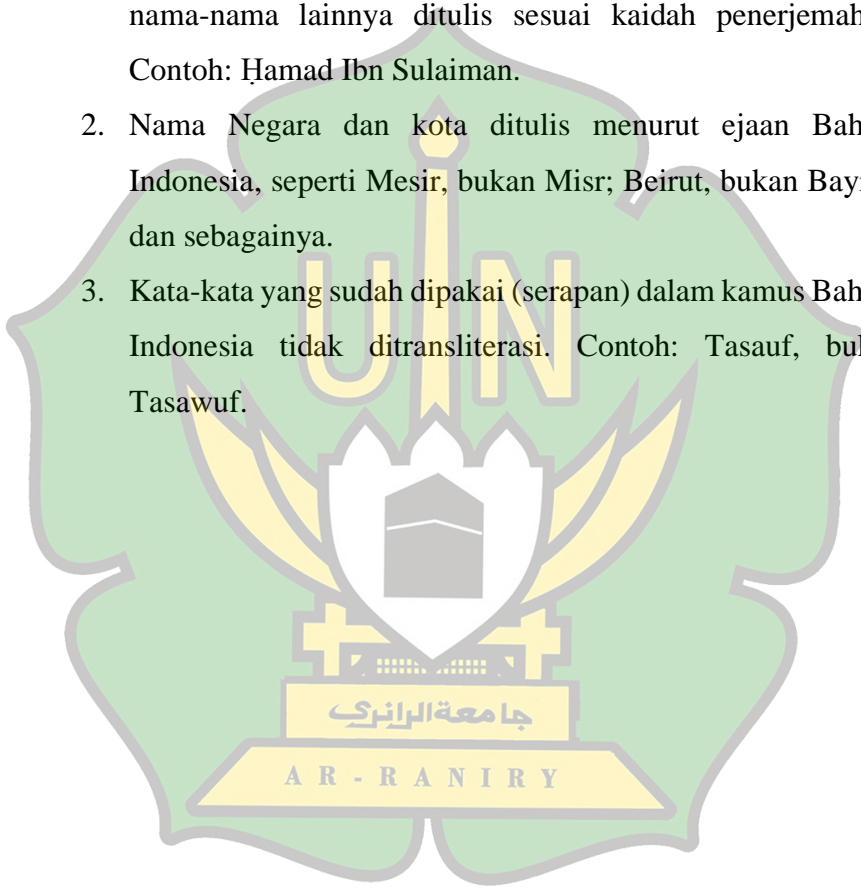
Contoh: َ

رَاوَدَا اَلْقَطْلَا : *Raudāh al-atfāl/ raudatul atfāl*  
 اَلْمُنَوَّرَا اَلْمَدِينَا : *Al-Madīnah al-Munawwarah/*  
*Al-Madīnatul Munawwarah*  
 تَحَلَّطَا : *Talḥah*

**Catatan:**

**Modifikasi**

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi, seperti M. Syuhudi Ismail, sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama Negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir, bukan Misr; Beirut, bukan Bayrut; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.



## ABSTRAK

Nama : Nadiati Jannah  
NIM : 200603052  
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Judul : Analisis SWOT terhadap Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng  
Tanggal Sidang : 103 Halaman  
Pembimbing I : Dr. Nevi Hasnita, S.Ag., M.Ag., M.Sc  
Pembimbing II : Muhammad Syauqi Bin-Armia, MBA., CSAA.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui analisis SWOT terhadap penerapan akad murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Data dianalisis melalui analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis SWOT terhadap penerapan akad murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yaitu kekuatan berupa harga murah dengan jangka waktu lebih lama, berkerjasama dengan banyak developer, angsuran kecil, bisa membiayai banyak kalangan nasabah dan pengajuan pembiayaan yang mudah. Kelemahan seperti kurangnya promosi produk dan proses pencairan pembiayaan lebih lama. Peluang seperti banyaknya permintaan terhadap produk PKR, pembiayaan menggunakan prinsip syariah dan potensi investasi jangka panjang. Ancaman yaitu kurangnya pengetahuan masyarakat dan *brand image* dari pesaing yang kuat. Berdasarkan perhitungan IFAS dan EFAS dapat diketahui bahwa analisis SWOT produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng berada pada posisi kuadran 1, posisi ini merupakan posisi yang sangat menguntungkan pihak Bank Aceh Syariah, dengan cara menerapkan strategi yang dapat mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (*growth oriented strategy*).

**Kata kunci :** Akad Murabahah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), Analisis SWOT.

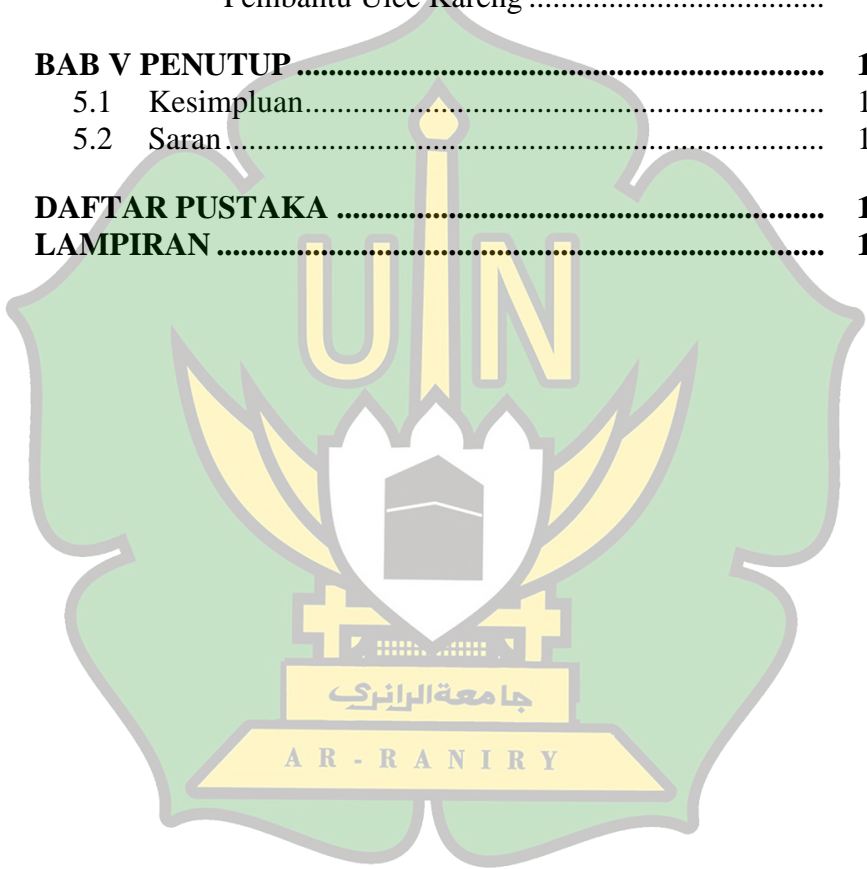
## DAFTAR ISI

<b>KEASLIAN KARYA ILMIAH .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI .....</b>	<b>v</b>
<b>FORM PERNYATAAN PUBLIKASI .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>vii</b>
<b>TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Sistematika Pembahasan .....	9
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>11</b>
2.1 Bank Syariah .....	11
2.1.1 Pengertian Bank Syariah.....	11
2.1.2 Dasar Hukum Bank Syariah.....	12
2.1.3 Prinsip-Prinsip Bank Syariah.....	14
2.1.4 Fungsi dan Peran Bank Syariah .....	15
2.1.5 Tujuan Bank Syariah.....	16
2.2 Pembiayaan .....	16
2.2.1 Konsep Dasar Pembiayaan.....	16
2.2.2 Prinsip-Prinsip Pembiayaan .....	18
2.2.3 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan .....	19
2.2.4 Jenis-jenis Pembiayaan .....	20
2.3 Akad Murabahah .....	21
2.3.1 Pengertian Akad Murabahah.....	21
2.3.2 Landasan Hukum Akad Murabahah .....	22
2.3.3 Rukun dan Syarat Akad Murabahah .....	24
2.3.4 Mekanisme Akad Murabahah .....	25

2.3.5	Kelebihan dan Kekurangan Akad Murabahah ..	26
2.3.6	Penerapan Akad Murabahah untuk Pembiayaan PKR.....	28
2.4	Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR).....	29
2.4.1	Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) .....	29
2.4.2	Jenis-jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) .....	31
2.4.3	Kelebihan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) .....	33
2.5	Analisis SWOT.....	33
2.5.1	Pengertian Analisis SWOT .....	33
2.5.2	Matriks SWOT.....	35
2.6	Penelitian Terdahulu.....	37
2.7	Kerangka Berpikir .....	46
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>		<b>47</b>
3.1	Jenis Penelitian .....	47
3.2	Lokasi Penelitian .....	48
3.3	Jenis dan Sumber Data .....	48
3.4	Metode Pengumpulan Data .....	49
3.5	Metode Analisis Data .....	50
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>		<b>58</b>
4.1	Gambaran Umum Objek Penelitian .....	58
4.1.1	Sejarah PT. Bank Aceh Syariah.....	58
4.1.2	Visi dan Misi PT. Bank Aceh Syariah .....	63
4.1.3	Produk & Layanan PT. Bank Aceh Syariah .....	64
4.2	Hasil Penelitian.....	70
4.2.1	Penerapan Akad pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	70
4.2.2	Kekuatan dan Kelemahan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	77
4.2.3	Peluang dan Ancaman pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	80



4.2.4 Pola ( <i>Pattern</i> ) dan <i>Pie Chart</i> Analisis terhadap Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	84
4.2.5 Analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	88
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>104</b>
5.1 Kesimpulan.....	104
5.2 Saran.....	106
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>108</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>117</b>



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1	Penelitian Terkait.....	41
Tabel 3. 1	Analisis SWOT.....	51
Tabel 4. 1	Pola ( <i>Pattern</i> ) Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	84
Tabel 4. 2	Pola ( <i>Pattern</i> ) Analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.....	86
Tabel 4. 3	Matriks IFAS Kekuatan.....	96
Tabel 4. 4	Matriks IFAS Kelemahan.....	96
Tabel 4. 5	Matriks IFAS Produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.....	96
Tabel 4. 6	Matriks EFAS Peluang.....	98
Tabel 4. 7	Matriks EFAS Ancaman.....	98
Tabel 4. 8	Matriks EFAS Produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.....	99



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1	Kerangka Berpikir.....	46
Gambar 4. 1	Struktur Organisasi Bank Aceh Syariah .....	69
Gambar 4. 2	<i>Pie Chart</i> Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan PKR di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	85
Gambar 4. 3	<i>Pie Chart</i> Analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng .....	88



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Pedoman Wawancara .....	117
Lampiran 2 : Dokumentasi .....	118
Lampiran 3 : Riwayat Hidup .....	121



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Kebutuhan manusia saat ini sangatlah beragam dan bertingkat-tingkat. Pada tingkat pertama *primary needs* atau kebutuhan primer seseorang membutuhkan sandang (pakaian), pangan (makanan dan minuman), dan papan (tempat tinggal). Apabila kebutuhan primer ini sudah terpenuhi, maka muncullah didalam pikiran manusia untuk memenuhi *secondary needs* atau kebutuhan tingkat keduanya, antara lain berisi kebutuhan akan sepatu, sepeda, pendidikan, dan sebagainya. Begitu juga setelahnya sehingga terdapat kebutuhan tingkat ketiga (*tertiary needs*), kebutuhan tingkat keempat (*quartary needs*), dan seterusnya. Seseorang akan sampai pada suatu tingkat kebutuhan tertentu hanya sesudah kebutuhan sebelumnya atau kebutuhan yang paling pokok terpenuhi (Rinaldy et al., 2023).

Kepemilikan rumah saat ini menjadi persoalan kebutuhan yang sulit untuk dimiliki. Memiliki rumah tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi sebuah impian bagi setiap orang. Kepemilikan rumah juga merupakan salah satu aset investasi jangka panjang (Kusuma et al., 2024). Ketersediaan rumah yaitu kesenjangan antara jumlah rumah yang dibutuhkan dengan jumlah rumah yang dibangun (Amini et al., 2023).

Berdasarkan Data Badan Pusat Statistik Tahun 2022, jumlah penduduk Indonesia terhitung 275,773,8 juta jiwa, hal ini mengalami

kenaikan sebesar 3 juta jiwa dari tahun 2021 (Aminah, 2023). Jumlah penduduk di Indonesia terus mengalami kenaikan setiap tahunnya. Hal ini mampu mempengaruhi kebutuhan akan permintaan rumah atau hunian yang semakin meningkat (Savitri & Nasrudin, 2023). Peningkatan jumlah penduduk dibarengi dengan makin banyaknya kebutuhan masyarakat akan berpengaruh terhadap harga lahan yang semakin tinggi. Hal ini menjadi pertimbangan masyarakat dalam mewujudkan kepemilikan rumah dikarenakan tingkat pendapatan yang masih masuk kategori rendah (Sumule, 2020).

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Selain itu rumah juga merupakan salah satu langkah awal untuk mewujudkan keharmonisan keluarga (Muthiah & Setiawan, 2021). Keterbatasan pendapatan masyarakat yang masih tergolong rendah menjadi pertimbangan awal dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Sehingga, banyak masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara pembiayaan. Hal ini dikarenakan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan dengan pembayaran secara pembiayaan. Adanya peluang ini, lembaga keuangan khususnya perbankan syariah memanfaatkan kesempatan ini untuk terus mewujudkan akan kebutuhan masyarakat (Mariko, 2023).

Program Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) menjadi salah satu alternatif untuk menanggulangi permintaan kepemilikan rumah yang dapat dinikmati oleh semua kalangan. Karena tidak



semua masyarakat ingin melakukan program Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di bank konvensional terlebih sistem yang digunakan adalah sistem pembiayaan bunga, akhirnya munculah program Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) yang diberikan oleh bank syariah. Disinilah bank membantu menjembatani kepentingan pembeli dan penjual rumah dengan menawarkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah. Adanya program Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) telah memberikan alternatif pembiayaan perumahan yang bebas dari riba, karena PKR adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah. Keuntungan yang akan didapat oleh masyarakat dengan mengajukan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di bank syariah diantaranya PKR yang terdapat di bank syariah tidak akan mengalami perubahan pada angsurannya atau sifatnya *fixed* (tetap atau tidak terpengaruh oleh naik turunnya suku bunga) karena pada bank syariah transaksinya menggunakan akad Murabahah, bank syariah membeli lunas rumah tersebut kemudian nasabah membeli dan membayarnya secara angsur. Keuntungan yang akan didapat lainnya adalah ketika nasabah melakukan transaksi akad jual beli rumah dengan bank syariah maka bisa dipastikan dokumen yang dibutuhkan sudah lengkap karena sebelum terjadi jual beli rumah dokumen terkait harus sudah dikuasai pihak bank sehingga nasabah yang menggunakan PKR pada bank syariah dapat langsung menempati rumah tersebut tanpa mengawatirkan lagi penyelesaian dokumen PKR pada developernya (Hiya et al., 2022).

Bentuk pembiayaan perbankan Syariah berdasarkan prinsip Syariah harus dilandasi berbagai akad yang diperbolehkan dalam Islam dan tidak boleh ada paksaan dalam melakukan akad kemudian harus terbebas dari unsur gharar, maisir dan haram. Akad adalah (perjanjian, kesepakatan, transaksi) dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai Syariah. Akad dalam istilah fiqih adalah sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari suatu pihak maupun yang muncul dari dua pihak. Akad dalam pembiayaan perbankan Syariah antara lain Murabahah, Mudharabah, Musyarakah, Kafalah, Salam, Istishna, Ijarah, Wakalah, Hawalah dan lain lain (Suratinoyo et al., 2021). Beberapa akad dalam PKR, yakni jual beli tegaskan untung (Murabahah), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah muntahiya bit tamlik*), sewa (Musyarakah Mutanaqishah) (Nurcahyono et al., 2023).

Akad Murabahah adalah pembiayaan dengan akad jual beli yang terjadi di lembaga keuangan syariah. Nasabah sebagai pihak pembeli dalam akad ini, sedangkan lembaga keuangan syariah sebagai penjual (Adnina, 2020). Akad Murabahah merupakan salah satu jenis akad yang paling banyak diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Akad Murabahah diterapkan melalui komponen jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Saat ini, pembiayaan dengan akad Murabahah memberikan kontribusi terbesar dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia, yaitu sekitar 60%. Hal

ini dikarenakan sebagian besar pembiayaan yang diberikan perbankan di Indonesia bertumpu pada kebutuhan konsumtif (Octasari et al., 2023).

Salah satu bank yang menawarkan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) yaitu PT. Bank Aceh Syariah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank Aceh kepada nasabah perorangan untuk pemilik rumah tinggal berupa rumah tapak (*landed house*) baru maupun lama untuk dihuni sendiri, dengan agunan rumah tinggal tersebut dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) diberikan kepada nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk membangun atau merenovasi rumah. Dalam menyalurkan pembiayaan ini bank melakukan penilaian yang selektif terhadap kelayakan usaha dan persyaratan yang diajukan oleh calon nasabah. Hal ini dilakukan agar pembiayaan dapat berjalan dengan baik dan menghindari kerugian akibat gagalnya pengembalian pembiayaan yang telah disalurkan (Tarigan et al., 2024). Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Pembantu Ulee Kareng mulai membuka Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) pada tahun 2018 sampai dengan saat ini.

Secara umum setiap perusahaan melakukan penentuan strategi pemasaran yang tepat di mulai dengan melakukan analisis SWOT. Analisis SWOT adalah kegiatan pengidentifikasian secara sistematis dari berbagai faktor untuk merumuskan strategi

perusahaan. Analisis SWOT adalah sebuah metode perencanaan strategis yang dilakukan untuk mengevaluasi *Strengths*, *Weaknesses*, *Opportunities* dan *Threats* yang terlibat dalam suatu proyek atau dalam bisnis usaha. Tujuan dari analisis ini untuk mengetahui profil perusahaan berdasarkan analisis lingkungan internal, serta analisis lingkungan eksternal perusahaan yang mencakup perusahaan agar perusahaan senantiasa mampu menghadapi pesaingnya dan meningkatkan jumlah konsumen (Sasoko & Mahrudi, 2023). Analisis SWOT memerlukan proses yang melibatkan penentuan tujuan yang spesifik dari spekulasi bisnis atau proyek dan mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang mendukung dan yang tidak dalam mencapai tujuan tersebut (Rahima, 2020). Analisis SWOT yang digunakan oleh penelitian ini ialah untuk melihat kekuatan, kelemahan, kesempatan dan tantangan yang dihadapi oleh Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dalam penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan PKR.

Hal ini relevan dengan penelitian Ijalatul Fajri yang menyatakan bahwa penerapan strategi marketing mix produk PKR Sejahtera dalam matriks SWOT berada pada posisi kudran I. Kekuatan dari *Marketing Mix 7P* yaitu: *product*, *price*, *place*, *people* dan *Physical Evidence*. Sedangkan kelemahan yaitu: *promotions* dan *process*. Peluangnya adalah *price* dan *people*. Ancamannya adalah *product* dan *promotions*. Strategi dalam menghadapi persaingan dengan bank lain yaitu dengan menciptakan brand image yang kuat untuk membedakan kelebihan produk tersebut. Atas dasar ini

peneliti bermaksud meneliti persamaan, perbedaan dan penerapan mengenai Akad Murabahah dengan judul “**Analisis SWOT terhadap Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerapan akad pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
2. Bagaimana kekuatan dan kelemahan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
3. Bagaimana peluang dan ancaman pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.

2. Untuk mengetahui bagaimana kekuatan dan kelemahan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.
3. Untuk mengetahui bagaimana peluang dan ancaman pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Terdapat beberapa manfaat yang diperoleh oleh beberapa pihak sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan dapat menjadi rujukan untuk mengembangkan ilmu tentang penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.

2. Manfaat Praktis

- a. Kepada penulis penelitian ini merupakan suatu kewajiban agar dapat memperoleh gelar sarjana ekonomi penelitian ini menjadi permulaan saya merupakan memasuki dunia kerja dan diharapkan pemimpin ini mampu memberikan penjelasan dan menjadi materi masukan terhadap pihak yang melaksanakan penelitian.
- b. Kepada Universitas diharapkan penelitian bisa menjadi materi acuan terhadap pengkaji yang lain saat melaksanakan penelitian yang serupa serta dapat menjadi suatu materi bahan perbandingan.



- c. Kepada instansi terkait diharapkan dapat menjadi pedoman khususnya di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dalam meningkatkan pelayanan yang berkualitas menurut Syariah.

### **1.5 Sistematika Pembahasan**

Adapun sistematika penulisan penelitian yang akan di bahas oleh dimengklasifikasikan dalam tiap- tiap Bab, yaitu:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

yang mencakup latar belakang masalah sebagai landasan pembahasan lebih lanjut, kemudian rumusan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika pembahasan

#### **BAB II LANDASAN TEORI**

yang mencakup mengenai teori yang berkenaan dengan pelaksanaan penelitian ini. Bab ini juga menguraikan hasil penelitian-penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian yang akan dilakukan.

#### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

yang mencakup tentang informasi mengenai penelitian dan bagaimana cara untuk melakukan penelitian, bab ini berisikan jenis penelitian, teknik dan data, sumber data dan metode analisis data.

#### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

yang mencakup hasil dari penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh peneliti.

## **BAB V PENUTUP**

yang mencakup kesimpulan mengenai pembahasan yang telah dipaparkan dan saran untuk pengembangan studi selanjutnya.



## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Bank Syariah**

##### **2.1.1 Pengertian Bank Syariah**

Bank syariah secara umum dapat diartikan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan layanan penyimpanan, pembiayaan dan jasa lalu lintas pembayaran (Suri & Berliana, 2023). Bank syariah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, mengacu kepada ketentuan yang berada di dalam Al-Quran dan Hadits. Dengan demikian perbankan syariah harus dapat menghindari kegiatan yang mengandung unsur riba dan segala hal yang bertentangan dengan syariah Islam (Sundariani, 2023). Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya (Agustin, 2021).

