

**SKRIPSI**

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA  
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH SEJAHTERA  
(PKRS) BERSUBSIDI (STUDI BANK ACEH SYARIAH  
CABANG LHOKSEUMAWE)**



**Disusun Oleh:**

**NOVA SAPUTRI  
NIM. 200603089**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2025M/1446H**

## PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertandatangan di bawah ini

Nama : Nova Saputri

NIM : 200603089

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 pemanipulasian dan pemalsuan data.*
- 5. Mengerjakan sendiri karya ini dan mampu bertanggungjawab 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 UTN Ar-Raniry Banda Aceh.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banda Aceh, 10 Januari 2025

Yang Menyatakan

A R - R A N I R Y



(Nova Saputri)

# PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

**Analisis Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Kepemilikan  
Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi Di PT. Bank Aceh Syariah  
Cabang Lhokseumawe**

Disusun Oleh:

Nova Saputri  
NIM: 200603089

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



Muhammad Arifin, Ph.D  
IP. 1974101152006041002

Pembimbing II



Cut Elinda, M.A.  
NIP. 198912122023212076

AR - RANIRY

Mengetahui,  
Ketua Prodi Perbankan Syariah



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

# PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI

**Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi (Studi Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe)**

Nova Saputri  
NIM. 200603089

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 Ekonomi Syariah

Pada  
Hari/Tanggal:

Jum'at

17 Januari 2025 M  
17 Rajab 1446 H

Banda Aceh  
Dewan Penguji Sidang Skripsi

Ketua

Sekretaris

Muhammad Arifin, Ph.D.  
NIP. 197410152006041002

Cut Elfida, S.Pd., M.A.  
NIP. 198912122023212076

Penguji I,

Penguji II,

Dr. Muhammad Zuhilmi, S.Ag., M.A.  
NIP. 197204282005011003

Ismuadj S.E., S.Pd.I., M.Si.  
NIP. 198601282019031005

Mengetahui,  
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 : Nova Saputri  
NIM : 200603089  
Fakultas/Program Studi : Ekonomi Dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
E-mail : 200603089@student.ar-raniry.ac.id

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 Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi (Studi Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe)**

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 di : Banda Aceh  
Pada tanggal : 17 Januari 2025

Mengetahui

Penulis

Nova Saputri  
NIM: 200603089

Pembimbing I

Ismuzdi, S.E., S.Pd.I., M.Si.  
NIP. 198601282019031005

Pembimbing II

Cut Elfida, S.H.I., M.A.  
NIP 198912122023212076

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur Alhamdulillah kita panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat serta karunia-Nya sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “**Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi Di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe**”. Shalawat beriring salam tidak lupa kita curahkan kepada junjungan Nabi besar kita Nabi Muhammad SAW, yang telah mendidik seluruh umatnya untuk menjadi generasi terbaik di muka bumi ini.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari bahwa ada beberapa kesilapan dan kesulitan, namun berkat bantuan dari berbagai pihak Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini. Oleh karena itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Prof. Dr. Hafas Furqani, M. Ec selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
2. Dr. Fithriady, LC, MA, Dr. Israk Ahmadsyah, B. Ec., M. Ec., M.Sc, Dr. Analiansyah, M.Ag selaku Wakil Dekan I, II, dan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
3. 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.

4. 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. Hafiizh Maulana, S.P., S.HI., M.E selaku Ketua Laboratorium Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.
6. Muhammad Arifin, Ph. D, dan Cut Elfida, M.A. selaku pembimbing I dan pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dan pikiran dalam memberikan masukan dan arahan dalam menyelesaikan skripsi ini.
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. Bapak Taufik Saleh selaku pimpinan PT Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe dan seluruh karyawan/ti PT Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan Praktik Kerja Lapangan (PKL) dan telah memberi kesempatan untuk melakukan penelitian di Bank Aceh Syariah, terima kasih karena telah memberikan banyak pengalaman dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

