

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM KEPEMILIKAN RUMAH
KPR SYARIAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP SUDIRMAN
PEKANBARU**

LAPORAN AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Ahli Madya (A.Md)
Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum



INDAH RISMADHANI

NIM. 02220625449

UIN SUSKA RIAU

PROGRAM STUDI D3

PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

2025 M / 1447 H

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PENGESAHAN

Laporan Akhir dengan judul **"IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM KEPEMILIKAN RUMAH KPR SYARIAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KCP SUDIRMAN PEKANBARU"**, yang ditulis oleh:

NAMA : Indah Rismadhani
NIM : 02220625449
PROGRAM STUDI : D-III Perbankan Syariah

Telah *dimunaqsyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Selasa, 8 Juli 2025
Waktu : 08.00
Tempat : Ruang Praktek Peradilan Semu

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 11 Juli 2025

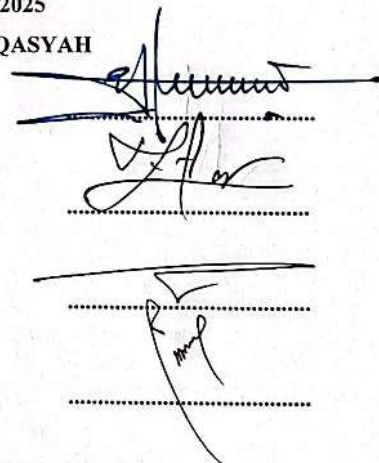
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
Ahmad Mas'ari, S.HI., MA

Sekretaris Penguji
Zilal Afwa Ajidin, SE, MA

Penguji 1
Dr. Syahpawi, S.Ag., M.Sh

Penguji 2
Dr. Musnawati, SE., M.Ak



Mengetahui

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. H. Maghfirah, MA.
NIP. 197410252003121002

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Laporan akhir dengan judul **Implementasi Akad Murabahah Dalam Kepemilikan Rumah KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru**, yang ditulis oleh:

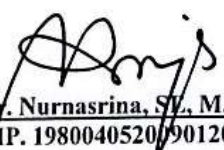
Nama : Indah Rismadhani

NIM : 02220625449

Program Studi : D-III Perbankan Syariah

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif kasim Riau.

Pekanbaru, 23 Juni 2025
Pembimbing 1


Dr. Nurnasrina, S.P., M.Si
NIP. 198004052009012008

Pembimbing 2


Madona Khairunisa, S.E.I., ME.Sy
NIP. 198609182023212004

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Indah Rismadhani

NIM : 02220625449

Tempat/ Tgl. Lahir : Padang, 17 November 2003

Fakultas/Pascasarjana : Syariah Dan Hukum

Prodi : D3 Perbankan Syariah

Judul Disertasi/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah lainnya :

Implementasi Akad Murabahah Pada Kepemilikan Rumah KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru.

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Penulisan Disertai/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah lainnya * dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri.
2. Semua kutipan pada karya tulis saya ini sudah disebutkan sumbernya.
3. Oleh karena itu Disertasi/Thesis/Skripsi/Karya Ilmiah lainnya , *saya ini, saya nyatakan bebas dari plagiat.
4. Apa bila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Disertasi/Thesis/Skripsi/(Karya Ilmiah lainnya) *saya tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan peraturan perundang-undangan.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 30 juni 2025

Yang membuat pernyataan



Indah Rismadhani
02220625449

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Indah Rismadhani, (2025): **Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Kepemilikan Rumah KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru**

Laporan akhir ini dilatar belakangi oleh banyaknya minat masyarakat dalam mengambil pembiayaan KPR berbasis syariah yang menggunakan akad *Murabahah*. Akad *Murabahah* adalah jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak perusahaan dengan nasabah. Akad *Murabahah* dalam KPR syariah memberikan keuntungan transparansi dalam penentuan harga dan margin keuntungan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad *Murabahah* dalam melakukan pembiayaan KPR syariah dan tantangan yang dihadapi oleh BSI KCP Sudirman Pekanbaru dalam menerapkan akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sudirman Pekanbaru. Informan dalam penelitian ini terdiri dari empat orang karyawan BSI. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Hasil penelitian ini adalah dalam pembiayaan KPR syariah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sudirman Pekanbaru menggunakan akad *Murabahah*. Selain mengaplikasikan akad *Murabahah*, BSI KCP Sudirman juga mengkombinasikan akad *Murabahah* dengan akad *Wakalah* untuk akad yang diwakilkan dan akad *Rahn* sebagai jaminannya. Tantangan yang dihadapi Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru dalam menerapkan akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah adalah persaingan dengan bank konvensional dan kurangnya pemahaman nasabah terkait akad *Murabahah*. Namun, BSI KCP Sudirman Pekanbaru telah mengatasi tantangan tersebut dengan mengedukasi masyarakat terkait akad *Murabahah* dalam pembiayaan dan melakukan pemasaran yang efektif.