Bank Aceh Syariah merupakan sebuah perusahaan milik pemerintah Provinsi Aceh yang bergerak dalam bidang perbankan yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah. Bank Aceh Syariah didirikan pada tanggal 7 September 1957 yang merupakan Perseroan Terbatas dan diberi nama PT. Bank Kesejahteraan Atjeh NV. Pada tanggal 19 September 2016, PT. Bank Aceh Syariah resmi melaksanakan kegiatan operasionalnya menjadi sistem syariah. Perubahan sistem operasional ini dilakukan melalui proses konversi Bank Aceh yang awalnya kegiatan operasional bank ini dilaksanakan secara konvensional menjadi Bank Aceh Syariah yang kegiatan operasionalnya dilaksanakan dengan sistem syariah secara

utuh dan mematuhi prinsip keuangan syariah. Dengan dilaksanakannya konversi Bank Aceh menjadi Bank Aceh Syariah, tentu saja hal ini dapat menambah jumlah aset bank syariah khususnya pada Provinsi Aceh (Iqbal et al., 2024).

### **2.1.2 Dasar Hukum Bank Syariah**

Pada tahun 1990, terdapat rekomendasi dari MUI untuk mendirikan bank syariah, tahun 1992 dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang mengatur bunga dan bagi hasil. Dikeluarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengatur bank beroperasi secara ganda (*dual system bank*), dikeluarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 yang mengatur kebijakan moneter berdasarkan prinsip syariah, kemudian dikeluarkan Peraturan Bank Indonesia Tahun 2001 yang mengatur kelembagaan dan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah, dan dikeluarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah (Wahyu & Anwar, 2020).

Pemerintah Aceh pernah menerbitkan Qanun Nomor 9 Tahun 2014 tentang pembentukan Bank Aceh Syariah dalam bentuk *Spin Off*. Qanun ini berlaku sebelum Bank Aceh Syariah dikonversikan dari sistem konvensional menjadi sistem syariah. Hal ini tercantum pada Qanun Nomor 09 Tahun 2014 Pasal 3 Ayat (1), yang berbunyi: “Dengan Qanun ini Unit Usaha Syariah PT Bank Aceh yang dibentuk berdasarkan SK Direksi Nomor 047/DIR/SDM/XII/2001, dipisahkan menjadi Bank Aceh Syariah.” Akan tetapi qanun ini dicabut dan diterbitkan Qanun Aceh yang baru

yaitu Qanun Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pencabutan Qanun Aceh Nomor 9 Tahun 2014 tentang pembentukan Bank Aceh Syariah. Pencabutan Qanun ini telah disepakati oleh pemerintah Aceh dan manajemen Bank Aceh. Pencabutan Qanun Nomor 9 Tahun 2014 dilakukan agar mempercepat proses konversi Bank Aceh dari sistem konvensional menjadi Bank Aceh Syariah. Hal ini disebabkan karena proses konversi suatu bank konvensional menjadi syariah tidak memerlukan Qanun. Sesuai dengan (Peraturan Bank Indonesia, Nomor 8/3/PBI/2006) yang menyatakan bahwa dalam melakukan sebuah konversi bank atau perubahan kegiatan operasional suatu bank dari sistem konvensional menjadi sistem syariah, hanya membutuhkan perubahan pada sistem dan bidang usaha, rencana bisnis, serta mengubah Anggaran Dasar (AD) dari bank tersebut. Akan tetapi, Qanun Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pembentukan Bank Aceh Syariah Akan tetapi qanun ini dicabut dan diterbitkan Qanun Aceh yang baru yaitu Qanun Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pencabutan Qanun Aceh Nomor 9 Tahun 2014 tentang pembentukan Bank Aceh Syariah (Bank Aceh, 2023).

Pencabutan Qanun ini telah disepakati oleh pemerintah Aceh dan manajemen Bank Aceh. Pencabutan Qanun Nomor 9 Tahun 2014 dilakukan agar mempercepat proses konversi Bank Aceh dari sistem konvensional menjadi Bank Aceh Syariah. Hal ini disebabkan karena proses konversi suatu bank konvensional menjadi syariah tidak memerlukan Qanun. Sesuai dengan (Peraturan Bank Indonesia, Nomor 8/3/PBI/2006) menyatakan bahwa dalam melakukan sebuah

konversi bank atau perubahan kegiatan operasional bank dari sistem konvensional menjadi sistem syariah membutuhkan perubahan pada sistem dan bidang usaha, rencana bisnis, serta mengubah Anggaran Dasar (AD) dari bank tersebut. Akan tetapi, Qanun Nomor 9 Tahun 2014 tentang Pembentukan Bank Aceh Syariah (Bank Aceh, 2023).

Kemudian pada awal tahun 2019, tepatnya pada tanggal 4 Januari 2019 pemerintah Aceh menerapkan kebijakan baru mengenai Lembaga Keuangan Syariah yang ada di Aceh. Kebijakan ini tertuang dalam Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah. Hal ini dilakukan untuk memperkuat penegakan hukum Islam di Aceh pada sisi lembaga keuangan. Oleh karena diberlakukannya Qanun ini, Provinsi Aceh diharapkan dapat menyesuaikan hal-hal yang diatur dalam Qanun, khususnya dalam penentuan akad keuangan dan kegiatan operasional bank yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Sesuai dengan isi Qanun Nomor 11 Tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah Pasal 2 Ayat (1) dan (2) yang berbunyi: 1) Lembaga keuangan yang beroperasi di Aceh berdasarkan Prinsip Syariah. 2) Akad keuangan di Aceh menggunakan prinsip syariah (Bank Aceh, 2023).

### **2.1.3 Prinsip-Prinsip Bank Syariah**

Prinsip dasar perbankan syariah berdasarkan pada Al-Quran dan Sunnah (Maimun & Tzahira, 2022). Bank syariah menjwai hubungan transaksinya berprinsip pada tiga hal yaitu efisiensi, keadilan dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan/margin

sebesar mungkin. Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan keluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip saling menawarkan bantuan dan nasihat (Firmansyah et al., 2021).

#### **2.1.4 Fungsi dan Peran Bank Syariah**

Fungsi dan peran bank syariah tercantum dalam pembukaan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*) (Firmansyah et al., 2021), yaitu :

1. Manajemen investasi, dalam hal ini bank syariah berperan sebagai mudharib, yaitu pihak yang mengelola investasi dana dari nasabah.
2. Investor, bank syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya yang sesuai dengan prinsip syariah.
3. Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
4. Pelayanan jasa sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dana mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana sosial lainnya



### **2.1.5 Tujuan Bank Syariah**

Mulawarman berpendapat bahwa bank syariah dibentuk dengan tujuan (Firmansyah et al., 2021), yaitu :

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam khususnya muamalah yang berhubungan dengan perbankan.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi.
3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat, dengan jalan membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kepada kelompok miskin
4. Untuk membantu menanggulangi (mengentaskan garis kemiskinan), yang pada umumnya merupakan program utama dari negara berkembang.
5. Untuk menjaga kestabilan ekonomi dan moneter pemerintah. Dengan aktivitas-aktivitas bank syariah diharapkan mampu menghindarkan inflasi akibat penerapan sistem bunga dan menghindarkan persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.

## **2.2 Pembiayaan**

### **2.2.1 Konsep Dasar Pembiayaan**

Konsep dasar pembiayaan dalam bank syariah menurut Pasal 1 Ayat 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau

tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa, Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan *Musyarakah*; transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik; transaksi jual beli dalam bentuk piutang Murabahah, salam, dan istishna'; transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil (Firmansyah et al., 2021).

Para teoritikus perbankan Islam mendambakan aktivitas investasi dalam bank Islam didasarkan pada dua konsep yang legal, yaitu mudharabah dan *Musyarakah*, sebagai alternatif dalam menerapkan sistem bagi hasil (*profit and loss sharing*). Teori ini menyatakan bahwa bank Islam akan memberikan sumber pembiayaan (finansial) yang luas kepada peminjam (debitur) berdasarkan atas bagi resiko (baik yang menyangkut keuntungan maupun kerugian), yang berbeda dengan pembiayaan (finansial) sistem bunga pada dunia perbankan konvensional yang semua risikonya ditanggung oleh pihak peminjam (debitur) (Alfiya & Mutmainah, 2022). Selain dikenal istilah utang-piutang, juga dikenal istilah pembiayaan dalam perbankan dan istilah pembiayaan dalam perbankan syari'ah. Utang-piutang biasanya digunakan oleh

masyarakat dalam konteks pemberian pinjaman kepada pihak lain. Seseorang yang meminjamkan hartanya kepada orang lain, maka ia dapat disebut telah memberikan utang kepadanya (Ulpah, 2020).

Istilah pembiayaan atau pembiayaan lebih banyak digunakan oleh masyarakat pada transaksi perbankan dan pembelian yang tidak dibayar secara tunai. Secara esensial, antara utang dan pembiayaan atau pembiayaan tidak jauh berbeda dalam pemaknaannya di masyarakat (Rizky, 2021). Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Ulpah, 2020).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan Bab I Pasal 1 Nomor 12, yang dimaksud pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Muhamad, 2020).

### **2.2.2 Prinsip-Prinsip Pembiayaan**

Untuk menyesuaikan dengan aturan-aturan dan norma-norma islam, lima segi religius, yang berkedudukan dengan literatur,

harus diterapkan dalam perilaku investasi. Lima segi tersebut (Hajari & Batubara, 2023) adalah :

1. Tidak ada transaksi keuangan berbasis bunga.
2. Pengenalan pajak religius atau pemberian sedekah, zakat.
3. Pelarangan produksi barang dan jasa yang bertentangan dengan sistem nilai islam (haram).
4. Penghindaran aktivitas ekonomi yang melibatkan maysir dan gharar.
5. Penyediaan Takaful (Asuransi Islam)

### **2.2.3 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

Tujuan pembiayaan berdasarkan bank syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak dibidang industri, pertanian, dan perdagangan. Pembiayaan ditujukan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan dalam negeri maupun ekspor. Fungsi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah bukan hanya untuk mencari keuntungan dan meramaikan bisnis perbankan di Indonesia, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan bisnis yang aman, diantaranya memberikan pembiayaan dengan prinsip syariah yang menerapkan sistem bagi hasil yang tidak memberatkan debitur, membantu kaum dhuafa yang tidak tersentuh, karena tidak mampu memenuhi persyaratan yang ditetapkan dan membantu masyarakat ekonomi lemah yang selalu

dipermainkan oleh rentenir dengan membantu melalui pendanaan untuk usaha yang dilakukan (Irawan, 2021).

#### **2.2.4 Jenis-jenis Pembiayaan**

Jenis-jenis produk pembiayaan di perbankan syariah (Firmansyah et al., 2021), yaitu :

1. Pembiayaan modal kerja syariah yaitu pembiayaan yang diberikan perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dalam satu siklus usaha.
2. Pembiayaan investasi syariah yaitu penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh manfaat atau keuntungan di kemudian hari atau dapat disebut pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan dalam usaha
3. Pembiayaan konsumtif syariah yaitu pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan pada umumnya bersifat perorangan.
4. Pembiayaan sindikasi yaitu pembiayaan yang diberikan kepada lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu. Pembiayaan ini biasanya diperlukan kepada nasabah koperasi karena nilai transaksinya yang sangat besar.
5. Pembiayaan *take over* yaitu pembiayaan yang timbul akibat *take over* terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah

6. Pembiayaan *letter of credit* yaitu pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi import dan ekspor nasabah.

## **2.3 Akad Murabahah**

### **2.3.1 Pengertian Akad Murabahah**

Akad Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Muhammadiyah & Zulhamdi, 2022). Akad Murabahah merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam Murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh) (Ardiansyah & Rojali, 2023). Akad Murabahah dapat diartikan sebagai akad jual beli barang dimana antara penjual dan pembeli sama-sama mengetahui harga pokok dan harga tambahan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad Murabahah biasanya diterapkan oleh lembaga keuangan syariah terhadap pembelian barang dalam waktu jangka pendek bukan untuk modal usaha (Taufiqurrohman, 2020).

Murabahah merupakan salah satu jenis akad yang paling banyak diterapkan dalam aktivitas pembiayaan perbankan syariah. Murabahah diterapkan melalui komponen jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh bank. Saat ini, pembiayaan dengan akad Murabahah memberikan kontribusi terbesar dari total pembiayaan perbankan syariah di Indonesia, yaitu sekitar 60%. Hal ini dikarenakan sebagian besar



pembiayaan yang diberikan perbankan bertumpu pada kebutuhan konsumtif (Octasari et al., 2023).

Secara terminologi, istilah akad Murabahah merupakan kerja sama antara kedua belah pihak dimana pihak pertama sebagai (*shahibul maal*) yang menyediakan modal, sedangkan pihak lainnya sebagai pengelola (Nuralim & Jawab, 2023). Akad Murabahah adalah salah satu pembiayaan pada perbankan syariah yang paling diminati oleh masyarakat. Pembiayaan akad Murabahah bank telah menetapkan harga jual beli barang (dalam maksud harga pokok perolehan barang ditambah sebuah margin keuntungan dari pihak bank). Harga jual yang disepakati di awal akad tidak dapat berubah selama jangka waktu pembiayaan berjalan. Akad Murabahah dalam pandangan Ibnu Rusyd sebagai alat jual beli, dimana penjual menyebutkan kepada pembeli harga pokok barang oleh penjual dan dipersyaratkan kepada penjual untuk mengambil keuntungan yang berupa dinar atau dirham (Arwanita et al., 2022).

### **2.3.2 Landasan Hukum Akad Murabahah**

Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, “Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba” (Sakum & Fitri, 2021). Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah ini disusun oleh OJK bekerja sama dengan DSN-MUI, pelaku industri perbankan syariah dan pemangku kepentingan lainnya. Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah ini diharapkan dapat melengkapi Peraturan OJK Nomor

13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum yang bersifat penjelasan lebih rinci dan teknis serta dilengkapi dengan berbagai macam contoh sehingga memudahkan bagi pelaku industri untuk melakukan implementasi. Pedoman Produk ini merupakan edisi penyempurnaan dari Standar Produk Murabahah yang diterbitkan oleh OJK pada tahun 2016 dengan penambahan serta penyesuaian terhadap Peraturan Perundang-undangan, POJK dan Fatwa-fatwa DSN-MUI termutakhir (Otoritas Jasa Keuangan, 2021).

Ada beberapa landasan yang mendasari pembiayaan akad Murabahah dalam perbankan syariah. Berikut landasan-landasan fatwa DSN tentang transaksi akad Murabahah (Anugrah & Laila, 2020):

1. Fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang Murabahah: Ketentuan Umum Murabahah.
2. Fatwa DSN MUI No. 13/DSNMUI/IV/2000 Tentang Uang Muka dalam Murabahah .
3. Fatwa DSN MUI No. 16/DSNMUI/IV/2000 Tentang Diskon dalam Murabahah.
4. Fatwa DSN MUI No. 17/DSNMUI/IV/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran dalam Murabahah.
5. Fatwa DSN MUI No. 23/DSNMUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah.

6. Fatwa DSN MUI No. 46/DSNMUI/III/2005 Tentang Potongan Tagihan dalam Murabahah.
7. Fatwa DSN MUI No. 47/DSNMUI/III/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
8. Fatwa DSN MUI No. 48/DSNMUI/III/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah.
9. Fatwa DSN MUI No. 48/DSNMUI/III/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah

### **2.3.3 Rukun dan Syarat Akad Murabahah**

Dalam perspektif hukum Islam suatu ibadah dinyatakan sah, dan diterima oleh Allah swt. yaitu selama terpenuhi syarat dan rukunnya, tentu demikian pula dalam konsep akad Murabahah (Al-butary, 2021) :

1. Rukun Akad Murabahah
  - a. Translator (pihak yang bertransaksi) yaitu penjual dan pembeli. Keduanya disyaratkan berakal dan orang yang berbeda.
  - b. Objek akad Murabahah. Barang yang diperjual-belikan disyaratkan ada (bukan kamufase) dan dimiliki oleh penjual. Kejelasan spesifikasi obyek jual beli adalah keharusan karena berkaitan dengan kejujuran dan kerelaan kedua belah pihak.

- c. Ijab dan Kabul, mensyaratkan pelaku baliğ dan berakal, kesesuaian antara kabul dengan ijab, dan pelaksanaannya dalam satu majelis.
  - d. Nilai tukar (harga), harus pasti dan jelas jenis dan jumlahnya.
2. Syarat-Syarat Akad Murabahah
    - a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
    - b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
    - c. Kontrak harus bebas riba
    - d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
    - e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya: jika pembelian dilakukan secara utang. Jadi disini terlihat adanya unsur keterbukaan.

#### **2.3.4 Mekanisme Akad Murabahah**

Mekanisme Akad Murabahah dalam pengajuan pembiayaan PKR (Astuti & Oktapianti, 2023) sebagai berikut:

1. Nasabah Pengajuan PKR.
2. AO menerima berkas
3. AO Meneliti Kelengkapan Berkas
4. Berkas Di Proses Pada Sistem SLIK/BI Checking.
5. Wawancara

6. Berkas Diinput Sistem Appel (aplikasi penunjang pembiayaan elektronik)
7. Validasi Data
8. Analisis Pembiayaan oleh AO dengan alat ukur 5C.
9. AO Mengirim Appraisal
10. Marketing Menilai Agunan Yang akan Dibeli Nasabah
11. AO Analisa Keseluruhan
12. AO Membuat Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP3)
13. AO Order Akad Kepada Notaris *Clearence* Sertifikat
14. Akad
15. Pencairan
16. Setelah dana cair maka nasabah hanya harus membayarkan angsuran yang sudah disepakati sampai lunas setelah itu nasabah mendapatkan IMB dan surat lainnya yang berkaitan dengan rumah subsidi.

### **2.3.5 Kelebihan dan Kekurangan Akad Murabahah**

Akad Murabahah memiliki beberapa keunggulan diantaranya (Azilah et al., 2023):

1. Transparan transaksi dalam akad Murabahah lebih transparan, hal ini karena dalam akad Murabahah, penjual wajib memberitahu harga produksi atau beli pada pembeli dan laba yang diterima penjual. Sehingga akad berlangsung secara jujur dan amanah.

2. Akad Murabahah mengutamakan kepentingan dua pihak karena dalam akad ini, kedua pihak sama-sama diuntungkan diantaranya penetapan laba penjual yang disepakati oleh penjual dan pembeli sehingga mereka dapat mengukur keuntungan yang pantas diperoleh penjual serta harga yang tepat bagi pembeli.
3. Dalam akad Murabahah digunakan sistem balas jasa, bukan bunga. Akad ini banyak digunakan dalam pembiayaan syariah dimana bank membeli barang yang diinginkan pembeli, lalu dijual dengan harga lebih tinggi sebagai laba sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak.
4. Profit dari transaksi ini dapat dinegosiasikan artinya jika pembeli merasa keberatan dengan harga jual produk, maka hal ini dapat dinegosiasikan dengan penjual. Begitu juga sebaliknya, jika penjual tidak puas dengan besarnya laba yang diusulkan pembeli, maka kedua belah pihak dapat berdiskusi guna mencapai kesepakatan harga.
5. Dalam akad Murabahah, besarnya angsuran dibayar sesuai kesepakatan. Pembeli dapat bernegosiasi terkait besaran nominal serta jangka waktu angsuran dengan penjual.
6. Pembiayaan Murabahah dapat dilakukan oleh lembaga keuangan syariah untuk membantu nasabah dalam membiayai kegiatan konsumtif seperti pembelian rumah maupun kegiatan produktif seperti pengembangan usaha.



Beberapa kekurangan pembiayaan Murabahah yang ada di bank syariah (Bagaskara & Rohmadi, 2024) adalah :

1. Bank tidak boleh menyertai harga pasar sebab harga sudah dipatok di muka melalui cicilan tetap.
2. Barang yang sudah didapat nasabah bisa dijual sebab sudah kepemilikan nasabah, sehingga jadi risiko bank bila nasabah tidak melunasi cicilan.
3. DP (*Down Payment*) akad Murabahah lebih beragam, yaitu minimal 20% dari harga transaksi.
4. Jika nasabah mau melunasi lebih singkat, nasabah tetap membayar profit bank sesuai mufakat, kecuali pihak bank memberi diskon. Diskon tidak boleh ditentukan di awal perjanjian.
5. Total angsuran yang dibayar nasabah lebih banyak.

### **2.3.6 Penerapan Akad Murabahah untuk Pembiayaan PKR**

Penerapan akad pada pembiayaan PKR adalah pada saat pelaksanaan akad ini harus dihadapan pimpinan perusahaan atau wakil dan notaris serta nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Dimana bank membacakan ketentuan-ketentuan yang ada seperti *margin* (keuntungan) yang diperoleh oleh bank, angsuran pokok ditambah margin yang harus dibayar oleh nasabah, total angsuran seluruhnya, menyampaikan rincian objek yang akan diberikan oleh nasabah, menunjukkan daftar angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, uang muka, jangka waktu dan perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Bank dengan ketentuan yang harus

dipenuhi pada saat pembiayaan sesuai surat perjanjian. selain itu Bank juga menjelaskan denda yang harus dibayar pada saat keterlambatan pembayaran dan Bank juga meminta kepada nasabah untuk memparaf berkas seperti gambar rumah dan setiap perjanjian ditandatangani yang disetujui oleh nasabah agar suatu saat tidak ada perubahan sesuai dengan kesepakatan antara pihak Bank dan nasabah. Dalam pembiayaan PKR nasabah yang memilih rumah yang akan dibeli baik dari segi model dan lokasi rumah yang diinginkan. Dalam PKR Bersubsidi Menggunakan akad murabahah, pihak Bank membiayai proyek konstruksi untuk nasabah, misalkan membangun 100 rumah, dan pihak developer tersebut yang mencari nasabah untuk Bank, selain adanya konstruksi, apabila sudah terjalin adanya MOU dengan Bank maka pembiayaan untuk PKR Bersubsidi juga bisa dilakukan (Latif, 2020).