9. Kepada Ayahanda Saifuddin dan Ibunda Nilawati tersayang, kepada saudara sekandung abang Abdi Qaibal, adek Laura Natasya dan Shausan Syauqina dan seluruh keluarga tersayang terima kasih karena selalu menjaga saya dalam doa-doa Ayahanda, Ibunda dan seluruh keluarga serta selalu membiarkan saya mengejar impian saya apa pun itu. Ayahanda dan Ibunda 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 Ayahanda, Ibunda dan keluarga tersayang. Semoga cita-cita yang saya impikan menjadi kenyataan dan membawa keberkahan untuk kita.
10. Kepada kawan Safinatun Najah, Ulfa Maghfirah, Ti Safur, kak Yanti Lestari, Dian Maisarah serta seseorang yang tidak bisa saya sebutkan namanya, terima kasih telah memberikan dukungan yang sangat luar biasa baik secara moral, material, serta doa yang selalu dipanjatkan. Terima Kasih karena selalu menanggapi cerita penulis dengan baik disaat penulis banyak mengalami kesulitan disaat pembuatan skripsi ini.
11. Kepada teman seperjuangan di Program Studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh Angkatan 2020 yang

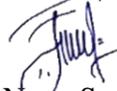
telah banyak membantu dalam Penulisan Skripsi.

12. Terakhir ucapan terima kasih kepada diri sendiri, Putri pertama dari ayah Saifuddin dan ibu Nilawati terima kasih atas segala perjuangan dan semangat sehingga sampai bisa dititik sekarang, sudah mampu mencapai keberhasilan sehingga menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik yang kamu mampu. Hidup adalah pilihan, Terimakasih sudah memilih untuk menyelesaikan apa yang sudah dipilih dan terakhir terima kasih karena sudah mampu melawan badai yang panjang walaupun pelangi belum kunjung datang tapi kamu mampu 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'ala 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, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran guna untuk perbaikan pada masa yang akan datang. Semoga Allah meridhai setiap langkah kita. Aamiin.

Banda Aceh, 10 Januari 2025

Penulis,



Neva Saputri

**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	D			

**2. Vokal**

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

1. Vokal Tunggal

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

Tanda	Nama	Huruf Latin
◌َ	Fathah	A
◌ِ	Kasrah	I
◌ُ	Dammah	U

## 2. Vokal Rangkap

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

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
◌َ ي	Fathah dan ya	Ai
◌ِ و	Fathah dan wau	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*  
 هول : *hauil*

## 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
◌َ ا/ي	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
◌ِ ي	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
◌ُ ي	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

#### 4. Ta Marbutah (ة)

Transliterasi untuk ta marbutah ada dua.

##### 1 Ta marbutah (ة) hidup

Ta marbutah (ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah* dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

##### 2 Ta marbutah (ة) mati

Ta marbutah (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

##### 3 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 ta marbutah (ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ : *Raudah al-atfāl/ raudatulatfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ : *Al-Madīnah al-Munawwarah/  
alMadīnatul Munawwarah*

طَلْحَة : Ṭalḥah

**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 : Nova Saputri  
NIM : 200603089  
Fakultas/Prodi : Ekonomi dan Bisnis Islam/Perbankan Syariah  
Judul : Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe  
Tanggal Sidang : 98 Halaman  
Pembimbing I : Muhammad Arifin, Ph, D  
Pembimbing II : Cut Elfida, M. A.

Kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal sangat meningkat pesat, karena harga rumah yang setiap tahun naik sehingga sangat menjadi masalah untuk Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk bisa membeli rumah. Kemudian pihak perbankan syariah hadir dengan menawarkan sebuah produk yang disediakan oleh Bank Aceh Syariah. Produk yang di tawarkan yaitu produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada PKRS Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Dimana tujuannya menggambarkan secara sistematis tentang fokus penelitian. Teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada PKRS Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe sudah sesuai dengan prosedur pembiayaan yang diterapkan oleh pihak Bank Aceh Syariah. Implementasi akad murabahah pada PKRS Bersubsidi pada Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe ini juga sudah sesuai dengan syariah dilihat dari hasil wawancara peneliti dengan narasumber.