Kata Kunci: Implementasi, KPR syariah, Akad *Murabahah*, Bank Syariah Indonesia, dan prinsip syariah.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum WR WB

Puji syukur diucapkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “**Implementasi Akad Murabahah Dalam Kepemilikan Rumah KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru**”

Tugas Akhir ini terwujud dengan baik berkat kerjasama, doa, dan bantuan dari berbagai pihak. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tugas akhir ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikannya. Oleh sebab itu penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada yang terhormat:

1. Kedua orang tua penulis, Ayahanda Arisman dan Ibunda Deni Helda yang sangat berjasa dalam hidup penulis, dua orang yang selalu mengusahakan anak keduanya ini bisa menempuh pendidikan setinggi-tingginya untuk mencapai cita-cita yang diinginkan. Kepada Ayahanda Arisman, terima kasih atas setiap cucuran keringat dan kerja keras yang engkau tukarkan menjadi sebuah nafkah demi anakmu bisa sampai ditahap ini, demi anak gadismu dapat mengenyam pendidikan sampai ke tingkat ini, terima kasih atas segala motivasi dan dukungan yang selalu engkau berikan. Untuk Ibunda Deni Helda, terima kasih atas segala pesan, doa, dan harapan yang selalu mendampingi setiap langkah dan ikhtiar anakmu untuk menjadi seseorang yang berpendidikan, terima kasih atas kasih sayang tanpa batas yang tak

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pernah lekang oleh waktu, terima kasih telah menjadi sumber dan kekuatan inspirasi, serta pelita yang tak pernah padam dalam setiap langkah yang penulis tempuh. Terakhir, terima kasih atas segala hal yang kalian berikan yang tak terhitung jumlahnya.

2. Ibu Prof. Dr. Hj. Leny Nofianti, MS., SE., AK, CA selaku Rektor Universitas Islam Negri Sultan Syarif Kasim Riau beserta Prof. H. Raihani, M.Ed.,Ph.D., selaku Wakil Rektor Bidang Akademik dan Pengembangan Lembaga; Dr. Alex Wenda, S.T., M.E, selaku Wakil Rektor Bidang Administrasi Umum, Perencanaan, dan Keuangan; serta Dr. Harris Simaremare, M.T., selaku Wakil Rektor Bidang Kemahasiswaan dan Kerja Sama.

3. Bapak Dr. H. Maghfirah, MA selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta jajaran.

4. Ibu Ketua Program Studi Perbankan Syariah Ibu Dr. Jenita, MM dan Sekretaris Program Studi Perbankan Syariah Ibu Dr. Rozi Andini, SE.Sy.,ME yang telah banyak memberikan kemudahan dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

5. Ibu Dr. Nurnasrina, SE, M.Si selaku dosen pembimbing I dan Ibu Madona Khairunisa, S.E.I., ME.Sy selaku pembimbing II yang telah membimbing dan mengarahkan dalam menyusun Tugas Akhir ini hingga selesai.

6. Bapak Hairul Amri, M.Ag. selaku Penasehat Akademik (PA) yang telah membimbing penulis selama menjalani perkuliahan.

7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum yang telah mencurahkan begitu banyak ilmu kepada penulis.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

8. Haidar Yahya, teruntuk abang saya terimakasih sudah membantu dan memberikan banyak masukan kepada penulis dalam membuat tugas akhir ini.
9. Kepada Desy Husnita, Miftahul Jannah, Masita, dan Nur Asma selaku teman dekat penulis yang telah menjadi pendengar yang baik dan selalu siap membantu penulis saat penulis mengalami kesusahan dalam menulis laporan akhir ini dengan memberikan ide-ide dan motivasi.
10. Teman – teman sekelas Perbankan Syariah 22, semoga kita semua menjadi orang yang sukses kedepannya baik di dunia dan akhirat.

Penulis menyadari Laporan Akhir ini jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk melengkapi kekurangan dan kesalahan dalam Laporan Akhir ini. Semoga Laporan Akhir ini bermanfaat bagi pembaca dan bisa menambah wawasan ilmu pengetahuan.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Pekanbaru, 30 Juni 2025

Penulis

INDAH RISMADHANI
NIM: 02220625449

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah	6
C. Rumusan Masalah	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA	8
A. Kajian Teoritis	8
1. Akad <i>Murabahah</i>	8
2. Perbedaan Akad <i>Murabahah</i> Dengan Akad Lainnya Dalam KPR Syariah	16
3. Mekanisme Akad <i>Murabahah</i>	18
4. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dalam Perbankan Syariah	21
B. Penelitian Terdahulu	24
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	27
A. Jenis Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian	28
C. Subjek dan Objek Penelitian	29
D. Sumber Data	29
E. Informan	30
F. Teknik Pengumpulan Data	30
G. Teknik Analisis Data	32
H. Gambaran Umum Perusahaan	32
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru	37
B. Tantangan Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru Dalam Menerapkan Akad <i>Murabahah</i> Pada Pembiayaan KPR Syariah	51