## **2.4 Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)**

### **2.4.1 Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)**

PKR atau Pembiayaan Kepemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan atau pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan atau renovasi rumah. PKR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat (Lubis & Mubarok, 2023).

Produk pembiayaan PKR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan Pembiayaan

Kepemilikan Rumah (PKR) di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syari'ah dan perbankan konvensional, yaitu konsep bagi hasil dan kerugian (*profit and loss sharing*) sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah ini, terdapat beberapa perbedaan antara bank syari'ah dan bank konvensional, di antaranya pemberlakuan sistem pembiayaan dan sistem markup, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya (Yunus et al., 2023). PKR adalah pembiayaan jangka panjang atau pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syariah dalam hal ini bank syariah bagi seluruh lapisan masyarakat untuk membantu memiliki rumah beserta tanah dengan fasilitas cicilan tetap dengan margin keuntungan yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah, yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan dana tersebut sesuai jangka waktu yang telah ditentukan bersama. PKR merupakan salah satu produk perbankan yang disediakan bagi debitur untuk pembiayaan perumahan. Melalui pembiayaan PKR, kita tidak harus menyediakan dana seharga rumah. Cukup memiliki uang muka tertentu, dan rumah idaman pun menjadi milik kita. Kita bisa leluasa menempatkannya karena meski masih mengangsur rumah itu sudah menjadi rumah kita sendiri (Rifki et al., 2024).

### **2.4.2 Jenis-jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)**

Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) (Sarayar et al., 2022), yaitu :

1. PKR Subsidi, yaitu suatu pembiayaan yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : Subsidi meringankan pembiayaan dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Pembiayaan subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan pembiayaan dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum pembiayaan yang diberikan.
2. PKR Non Subsidi, yaitu suatu PKR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya pembiayaan maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

Berdasarkan agunan maka Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dibedakan menjadi dua (Sari et al., 2022), yaitu:

1. PKR Pembelian, adalah PKR yang menggunakan rumah yang akan dibeli sebagai agunannya.

2. PKR Multiguna atau PKR Refinancing, adalah PKR yang menggunakan rumah yang sudah dimiliki sebagai agunannya.

Berdasarkan persyaratan penerima pinjaman dan tingkat suku bunga maka Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dibedakan menjadi empat (Siregar & Wirananda, 2023), yaitu:

1. PKR Bersubsidi, adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) disediakan oleh Bank sebagai bagian dari program pemerintah atau Jamsostek, dalam rangka memfasilitasi pemilikan atau pembelian rumah sederhana sehat (RS Sehat/ RSH) oleh masyarakat berpenghasilan rendah sesuai kelompok sasaran. Yang akan dikenakan subsidi adalah: suku bunga pembiayaan atau uang muka.
2. PKR Konvensional atau PKR Non-Subsidi adalah produk PKR yang disediakan oleh perbankan dengan persyaratan yang mengikuti ketentuan umum perbankan dan tingkat suku bunga regular yang ditetapkan oleh bank yang bersangkutan. Bisa saja suku bunga antar setiap bank, berbeda satu sama lainnya.
3. PKR, cara transaksinya menggunakan prinsip akad Murabahah (jual-beli) atau Musyarakah Mutanaqishah (kerjasama sewa). Sejumlah bank baik milik pemerintah maupun bank swasta telah memiliki produk PKR.
4. *Inhouse* PKR, istilah ini dipergunakan oleh sebagian orang untuk membedakan antara PKR produk lembaga keuangan

dan PKR internal yang disediakan pengembang. Jenis PKR ini sebetulnya adalah nama lain dari pembelian properti dengan cicilan bertahap sebagai fasilitas yang disediakan oleh pengembang.

#### **2.4.3 Kelebihan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)**

Kelebihan-kelebihan dari Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) (Falah et al., 2023) sebagai berikut ini:

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana tunai untuk membeli rumah yang diinginkan.
2. Nasabah cukup menyediakan uang muka 10% dari harga rumah yang akan dibeli.
3. Karena PKR memiliki jangka waktu yang panjang dalam pelunasannya.

### **2.5 Analisis SWOT**

#### **2.5.1 Pengertian Analisis SWOT**

Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan, analisis ini didasarkan pada logika yang memaksimalkan kekuatan (*Strengths*) dan peluang (*Opportunities*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*). Analisis ini didasari pada asumsi bahwa suatu strategi yang efektif akan memaksimalkan kekuatan dan peluang yang ada serta meminimalkan kelemahan dan ancamannya. Bila diterapkan secara akurat, asumsi sederhana ini memiliki dampak yang sangat besar dari rancangan suatu strategi yang berhasil dan analisis lingkungan



bisnis yang memberikan informasi yang dibutuhkan untuk mengidentifikasi peluang dan ancaman yang berada di dalam perusahaan (Manggu & Beni, 2023). Analisis SWOT adalah sebuah metode perencanaan strategis yang digunakan untuk mengevaluasi *Strengths*, *Weaknesses*, *Opportunities* dan *Threats* yang terlibat dalam suatu proyek atau dalam bisnis usaha. Hal ini melibatkan penentuan tujuan usaha bisnis atau proyek dan mengidentifikasi faktor-faktor internal dan eksternal yang baik serta menguntungkan untuk mencapai tujuan tersebut. Analisis SWOT memerlukan proses yang melibatkan penentuan tujuan yang spesifik dari spekulasi bisnis atau proyek dan mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang mendukung dan yang tidak dalam mencapai tujuan tersebut (Sasoko & Mahrudi, 2023).

*Strengths*, dilihat dari faktor internal yang mendukung perusahaan dalam mencapai tujuannya. Faktor pendukung dapat berupa sumber daya, keahlian atau kelebihan lain yang mungkin diperoleh berkat sumber keuangan, citra, keunggulan di pasar, serta hubungan baik antara buyer dengan supplier. *Weaknesses*, dilihat dari faktor internal yang menghambat perusahaan dalam mencapai tujuannya. Faktor penghambat perusahaan dalam mencapai tujuannya. Faktor penghambat dapat berupa fasilitas yang tidak lengkap, kurangnya sumber keuangan, kemampuan mengelola, keahlian pemasaran dan citra perusahaan. *Opportunities*, dilihat dari faktor eksternal yang mendukung perusahaan dalam mencapai tujuannya. Faktor eksternal yang mendukung dalam pencapaian

tujuan dapat berupa perubahan kebijakan, perubahan persaingan, perubahan teknologi dan perkembangan supplier dan buyer. *Threats*, dilihat dari faktor eksternal yang menghambat perusahaan dalam mencapai tujuannya. Faktor eksternal yang menghambat perusahaan dapat berupa masuknya pesaing baru, pertumbuhan pasar yang lambat, meningkatnya *bargaining power* daripada supplier dan buyer utama, perubahan teknologi serta kebijakan baru (Ghani & Rahmi, 2022).

Analisis SWOT adalah penilaian terhadap hasil identifikasi situasi, untuk menentukan apakah suatu kondisi dikategorikan sebagai kekuatan, kelemahan, peluang atau ancaman. Analisis SWOT merupakan bagian dari proses perencanaan. Hal utama yang ditekankan adalah bahwa dalam proses perencanaan tersebut, suatu institusi membutuhkan penilaian mengenai kondisi saat ini dan gambaran ke depan yang mempengaruhi proses pencapaian tujuan institusi. Dengan analisis didapatkan karakteristik kekuatan utama, kekuatan tambahan, faktor netral, kelemahan utama dan kelemahan tambahan berdasarkan analisa internal dan eksternal yang dilakukan (Suparmi & Suyati, 2022).

### **2.5.2 Matriks SWOT**

Matriks SWOT dapat digunakan untuk menggambarkan secara jelas peluang dan ancaman eksternal yang dihadapi perusahaan, dan disesuaikan dengan kekuatan dan kelemahan yang dimilikinya. Matriks SWOT merupakan alat yang penting untuk membantu manajer mengembangkan empat tipe strategi yaitu SO

(*Strengths-Opportunities*), WO (*Weaknesses-Opportunities*), ST (*Strengths-Threats*), dan WT (*Weaknesses-Threats*) (Anggreani, 2021).

1. Strategi SO adalah strategi yang ditetapkan berdasarkan jalan pikiran organisasi yaitu dengan memanfaatkan seluruh kekuatan untuk merebut dan memanfaatkan peluang sebesar-besarnya. Inilah yang merupakan strategi agresif positif yaitu menyerang penuh inisiatif dan terencana. Strategi yang memanfaatkan kekuatan agar peluang yang ada bisa dimanfaatkan. Data program atau kegiatan yang akan dilaksanakan, sehingga tujuan organisasi akan tercapai secara terencana dan terukur. Dalam strategi SO, organisasi mengejar peluang-peluang dari luar dengan mempertimbangkan kekuatan organisasi.
2. Strategi WO adalah strategi yang ditetapkan berdasarkan pemanfaatan peluang yang ada dengan cara meminimalkan kelemahan dalam organisasi. Dalam hal ini perlu dirancang strategi turn around yaitu strategi merubah haluan. Peluang eksternal yang besar penting untuk diraih, namun permasalahan internal atau kelemahan yang ada pada internal organisasi lebih utama untuk dicarikan solusi, sehingga capaian peluang yang besar tadi perlu diturunkan skalanya sedikit. Dalam hal ini kelemahan organisasi perlu diperbaiki dan dicari solusinya untuk mempermudah peluang tersebut.

3. Strategi ST adalah strategi yang ditetapkan berdasarkan kekuatan yang dimiliki organisasi untuk mengatasi ancaman yang terdeteksi. Strategi ini dikenal dengan istilah strategi diversifikasi atau strategi perbedaan. Maksudnya, seberapa besar pun ancaman yang ada, kepanikan dan ketergesa-gesaan hanya memperburuk suasana, untuk itu bahwa organisasi yang memiliki kekuatan yang besar bersifat independen dan dapat digunakan sebagai senjata untuk mengatasi ancaman tersebut. Dan mengidentifikasi kekuatan dan menggunakannya untuk mengurangi ancaman dari luar.
4. Strategi WT adalah strategi yang diterapkan kedalam bentuk kegiatan yang bersifat defensif dan berusaha meminimalkan kelemahan yang ada serta menghindari ancaman. Karena dalam kondisi ini, organisasi yang sedang dalam bahaya, kelemahan menimpa kondisi internal dengan ancaman dari luar juga akan menyerang. Bila tidak mengambil strategi yang tepat, maka kondisi ini bisa berdampak buruk bagi citra dan eksistensi organisasi kedepan, yang perlu dilakukan adalah bersama seluruh elemen organisasi merencanakan suatu kegiatan untuk mengurangi kelemahan organisasi, dan menghindar dari ancaman eksternal.

## **2.6 Penelitian Terdahulu**

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut, penulis melakukan penelaahan karya-karya ilmiah yang berhubungan dengan penelitian yang akan diteliti. Tujuan adanya telaah adalah

untuk menghindari adanya unsur plagiasi atau pengulangan dalam penelitian ini. Maka penulis perlu menjelaskan tentang topik penelitian yang penulis teliti berkaitan dengan masalah tersebut, berikut beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh penulis sebelumnya.

Menurut Hiya et al (2022) dalam penelitiannya tentang analisis penerapan akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia. Penerapan akad murabahah pada PKR telah sesuai dengan yang telah ditetapkan. Sedangkan penerapan pembiayaan murabahah belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan seperti bank hanya menerapkan pembiayaan murabahah hanya berdasarkan pesanan saja artinya, pada PSAK 102 dinyatakan bahwa murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataannya Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan hanya menerapkan murabahah berdasarkan pesanan saja.

Menurut Sandrina et al (2023) dalam penelitiannya tentang analisis penerapan akad pembiayaan Murabahah pada perbankan syariah. Bank syariah mengembangkan aplikasi pembiayaan murabahah ini dalam hal pengadaan barang. Di dalam hal ini, bank syariah menggunakan media akad wakalah untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada penjual utama. bisa di sebut juga nasabah menjadi wakil bank untuk membeli barang.

Menurut Mitasari et al (2023) dalam penellitiannya tentang penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank BSI bahwa Penerapan akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank BSI memiliki beberapa keunggulan sebagai pembiayaan Syariah, yaitu dimana Bank dan nasabah sama-sama memiliki suatu asset yang menjadi objek perjanjian antara bank dan nasabah karena memiliki hak bersama maka antara bank dan nasabah akan saling menjaga atas kerja sama yang sudah disepakati.

Menurut Sodik, et al (2023) dalam penelitiannya tentang penerapan akad murabahah telah dilaksanakan dengan baik karena unsur-unsur akad murabahah sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional. Secara empiris, implikasi dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Bank BTN Syariah Kcps Pekalongan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih mendorong produk KPR syariah sekaligus memudahkan nasabah mengambil PPR syariah. Implikasi lain dari hasil penelitian ini secara teoretis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan dan peningkatan ilmu pengetahuan.

Menurut Hubbi dan Harahap (2023) dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa alasan penggunaan pembiayaan murabahah bil al-wakalah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada BSI KCP Medan Juanda yang pembiayaannya memberikan kemudahan bagi nasabah dan perbankan. Karena nasabah cenderung ingin membeli sendiri barang yang dibutuhkannya daripada



mewakilinya ke bank. Selain itu, ketidakmungkinan bank menyediakan seluruh barang yang dibutuhkan nasabah.

Menurut Jamani (2020) dalam penelitiannya tentang implementasi konversi akad Murabahah kepada akad Musyarakah Mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh bahwa pada akad musyarakah mutanaqishah ini nasabah tetap akan melakukan pelunasan utangnya tetapi margin keuntungan yang diambil oleh bank lebih kecil ketika menggunakan akad murabahah dan pembiayaan PKR menggunakan akad musyarakah mutanaqishah. Penerapan konversi akad murabahah kepada akad musyarakah mutanaqishah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan fatwa yang mengatur perihal konversi akad ini.

Menurut Ritonga (2024) dalam penelitiannya tentang analisis perbandingan pembiayaan PKR menggunakan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqishah Di Bank Syariah Indonesia KC. Medan Aksara. Pelaksanaan kedua akad diawali dengan permohonan finansial dengan persyaratan administrasi yang sama. Perbandingan akad dapat dilihat pada hal serupa, yaitu. persyaratan administrasi, pembiayaan angsuran, sistem pelunasan dipercepat dan akibat hukum bagi nasabah wanprestasi. Perbedaan akad-akad tersebut terletak pada ciri-ciri akad, definisi margin, hubungan bank dengan nasabah, nilai objek

dan kepemilikan rumah. Dalam pelaksanaannya dapat dilakukan dengan mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan keduanya.

**Tabel 2. 1**  
**Penelitian Terkait**

No	Nama & Judul	Metode	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1	Nirmadarningsih Hiya, Saparuddin Siregar dan Sanusi Gazali Pane (2022) Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia	Kualitatif	Penerapan akad murabahah pada PKR telah sesuai dengan yang telah ditetapkan. Sedangkan penerapan pembiayaan murabahah belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan seperti bank hanya menerapkan pembiayaan murabahah hanya berdasarkan pesanan saja artinya, pada PSAK 102 dinyatakan bahwa murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataanya Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan hanya menerapkan murabahah berdasarkan pesanan saja	Persamaan: Meneliti tentang PKR dan akad Murabahah  Perbedaan: Akad yang diteliti Akad Murabahah dan lokasi penelitian BSI dan Bank Aceh Syariah
2	Maya Sandrina, Meli Marlia dan Siti Zaleha (2023) Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada	Kualitatif	Bank syariah mengembangkan aplikasi pembiayaan murabahah ini dalam hal pengadaan barang. Di dalam hal ini, bank syariah menggunakan media akad wakalah	Persamaan: Meneliti tentang PKR dan akad Murabahah  Perbedaan:

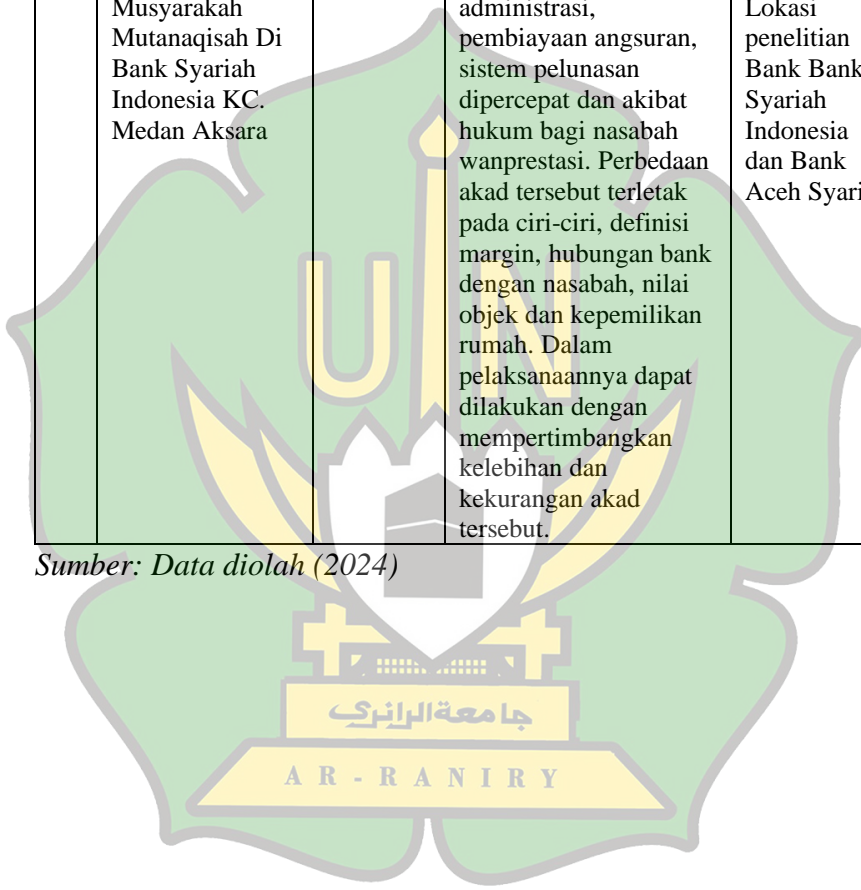
No	Nama & Judul	Metode	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
	Perbankan Syariah		untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada penjual utama. bisa di sebut juga nasabah menjadi wakil bank untuk membeli barang. kepemilikan barang hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank.	Akad yang diteliti Akad Murabahah dan lokasi penelitian BSI dan Bank Aceh Syariah
3	Fajar Sodik, Rikhadatun Abir Al-Farda dan Elisa Ayuni (2023) Penerapan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)	Kualitatif	Akad murabahah telah dilaksanakan dengan baik karena unsur-unsur akad murabahah sesuai dengan fatwa dewan syariah nasional. Secara empiris, implikasi dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi Bank BTN Syariah Keps Pekalongan sebagai bahan pertimbangan untuk lebih mendorong produk KPR syariah sekaligus memudahkan nasabah mengambil PPR syariah. Implikasi lain dari hasil penelitian ini secara teoretis diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan dan peningkatan ilmu pengetahuan.	Persamaan: Meneliti tentang PKR dan akad Murabahah  Perbedaan: Lokasi penelitian BTN Syariah dan Bank Aceh Syariah
4	Atika Wardati Hubbi dan Ardiansyah	Kualitatif	Penggunaan pembiayaan murabahah bil al-wakalah dalam	Persamaan: Meneliti tentang PKR

No	Nama & Judul	Metode	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
	Putra Harahap (2023) Analisis Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Penggunaan Akad Murabahah Bil Al-Wakalah Di Bsi KCP Medan Juanda		Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) pada BSI KCP Medan Juanda yang pembiayaannya memberikan kemudahan bagi nasabah dan perbankan. Karena nasabah cenderung ingin membeli sendiri barang yang dibutuhkan daripada mewakilinya ke bank. Selain itu, ketidakmungkinan bank menyediakan seluruh barang yang dibutuhkan nasabah.	dan Akad Murabahah  Perbedaan: Lokasi penelitian BSI dan Bank Aceh Syariah
5	Fitria Andriani (2019) Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)	Kualitatif	Musyarakah Mutanaqishah muncul sebagai alternatif pembiayaan perumahan yang merupakan paket lengkap menguntungkan bagi nasabah dan juga bank syariah, khususnya Bank Muamalat Indonesia. Dengan implementasi yang sesuai dengan fatwa DSN MUI nomor 73 tahun 2008, akad MMQ ini diharapkan dapat mempermudah masyarakat dalam hal kepemilikan rumah.	Persamaan: Meneliti tentang PKR dan Akad yang diteliti Akad Murabahah  Perbedaan: Lokasi penelitian Bank Muamalat dan Bank Aceh Syariah

No	Nama & Judul	Metode	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
6	Hidayatullah Jamani (2020) Implementasi Konversi Akad <i>Murābahah</i> kepada Akad <i>Musyārahah Mutanāqishah</i> Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Muamalat Cabang Banda Aceh	Kualitatif	Pada akad <i>musyārahah mutanāqishah</i> ini nasabah tetap akan melakukan pelunasan utangnya tetapi margin keuntungan yang diambil oleh bank lebih kecil ketika menggunakan akad <i>murābahah</i> dan pembiayaan PKR menggunakan akad <i>musyārahah mutanāqishah</i> . Penerapan konversi akad <i>murābahah</i> kepada akad <i>musyārahah mutanāqishah</i> pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Muamalat Indonesia Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan fatwa yang mengatur perihal konversi akad ini, akan tetapi pihak bank lebih menggunakan pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) mengenai restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah	Persamaan: Meneliti tentang PKR dan Akad yang mau diteliti Akad <i>Murabahah</i>  Perbedaan: Lokasi penelitian Bank Muamalat Indonesia dan Bank Aceh Syariah
7	Melisa Ananda Putri Ritonga (2024) Analisis Perbandingan Pembiayaan	Kualitatif	Pelaksanaan kedua akad diawali dengan permohonan finansial dengan persyaratan administrasi yang	Persamaan: Meneliti tentang PKR dan Akad yang mau