**Kata kunci** : Akad Murabahah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (PKR), Implementasi Akad Murabahah

## DAFTAR ISI

<b>SKRIPSI .....</b>	<b>i</b>
<b>SKRIPSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....</b>	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI.....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN SIDANG MUNAQASYAH SKRIPSI .....</b>	<b>iii</b>
<b>FORM PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH MAHASISWA UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL.....</b>	<b>xviii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xx</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	8
1.3 Tujuan Masalah .....	8
1.4 Manfaat Penelitian .....	8
1.5 Sistematika Penulisan.....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI.....</b>	<b>12</b>
2.1 Akad Murabahah .....	12
2.1.1 Pengertian Akad.....	12
2.1.2 Faktor Yang Mempengaruhi Terjadinya Akad .....	13
2.1.3 Pengertian Murabahah .....	14
2.2 Dasar Hukum Akad Murabahah .....	16
2.2.1 Al-Qur'an.....	16
2.2.2 Hadist.....	17
2.2.3 Ijma' Ulama .....	18
2.2.4 Kaidah Fiqh.....	19
2.2.5 Fatwa DSN-MUI.....	20

2.3 Rukun dan Syarat Akad Murabahah .....	20
2.4 Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Dalam Bank Syariah.....	23
2.5 Skema Pembiayaan Akad Murabahah .....	25
2.6 Pembiayaan.....	27
2.6.1 Pengertian Pembiayaan .....	27
2.6.2 Konsep Pembiayaan.....	28
2.6.3 Tujuan Pembiayaan Murabahah .....	29
2.6.4 Jenis-jenis Pembiayaan .....	29
2.6.5 Fungsi Pembiayaan .....	30
2.6.6 Unsur-unsur Pembiayaan .....	31
2.6.7 Indikator Pembiayaan .....	32
2.7 Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi .....	33
2.7.1 Pengertian Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS).....	33
2.7.2 Jenis-jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS).....	35
2.8 Kelompok sasaran dan fitur PKR Sejahtera Bersubsidi .....	36
2.9 Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembiayaan.....	38
2.9.1 Faktor Internal.....	38
2.9.2 Faktor Eksternal .....	38
2.9.3 Faktor Psikologis.....	39
2.10 Penelitian Terkait.....	39
2.11 Kerangka Berfikir.....	45
<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 Data dan sumber data.....	50
3.5 Teknik Pengumpulan Data .....	51
3.6 Teknik Analisis Data .....	52
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>55</b>
4.1 Gambaran Umum Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe .....	55

4.1.1	Sejarah Berdirinya Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe .....	55
4.1.2	Visi Misi Bank Aceh Syariah .....	59
4.1.3	Jenis-Jenis Produk dan Akad Pada Bank Aceh Syariah .....	61
4.1.4	Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Kantor Cabang Lhokseumawe .....	66
4.1.5	Kriteria Nasabah Pembiayaan .....	67
4.1.6	Dokumen Persyaratan PKR Sejahtera Bersubsidi ..	68
4.1.7	Struktur Organisasi .....	74
4.2	Hasil Penelitian .....	75
4.2.1	Implementasi Penggunaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe .....	75
4.2.2	Analisis Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe .....	79
4.2.3	Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera di Bank Aceh Syariah KC Lhokseumawe .....	82
4.2.4	Penerapan Harga Jual Rumah Pada Pembiayaan PKR Bersubsidi .....	84
4.2.5	Skema Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi Bank Aceh Syariah KC Lhokseumawe .....	86
4.2.6	Perhitungan Margin Keuntungan Untuk Pembiayaan Murabahah .....	88
4.3	Hasil dan Pembahasan .....	92
4.3.1	Implementasi Penggunaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe .....	92
4.3.2	Analisis Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe .....	93

4.3.3	Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera di Bank Aceh Syariah KC Lhokseumawe .....	94
-------	--	----