No	Nama & Judul	Metode	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
	PKR Menggunakan Akad Murabahah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia KC. Medan Aksara		sama. Perbandingan akad dapat dilihat pada hal serupa, yaitu. persyaratan administrasi, pembiayaan angsuran, sistem pelunasan dipercepat dan akibat hukum bagi nasabah wanprestasi. Perbedaan akad tersebut terletak pada ciri-ciri, definisi margin, hubungan bank dengan nasabah, nilai objek dan kepemilikan rumah. Dalam pelaksanaannya dapat dilakukan dengan mempertimbangkan kelebihan dan kekurangan akad tersebut.	diteliti Akad Murabahah  Perbedaan: Lokasi penelitian Bank Bank Syariah Indonesia dan Bank Aceh Syariah

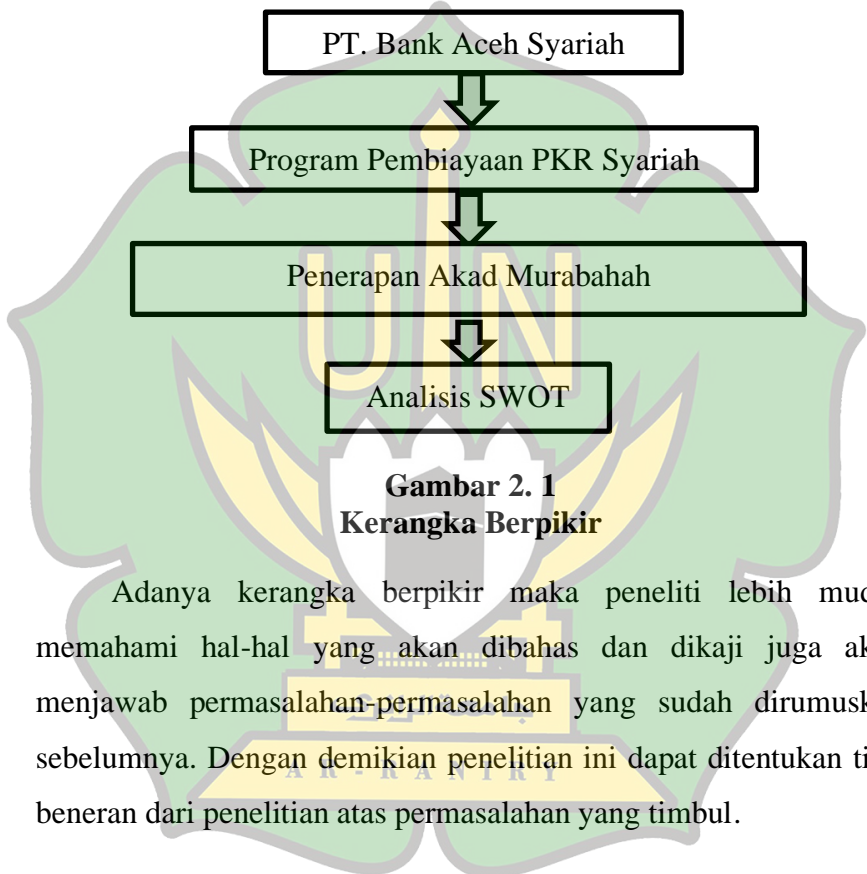
*Sumber: Data diolah (2024)*





## 2.7 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir merupakan hal terpenting karena untuk memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian. Berikut merupakan kerangka berpikir :



**Gambar 2. 1**  
**Kerangka Berpikir**

Adanya kerangka berpikir maka peneliti lebih mudah memahami hal-hal yang akan dibahas dan dikaji juga akan menjawab permasalahan-permasalahan yang sudah dirumuskan sebelumnya. Dengan demikian penelitian ini dapat ditentukan titik beneran dari penelitian atas permasalahan yang timbul.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Penelitian ini termasuk dalam penelitian kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analitis. Peneliti melakukan analisis SWOT akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng. Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dan peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Hasan et al., 2022).

Metode deskriptif adalah suatu metode penelitian yang ditujukan untuk menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, yang berlangsung saat ini atau saat yang lampau (Zami et al., 2022). Metode ini merupakan suatu metode yang digunakan untuk memberikan gambaran terhadap objek yang sedang diteliti berdasarkan data yang telah dikumpulkan sebelumnya, dengan memiliki unsur fakta yang terdapat di lapangan atau sesuai dengan di lapangan adapun hasilnya akan di olah serta dianalisis untuk di tarik sebuah kesimpulan (Fadli, 2021).

### 3.2 Lokasi Penelitian

Penetapan lokasi penelitian merupakan tahapan yang sangat penting dalam penelitian kualitatif, karena dengan ditetapkannya lokasi penelitian berarti objek dan tujuannya sudah ditetapkan sehingga mempermudah penulis dalam melakukan penelitian (Kaharuddin, 2021). Penelitian akan dilaksanakan di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yang beralamat Jalan. Teuku. Iskandar, Desa Ilie, Kelurahan Lamglumpang, Kecamatan Ulee Kareng, Kota Banda Aceh.

### 3.3 Jenis dan Sumber Data

Teknik penentuan sampel pada penelitian kali ini yaitu menggunakan *purposive sampling*. Pengambilan sampel pada metode ini menggunakan pertimbangan-pertimbangan tertentu, pertimbangan ini misalnya orang tersebut yang dianggap paling tahu tentang apa yang kita harapkan. Tujuan menggunakan metode *purposive sampling* ini juga untuk mempermudah peneliti dalam melakukan wawancara dengan responden, karena responden yang dituju sudah jelas. Adapun responden dalam penelitian ini, yaitu:

1. Pimpinan PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng

Pemilihan responden pimpinan perusahaan atau pihak yang berwenang dikarenakan mereka merupakan pihak yang mengetahui mengenai kebijakan dan mekanisme lembaga. Selain itu menjadi penanggung jawab pada lembaga yang di pimpinnya dalam proses

pelaksanaan setiap transaksi yang dilakukan bank tersebut, salah satunya pembiayaan.

## 2. *Account Officer* PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng

*Account Officer* (AO) adalah pegawai atau karyawan bank yang berada pada bagian perpembinaan, yang memiliki tugas dan kewajiban secara umum adalah mengelola pembiayaan nasabahnya. *Account Officer* bertugas mencari nasabah yang layak, sesuai dengan kriteria peraturan bank menilai mengevaluasi, menganalisa dan mengusulkan besar pembiayaan yang diberikan.

Dengan demikian jumlah sampel dalam penelitian ini sebesar 3 responden yang dianggap cukup untuk melakukan penelitian ini, responden tersebut yaitu 1 orang pimpinan atau pihak yang berwenang dan 2 orang *Account Officer*.

### **3.4 Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data (Fadli, 2021). Teknik pengumpulan data yang akan peneliti gunakan yaitu:

#### 1. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah pengumpulan data dengan bertanya jawab langsung antara (petugas) peneliti dengan responden (Hanadya et al., 2022). Wawancara adalah pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat disusun makna dalam suatu topik tertentu (Lubis et al., 2021).

Peneliti dalam penelitian ini menggunakan teknik wawancara yang terstruktur dengan metode *quota sampling*. Wawancara terstruktur yaitu sebuah teknik wawancara yang berpedoman pada daftar pertanyaan yang telah disiapkan oleh peneliti (Fransisca & Wijoyo, 2020).

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan pemberitahuan kejadian yang sudah berlalu (Efendi & Dewanti, 2023). Dokumentasi bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumentasi merupakan pelengkap dari teknik pengumpulan data (Waldiyanti et al., 2023). Untuk penelitian ini peneliti menggunakan dokumentasi gambar yaitu foto, brosur, rekaman dan literatur *review* yang berkaitan dengan tema yang diangkat. Sebagai pendukung data primer yang peneliti butuhkan selama dalam penelitian

## 3.5 Metode Analisis Data

Penelitian ini juga menggunakan analisis SWOT, yaitu alat untuk mengidentifikasi berbagai faktor desain sistem. Pendekatan analisis ini didasarkan pada logika menggunakan kekuatan dan peluang sekaligus mengurangi berbagai kelemahan dan ancaman. Berikut indikator analisis SWOT (Fatimah, 2020), yaitu:

**Tabel 3. 1**  
**Analisis SWOT**

<b><i>Strengths</i></b>	Strategi SW: Menggunakan semua kekuatan (S) yang dimiliki untuk mengatasi semua kelemahan (W) yang ada	Strategi SO: Menggunakan semua kekuatan (S) yang dimiliki untuk memanfaatkan peluang (O) yang ada	Strategi ST: Menggunakan semua kekuatan (S) untuk menghindari semua ancaman (T) yang ada
<b><i>Weaknesses</i></b>	Strategi WS: Mengatasi semua kelemahan (W) dengan menggunakan semua kekuatan (S) yang ada	Strategi WO: Mengatasi semua kelemahan (W) dengan memanfaatkan peluang (O) yang ada	Strategi WT: Mengatasi semua kelemahan (W) untuk menghindari semua ancaman (T) yang ada
<b><i>Opportunities</i></b>	Strategi OS: Memanfaatkan peluang (O) yang dimiliki dengan menggunakan semua kekuatan (S) yang ada	Strategi OW: Memanfaatkan peluang (O) dengan mengatasi semua kelemahan (W) yang ada	Strategi OT: Memanfaatkan peluang (O) yang dimiliki untuk menghindari semua ancaman (T) yang ada
<b><i>Threats</i></b>	Strategi TS: Menghindari semua ancaman (T) dengan menggunakan semua kekuatan (S) yang ada	Strategi TW: Menghindari semua ancaman (T) dengan menekan semua kelemahan (W) yang ada	Strategi TO: Menghindari semua ancaman (T) dengan memanfaatkan peluang (O) yang ada

Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi perusahaan. Analisis ini dapat didasarkan pada logika yang bisa memaksimalkan kekuatan (*Strengths*) dan peluang (*Opportunities*), namun secara bersamaan pula dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknesses*) dan ancaman (*Threats*). Analisis dengan SWOT mengidentifikasi pada dasar evaluasi dua faktor, yaitu faktor internal dan faktor eksternal berikut:



## 1. Faktor Internal

- a. Kekuatan (*Strengths*), yaitu kekuatan apa yang dimiliki oleh Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Pembantu Ulee Kareng. Dengan mengetahui kekuatan yang dimiliki, maka Bank Aceh dapat dikembangkan menjadi lebih tangguh dan mampu bertahan dalam pasar dan mampu bersaing dengan perbankan lainnya.
- b. Kelemahan (*Weaknesses*), yaitu segala faktor yang tidak menguntungkan dan menjadi kelemahan pada Bank Aceh Syariah.

## 2. Faktor Eksternal

- a. Peluang (*Opportunities*), yaitu semua peluang yang ada sebagai kebijakan pemerintah, peraturan yang berlaku atau kondisi perekonomian global yang dianggap memberi peluang bagi Bank Aceh Syariah untuk tumbuh dan maju di masa yang akan datang.
- b. Ancaman (*Threats*), yaitu semua hal yang menimbulkan kerugian bagi Bank Aceh Syariah.

Analisis SWOT merupakan analisis yang berdasarkan pada *Strengths*, *Weaknesses*, *Opportunities*, dan *Threats* yaitu Kekeuatan, Kelemahan, Peluang dan Ancaman. Dengan analisis SWOT akan membantu dalam kesimpulan akhir penelitian. Analisis SWOT menggunakan matriks *Internal Factor Evaluation* (IFE) dan matriks *Eksternal Factor Evaluation* (EFE), dimana IFE meliputi kekuatan dan kelemahan sedangkan EFE meliputi peluang dan ancaman.

Analisis dilakukan dengan pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi dan studi kepustakaan. Dengan tahapan seperti berikut :

1. Melakukan wawancara dengan karyawan Bank Aceh Syariah untuk memperoleh indikator SWOT.
2. Mengelompokkan data yang telah di dapat untuk diproses. Data yang telah diperoleh dari hasil wawancara dikelompokkan kedalam masing-masing faktor internal (kekuatankelemahan) maupun faktor eksternal (peluang-ancaman) untuk mengetahui indikator apa saja yang dimiliki oleh masingmasing faktor tersebut.
3. Membuat form pemberian nilai bobot dan rating oleh karyawan dan nasabah PKR. Setelah mengelompokkan data hasil wawancara dan memperoleh indicator SWOT, penulis membuat form pengisian bobot dan rating yang diisi oleh nasabah. Untuk penilaian bobot diberikan parameter penilaian dari 1 sampai 5, dimana :  
Angka 1 = sangat kurang  
Angka 2 = kurang  
Angka 3 = cukup  
Angka 4 = baik  
Angka 5 = sangat baik

Semakin besar bobot yang diberikan maka semakin tinggi nilainya. Begitu pula sebaliknya, semakin rendah bobot yang diberikan maka semakin rendah pula nilainya. Sedangkan

untuk rating ditentukan nilai 1 sampai 5, di mana : Untuk indikator kekuatan diberi nilai 1 sampai 5 (sangat baik) dengan membandingkannya dengan rata-rata pesaing utama (bank lain). Untuk indikator kelemahan jika kelemahan bank besar sekali dibandingkan dengan bank pesaing yang lain, maka nilainya adalah 1. Sedangkan jika kelemahan bank dibawah rata-rata bank lain nilainya adalah 5. Pada indikator peluang, jika peluangnya semakin besar diberi rating 5, sedangkan jika peluangnya kecil diberi rating 1. Sedangkan untuk pemberian nilai rating ancaman adalah kebalikannya, jika nilai ancamannya sangat besar ratingnya adalah 1, sedangkan jika ancamannya sedikit maka ratingnya adalah 5.

4. Analisis SWOT, data jawaban responden terhadap faktor internal dan faktor eksternal menggunakan langkah perhitungan matriks IFAS/EFAS sebagai berikut :

a. Menghitung bobot rata-rata, diperoleh dari jumlah total bobot responden perindikator yang kemudian dibagi dengan jumlah responden.

$$\text{Bobot rata - rata indikator} = \frac{\text{Jumlah total jawaban responden}}{\text{Jumlah responden}}$$

b. Menghitung total IFE/EFA, diperoleh dari jumlah total bobot rata-rata indikator kekuatan dan indikator kelemahan.

$$\text{Total IFE/EFA} = \bar{x} \text{ indikator 1} + \bar{x} \text{ indikator 2} + \dots \dots$$

- c. Menghitung bobot relatif, diperoleh dari pembagian total bobot rata-rata perindikator dibagikan dengan total IFE.

$$\text{Bobot Relatif} = \frac{\text{Bobot Rata-Rata Perindikator}}{\text{Total IFE/EFA}}$$

- d. Menghitung rating, rating diperoleh dengan mencari nilai rata-rata rating dari jawaban keempat responden.

$$\text{Rating rata - rata indikator} = \frac{\text{Jumlah total jawaban responden}}{\text{Jumlah responden}}$$

5. Dari perhitungan tersebut diperoleh matriks IFAS/EFAS. Berdasarkan tabel IFAS dan EFAS tersebut, dapat diketahui nilai untuk masing-masing faktor tersebut. Nilai total skor untuk masing-masing faktor dapat dirinci, *Strengths* : ... *Weaknesses* : ... *Opportunities*: ... dan *Threats*: .... Sehingga dapat diketahui selisih nilai antara faktor internal dan faktor eksternal tersebut.
6. Matriks. SWOT. Berdasarkan hasil dari matriks IFAS dan EFAS tersebut, dan hasil yang digambarkan oleh diagram diatas, dapat diketahui posisi berada pada kuadran ke berapa. Untuk mengetahui matriks SWOT ada pada kuadran berapa dapat diketahui dari pengurangan faktor IFAS, dimana jumlah total skor indikator kekuatan dikurangi total skor indikator kelemahan. Begitu juga dengan faktor EFAS diperoleh dari pengurangan jumlah total skor indikator peluang dikurangi jumlah total skor indikator ancaman. Untuk mengetahui posisi kuadran, diperoleh dari jumlah

total faktor IFAS ditambah dengan faktor EFAS dengan ketentuan (Agustian et al., 2020) sebagai berikut :

- a. Kuadran I, jika X dan Y bernilai positif dan berada di posisi atas sebelah kanan. Merupakan situasi yang sangat menguntungkan. Perusahaan tersebut memiliki peluang dan kekuatan sehingga dapat memanfaatkan peluang yang ada. Strategi yang harus diterapkan dalam kondisi ini adalah mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (*Growth oriented strategy*).
- b. Kuadran II, jika X bernilai positif dan Y bernilai negatif, berada di posisi bawah sebelah kanan. Meskipun menghadapi berbagai ancaman, perusahaan ini masih memiliki kekuatan dari segi internal. Strategi yang harus diterapkan adalah yang menggunakan kekuatan untuk memanfaatkan peluang jangka panjang dengan cara strategi diversifikasi (produk/pasar).
- c. Kuadran III, jika X bernilai negatif dan Y bernilai positif, berada di posisi atas sebelah kiri. Perusahaan menghadapi peluang pasar yang sangat besar, tetapi dilain pihak, menghadapi beberapa kelemahan internal. Fokus strategi ini adalah meminimalkan masalah-masalah internal perusahaan sehingga dapat merebut peluang pasar yang baik.
- d. Kuadran IV, Jika X bernilai negatif dan Y bernilai negatif, berada di posisi bawah sebelah kiri. Merupakan

situasi yang sangat tidak menguntungkan, perusahaan tersebut menghadapi berbagai ancaman dan kelemahan internal.





## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian**

##### **4.1.1 Sejarah PT. Bank Aceh Syariah**

Gagasan untuk mendirikan Bank milik Pemerintah Daerah di Aceh tercetus atas prakarsa Dewan Pemerintah Daerah Peralihan Provinsi Atjeh (sekarang disebut Pemerintah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam). Setelah mendapat persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah peralihan Provinsi Aceh di Kutaraja (sekarang Banda Aceh) dengan Surat Keputusan Nomor 7/DPRD/5 tanggal 7 September 1957, beberapa orang mewakili Pemerintah Daerah menghadap Mula Pangihutan Tamboenan, wakil Notaris di Kutaraja, untuk mendirikan suatu Bank dalam bentuk Perseroan Terbatas yang bernama “PT Bank Kesejahteraan Atjeh, NV” dengan modal dasar ditetapkan Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah).

Setelah beberapa kali perubahan Akte, barulah pada tanggal 2 Februari 1960 diperoleh izin dari Menteri Keuangan dengan Surat Keputusan No. 12096/BUM/II dan Pengesahan Bentuk Hukum dari Menteri Kehakiman dengan Surat Keputusan No. J.A.5/22/9 tanggal 18 Maret 1960, Pada saat itu PT Bank Kesejahteraan Aceh NV dipimpin oleh Teuku Djafar sebagai Direktur dan Komisaris terdiri atas Teuku Soelaiman Polem, Abdullah Bin Mohammad Hoesin, dan Moehammad Sanusi. Dengan ditetapkannya Undang-undang No. 13 Tahun 1962 tentang Ketentuanketentuan Pokok Bank Pembangunan

Daerah, semua Bank milik Pemerintah Daerah yang sudah berdiri sebelumnya, harus menyesuaikan diri dengan Undangundang tersebut.

Untuk memenuhi ketentuan ini maka pada tahun 1963 Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Istimewa Aceh membuat Peraturan Daerah No. 12 Tahun 1963 sebagai landasan hukum berdirinya Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh. Dalam Perda tersebut ditegaskan bahwa maksud pendirian Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh adalah untuk menyediakan pembiayaan bagi pelaksanaan usaha-usaha pembangunan daerah dalam rangka pembangunan nasional semesta berencana.

Sepuluh tahun kemudian, atau tepatnya pada tanggal tanggal 7 April 1973, Gubernur Kepala Daerah Istimewa Aceh mengeluarkan Surat Keputusan No. 54/1973 tentang Penetapan Pelaksanaan Pengalihan PT Bank Kesejahteraan Aceh, NV menjadi Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh. Peralihan status, baik bentuk hukum, hak dan kewajiban dan lainnya secara resmi terlaksana pada tanggal 6 Agustus 1973, yang dianggap sebagai hari lahirnya Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh.

Untuk memberikan ruang gerak yang lebih luas kepada Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh, Pemerintah Daerah telah beberapa kali mengadakan perubahan Peraturan Daerah (Perda), yaitu mulai Perda No.10 tahun 1974, Perda No. 6 tahun 1978, Perda No. 5 tahun 1982, Perda No. 8 tahun 1988, Perda No. 3 tahun 1993 dan terakhir Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Aceh

Nomor : 2 Tahun 1999 tanggal 2 Maret 1999 tentang Perubahan Bentuk Badan Hukum Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh menjadi PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh, yang telah disahkan oleh Menteri Dalam Negeri dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor : 584.21.343 tanggal 31 Desember 1999.

Perubahan bentuk badan hukum dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas dilatarbelakangi keikutsertaan Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh dalam program rekapitalisasi, berupa peningkatan permodalan bank yang ditetapkan melalui Keputusan Bersama Menteri Keuangan Republik Indonesia dan Gubernur Bank Indonesia Nomor 53/KMK.017/1999 dan Nomor 31/12/KEP/GBI tanggal 8 Februari 1999 tentang Pelaksanaan Program Rekapitalisasi Bank Umum, yang ditindaklanjuti dengan penandatanganan Perjanjian Rekapitalisasi antara Pemerintah Republik Indonesia, Bank Indonesia, dan PT. Bank BPD Aceh di Jakarta pada tanggal 7 Mei 1999.

Perubahan bentuk badan hukum menjadi Perseroan Terbatas ditetapkan dengan Akte Notaris Husni Usman, SH No. 55 tanggal 21 April 1999, bernama PT Bank Pembangunan Daerah Istimewa Aceh disingkat PT Bank BPD Aceh. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Menteri Kehakiman RI dengan Surat Keputusan Nomor C-8260 HT.01.01.TH.99 tanggal 6 Mei 1999. Dalam Akte Pendirian Perseroan ditetapkan modal dasar PT Bank BPD Aceh sebesar Rp 150.000.000.000,- (seratus lima puluh milyar rupiah).

Sesuai dengan Akte Notaris Husni Usman, SH No.42 tanggal 30 Agustus 2003, modal dasar ditempatkan PT Bank BPD Aceh ditambah menjadi Rp 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah). Berdasarkan Akta Notaris Husni Usman tentang Pernyataan Keputusan Rapat No. 10 Tanggal 15 Desember 2008, notaris di Medan tentang peningkatan modal dasar Perseroan, modal dasar kembali ditingkatkan menjadi Rp1.500.000.000.000 dan perubahan nama Perseroan menjadi PT. Bank Aceh. Perubahan tersebut telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia No. AHU-44411.AH.01.02 Tahun 2009 pada tanggal 9 September 2009. Perubahan nama menjadi PT. Bank Aceh telah disahkan oleh Keputusan Gubernur Bank Indonesia No.12/61/KEP.GBI/2010 tanggal 29 September 2010.

Bank juga memulai aktivitas perbankan syariah dengan diterimanya surat Bank Indonesia No.6/4/Dpb/BNA tanggal 19 Oktober 2004 mengenai Izin Pembukaan Kantor Cabang Syariah Bank dalam aktivitas komersial Bank. Bank mulai melakukan kegiatan operasional berdasarkan prinsip syariah tersebut pada 5 November 2004. Sejarah baru mulai diukir oleh Bank Aceh melalui hasil rapat RUPSLB (Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa) tanggal 25 Mei 2015 tahun lalu bahwa Bank Aceh melakukan perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional menjadi sistem syariah seluruhnya. Maka dimulai setelah tanggal keputusan tersebut proses konversi dimulai dengan tim konversi Bank Aceh dengan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan. Setelah melalui berbagai

tahapan dan proses perizinan yang disyaratkan oleh OJK akhirnya Bank Aceh mendapatkan izin operasional konversi dari Dewan Komisiner OJK Pusat untuk perubahan kegiatan usaha dari sistem konvensional ke sistem syariah secara menyeluruh.

Izin operasional konversi tersebut ditetapkan berdasarkan Keputusan Dewan Komisiner OJK Nomor. KEP-44/D.03/2016 tanggal 1 September 2016 Perihal Pemberian Izin Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum Syariah PT Bank Aceh yang diserahkan langsung oleh Dewan Komisiner OJK kepada Gubernur Aceh Zaini Abdullah melalui Kepala OJK Provinsi Aceh Ahmad Wijaya Putra di Banda Aceh. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa kegiatan operasional Bank Aceh Syariah baru dapat dilaksanakan setelah diumumkan kepada masyarakat selambat-lambatnya 10 hari dari hari ini. Perubahan sistem operasional dilaksanakan pada tanggal 19 September 2016 secara serentak pada seluruh jaringan kantor Bank Aceh. Dan sejak tanggal tersebut Bank Aceh telah dapat melayani seluruh nasabah dan masyarakat dengan sistem syariah murni mengutip Ketentuan PBI Nomor 11/15/PBI/2009. Proses konversi Bank Aceh menjadi Bank Syariah diharapkan dapat membawa dampak positif pada seluruh aspek kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat. Dengan menjadi Bank Syariah, Bank Aceh bisa menjadi salah satu titik episentrum pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah yang lebih optimal.

Kantor Pusat Bank Aceh berlokasi di Jalan Mr. Mohd. Hasan No 89 Batoh Banda Aceh. Sampai dengan akhir tahun 2017, Bank Aceh telah memiliki 161 jaringan kantor terdiri dari 1 Kantor Pusat, 1 Kantor Pusat Operasional, 25 Kantor Cabang, 86 Kantor Cabang Pembantu, 20 Kantor Kas tersebar dalam wilayah Provinsi Aceh termasuk di kota Medan (dua Kantor Cabang, dua Kantor Cabang Pembantu, dan satu Kantor Kas), dan 17 *Payment Point*. Bank juga melakukan penataan kembali lokasi kantor sesuai dengan kebutuhan.

#### **4.1.2 Visi dan Misi PT. Bank Aceh Syariah**

##### **1. Visi PT. Bank Aceh Syariah**

Menjadi “Bank Syariah Terdepan dan Terpercaya dalam Pelayanan di Indonesia”

##### **2. Misi PT. Bank Aceh Syariah**

- a. Menjadi penggerak perekonomian Aceh dan pendukung agenda pembangunan daerah
- b. Memberi layanan terbaik dan lengkap berbasis TI untuk semua segmen nasabah, terutama sektor usaha kecil, menengah, sektor pemerintah maupun korporasi
- c. Menjadi bank yang memotivasi karyawan, nasabah dan *stakeholders* untuk menerapkan prinsip syariah dalam muamalah secara komprehensif (syumul)
- d. Memberi nilai tambah yang tinggi bagi pemegang saham dan masyarakat Aceh umumnya.
- e. Menjadi perusahaan pilihan utama bagi profesional perbankan syariah di Aceh.



### **4.1.3 Produk & Layanan PT. Bank Aceh Syariah**

Ada tiga tugas atau peran utama dunia perbankan dalam menjalankan operasionalnya, yaitu menghimpun dana, menyalurkan dana dan memberikan pelayanan jasa. Mencermati perkembangan produk dan layanan bank yang terus memberikan kemudahan kepada nasabah dan masyarakat, Bank Aceh Syariah terus melakukan berbagai inovasi dan pembaharuan demi peningkatan kualitas produk dan layanan yang diharapkan mampu memenuhi kebutuhan nasabah dalam memanfaatkan berbagai transaksi dan layanan perbankan. Sampai saat ini produk dan jasa PT. Bank Aceh Syariah adalah sebagai berikut

#### **1. Penghimpunan Dana**

Pada penghimpunan dana terdapat 3 produk yang ditawarkan oleh Bank Aceh Syariah, yaitu Giro, Deposito dan Tabungan. Untuk Giro terbagi menjadi dua jenis yaitu Giro Wadiah dan Giro Mudharabah. Giro Wadiah adalah Sarana penyimpanan dana dalam bentuk mata uang rupiah pada Bank Aceh Syariah yang pengelolaan dananya berdasarkan prinsip syariah dengan akad Wadiah Yad Dhamanah, yaitu dana titipan murni nasabah kepada Bank yang dapat diambil setiap saat dengan menggunakan media Cheque dan Bilyet Giro. Sedangkan Giro Mudharabah adalah simpanan dalam rupiah Pihak Ketiga, yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan mempergunakan cheque, surat perintah pembayaran lainnya atau dengan perintah pemindahbukuan (misalnya Bilyet Giro, Warkat Kliring, dll). Giro Mudharabah terdiri dari: Giro Pemerintah

Pusat, Giro Pemerintah Daerah, Giro BUMN/BUMD, Giro Pemerintah Campuran, Giro Perusahaan Umum (Pribumi), Giro Perusahaan Umum (Non Pribumi), Giro Yayasan/Badan Sosial/Koperasi, Giro Perorangan (Pribumi), Giro Perorangan (Non Pribumi), Giro Antar Bank, Giro Lainnya.

Produk selanjutnya dalam menghimpun dana adalah Deposito, pada Bank Aceh Syariah Deposito ditawarkan dengan menggunakan prinsip Mudharabah yang merupakan Investasi berjangka waktu tertentu dalam bentuk mata uang rupiah pada Bank Aceh Syariah yang pengelolaan dananya berdasarkan prinsip syariah dengan akad Mudharabah Muthalaqah, yaitu akad antara pihak pemilik dana (Shahibul Maal) dengan pengelola dana (Mudharib). Dalam hal ini Shahibul Maal (Nasabah) berhak memperoleh keuntungan bagi hasil sesuai nisbah yang tercantum dalam akad.

Produk penghimpunan dana yang terakhir adalah Tabungan, pada tabungan terbagi menjadi beberapa jenis yang ditawarkan seperti :

- a. Tabungan SIMPEDA iB, merupakan tabungan dengan Akad mudharabah, dengan sistem bagi hasil yang kompetitif (nisbah bagi hasil progresif).
- b. Tabungan Aneka Guna (TAG) iB merupakan tabungan dengan akad mudharabah, sistem bagi hasil rata-rata harian yang kompetitif.
- c. Tabungan Seulanga iB merupakan tabungan yang memiliki keunggulan dengan nisbah Progressive dimana,

semakin tinggi saldo tabungan, semakin tinggi nisbah yang diberikan (dihitung berdasarkan saldo terendah harian).

- d. Tabungan Firdaus pada Bank Aceh Syariah diperuntukkan bagi perorangan yang menggunakan prinsip mudharabah (bagi hasil) dimana dana yang diinvestasikan oleh nasabah dapat dipergunakan oleh Bank (mudharib) dengan imbalan bagi hasil bagi nasabah (shahibul maal).
- e. Tabungan firdaus menggunakan akad mudharabah muthlaqah yang berarti pihak bank diberi kuasa penuh untuk menjalankan usahanya tanpa batasan sepanjang memenuhi syarat-syarat syariah dan tidak terikat dengan waktu, tempat, jenis usaha, dan nasabah.
- f. Tabungan dalam bentuk mata uang rupiah pada Bank Aceh Syariah yang dikhususkan bagi umat muslim untuk memenuhi biaya perjalanan ibadah haji dan umrah yang dikelola berdasarkan prinsip syariah dengan akad Wadiah 'Yad' Dhamanah, yaitu dana titipan murni Nasabah kepada Bank.
- g. TabunganKu iB adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

- h. Tabungan Pensiun merupakan layanan tabungan bagi Nasabah Pensiun pada PT Bank Aceh Syariah yang diharapkan dapat memberikan layanan khusus bagi para Pegawai Negeri Sipil yang memasuki masa pensiun.
- i. Tabungan untuk siswa/pelajar dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik, dalam rangka edukasi dan inklusi keuangan untuk mendorong budaya menabung sejak dini.

## **2. Penyaluran Dana**

Penyaluran dana merupakan proses pemutaran kembali dana yang telah dihimpun oleh bank dari nasabah untuk disalurkan kepada nasabah yang membutuhkan dana. Adapun pada penghimpunan dana terdapat beberapa produk yang ditawarkan, seperti Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Musyarakah, Pembiayaan Mudharabah, Pembiayaan Qardhul Hasan, Pembiayaan Rahn, dan Pembiayaan Ijarah.

## **3. Lainnya**

Selain tugas menghimpun dan menyalurkan dana yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah, terdapat pelayanan jasa lainnya seperti: MEPS (Malaysian Exchange Payment System), Transfer, Kliring, RTGS, Inkaso, Penerimaan BPIH/SISKOHAT, Penerimaan Pajak, Jaminan Pelaksana, Jaminan Penawaran, Jaminan Uang Mukad, Referensi Bank, Layanan ATM, Layanan ATM Bersama, Pembayaran Telepon, Pembayaran Listrik, Pembayaran Tagihan Ponsel, Pengisian Pulsa Ponsel, Pembayaran Pensiun, Pengelolaan

Dana kebajikan, Pengiriman uang ke Luar Negeri (Bank Aceh, 2022).

Pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan Bank Aceh kepada nasabah perorangan untuk pemilik rumah tinggal berupa rumah tapak (*landed house*) baru maupun lama untuk dihuni sendiri, dengan agunan rumah tinggal tersebut dan jumlah maksimum pembiayaan ditetapkan berdasarkan nilai agunan dan kemampuan pengembalian nasabah. Kepemilikan Pembiayaan Rumah (PKR) dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip/akad (*murabahah*) atau akad lainnya. Berikut adalah jumlah data nasabah keseluruhan dan jumlah data nasabah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng tahun 2020-2023:

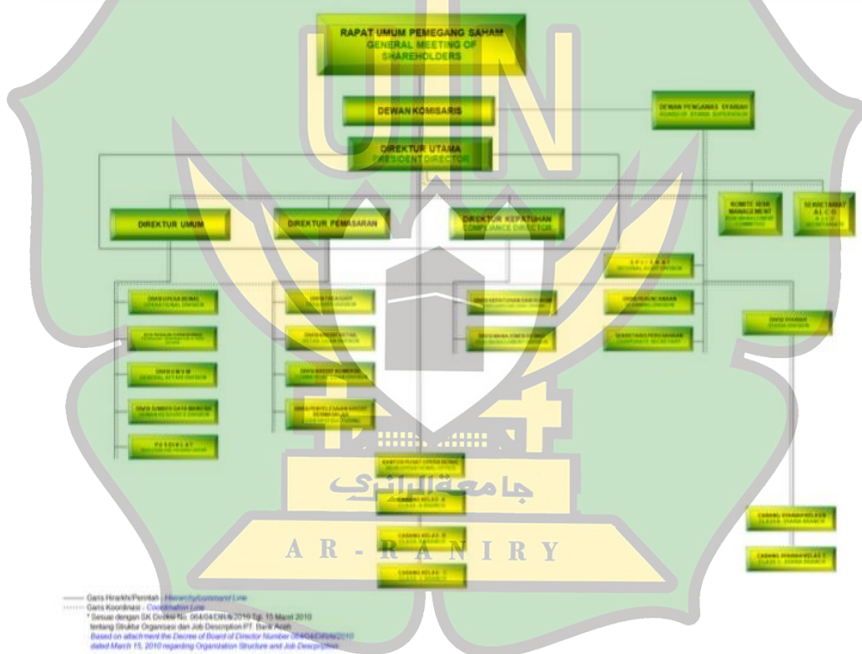
**Tabel 4. 1**  
**Jumlah Nasabah Keseluruhan dan nasabah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng (Periode 2020-2023)**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Keseluruhan Nasabah Pembiayaan</b>	<b>Jumlah Nasabah Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR)</b>
2020	712	48
2021	735	51
2022	763	56
2023	778	58

Berdasarkan Tabel 4.1 di atas menunjukkan bahwa jumlah nasabah Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yang mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) setiap

tahunnya mengalami peningkatan yang signifikan. Di mana pada tahun 2020 sebanyak 48 nasabah mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), pada tahun 2021 sebanyak 51 nasabah mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), pada tahun 2022 sebanyak 56 nasabah mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dan pada tahun 2023 sebanyak 58 nasabah mengambil Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR).

#### 4.1.4 Struktur Organisasi



**Gambar 4. 1**  
**Struktur Organisasi Bank Aceh Syariah**



## 4.2 Hasil Penelitian

### 4.2.1 Penerapan Akad pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng

Penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang terencana dan tersusun sebelumnya. Akad Pembiayaan adalah kesepakatan atau persetujuan antara Bank dengan nasabah yang dibuat secara tertulis mengatur hak dan kewajiban para pihak sebagai akibat adanya pembiayaan setelah seluruh syarat-syarat yang ditetapkan telah dipenuhi. Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) Syariah adalah pembiayaan yang diberikan oleh Bank Aceh Syariah Unit Usaha Syariah kepada perorangan untuk kebutuhan pembelian Rumah Tapak.

Partisipan atau narasumber pada penelitian ini terdiri dari A1 yaitu seorang *Branch Manager* (BM) pada Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yang bertanggung jawab penuh atas seluruh kegiatan bisnis, melakukan supervisi, koordinasi dan monitor kegiatan bisnis. Selanjutnya A2 dan A3 selaku *Account Officer* (AO) pada Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yang bertugas mencatat transaksi, pembayaran dan pengeluaran, serta memproses faktur. *Account Officer* jabatan yang berada di bawah naungan lembaga keuangan seperti bank atau koperasi khususnya di bidang perpembiayaan.

Untuk menggali data pada produk PKR peneliti menanyakan tentang pengertian dari produk PKR, A1 menjawab:

*“PKR adalah jenis pembiayaan rumah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan Masyarakat yang ingin memiliki rumah, namun terkendala oleh dana. Maka dari itu bank aceh syariah mengeluarkan produk PKR tanpa unsur riba, gahrar, dan maisir. Bank aceh syariah memastikan bahwa semua transaksi yang dilakukan dengan acara yang adil, transparansi, dan halal.”*

Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* peratama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“KPR Syariah merupakan produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki rumah (ready stock/bekas). Dengan menggunakan akad murabahah dengan cicilan yang tetap dan jangka waktu yang lama. Semua transaksi yang dilakukan secara transparansi, adil, aman dan mudah.”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku *Account Officer* kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

*“KPR Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan Bank Aceh Syariah dengan tujuan agar masyarakat dapat memiliki sebuah rumah dengan cara pembayaran cicilan tetap, yang dilakukan dengan akad murabahah”.*

Berdasarkan pemaparan di atas, pembiayaan PKR merupakan produk yang bisa melakukan pembiayaan rumah baik itu rumah siap huni, pembangunan rumah, renovasi rumah maupun

perumahan take over dari bank lainnya dengan cara pembayaran tunai atau diangsur.

Pola (*Pattern*)

A1 : Kebutuhan rumah, produk pembiayaan, tanpa ghara, tanpa riba, tanpa maisir, transparansi, adil, hahal

A2 : Kebutuhan rumah, produk pembiayaan, murabahah, cicilan, tenor, transparansi, adil, aman, mudah

A3 : Kebutuhan rumah, produk pembiayaan, cicilan

Untuk pertanyaan selanjutnya kepada yaitu apa saja persyaratan dalam pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A1 menjawab:

*“Persyaratan pembiayaannya seperti nasabah perorangan WNI, minimal berusia 21 tahun, tidak termasuk nasabah dalam daftar bermasalah, minimal usia saat jatuh tempo 60 tahun atau sebelum pensiun. minimal sudah bekerja 1 tahun untuk pegawai tetap, 2 tahun untuk wiraswasta. Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa. Fasilitas angsuran secara autodebet dari rekening, Untuk persyaratan administrasi pengajuan ada formulir permohonan, ktp, kk, npwp, surat nikah jika sudah menikah, npwp, slip gaji, surat kerja, fotocopy mutasi rekening buku Tabungan terbaru dari tempat kerja, laporan keuangan atau usaha, fotocopy sertifikat izin mendirikan bangunan dan sertifikat pajak bumi dan bangunan, dan serifikat hak milik dan sertifikat hak guna bangunan.”*

Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* pertama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

*“Adapun persyaratan pembiayaannya seperti nasabah perorangan WNI, minimal berusia 21 tahun, minimal saat jatuh tempo berusia 55 tahun atau sebelum pensiun untuk wiraswasta, maksimal jatuh temponya di usia 60 tahun untuk karyawan tetap, minimal sudah bekerja 1 tahun untuk karyawan tetap, 2 tahun bekerja untuk karyawan swasta, formulir permohonan, ktp, kk, npwp, surat nikah jika sudah menikah, npwp, slip gaji, surat kerja, fotocopy mutasi rekening buku Tabungan terbaru dari tempat kerja, laporan keuangan atau usaha, fotocopy sertifikat izin mendirikan bangunan dan sertifikat pajak bumi dan bangunan, dan sertifikat hak milik dan sertifikat hak guna bangunan”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku Account Officer Kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

*“Persyaratan pembiayaannya seperti nasabah perorangan WNI, minimal usianya 21 tahun, tidak termasuk nasabah dalam daftar bermasalah, usia minimal saat jatuh tempo 60 tahun atau sebelum pensiun tapi untuk minimal sudah bekerja 1 tahun pegawai tetap, 2 tahun untuk wiraswasta. Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa. Fasilitas angsuran secara autodebet dari, Untuk persyaratan administrasi pengajuan ada formulir permohonan, ktp, kk, npwp, surat nikah jika sudah menikah, npwp, slip gaji, surat kerja, fotocopy mutasi rekening buku Tabungan terbaru dari tempat kerja, laporan keuangan atau usaha, fotocopy sertifikat izin mendirikan bangunan dan sertifikat pajak bumi dan bangunan, dan sertifikat hak milik dan sertifikat hak guna bangunan.”*

Berdasarkan pemaparan di atas, persyaratan dalam pengajuan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yaitu persyaratan pembiayaannya seperti nasabah perorangan WNI, minimal usianya

21 tahun, tidak termasuk nasabah dalam daftar bermasalah, usia minimal saat jatuh tempo 60 tahun atau sebelum pensiun tapi untuk minimal sudah bekerja 1 tahun pegawai tetap, 2 tahun untuk wiraswasta. Pembiayaan dicover dengan asuransi jiwa. Untuk persyaratan administrasi pengajuan ada formulir permohonan, ktp, kk, npwp, surat nikah jika sudah menikah, npwp, slip gaji, surat kerja, *fotocopy* mutasi rekening buku Tabungan terbaru dari tempat kerja, laporan keuangan atau usaha, *fotocopy* sertifikat izin mendirikan bangunan, pajak bumi dan bangunan, hak milik dan hak guna bangunan.

Pola (*Pattern*)

A1 : Warga Negara Indonesia (WNI), berusia 21 tahun, identitas diri, berpenghasilan, asuransi jiwa, administrasi pengajuan, debit rekening, dan dokumen pendukung

A2 : Warga Negara Indonesia (WNI), berusia 21 tahun, identitas diri, berpenghasilan, asuransi jiwa, administrasi pengajuan, debit rekening, dan dokumen pendukung

A3 : Warga Negara Indonesia (WNI), berusia 21 tahun, identitas diri, berpenghasilan, asuransi jiwa, administrasi pengajuan, debit rekening, dan dokumen pendukung

Untuk pertanyaan selanjutnya kepada yaitu apa saja akad yang di tawarkan dalam produk pembiayaan PKR oleh Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A1 menjawab:

*“Berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (sewa).”*



Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* pertama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

*“Berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan dua pilihan yaitu akad murabahah (jual-beli) atau musyarakah mutanaqishah (sewa), namun pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di bank aceh ulee karang hanya menggunakan akad murabahah”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku *Account Officer* kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

*“Pada PKR menggunakan dua pilihan yaitu akad murabahah atau menggunakan musyarakah mutanaqishah, namun pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di bank aceh ulee karang hanya menggunakan akad murabahah”*

Berdasarkan pemaparan di atas, akad yang di tawarkan dalam produk pembiayaan PKR oleh Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yaitu akad murabahah (jual-beli).