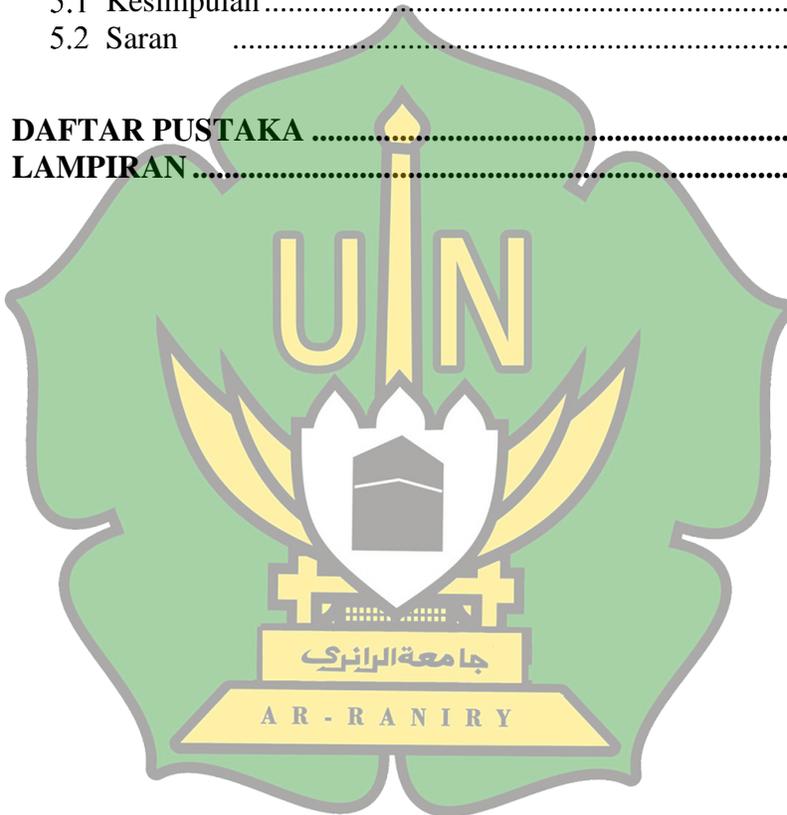
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>96</b>
----------------------------	-----------

5.1	Kesimpulan .....	96
-----	------------------	----

5.2	Saran .....	97
-----	-------------	----

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>99</b>
-----------------------------	-----------

<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>104</b>
-----------------------	------------



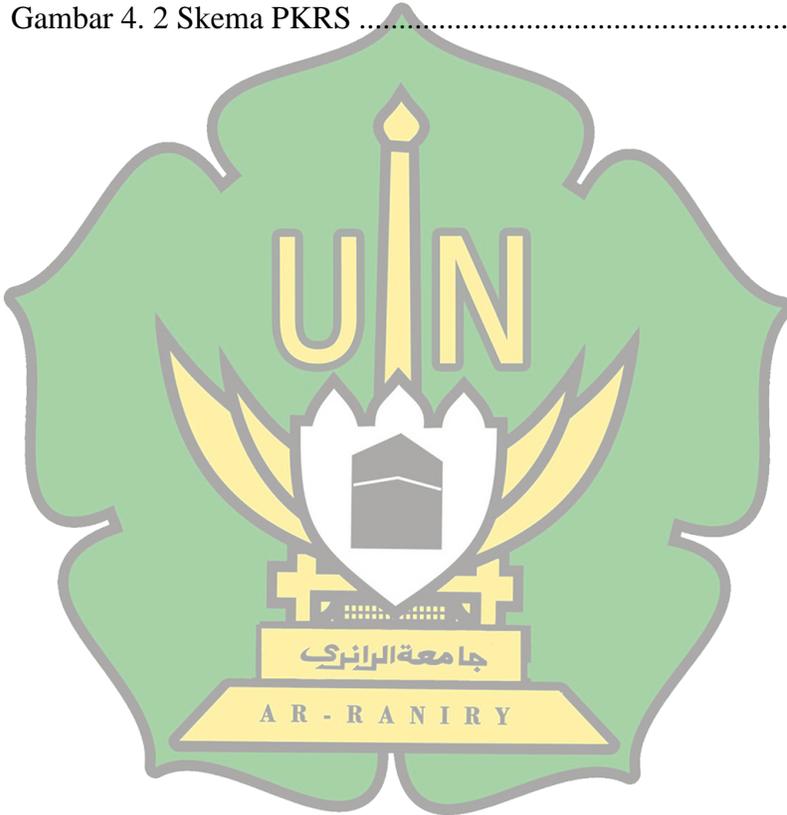
## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data Nasabah.....	3
Tabel 2.1 Penelitian Terkait.....	42
Tabel 4.1 Ketentuan Biaya PKRS .....	72



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Proses Pembiayaan Akad Murabahah .....	26
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian.....	46
Gambar 4.1 Struktur Organisasi .....	74
Gambar 4. 2 Skema PKRS .....	86



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Daftar pertanyaan wawancara.....	104
Lampiran 2 Dokumentasi .....	111
Lampiran 3 Riwayat Hidup .....	113