Pola (*Pattern*)

A1 : Akad murabahah (jual-beli)

A2 : Akad murabahah (jual-beli)

A3 : Akad murabahah (jual-beli)

Akad murabahah adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah, dimana Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati. Berikut ini dipaparkan hasil wawancara penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan



Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.

Untuk menggali data peneliti memberikan pertanyaan bagaimana penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A2 menjawab :

*“Proses penerapan akad murabahah pada pembiayaan PKR yaitu, nasabah mengajukan permohonan PKR kepada bank, lanjut ketahap verifikasi dimana bank mengevaluasi kelayakan nasabah dan properti, bank melakukan pembelian rumah dari penjual, selanjutnya bank menjual rumah kepada nasabah dengan harga jual yang telah disepakati termasuk margin keuntungan, dan tahap terakhir nasabah membayar cicilan sesuai dengan jadwal yang disepakati.”*

Pola (*Pattern*)

A2 : pengajuan, verifikasi, pembelian, penjualan, pembayaran.

Selanjutnya untuk menggali data peneliti memberikan pertanyaan Bagaimana mekanisme Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dengan Menggunakan Akad Murabahah, A2 menjawab :

*“Nasabah mengajukan permohonan PKR dengan akad murabahah ke bank aceh syariah, termasuk dokumen seperti identitas, bukti pendapatan, dan informasi tentang properti, selanjutnya bank memeriksa kelayakan nasabah termasuk kemampuan financial dan Riwayat pembiayaan, bank juga melakukan penilaian property untuk memastikan nilainya sesuai dengan harga pembiayaan, lalu bank membeli rumah dari develover dengan harga yang telah disepakati lanjut penawaran dan penandatanganan kontrak, bank menawarkan harga jual kepada nasabah yang mencakup margin keuntungan, nasabah dan bank menyepakati harga*

*jual dan syarat pembayaran, bank menjual rumah kepada nasabah dengan harga yang disepakati, nasabah membayar harga tersebut dalam bentuk cicilan bulanan sesuai jadwal yang ditentukan, kemudian bank memantau pembayaran dan memastikan semuanya sesuai dengan akad, setelah seluruh cicilan dibayar, hak milik rumah sepenuhnya dialihkan kepada nasabah.”*

Pola (*Pattern*)

A2 : Pengajuan, verifikasi, pembelian properti, penawaran penandatanganan, pembayaran, pelaksanaan, penutupan.

#### **4.2.2 Kekuatan dan Kelemahan pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**

Analisis SWOT adalah teknik yang digunakan oleh organisasi untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Berikut ini dipaparkan hasil wawancara analisis SWOT terhadap penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng. A1 adalah seorang *Branch Manager* (BM) pada Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.

Untuk menggali data peneliti memberikan pertanyaan apa saja kekuatan produk Akad Murabahah terhadap pembiayaan PKR pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A1 menjawab :

*“Pembiayaan PKR pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng memiliki beberapa kekuatan yang mendukung dalam memasarkan produk-produknya. Kekuatan tersebut yaitu rasa tentram dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang*

*ribawi, angsuran tetap sampai dengan lunas, proses persetujuan pembiayaan mudah dan relatif cepat, uang muka ringan jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun atau 20 tahun, pembayaran angsuran melalui debit rekening secara otomatis, harga bersaing, bebas biaya provisi dan appraisal, bebas biaya administrasi terkhusus akad murabahah) dan tanpa denda”*

Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* pertama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Pembiayaan PKR ini memiliki kekuatan yaitu dilakukan dengan proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan cepat, kualitas pelayanan yang baik, transparansi, cicilan tetap sampai dengan lunas, dan menciptakan rasa tenang dan tenang karena terhindar dari unsur riba”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku *Account Officer* kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Kekuatan dari PKR ini adalah proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan cepat, dilakukan dengan transparansi, cicilan yang ringan dan tetap, harga bersaing, pembayaran cicilan melalui debit rekening secara otomatis, tanpa denda sehingga menciptakan rasa tenang dan tenang bagi penggunaannya”*

Berdasarkan pemaparan di atas, PKR ini memiliki kekuatan yaitu dilakukan dengan proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan cepat, kualitas pelayanan yang baik, transparansi, cicilan tetap sampai dengan lunas, dan menciptakan rasa tenang dan tenang karena terhindar dari unsur riba

Pola (*Pattern*)

A1 : Tanpa riba, cicilan tetap, mudah, cepat, masa cicilan lama, debet rekening, harga bersaing, kualitas pelayanan, transparansi

A2 : Mudah, cepat, kualitas pelayanan, transparansi, cicilan tetap, tanpa riba

A3 : Mudah, cepat, transparansi, cicilan ringan, cicilan debet rekening, tanpa denda

Untuk menggali data peneliti memberikan pertanyaan apa saja kelemahan produk Akad Murabahah terhadap pembiayaan PKR pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A1 menjawab :

*“Pembiayaan KPR Syariah memiliki beberapa kelemahan yaitu ketentuan biaya seperti asuransi jiwa, kerugian notaris, materai dan lain-lain sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pembiayaan PKR, dan resiko gagal bayar”*

Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* pertama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Kelemahan dari pembiayaan PKR ini adalah gagal bayar akibat phk, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai propak pembiayaan PKR, dan biaya povisi dan appraisal yang dikenakan kepada custumer”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku *Account Officer* kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

*“Pembiayaan KPR Syariah memiliki beberapa kelemahan yaitu ketentuan biaya seperti asuransi jiwa, kerugian notaris, materai dan lain-lain sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pembiayaan PKR, dan resiko gagal bayar”*

Berdasarkan pemaparan di atas, PKR ini memiliki kelemahan yaitu ketentuan biaya seperti asuransi jiwa, kerugian notaris, materai dan lain-lain sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan terlebih dahulu, kurangnya pemahaman mengenai pembiayaan PKR, dan resiko gagal bayar.

Pola (*Pattern*)

A1 : Biaya adminitrasi, kurangnya promosi produk

A2 : Gagal bayar, kurangnya promosi produk, biaya adminitrasi

A3 : Biaya adminitrasi, kurangnya promosi produk, gagal bayar

#### **4.2.3 Peluang dan Ancaman pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**

Analisis SWOT adalah teknik yang digunakan oleh organisasi untuk mengidentifikasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Berikut ini dipaparkan hasil wawancara analisis SWOT terhadap penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng. A1 adalah seorang *Branch Manager* (BM) pada Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng.

Untuk menggali data peneliti memberikan pertanyaan apa saja peluang produk Akad Murabahah terhadap pembiayaan PKR



pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A1 menjawab :

*“Pembiayaan KPR Syariah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng mempunyai beberapa peluang yang berasal dari lingkungan eksternal bank. Peluang tersebut yaitu letak Bank yang strategis, masyarakat yang mayoritas beragama Islam. PT Bank Aceh Syariah sangat cocok untuk masyarakat muslim yang ingin menggunakan pembiayaan KPR Syariah dikelola berdasarkan prinsip syariah. PT Bank Aceh Syariah ini menggunakan akad Murabahah sehingga bebas dengan riba. Namun tidak menutup kemungkinan masyarakat non muslim pun juga dapat menggunakan pembiayaan KPR ini, karena produk pembiayaan ini juga bisa untuk masyarakat umum, cicilan yang terjangkau juga, dan kebutuhan yang semakin meningkat.”*

Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* pertama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Peluang pembiayaan kepemilikan rumah ini yaitu lokasi yang strategis dekat dengan lingkungan Masyarakat yang mayoritas disini muslim sehingga kebutuhan akan rumah juga semakin banyak, dengan cicilan yang terjangkau, dan didukung juga oleh pemerintah.”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku *Account Officer* kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Pembiayaan PKR memiliki peluang yang pertama karena memakai prinsip-prinsip syariah yang terhindar dari riba, mayoritas penduduk di sini adalah muslim jadi cocok dengan pembiayaan PKR yang kami tawarkan disertai dengan cicilan yang terjangkau, dan kebutuhan rumah juga semakin meningkat.”*



Berdasarkan pemaparan di atas, PKR ini memiliki peluang yaitu letak Bank yang strategis, masyarakat yang mayoritas beragama Islam. PT Bank Aceh Syariah sangat cocok untuk masyarakat muslim yang ingin menggunakan pembiayaan KPR Syariah dikelola berdasarkan prinsip syariah. PT Bank Aceh Syariah ini menggunakan akad Murabahah sehingga bebas dengan riba.

Pola (*Pattern*)

A1 : Lokasi yang strategis, mayoritas muslim, bebas riba, cicilan terjangkau, pembiayaan menggunakan prinsip syariah, permintaan yang meningkat

A2 : Lokasi yang strategis, mayoritas muslim, bebas riba, cicilan terjangkau, pembiayaan menggunakan prinsip syariah, permintaan yang meningkat

A3 : Prinsip syariah, mayoritas muslim, cicilan terjangkau

Untuk Terakhir, peneliti memberikan pertanyaan apa saja ancaman produk Akad Murabahah terhadap pembiayaan PKR pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, A1 menjawab :

*“Pembiayaan PKR pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng memiliki beberapa ancaman yaitu kondisi perekonomian yang tidak menentu dan jumlah pesaing yang semakin banyak.*

Selanjutnya pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A2 selaku *Account Officer* pertama di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Pembiayaan PKR ini memiliki kekuatan yaitu dilakukan dengan proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan*

*cepat, kualitas pelayanan yang baik, transparansi, cicilan tetap sampai dengan lunas, dan menciptakan rasa tenang dan tenang karena terhindar dari unsur riba”*

Kemudian pertanyaan tersebut ditanyakan kepada A3 selaku *Account Officer* kedua di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:

*“Kekuatan dari PKR ini adalah proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan cepat, dilakukan dengan transparansi, cicilan yang ringan dan tetap, harga bersaing, pembayaran cicilan melalui debit rekening secara otomatis, tanpa denda sehingga menciptakan rasa tenang dan tenang bagi penggunannya”*

Berdasarkan pemaparan di atas, PKR ini memiliki kekuatan yaitu dilakukan dengan proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan cepat, kualitas pelayanan yang baik, transparansi, cicilan tetap sampai dengan lunas, dan menciptakan rasa tenang dan tenang karena terhindar dari unsur riba

Pola (*Pattern*)

A1 : Tanpa riba, cicilan tetap, mudah, cepat, masa cicilan lama, debit rekening, harga bersaing, kualitas pelayanan, transparansi

A2 : Mudah, cepat, kualitas pelayanan, transparansi, cicilan tetap, tanpa riba

A3 : Mudah, cepat, transparansi, cicilan ringan, cicilan debit rekening, tanpa denda

#### 4.2.4 Pola (*Pattern*) dan *Pie Chart* Analisis terhadap Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng

Berikut ini Tabel Pola (*Pattern*) penerapan akad murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

**Tabel 4. 2**  
**Pola (*Pattern*) Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan PKR di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**

No	Pola ( <i>Pattern</i> )	Jumlah	Persentase
1	Warga Negara Indonesia (WNI)	3	4,6%
2	Produk pembiayaan	3	4,6%
3	Kebutuhan rumah	3	4,6%
4	Identitas diri	3	4,6%
5	Dokumen pendukung	3	4,6%
6	Debet rekening	3	4,6%
7	Berusia 21 tahun	3	4,6%
8	Berpenghasilan	3	4,6%
9	Asuransi jiwa	3	4,6%
10	Akad murabahah (jual-beli)	3	4,6%
11	Pengajuan	3	4,6%
12	Pembelian	3	4,6%
13	Pembayaran	3	4,6%
14	Penjualan	3	4,6%
15	Mudah	3	4,6%
16	Verifikasi	2	3,1%
17	Transparansi	2	3,1%
18	Halal	2	3,1%
19	Cicilan	2	3,1%
20	Adil	2	3,1%

No	Pola ( <i>Pattern</i> )	Jumlah	Persentase
21	Tenor	2	3,1%
22	Tanpa riba	1	1,5%
23	Tanpa maisir	1	1,5%
24	Tanpa ghara	1	1,5%
25	Penutupan	1	1,5%
26	Penawaran	1	1,5%
27	Penandatanganan	1	1,5%
28	Pelaksanaan	1	1,5%
29	Aman	1	1,5%
<b>Total</b>		<b>65</b>	<b>100%</b>

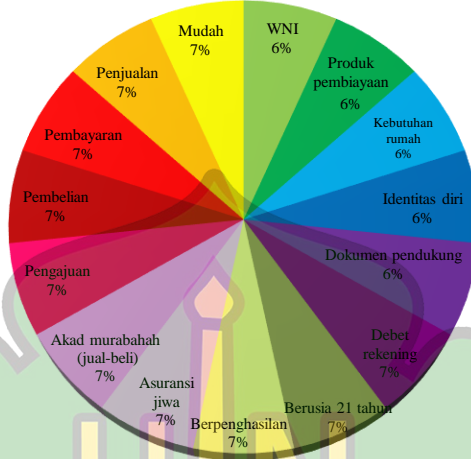
Berdasarkan Tabel 4.2 di atas maka dapat disimpulkan terdapat 29 kata yang disebutkan sebanyak 65 kali dan kata yang paling banyak disebutkan terdapat 15 kata yang disebutkan sebanyak 45 kali. Berikut ini *Pie Chart* penerapan akad murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

**Gambar 4. 2**

***Pie Chart* Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan PKR di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**

Berikut ini Tabel Pola (*Pattern*) analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng :

## Penerapan Akad Murabahah

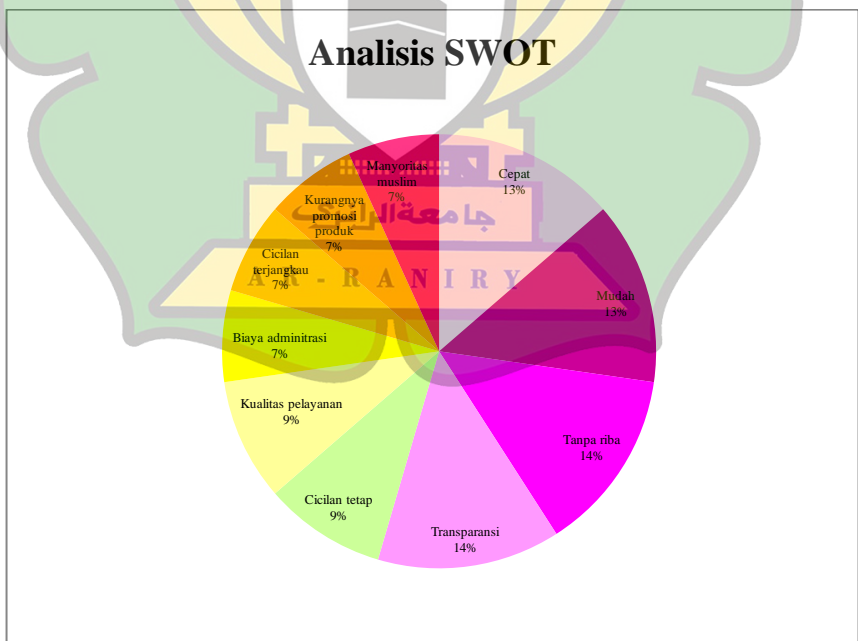


**Tabel 4. 3**  
**Pola (Pattern) Analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**

No	Pola (Pattern)	Jumlah	Persentase
1	Cepat	6	9,2%
2	Mudah	6	9,2%
3	Tanpa riba	6	9,2%
4	Transparansi	6	9,2%
5	Cicilan tetap	4	6,2%
6	Kualitas pelayanan	4	6,2%
7	Biaya adminitrasi	3	4,6%
8	Cicilan terjangkau	3	4,6%
9	Kurangnya promosi produk	3	4,6%
10	Manyoritas muslim	3	4,6%
11	Cicilan debet rekening	2	3,1%
12	Cicilan ringan	2	3,1%
13	Debet rekening	2	3,1%
14	Pembiayaan menggunakan prinsip syariah	2	3,1%

No	Pola (Pattern)	Jumlah	Persentase
15	Gagal bayar	2	3,1%
16	Harga bersaing	2	3,1%
17	Lokasi yang strategis	2	3,1%
18	Masa cicilan lama	2	3,1%
19	Permintaan yang meningkat	2	3,1%
20	Tanpa denda	2	3,1%
21	Prinsip syariah	1	1,5%
<b>Total</b>		<b>65</b>	<b>100%</b>

Berdasarkan Tabel 4.3 di atas maka disimpulkan terdapat 21 kata yang disebutkan sebanyak 65 kali dan kata yang paling banyak disebutkan terdapat 10 kata yang disebutkan sebanyak 44 kali. Berikut ini *Pie Chart* analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng:





**Gambar 4. 3**  
***Pie Chart Analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng***

Berdasarkan data yang langsung diperoleh dari narasumber primer dengan menggunakan wawancara. Dari rangkaian wawancara tersebut diperoleh indikator SWOT yang akan dijadikan indikator analisis SWOT produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng. Dimana indikator yang digunakan dalam analisis SWOT ini diperoleh berdasarkan wawancara dengan dan telah dikonfirmasi dengan petugas pembiayaan PKR (AO) di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Pembantu Ulee Kareng

**4.2.5 Analisis SWOT pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng**

Berdasarkan hasil wawancara diperoleh beberapa indikator dalam faktor internal baik kekuatan maupun kelemahan :

1. Kekuatan
  - a. Harga murah dengan jangka waktu lebih lama, produk PKR Bank Aceh Syariah merupakan produk pembiayaan untuk perumahan yang diberikan oleh bank kepada nasabah dengan kesepakatan tertentu. Harga yang ditawarkan oleh Bank Aceh Terhadap produk PKR ini terbilang lebih murah dan jangka waktu yang diberikan kepada nasabah untuk mencicilnya bisa lebih lama yaitu

sampai 20 tahun. Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020).

Harga murah adalah pengurangan langsung dari harga barang pada pembelian selama suatu priode waktu yang lama (Kotler, 2015). Harga murah merupakan nilai uang yang seseorang butuhkan untuk memperoleh sejumlah produk dan pelayanan, yang biasanya memicuk jumlah produk yang diminta akan tinggi (Harini, 2008).

- b. Berkerjasama dengan banyak developer, sejak dilurkannya produk PKR Bank Aceh Syariah telah banyak terealisasi. Hal tersebut dapat dilihat pada permintaan nasabah yang mengajukan pembiayaan sudah banyak nasabah dan bank telah bekerjasama dengan banyak developer dengan status aktif. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020) dan siregar (2022).
- c. Angsuran kecil, produk PKR yang dibayarkan oleh nasabah kepada pihak bank dapat dikatakan kecil dan ringan, karena perbulannya nasabah bisa mencicil uang tersebut. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020) dan siregar (2022).

Cicilan adalah pembayaran yang dilakukan secara bertahap untuk barang atau jasa yang dibeli dengan cara pembiayaan. Dalam akuntansi penjualan cicilan menciptakan piutang yang diakui pada saat transaksi

terjadi dan laba kotor ditangguhkan hingga pembayaran diterima (Ngurawan, 2021).

- d. Bisa membiayai banyak kalangan nasabah produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah ini bisa diberikan untuk banyak kalangan nasabah, karena tujuan dari produk ini sendiri salah satunya adalah memberikan kemudahan bagi nasabah dalam memiliki rumah. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020) dan hiya (2022).

Pembiayaan atau *financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan (Ulpah, 2020)

- e. Pengajuan pembiayaan yang mudah, pengajuan pembiayaannya dapat dilakukan diseluruh Cabang Bank Aceh Syariah sehingga bagi calon nasabah yang tinggal diluar daerah Banda Aceh maupun Aceh besar yang ingin memiliki rumah di Banda Aceh ataupun Aceh Besar maka akad pembiayaan dapat dilakukan di Kantor Cabang Bank Aceh Syariah di daerah tempat calon nasabah berdomisili. . Hal ini sesuai dengan hasil

penelitian yang dilakukan oleh hiya (2022) dan siregar (2022)

## 2. Kelemahan

- a. Kurangnya Promosi Produk, promosi produk PKR masih jarang dilakukan oleh pihak Bank Aceh Syariah, sehingga menjadikan kurangnya pengetahuan nasabah akan produk PKR sendiri. Sehingga masih terdapat nasabah yang mengambil pembiayaan PKR baru mengetahui bahwa produk PKR itu diberikan oleh Bank Aceh Syariah setelah ditunjuk oleh developer untuk melakukan akad pada Bank Aceh Syariah. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020).

Promosi adalah suatu unsur yang digunakan untuk memberitahukan dan membujuk pasar tentang produk atau jasa yang baru dari Perusahaan melalui iklan, penjualan pribadi, promosi penjualan maupun publikasi. Promosi merupakan komponen yang digunakan dalam pemerasan untuk mengeluarkan dan menginformasikan pasar bisa mengetahui dan terpengaruh untuk membeli suatu produk tersebut (Kotler dan Armstrong, 2012)

- b. Proses pencairan pembiayaan lebih lama, karena setelah nasabah mengajukan pembiayaan dan melengkapi semua berkas dan persyaratan yang diminta oleh bank, berkas tersebut akan di cek kembali untuk menghindari terjadinya maisir, gharar dan riba. . Hal ini sesuai dengan

hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020) dan sandrina (2023).

Pencairan dana adalah proses penyaluran atau pengeluaran uang dari anggaran yang telah disetujui untuk keperluan tertentu. Dalam konteks pemerintahan, pencairan dana biasanya mengikuti prosedur yang ketat, termasuk pengajuan dokumen seperti seperti Surat Permintaan Pembayaran (SPP) oleh bendahara kepada pengguna anggaran, yang kemudian diverifikasi dan diterbitkan Surat Perintah Membayar (SPM) sebelum dana dicairkan melalui Surat Perintah Pencairan Dana (SP2D) oleh Badan Urusan Keuangan (Sumarni, 2016)

Berdasarkan hasil wawancara juga diperoleh beberapa indikator dalam faktor eksternal baik peluang maupun ancaman.

1. Peluang

- a. Banyaknya permintaan terhadap produk PKR, hal tersebut dapat dilihat dari semakin banyaknya pembangunan rumah PKR yang dilakukan oleh developer dan meningkatnya permintaan pasar akan produk PKR. Hal ini tentunya memberi peluang bagi Bank Aceh Syariah untuk bersaing dalam pemasaran produk PKR untuk menarik nasabah beralih ke Bank Aceh Syariah. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh siregar (2022).

Permintaan adalah Tingkat keinginan pelanggan untuk membeli sebuah produk atau jasa yang diberikan oleh penjual. Biasanya, tinggi permintaan bakal mempengaruhi harga produk, sebaliknya rendahnya permintaan juga bakal membuat harga produk semakin rendah (Nugraha, 2019).

- b. Pembiayaan menggunakan prinsip syariah, kegiatan operasional Bank Aceh Syariah telah dilakukan dengan menerapkan prinsip syariah, baik dalam menghimpun dana, menyalurkan dana maupun memberikan jasa pelayanan lainnya. Dengan menerapkan prinsip syariah Bank Aceh diharapkan dapat memberikan rasa aman bagi nasabahnya dalam mengambil pembiayaan PKR, karena nasabah tidak perlu khawatir akan unsur riba. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh marlia (2023).

Bank syariah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, mengacu kepada ketentuan yang berada di dalam Al-Quran dan Hadits. Dengan demikian perbankan syariah harus dapat menghindari kegiatan yang mengandung unsur riba dan segala hal yang bertentangan dengan syariah Islam (Sundariani, 2023).

- c. Masyarakat mayoritas muslim, hal ini menjadi suatu peluang besar bagi Bank Aceh Syariah untuk menguasai



pasar karena Bank Aceh Syariah sendiri merupakan salah satu lembaga keuangan di Aceh yang operasionalnya sesuai dengan ketentuan syariah. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020).

## 2. Ancaman

- a. Kurangnya pengetahuan masyarakat Minimnya pengetahuan masyarakat tentu menjadi ancaman karenakan pemahaman dasar bahwa Bank Aceh Syariah khususnya produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) dijalankan berdasarkan prinsip syariah, sehingga sebagian masyarakat mengira bahwa Bank Aceh Syariah hanya diperuntukkan bagi masyarakat muslim saja. Hal ini tentu saja menjadi tantangan bagi pihak Bank Aceh Syariah agar dapat memberikan pemahaman dan mengajak masyarakat non muslim agar tertarik mengajukan pembiayaan di Bank Aceh Syariah. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020) dan hiya (2022).

Pengetahuan nasabah mencakup pemahaman informasi yang dimiliki oleh nasabah mengenai produk dan layanan keuangan, termasuk cara penggunaan dan manfaatnya. Indikator pengetahuan nasabah meliputi kemampuan untuk tahu, memahami, menerapkan, menganalisis, mensintesis, dan mengevaluasi informasi yang relevan. Pengetahuan ini berpengaruh signifikan

terhadap minat pengguna dalam layanan seperti internet banking, Dimana semakin tinggi pengetahuan nasabah, semakin besar minat mereka untuk menggunakan layanan tersebut (Bulkiya, 2019)

- b. *Brand image*, Bank-bank lain yang telah lebih dulu menguasai pasar tentu menjadi ancaman besar dalam memasarkan produk PKR, karena bank yang telah lebih dulu menguasai pasar tentunya telah memiliki *brand image* yang baik dimata masyarakat. . Hal ini sesuai dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh fajri (2020).

*Brand image* merupakan prepsi Masyarakat terhadap Perusahaan atau produknya. *Brand image* yang baik tentang produk akan menguntungkan Perusahaan, karena konsumen secara tidak sadar akan merekomendasikan produk kepada orang lain, sebaliknya *brand image* yang buruk tentang produk akan membuat konsumen menyebarkan informasi buruk tersebut kepada orang lain (Rita, 2018).

Selanjutnya Tabel IFAS dan EFAS yang diperoleh dari analisis kuantitatif indikator SWOT yang dilakukan dengan wawancara kepada nasabah, analisis SWOT dalam penelitian ini merujuk pada model Rangkuti. Perhitungan matriks IFAS kekuatan dan kelemahan produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dapat dilihat pada Tabel berikut :

**Tabel 4. 4**  
**Matriks IFAS Kekuatan**

No	Indikator	Responden	Rating	Bobot Relatif	Skor (Bobot x Rating)
1	Harga murah dan jangka waktu lebih lama	A1	3	0,20	0,74
		A2	4		
		A3	4		
	<b>Total Rata-rata</b>		3,7		
2	Berkerjasama dengan banyak developer	A1	3	0,18	0,59
		A2	4		
		A3	3		
	<b>Total Rata-rata</b>		3,3		
3	Angsuran kecil	A1	3	0,20	0,74
		A2	4		
		A3	4		
	<b>Total Rata-rata</b>		3,7		
4	Bisa membiayai banyak kalangan nasabah	A1	3	0,20	0,74
		A2	4		
		A3	4		
	<b>Total Rata-rata</b>		3,7		
5	Pengajuan pembiayaan yang mudah	A1	4	0,22	0,88
		A2	4		
		A3	4		
	<b>Total Rata-rata</b>		4,0		
<b>Jumlah</b>			<b>18,4</b>	<b>1,0</b>	<b>3,69</b>

**Tabel 4. 5**  
**Matriks IFAS Kelemahan**

No	Indikator	Responden	Rating	Bobot Relatif	Skor (Bobot x Rating)
1	Kurangnya promosi produk	A1	4	0,52	2,08
		A2	4		
		A3	4		
	<b>Total Rata-rata</b>		4,0		
2	Proses pencairan pembiayaan lebih lama	A1	4	0,48	1,75
		A2	4		
		A3	3		
	<b>Total Rata-rata</b>		3,7		
<b>Jumlah</b>			<b>7,7</b>	<b>1,0</b>	<b>3,85</b>

Berdasarkan Tabel 4.4 Matriks IFAS Kekuatan dan Tabel 4.5 Matriks IFAS Kelemahan tersebut, dapat diketahui bahwa total rata-

rata diketahui dari jumlah rating per indikator dibagi dengan jumlah responden, nilai bobot relatif diketahui dari total rata-rata per indikator dibagi dengan jumlah rata-rata keseluruhan per indikator, dan nilai skor diketahui dari nilai rata-rata per indikator dikali dengan nilai rating per indikator. Maka dapat diketahui tabel IFAS sebagai berikut:

**Tabel 4. 6**  
**Matriks IFAS Produk PKR Bank Aceh Syariah**  
**Cabang Pembantu Ulee Kareng**

No	Faktor Internal	Bobot	Rating	Total
<b>Kekuatan</b>				
1	Harga murah dan jangka waktu lebih lama	0,13	3	0,39
2	Berkerjasama dengan banyak developer	0,13	3	0,39
3	Angsuran kecil	0,13	3	0,39
4	Bisa membiayai banyak kalangan nasabah	0,13	3	0,39
5	Pengajuan pembiayaan yang mudah	0,17	4	0,68
<b>Jumlah</b>		<b>0,70</b>		<b>2,24</b>
<b>Kelemahan</b>				
1	Kurangnya promosi produk	0,17	4	0,68
2	Proses pencairan pembiayaan lebih lama	0,13	3	0,39
<b>Jumlah</b>		<b>0,30</b>		<b>1,36</b>
<b>Total</b>		<b>1,00</b>		<b>3,60</b>

Berdasarkan tabel 4.6 Matriks IFAS Produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng tersebut, dapat diketahui nilai rating pada tabel 4.6 diketahui dari nilai rata-rata per indikator pada tabel IFAS 4.4. dan IFAS 4.5 Nilai bobot pada tabel 4.6 diketahui dari nilai rating dibagi dengan jumlah keseluruhan rating.

Total pada tabel 4.6 diketahui dari nilai bobot dikali dengan nilai rating per indikator.

Perhitungan matriks EFAS peluang dan ancaman produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dapat dilihat pada Tabel berikut :

**Tabel 4. 7**  
**Matriks EFAS Peluang**

No	Indikator	Responden	Rating	Bobot Relatif	Skor (Bobot x Rating)
1	Banyaknya permintaan produk PKR	A1	3	0,31	1,02
		A2	3		
		A3	4		
		<b>Total Rata-rata</b>	3,3		
2	Pembiayaan menggunakan prinsip syariah	A1	3	0,31	1,02
		A2	3		
		A3	4		
		<b>Total Rata-rata</b>	3,3		
3	Masyarakat yang mayoritas beragama Islam	A1	4	0,38	1,52
		A2	4		
		A3	4		
		<b>Total Rata-rata</b>	4,0		
<b>Jumlah</b>			<b>10,6</b>	<b>1,0</b>	<b>3,56</b>

**Tabel 4. 8**  
**Matriks EFAS Ancaman**

No	Indikator	Responden	Rating	Bobot Relatif	Skor (Bobot x Rating)
1	Kurangnya pengetahuan masyarakat	A1	3	0,52	1,92
		A2	4		
		A3	4		
		<b>Total Rata-rata</b>	3,7		
2	Brand image dari pesaing yang kuat	A1	3	0,48	1,58
		A2	3		
		A3	4		
		<b>Total Rata-rata</b>	3,3		
<b>Jumlah</b>			<b>7,0</b>	<b>1,0</b>	<b>3,50</b>

Berdasarkan Tabel 4.7 Matriks EFAS Peluang dan Tabel 4.8 Matriks EFAS Ancaman tersebut, dapat diketahui bahwa total rata-rata diketahui dari jumlah rating per indikator dibagi dengan jumlah responden, nilai bobot relatif diketahui dari total rata-rata per indikator dibagi dengan jumlah rata-rata keseluruhan per indikator, dan nilai skor diketahui dari nilai rata-rata per indikator dikali dengan nilai rating per indikator. Maka dapat diketahui tabel EFAS sebagai berikut:

**Tabel 4. 9**  
**Matriks EFAS Produk PKR Bank Aceh Syariah**  
**Cabang Pembantu Ulee Kareng**

No	Faktor Eksternal	Bobot	Rating	Total
<b>Peluang</b>				
1	Banyaknya permintaan produk PKR	0,19	3	0,57
2	Pembiayaan menggunakan prinsip syariah	0,19	3	0,57
3	Potensi Investasi Jangka Panjang	0,24	4	0,96
<b>Jumlah</b>		<b>0,62</b>		<b>2,10</b>
<b>Ancaman</b>				
1	Kurangnya pengetahuan nasabah	0,19	3	0,57
2	Brand image dari pesaing yang kuat	0,19	3	0,57
<b>Jumlah</b>		<b>0,38</b>		<b>1,14</b>
<b>Total</b>		<b>1,00</b>		<b>3,24</b>

Berdasarkan tabel 4.9 Matriks IFAS Produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng tersebut, dapat diketahui nilai rating pada tabel 4.9 diketahui dari nilai rata-rata per indikator pada tabel EFAS 4.7. dan EFAS 4.8 Nilai bobot pada tabel 4.9 diketahui dari nilai rating dibagi dengan jumlah keseluruhan rating.



Total pada tabel 4.9 diketahui dari nilai bobot dikali dengan nilai rating per indikator

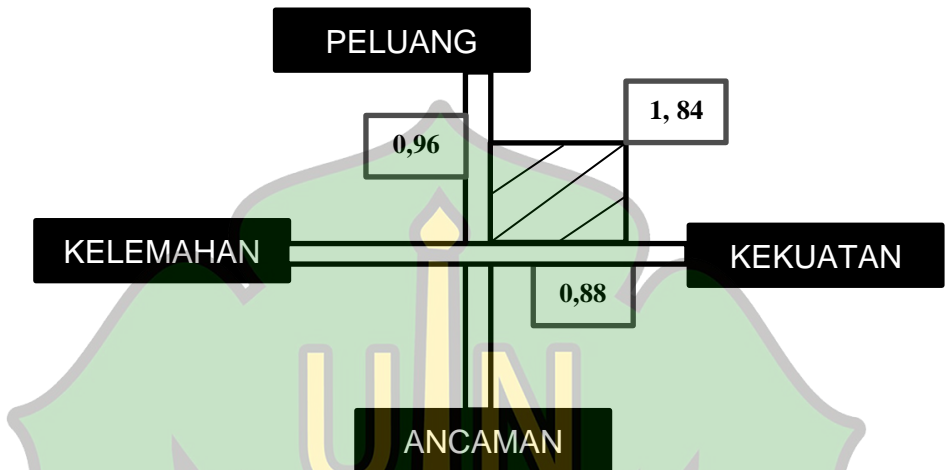
Berdasarkan Tabel 4.6 IFAS dan Tabel 4.9 EFAS tersebut, dapat diketahui bahwa untuk faktor IFAS nilainya sebesar 3.10 sedangkan untuk faktor EFAS nilainya sebesar 3.24. Nilai total skor untuk masing-masing faktor dapat dirinci, *Strengths*: 2,24, *Weaknesses*: 1,36, *Opportunities*: 2,10 dan *Threats*: 1,14. Sehingga dapat diketahui nilai *Strengths* diatas nilai *Weaknesses* selisihnya 0,88 kemudian nilai *Opportunities* diatas *Threats* selisihnya 0,96. dari identifikasi faktor tersebut maka dapat digambarkan dalam diagram SWOT.

**Gambar 4.10**  
**Diagram Matriks SWOT**

<b>IFAS</b>	S - W	2,24 - 1,36	0,88
<b>EFAS</b>	O - T	2,10 - 1,14	0,96
	<b>Total</b>		<b>1,84</b>

Berdasarkan hasil dari matriks IFAS dan EFAS tersebut maka matriks SWOT produk PKR Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dapat dilihat pada gambar 4.11 berikut :

**Gambar 4.11**  
**Matriks Analisis SWOT Produk PKR Bank Aceh Syariah**  
**Cabang Pembantu Ulee Kareng**



Berdasarkan perhitungan IFAS dan EFAS dapat diketahui bahwa analisis SWOT produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng berada pada posisi kuadran I, posisi ini merupakan posisi yang sangat menguntungkan pihak Bank Aceh Syariah, dengan cara menerapkan strategi yang dapat mendukung kebijakan pertumbuhan yang agresif (*growth oriented strategy*). Sehingga strategi pengembangan yang bisa dilakukan berdasarkan hasil kajian peneliti yaitu :

**Gambar 4. 12**  
**Diagram Matriks SWOT**

<b>Internal</b>	<b>Kekuatan (S)</b> 1. Harga lebih murah dengan jangka waktu lebih lama 2. Berkerjasama dengan banyak developer 3. Angsuran kecil 4. Bisa membiayai banyak kalangan nasabah 5. Pengajuan pembiayaan yang mudah	<b>Kelemahan (W)</b> 1. Kurangnya promosi produk 2. Proses pencairan pembiayaan lebih lama
<b>Eksternal</b>		
<b>Peluang (O)</b> 1. Banyaknya permintaan produk PKR 2. Pembiayaan menggunakan prinsip syariah 3. Potensi Investasi Jangka Panjang	<b>Strategi S-O</b> 1. Memperbanyak sosialisasi kepada masyarakat tentang produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah 2. Mengenalkan produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah yang telah menerapkan prinsip Syariah 3. Memperbanyak publiaksi produk melalui iklan, brosur, baliho, spanduk dan lainnya 4. Mengikuti even-even yang memberikan pendekatan antara bank dengan masyarakat 5. Menciptakan <i>brand image</i> yang kuat dimata masyarakat dengan memanfaatkan pameran PKR	<b>Strategi W-O</b> 1. Mempercepat proses pencairan dana pembiayaan 2. Menciptakan produk PKR yang berkualitas tinggi untuk mendapatkan citra dari masyarakat Memperbanyak promosi produk baik melalui sosialisasi maupun publikasi
<b>Ancaman (T)</b>	<b>Strategi S-T</b>	<b>Strategi W-T</b>

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kurangnya pengetahuan masyarakat</li> <li>2. <i>Brand image</i> dari pesaing yang kuat</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melakukan inovasi yang menarik dan kreatif terhadap produk</li> <li>2. Berkolaborasi dengan developer untuk menggunakan material yang berkualitas terhadap produk</li> <li>3. Memperkuat manajemen pemasaran dan SDM yang ada</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menerapkan harga yang standar namun kompetitif agar tidak merugikan Bank Aceh Syariah</li> <li>2. Memberikan penjelasan tentang Bank Aceh Syariah sendiri, khususnya tentang PKR Bank Aceh Syariah</li> <li>3. Memberikan pelayanan sebaik dan semaksimal mungkin untuk memberikan kepuasan bagi nasabah</li> </ol>
---	--	---



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian analisis SWOT terhadap penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng, diperoleh kesimpulan :

1. Penerapan akad pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng yaitu sudah sesuai dengan SOP yang berlaku seperti, pendaftaran dan penjualan, analisis pembiayaan, penilai properti, persetujuan pembiayaan, penyusunan kontrak, pencairan dana, pemantauan pembiayaan, penyelesaian pembiayaan, dan sesuai syariah dengan tujuan untuk menjadi pelopor perbankan syariah dan memberikan solusi yang terpercaya dan inovatif. Fokus mereka adalah untuk mencapai kepuasan nasabah, pertumbuhan yang berkelanjutan, dan diversifikasi sumber pendanaan melalui perluasan layanan syariah.
2. Hasil analisis SWOT menyebutkan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) PT. Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng sudah mampu bersaing di pasar persaingan yang kompetitif di wilayah Kota Banda Aceh. Berdasarkan interpretasi analisis SWOT, pengembangan penerapan akad produk PKR yang dapat dilakukan oleh PT.

Bank Aceh Cabang Pembantu Ulee Kareng adalah dengan memanfaatkan kekuatan dan peluang yang ada serta meminimalkan kelemahan dan ancaman. Strategi yang bisa ditempuh PT. Bank Aceh Cabang Pembantu Ulee Kareng, seperti :

- 1). Strategi SO (*Strengths-Opportunities*) Yakni dengan memperbanyak sosialisasi kepada Masyarakat tentang produk pembiayaan kepemilikan rumah (PKR), mengenalkan produk pembiayaan kepemilikan rumah (PKR) di Bank Aceh Syariah yang telah menerapkan prinsip Syariah, memperbanyak publikasi produk melalui iklan, brosur, spanduk dan lainnya, mengikuti even-even yang memberikan pendekatan antara bank dengan Masyarakat, dan menciptakan *brand image* yang kuat dimata Masyarakat dengan memanfaatkan pemeran PKR.
- 2). Strategi WO (*Weaknesses-Opportunities*) Mempercepat proses pencairan dana pembiayaan, dan menciptakan produk PKR yang berkualitas tinggi untuk mendapatkan citra dari Masyarakat memperbanyak promosi produk baik melalui sosialisasi maupun publikasi.
- 3). Strategi ST (*Strengths-Threats*) Yaitu dengan melakukan inovasi yang menarik dan kreatif terhadap produk, berkolaborasi dengan develover untuk menggunakan material yang berkualitas terhadap produk, dan memperkual manajemen pemasaran dan SDM yang ada.
- 4). Strategi WT (*Weaknesses-Threats*) Yakni dengan menerapkan harga yang standar namun kompetitif agar tidak



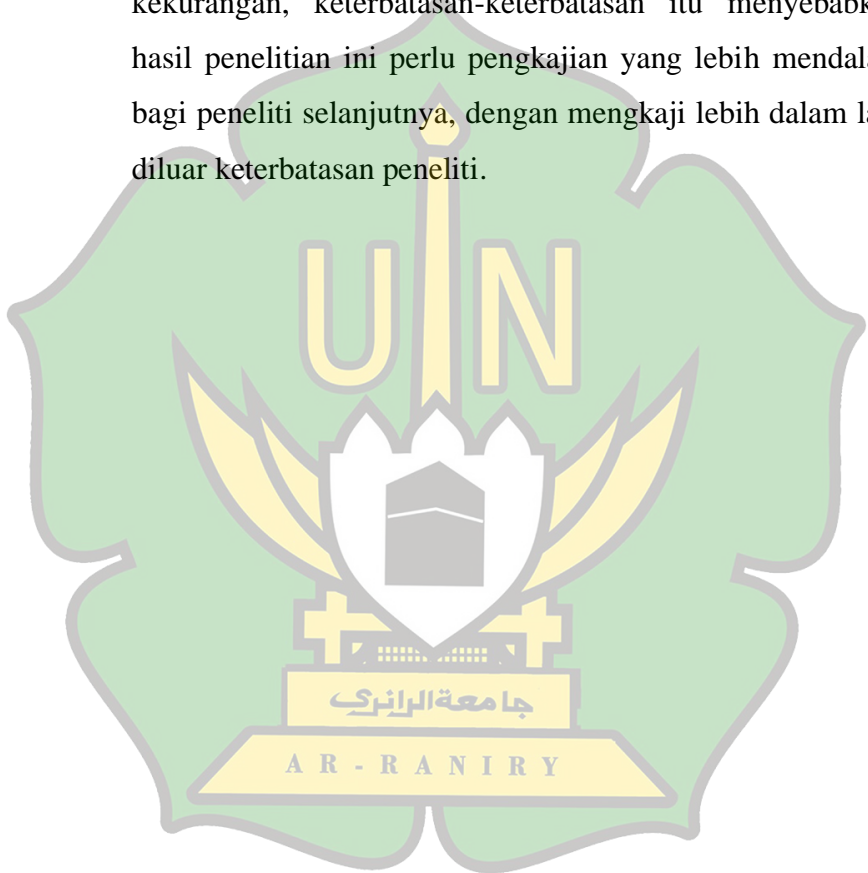
merugikan Bank Aceh Syariah, memberikan penjelasan tentang Bank Aceh Syariah sendiri, khususnya tentang PKR Bank Aceh Syariah, dan memberikan pelayanan sebaik dan semaksimal mungkin untuk memberikan kepuasan bagi nasabah.