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan negara yang memiliki penduduk terbanyak setelah Tiongkok, India dan Amerika Serikat. Menurut data IMF (Dana Moneter Internasional) tercatat bahwa pada 2018, populasi di Indonesia mencapai 264,16 juta jiwa dan diprediksikan pada tahun 2024, Indonesia akan mengalami pertumbuhan penduduk hingga mencapai 281,64 juta jiwa. Dengan total populasi mencapai lebih dari 255 juta penduduk, Indonesia menjadi salah satu dari lima negara terpadat di dunia, dimana pertahunnya penduduk terus meningkat ([www.data-tempo.com](http://www.data-tempo.com), 2024).

Bertambahnya populasi manusia dari tahun ke tahun menyebabkan bertambahnya permintaan atau kebutuhan yang harus dipenuhi untuk bertahan hidup. Ada tiga kebutuhan primer yaitu sandang, pangan, dan papan yang merupakan kebutuhan hidup yang tidak bisa ditinggalkan dalam kehidupan manusia. Terutama kebutuhan pokok berupa perumahan yang sama pentingnya dengan makanan dan pakaian. Menurut UU No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Maka dari itu, tidak heran jika memiliki rumah yang layak untuk dihuni merupakan impian semua orang apalagi untuk sebuah keluarga.

Dalam UU No. 39 Tahun 1999 juga menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta kehidupan yang layak. Namun demikian, data yang ada memperlihatkan bahwa kesenjangan perumahan baik dari segi kuantitas dan kualitas masih menjadi masalah di Indonesia. Seperti contoh pada tahun 2017 masih ada 12,1 juta rumah tangga yang tidak memiliki rumah tinggal sendiri. Terwujudnya kesejahteraan rakyat dapat ditandai melalui pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak huni bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Oleh karena itu, Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menyediakan rumah dilihat dari semakin bertambahnya tahun harga rumah terus meningkat menyebabkan banyak orang yang kesulitan untuk mendapatkan akses tempat tinggal. Meskipun di kota-kota besar banyak pembangunan untuk apartemen atau perumahan yang harganya tidak bisa dijangkau oleh Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Sebagaimana Pasal 10 Peraturan Menteri Perumahan Rakyat NO. 4 tahun 2012 tentang Pengadaan Perumahan melalui Kredit/Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera, Kementerian Perumahan Rakyat (KEMENPERA) pemerintah memberikan bantuan dalam bentuk perumahan bersubsidi kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah. Upaya tersebut bermaksud untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri, dan mencegah kepadatan penduduk yang tidak bisa di toleransikan.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) bersubsidi merupakan pembiayaan yang mendapat bantuan atau kemudahan perolehan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh Bank Pelaksana dengan prinsip syariah ([www.Pembiayaan](http://www.Pembiayaan)). Pemerintah memberikan dana subsidi dengan cara bekerja sama dengan bank pelaksana untuk memberikan pembiayaan dengan uang muka dan cicilan yang ringan serta margin yang rendah dan tetap selama masa pengembalian pembiayaan (Komaruddin, 1997). Bank Aceh Syariah atau biasa disebut (BAS) merupakan bank kebanggaan rakyat Aceh, dimana segala transaksi dilakukan dengan menggunakan Bank Aceh. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe menyediakan banyak produk yang ditawarkan untuk masyarakat salah satunya yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) bersubsidi dengan margin yang ditentukan berdasarkan ketentuan dari pihak bank dan kesepakatan dari nasabah.

Pembiayaan ini juga merupakan salah satu produk dari bank syariah yang sangat diminati oleh masyarakat. Bisa dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel 1.1**  
**Data Nasabah**

TAHUN	JUMLAH NASABAH YANG DIBIYAI	PRODUK PEMBIAYAAN
2021	42	PKR Sejahtera
2022	48	PKR Sejahtera
2023	53	PKR Sejahtera

Sumber: Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe (2023)

Dari data diatas dapat kita lihat dari tahun 2021 ke 2022, jumlah nasabah yang dibiayai meningkat dari 42 menjadi 48. Ini merupakan peningkatan sebesar 6 nasabah atau sekitar 14.3%. Dari tahun 2022 ke 2023, jumlah nasabah yang dibiayai meningkat lagi dari 48 menjadi 53. Ini merupakan peningkatan sebesar 5 nasabah atau sekitar 10.4%. Terdapat pertumbuhan yang konsisten dalam jumlah nasabah yang dibiayai setiap tahun, meskipun laju pertumbuhannya sedikit menurun dari tahun ke tahun. Produk pembiayaan PKR Sejahtera menunjukkan daya tarik yang terus meningkat, namun mungkin perlu dianalisis lebih lanjut mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan ini agar dapat terus menjaga atau meningkatkan tren positif tersebut.