## 5.2 Saran

Berdasarkan hasil skripsi ini penulis juga ingin memberikan saran kepada berbagai pihak dan insyaallah menjadi sumbangan saran yang bermanfaat untuk ke arah yang lebih baik. Saran-saran tersebut yaitu :

1. Bagi PT.Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng diharapkan dapat meningkatkan inovasi produk agar terdapat perbedaan dengan bank lain, menawarkan harga yang sesuai dan tidak merugikan pihak bank juga, memanfaatkan semua karyawannya dan memberikan pelayanan sebaiknya bagi nasabah, meningkatkan sosialisasi dan promosi tentang produk PKR dan meningkatkan kualitas produk dan meningkatkan pelayanan namun juga tidak merugikan Bank.
2. Bagi Masyarakat diharapkan agar bisa memanfaatkan kemudahan yang ditawarkan oleh bank dalam membantu memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap rumah. Namun masyarakat juga diharapkan harus pintar dan bijak dalam menentukan pilihan merek terhadap Bank mana yang akan dilakukan pengajuan, agar mereka bisa mendapatkan rumah yang nyaman dengan harga dan kualitas yang sesuai.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya diharapkan bagi penelitian selanjutnya dapat menjadikan skripsi ini sebagai salah satu pedoman penulisan skripsi yang berkaitan untuk kedepannya, namun penelitian ini masih memiliki banyak kekurangan, keterbatasan-keterbatasan itu menyebabkan hasil penelitian ini perlu pengkajian yang lebih mendalam bagi peneliti selanjutnya, dengan mengkaji lebih dalam lagi diluar keterbatasan peneliti.



## DAFTAR PUSTAKA

- Abasa, R., & Djaenab, M. A. (2023). Penerapan Akuntansi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah Bank Muamalat Cabang Gorontalo. *Jurnal Mahasiswa Akuntansi*, 2(1), 85–90.
- Adnina, R. K. (2020). Analisis Penerapan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 4(1), 104–119.
- Aeda, N., Ulfa Variana, Y., Bagus Singandaru, A., & Ningsih, S. (2022). Akad Murabahah Dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bsi Kantor Cabang Mataram Pejanggik 1. *Journal of Economics and Business*, 8(2), 187–208. <https://doi.org/10.29303/ekonobis.v9i2.113>
- Agustian, E., Mutiara, I., & Rozi, A. (2020). Analisis strategi pemasaran untuk meningkatkan daya saing umkm kota jambi. *J-MAS (Jurnal Manajemen Dan Sains)*, 5(2), 257–262.
- Agustin, H. (2021). Teori Bank Syariah. *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)*, 2(1), 67–83. <https://doi.org/10.46367/jps.v2i1.279>
- Aji, A. M., Mukri, S. G., & Putra, G. R. A. (2022). Implementasi Harmonisasi Akad Perbankan Syariah Dengan Hukum Positif di Indonesia. *Mizan: Journal of Islamic Law*, 6(2), 267–280.
- Al-butary, B. (2021). Konsep Murabahah dalam Diktum Filsafat Ekonomi Islam. *Human Falah: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 8(1).
- Alfiya, L., & Mutmainah, K. (2022). Determinan Financing To Deposit Ratio (FDR), Non Performing Financing (NPF), Murabahah, Mudharabah, Ijarah Terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah. *Journal of Economic, Business and Engineering (JEBE)*, 4(1), 95–106.
- Aminah, D. (2023). Analisis Perbandingan Akad Murābahah Dan

*Musyārakah Mutanāqisah Pada Pembiayaan KPR Syariah Di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Karang Kobar Purwokerto.* 31–41.

- Amini, S., Ramadhani, M. D. A., & Syamsul, A. (2023). Ketahanan Keluarga Pada Pasangan Yang Menikah Di Usia Dini. *Al-Mada: Jurnal Agama Sosiasl Dan Budaya*, 6(2), 61–73. <https://doi.org/10.36269/psyche.v5i2.1346>
- Anggreani, T. F. (2021). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi SWOT : Strategi Pengembangan SDM, Strategi Bisnis, dan Strategi Msdm (Suatu Kajian Studi Literatur Manajemen Sumberdaya Manusia). *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, 2(5), 619–629.
- Anugrah, Y. D. Y., & Laila, M. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Muhasabatuna : Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Islam*, 2(2), 1–15.
- Ardiansyah, M. F. A., & Rojali, A. (2023). Bentuk Murabahah dan Penerapannya di Perbankan Syariah. *ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(11), 5336–5345.
- Arwanita, D., Wati, D. R., Elma Mutia, E., & Syarif, A. A. H. (2022). Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *At-Tawassuth: Jurnal Ekonomi Islam*, VII(1), 81–89.
- Astuti, N. R. W., & Oktapianti, M. (2023). Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara. *JAMMIAH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah)*, 3(1), 28–51. <https://doi.org/10.37726/jammiah.v3i1.459>
- Azilah, K., Yuwono, C., & Kurniawan, N. (2023). Penerapan Akuntansi Syariah dan Akad Murabahah Menurut Perspektif Imam Syafi'i pada Produk Cicil Emas Di Bank Syariah Indonesia (BSI) Kantor Cabang Pembantu (KCP) Banjarnegara. *Nizam : Jurnal Islampedia*, 2(2), 93–102.

- Bagaskara, D. Y., & Rohmadi. (2024). Analisis Swot Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syari'Ah Di Indonesia : Studi Pendekatan Nvivo Dan Literatur Review. *Jurnal Asy-Syarikah: Jurnal Lembaga Keuangan, Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 6(1), 87–98. <https://doi.org/10.47435/asy-syarikah.v6i1.2660>
- Efendi, A. S., & Dewanti, Y. R. (2023). Pepajakan Pada Pelaku Usaha Umkm Di Koperasi Bueka Madani Cinangka Tahun 2019. *Jurnal Lentera Akuntansi*, 8(2), 406–415.
- Fadli, M. R. (2021). Memahami desain metode penelitian kualitatif. *Humanika : Kajian Ilmiah Mata Kuliah Umum*, 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1>.
- Falah, M. M., Jamjam, & Andrean, S. (2023). Pembiayaan Akad Musyarakah Mutanaqisah Studi pada Bank Syariah Mandiri Cabang Bandar Jaya. *Jurnal Az-Zahra : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(1).
- Firmansyah, H., Nawatmi, S., Zamora, R. A., HS, S., Mardani, D. A., Fariati, W. T., Sukarnoto, T., Arumingtyas, F., Winarni, E., Abdurohim, Susiati, A., Pratama, G., Pratama, F. A., Indarto, S. L., Azifah, N., & Jenita. (2021). *Teori Dan Praktik Manajemen Bank Syariah Indonesia*.
- Fransisca, A., & Wijoyo, H. (2020). Implementasi Mettā Sutta Terhadap Metode Pembelajaran Di Kelas Virya Sekolah Minggu Sariputta Buddhies. *Jurnal Ilmu Agama Dan Pendidikan Agama Buddha*, 2(1), 1–13.
- Ghani, L. A., & Rahmi, D. (2022). Strategi Pengelolaan ZIS secara Produktif dalam Rangka Pemberdayaan Ekonomi Umat. *Jurnal Riset Ilmu Ekonomi Dan Bisnis*, 2(1), 37–44.
- Hajari, V., & Batubara, C. (2023). Implementasi Prinsip Pembiayaan Pada Lembaga Keuangan Syariah. *JREA : Jurnal Riset Ekonomi Dan Akuntansi*, 1(3), 113–123.
- Hanadya, D., Auliana, N. U., & Purwanto, M. B. (2022). Kepuasan Mahasiswa Terhadap Pelayanan Sarana Dan Prasarana Perpustakaan Di Politeknik Darussalam Palembang. *Jurnal*

- Ilmiah Mahasiswa Perbankan Syariah (JIMPA)*, 2(1), 171–182. <https://doi.org/10.36908/jimpa.v2i1.61>
- Hasan, M., Harahap, T. K., Hasibuan, S., Rodliyah, I., Thalhah, S. Z., Rakhman, C. U., Ratnaningsih, P. W., Inanna, Mattunruang, A. A., Herman, Nursaeni, Yusriani, Nahriana, Silalahi, D. E., Hasyim, S. H., Rahmat, A., Ulfah, Y. F., & Arisah, N. (2022). Media penelitian kualitatif. In *Tahta Media*.
- Hiya, N., Siregar, S., & Pane, S. G. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia. *Ekonomi, Keuangan, Investasi Dan Syariah (EKUITAS)*, 4(1), 70–73. <https://doi.org/10.47065/ekuitas.v4i1.1298>
- Ibrahim, A. S. M., & Hasan, A. (2023). Fitur Baru Aplikasi BSI Mobile: Produk Mitraguna Berbasis Online dengan Skema Akad Musyarakah Mutanaqisa (MMQ). *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(01), 987–996. <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v9i1.8403>
- Iqbal, M., Miswari, F., Fadhila, G., Sari, S. S., & Pasaribu, R. A. (2024). Analisis Tingkat Implementasi Good Corporate Governance Pada PT . Bank Aceh Syariah KC Bireuen. *Wawasan : Jurnal Ilmu Manajemen, Ekonomi Dan Kewirausahaan*, 2(2).
- Irawan, E. (2021). Analisis Perubahan Pendapatan UMKM Sebelum Dan Sesudah Pembiayaan Syariah Pada Bank Syariah Indonesia Di Kecamatan Sumbawa. *Adz Dzahab : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 6(2), 108–124.
- Kaharuddin. (2021). Kualitatif: Ciri dan Karakter Sebagai Metodologi. *Equilibrium : Jurnal Pendidikan*, 9(1), 1–8.
- Kusuma, A. W., Nurdiansyah, A., & Kurniawan, E. D. (2024). Implementasi Strategi Keuangan Dalam Novel “ Home Sweet Loan ” Karya Almira Bastari. *Jurnal Mutiara Ilmu Akuntansi (JUMIA)*, 2(1), 277–287.
- Latif, C. A. (2020). Pembiayaan Mudharabah Dan Pembiayaan



- Musyarakah Di Perbankan Syariah. *Jurnal Ilmu Akuntansi Dan Bisnis Syariah*, 2(1).
- Lubis, F. H., Pahlevi Hidayat, F., & Hardiyanto, S. (2021). Strategi Komunikasi Organisasi PK IMM FISIP UMSU Dalam Melaksanakan Program Kerja di Masa Pandemi Covid-19. *SiNTESa CERED Seminar Nasional Teknologi Edukasi Dan Humaniora*, 2021, 1.
- Lubis, R. R., & Mubarak, J. (2023). Kaidah Al-Masyghul La Yushghal dalam Konteks Akad Musyarakah Mutanaqishah. *Islamic Economics and Finance Journal*, 2(2), 81–92.
- Maimun, & Tzahira, D. (2022). Prinsip Dasar Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*, 1(1), 130–133.
- Mangu, B., & Beni, S. (2023). Strategi Pengembangan Usaha Kecil Menengah (UMKM) Kedai Kopi Ongaku Kota Bengkayang Berdasarkan Analisis SWOT. *Sebatik*, 27(1), 407–414. <https://doi.org/10.46984/sebatik.v27i1.2036>
- Maranti, S., & Sadiyah, Z. (2021). Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqishah Perspektif Fatwa DSN-MUI. *Ecopreneur : Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, 2(1), 124. <https://doi.org/10.47453/ecopreneur.v2i1.303>
- Mariko, S. (2023). Peran Bmt Al Makmur Dalam Mewujudkan Ketahanan Ekonomi Keluarga Miskin. *Al-Bank: Journal Islamic Banking and Finance*, 3(2), 129–145.
- Muhamad, R. (2020). Kegiatan Usaha Bank Perpembinaan Rakyat Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. *Lex Privatum*, 8(1), 66–77.
- Muhammadiyah, & Zulhamdi. (2022). Implementasi Murabahah pada Perbankan Syariah. *Al-Hiwalah: (Sharia Economic Law)*, 1(1), 53–73.
- Muthiah, A., & Setiawan, Y. A. (2021). Perlindungan Konsumen Jual Beli Properti Dalam Perspektif Fiqih Jual Beli. *Journal of Islamic and Law Studies*, 5(1), 63–80. <https://doi.org/10.18592/jils.v5i1.4829>

- Nuralim, A., & Jawab, A. R. (2023). Implementasi Mudharabah dan Musyarakah dalam Lembaga Perbankan Syariah. *ULIL ALBAB : Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 2(11), 5456–5469.
- Nurcahyono, S., Habriyanto, & Orinaldi, M. (2023). Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Manajemen*, 1(4), 505.
- Octasari, A., Julia, J., & Abubakar, K. (2023). Analisis Penerapan Sharia Compliance Dalam Produk Pembiayaan Akad Murabahah. *AL HUKMU: Journal of Islamic Law and Economics*, 02(1), 7–19. <https://doi.org/10.54090/hukmu.134>
- Putri, M. D., Mahri, A. J. W., & Utami, S. A. (2019). Analisis Pembiayaan Refinancing Dan Risiko Pada Akad Musyarakah Mutanaqishah Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Perbankan Syariah Kota Bandung. *Iqtishaduna*, 10(2).
- Rifki, M., Kiptiyah, M., Aggraini, D. P., Honainah, & Putra, T. R. (2024). Optimalisasi lembaga keuangan mikro syariah untuk pemberdayaan ekonomi masyarakat kecil dan menengah. *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 2(6).
- Rinaldy, A., Sholichah, I. U., & Hafifi, A. (2023). Analisis Minat Karyawan Terhadap Produk Kpr Pada Bank Syariah. *Madani Syariah*, 6(2), 119–133. <https://stai-binamadani.e-journal.id/Madanisyariah/article/view/533/401>
- Rizky, I. M. (2021). Pengaruh Pembiayaan Mudharabah , Murabahah dan Musyarakah terhadap Return On Assets. *Journal Riset Manajemen*, 16–24.
- Sakum, & Fitri, R. E. (2021). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Murabahah Di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Fajar Cabang Bekasi. *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 06(01), 20–29.

- Sarayar, F. O. ., Kumaat, R. J., & Maramis, M. T. B. (2022). Dampak Pandemi Covid-19 Terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) Di Indonesia. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 22(7), 25–36.
- Sari, N., Meutia, R., & Julita. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah ( PKR ) Sejahtera pada Bank Aceh Syariah. *Iqtishadia: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 9(1), 78–89. <https://doi.org/10.1905/iqtishadia.v9i1.4507>
- Sasoko, D. M., & Mahrudi, I. (2023). Teknik Analisis SWOT Dalam Sebuah Perencanaan Kegiatan. *Jurnal Perspektif-Jayabaya Journal of Public Administration*, 22(1), 8–19.
- Savitri, N. F., & Nasrudin. (2023). Peramalan Indeks Harga Properti Residensial Di Kota Bandung Tahun 2023 (Forecasting Residential Property Price Index in the City of Bandung in 2023). *Jurnal Kebijakan Pembangunan Daerah: Jurnal Penelitian Dan Pengembangan Kebijakan Pembangunan Daerah*, 7(2), 140 – 157. <https://doi.org/10.56945/jkpd.v7i2.249>
- Siregar, F. H., & Wirananda, H. A. (2023). Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan). *Management Studies and Entrepreneurship Journal*, 4(1), 860–866.
- Sugito, Wahid, N. A., & Zuhilmi, M. (2020). Analisis Implementasi Akad Musyarakah pada BPR Syariah di Provinsi Aceh. *Journal of Sharia Economics*, 1(1).
- Sumule, P. K. (2020). Dampak Kebijakan Manajemen Transportasi Darat Terhadap Perekonomian Masyarakat Biak Numfor. *Gema Kampus” IISIP YAPIS Biak*, 16(1), 33–45.
- Sundariani, F. (2023). Manajemen Strategi Promosi Produk Pembiayaan Perbankan Syariah. *Jurnal Al-Wadiah*, 1(2).
- Suparmi, & Suyati, S. (2022). Penerapan “Metode Swot” Potensi Sumber Daya Manusia Sebagai Upaya Pengembangan Lahan Pekarangan Produktif Di Desa Susukan Kecamatan Susukan,

Kabupaten Semarang. *J-Abdi : Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, 1(10), 2563–2570.

- Suratinoyo, F., Bukido, R., & Nagauleng, A. M. (2021). Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pension Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Manado Kairagi. *Kunuz: Journal of Islamic Banking and Finance*, 1(1), 1–9. <https://doi.org/10.30984/kunuz.v1i1.19>
- Suri, A. A., & Berliana, A. (2023). Analisis Pembiayaan UMKM Pada Bank Syariah Sebagai Upaya Pengembangan Usaha Mikro, Kecil, Menengah (Ukm) Di Indonesia. *Jurnal Valuasi: Jurnal Ilmiah Ilmu Manajemen Dan Kewirausahaan*, 3(2), 850–863.
- Tarigan, I. R. R., Zahidi, M., & Ahmadsyah, I. (2024). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bersubsidi Syariah Pada Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram. *Jihbiz: Global Journal of Islamic Banking and Finance*, 6(2), 10-25.
- Taufiqurrohman, A. (2020). Konsep Dan Aplikasi Akadmurabahah Dalam Lembaga Keuangan Syariah. *Al-Fatih: Jurnal Studi Islam*, 8(1), 13–32.
- Ulpah, M. (2020). Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syariah. *Madani Syari'ah*, 3(2), 147–160.
- Wahyu, A. R. M., & Anwar, W. A. (2020). Dewan Pengawasan Syariah Pada Bank Syariah (Tinjauan Undang-Undang Perbankan Syariah). *Al-Azhar Journal of Islamic Economics*, 2(2), 82–93. <https://doi.org/10.37146/ajie.v2i2.44>
- Waldiyanti, F. W., Santoso, J., Lestari, S., & Nuryeni. (2023). Pemberdayaan Program Jogo Tonggo Jogo Keluarga Sebagai Upaya Penanganan Covid 19 Berbasis Kearifan Lokal. *Jurnal Zarathustra : Jurnal Sosiologi Dan Filsafat*, 1(2), 76–92.
- Yunus, M., Hakim, S. Al, & Setiawan, I. (2023). Analisis Filosofis Terminologi Multi Akad Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *AL-AFKAR : Journal for Islamic Studies*, 6(3), 484–

500.

<https://doi.org/10.31943/afkarjournal.v6i3.715.Philosophica>  
1

Zami, M. F. Z., Irwan Koto, & Endang Widi Winarni. (2022). Analisis Butir Soal Ditinjau Dari Sains Sebagai Produk dan Jenjang Kognitif Soal USBN Mata Pelajaran IPA SD Kabupaten Empat Lawang Tahun Pelajaran 2018/2019 dan 2019/2020. *Jurnal Kajian Pendidikan Dasar (Kapedas)*, 1(2), 75–85. <https://doi.org/10.33369/kapedas.v1i2.23299>

Zulfahri, Z., Fahmi, I., & Fitria, A. (2021). Analisis Kajian Pertama Potensi PT Bank Aceh Syariah Menjadi Emiten di Pasar Modal Syariah. *Ekobis Syariah*, 4(2), 45. <https://doi.org/10.22373/ekobis.v4i2.10054>





## LAMPIRAN

### Lampiran 1 : Pedoman Wawancara

#### PEDOMAN WAWANCARA

#### **ANALISIS SWOT PENERAPAN AKAD MURABAHAH DAN DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BANK ACEH SYARIAH CABANG PEMBANTU ULEE KARENG**

1. Apa yang dimaksud produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
2. Apa saja persyaratan dalam pengajuan pembiayaan KPR Syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
3. Apa saja akad yang di tawarkan dalam produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
4. Bagaimana penerapan Akad Murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
5. Bagaimana mekanisme pembiayaan KPR Syariah di Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng dengan Menggunakan Akad Murabahah?
6. Apa saja kekuatan produk Akad Murabahah terhadap pembiayaan KPR Syariah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
7. Apa saja kelemahan produk Akad Murabahah terhadap pembiayaan KPR Syariah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?



8. Apa saja peluang produk Akad Murabahah dan terhadap pembiayaan KPR Syariah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?
9. Apa saja ancaman produk Akad Murabahah dan terhadap pembiayaan KPR Syariah pada PT Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu Ulee Kareng?

### **Lampiran 2 : Dokumentasi**



Wawancara dengan Pimpinan



Wawancara dengan AO 1



Wawancara dengan AO 2



Rumah PKR di Gampong meunasah Baro



### Lampiran 3 : Riwayat Hidup

#### RIWAYAT HIDUP

Nama : Nadiati Jannah  
NIM : 200603052  
Tempat/Tgl. Lahir : Kute Seri, 24 Februari 2002  
Status : Mahasiswa  
Alamat : Biak Muli Sejahtera  
No. Hp : 082236170128  
Email : nadiatijannah81@gmail.com

#### Riwayat Pendidikan

1. SD Negeri 1 Biak Muli : 2008-2014
2. SMP Negeri 2 Kutacane : 2014-2017
3. SMK Negeri 1 Kutacane : 2017-2020

#### Data Orang Tua

Nama Ayah : Sabaruddin  
Pekerjaan : Petani  
Nama Ibu : Desmawati  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga  
Alamat Orang Tua : Biak Muli Sejahtera