Berdasarkan Undang Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah atau prinsip hukum Islam dan menurut jenisnya atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (Nurnasrina, 2012). Bank Syariah sangat berbeda dengan bank konvensional dimana bank syariah semua produk yang ditawarkan berdasarkan syariah dan tidak menggunakan riba, begitu juga dengan sistem operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga. Dalam menentukan imbalannya, baik yang diberikan ataupun yang diterima, bank syariah tidak menggunakan sistem bunga, akan tetapi konsep imbalannya sesuai dengan akad yang telah disepakati.

Bank Islam biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadist Nabi Muhammad SAW. Dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya serta lalu lintas pembayaran dan peredaran uang yang pengoprasiaannya disesuaikan dengan prinsip syari'at Islam (Muhammad, 2002). Kesepakatan dari pihak bank dan nasabah terjalin melalui akad. Akad yang digunakan dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) bersubsidi memiliki beragam akad diantaranya yaitu akad murabahah.

Akad murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai jumlah tertentu. Dalam akad murabahah, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan (Ismail, 2011). Pada akad murabahah (jual beli) sistem pelaksanaannya dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditangguhkan dengan angsuran (cicilan) setelah proses penerimaan barang. Dengan adanya akad murabahah ini nasabah yang ingin memiliki rumah impian dan tidak memiliki uang tunai dengan jumlah yang besar dapat mengambil PKRS di Bank Aceh Syariah.

Bank Syariah sebagai salah satu lembaga komersil tentunya dalam menyalurkan pembiayaan dengan skema murabahah dalam bentuk PKRS pembiayaan kepemilikan rumah tentunya sangat berhati-hati. Oleh sebab itu, pengelolaan pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bersubsidi harus dilakukan sebaik-baiknya dimulai dari perencanaan jumlah pembiayaan, analisis pemberian pembiayaan, dan pengendalian pembiayaan yang macet (Kasmir, 2007).

Penelitian Yuni Nurisza (2023) yang dilaksanakan pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram mengenai Analisis Penerapan Prinsip 5C pada Penilaian Kelayakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (Subsidi) sudah menerapkan prinsip kehati-hatian, yang dilakukan sebelum menilai kelayakan nasabah dengan menggunakan prinsip 5C yang berupa (character, capacity, capital, collateral, condition of economy). Pada PT. Bank Aceh Syariah Cabang Jeuram prinsip 5C sudah dilakukan sesuai dengan SOP tetapi pada prinsip 5C character dan condition of economy pihak bank tidak bisa memprediksi untuk kedepannya akan sifat kejujuran nasabah dan kondisi perekonomian nasabah di kemudian hari. Maka dari itu terdapat kendala-kendala yang disebabkan oleh dua faktor yaitu faktor internal yang berasal dari Bank Aceh Syariah itu sendiri dan faktor eksternal yang berasal dari nasabah itu sendiri. Musyafian (2020) penelitian pada Bank BRI Syariah KCP Purwodadi mengenai implementasi akad murabahah terhadap pembiayaan KPR bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas

Pembiayaan Perumahan) ini terjadi pada proses pelaksanaan akad, pelaksanaan akad sudah sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Murabahah dan sah secara hukum Islam karena sudah memenuhi syarat dan rukun murabahah, Dan peneliti Elvida Yanti (2022) yang dilaksanakan pada PT. Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan menunjukkan bahwa Pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di Bank Sumut Kantor Cabang Syariah Medan terjadi penurunan masih terbilang tingginya penetapan gaji sebagai syarat untuk mendapatkan pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di bank bagi nasabah berpenghasilan rendah dan masih kurangnya promosi oleh marketing sendiri.

Dari hasil observasi sementara ternyata banyak masyarakat Lhokseumawe dan sekitarnya yang tertarik dan sangat membutuhkan produk pembiayaan PKRS bersubsidi dari Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe ini untuk mendapatkan rumah impian, khususnya untuk masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hal ini dibuktikan dari data diatas yang setiap tahunnya meningkat. Dalam hal ini penulis ingin mengetahui lebih jauh mengenai prosedur pembiayaan PKRS bersubsidi begitupun dengan penerapan akadnya apakah sudah menerapkan akad murabahah dalam PKRS sebagaimana rekomendasi fatwa DSN dan Bank Indonesia di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe. Sehingga dalam penelitian ini, penulis memilih judul **“Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan**

## **Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi Di Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe”.**

### **1.2 Rumusan Masalah**

1. Bagaimana prosedur pembiayaan pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bersubsidi di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe?
2. Bagaimana analisis implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bersubsidi di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe?

### **1.3 Tujuan Masalah**

1. Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bersubsidi di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe?
2. Untuk mengetahui bagaimana analisis implementasi akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bersubsidi di PT. Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe?

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Dari setiap penelitian tentunya akan diperoleh hasil yang diharapkan dapat memberikan manfaat untuk penulis maupun pihak lain. Ada pun manfaat dari penelitian ini adalah:

1. Secara Teoristis

Hasil penelitian diharapkan dapat menjadi referensi terkait pokok masalah yang disajikan untuk menambah pengetahuan dan wawasan, khususnya civitas akademisi dilingkungan Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi peneliti

Bagi peneliti, sebagai kajian ilmunan yang diperbandingkan situasi dan kondisi saat ini maupun yang akan datang, sehingga melahirkan wawasan, pengalaman dan ilmu yang diharapkan bisa menjadi bekal dalam menghadapi perkembangan dan kemajuan teknologi.

### b. Bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dan bisa dikembangkan menjadi lebih sempurna.

### c. Bagi nasabah

Penelitian ini diharapkan dapat memahami prosedur produk pembiayaan bagi nasabah yang mengambil pembiayaan kepemilikan rumah sejahtera bersubsidi pada Bank Aceh Syariah Cabang Lhokseumawe.

## 3. Manfaat Kebijakan

Memberikan arahan kebijakan untuk terus berkembangnya produk yang ada di Bank Aceh Syariah

Caban Lhokseumawe salah satunya yaitu produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sejahtera (PKRS) Bersubsidi dalam membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) untuk mendapatkan rumah yang mereka inginkan.

### 1.5 **Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan di penelitian ini memiliki lima bab yang masing-masing bab terdiri dari:

#### **BAB I: Pendahuluan**

Berisi tentang gambaran umum mengenai isi penelitian yang terdiri dari latar belakang masalah yang menguraikan tentang masalah dalam penelitian ini. Rumusan masalah sebuah pertanyaan yang mencari sebuah jawaban lewat pengumpulan data, tujuan masalah untuk memperoleh pengetahuan atau penemuan baru, dan juga manfaat penelitian untuk memberikan wawasan untuk peneliti, peneliti selanjutnya, karyawan Bank Aceh dan nasabah yang telah mengambil pembiayaan pada Bank Aceh Syariah.

#### **BAB II: Landasan Teori**

Tinjauan pustaka, bab ini menjelaskan tentang landasan teori yang memuat tentang berbagai teori-teori, penelitian-penelitian terdahulu atau yang sudah pernah diteliti yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti serta model penelitian atau kerangka berfikir tentang topik permasalahan yang akan diteliti.

### **BAB III: Metode Penelitian**

Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian dan pendekatan penelitian yang akan digunakan peneliti dalam rangka untuk menjawab permasalahan penelitian meliputi jenis metode penelitian, subjek dan objek penelitian, sumber data penelitian, teknik pengumpulan data dan metode analisis data.

### **BAB IV: Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ini dapat berisikan tentang gambaran umum objek penelitian, hasil penelitian serta pembahasan secara mendalam tentang hasil temuan.

### **BAB V: Kesimpulan dan Saran**

Bab ini merupakan Uraian akhir dari penelitian yang menjelaskan tentang kesimpulan dari permasalahan yang diteliti yang didapatkan dari pembahasan dan juga saran-saran untuk penelitian.