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	54
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55
DAFTAR PUSTAKA	56



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I PENDAHULUAN

A Latar Belakang Masalah

Perkembangan sektor keuangan di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir, khususnya perbankan syariah. Industri perbankan syariah di Indonesia telah menunjukkan pertumbuhan yang signifikan. Sebagai negara dengan populasi muslim terbesar di dunia, Indonesia memiliki potensi yang besar untuk pengembangan perbankan syariah. Salah satu segmen yang menarik perhatian dalam perbankan syariah adalah produk pembiayaan rumah KPR syariah, yang memberikan solusi kepada masyarakat bagi yang ingin memiliki rumah sendiri dengan harga yang terjangkau dan dapat dicicil. Menurut laporan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), kontribusi sektor perbankan syariah terhadap total aset perbankan nasional menunjukkan tren peningkatan yang positif. Hal ini mencerminkan minat masyarakat terhadap produk keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah.¹

Pengertian rumah menurut UU No.4 Tahun 1992 adalah bangunan yang berfungsi untuk tempat tinggal dan hunian serta sarana pembinaan keluarga. Memiliki rumah juga sebagai salah satu langkah awal untuk mewujudkan keharmonisan keluarga. Kondisi masyarakat Indonesia yang berpendapatan rendah menjadi pertimbangan awal dalam mewujudkan kepemilikan rumah. Banyak masyarakat yang lebih memilih membeli suatu rumah secara kredit, ini dikarenakan pembayaran secara tunai dianggap lebih berat dibandingkan

¹ Otoritas Jasa Keuangan (OJK). *Peraturan OJK No. 30/POJK.05/2014 tentang Usaha Perbankan Syariah dan Kegiatan Usaha Lainnya yang Berbasis Syariah*. Jakarta. 2015.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dengan pembayaran secara kredit. Dengan adanya usaha mencari peluang tersebut, lembaga keuangan khususnya perbankan syariah memanfaatkan kesempatan tersebut untuk terus mewujudkan akan kebutuhan masyarakat.

Kebutuhan akan perumahan di Indonesia terus meningkat seiring dengan pertumbuhan populasi dan urbanisasi. Data dari Badan Pusat Statistik (BPS) menunjukkan bahwa jumlah rumah yang dibutuhkan setiap tahunnya semakin meningkat, yang mendorong inovasi dalam produk pembiayaan perumahan, termasuk melalui mekanisme syariah.²

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam konteks perbankan, bank syariah memiliki fungsi yang mirip dengan bank konvensional, yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat. Namun, perbedaan mendasar terletak pada penerapan prinsip syariah yang mengedepankan keadilan, transparansi, dan menghindari unsur-unsur yang dilarang dalam Islam, seperti *riba* (bunga), *gharar* (ketidakpastian), dan *maysir*. Bank Syariah Indonesia sebagai salah satu bank syariah terkemuka di Indonesia memiliki berbagai produk pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, termasuk pembiayaan rumah KPR syariah dengan akad *Murabahah*. BSI berkomitmen untuk menyediakan solusi pembiayaan yang tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat, tetapi juga mematuhi hukum syariah.

KCP Sudirman Pekanbaru merupakan salah satu cabang BSI yang berperan penting dalam memberikan layanan pembiayaan perumahan.

² Badan Pusat Statistik (BPS). (2023). *Statistik Perumahan di Indonesia*. Jakarta.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dengan berbagai produk unggulan, KCP Sudirman berusaha untuk menjangkau masyarakat luas, terutama dalam hal kepemilikan rumah melalui akad *Murabahah*.³ Akad *Murabahah* adalah salah satu bentuk transaksi jual beli yang umum digunakan dalam perbankan syariah, termasuk dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah. Dalam akad ini, bank syariah berperan sebagai pihak yang membiayai pembangunan rumah berdasarkan spesifikasi yang telah disepakati dengan nasabah.

Implementasi akad *Murabahah* dalam KPR syariah memberikan sejumlah keuntungan, antara lain transparansi dalam penentuan harga dan margin keuntungan. Nasabah dapat mengetahui dengan jelas total biaya yang harus dibayarkan, sehingga mengurangi risiko ketidakpastian yang sering terjadi dalam transaksi jual beli konvensional. Selain itu, akad *Murabahah* juga memberikan kesempatan bagi nasabah untuk merencanakan pembayaran angsuran secara lebih baik, karena semua biaya telah disepakati di awal.

Meskipun akad *Murabahah* menawarkan berbagai keuntungan, tantangan dalam implementasinya tidak dapat diabaikan. Banyak masyarakat yang belum sepenuhnya memahami konsep dan mekanisme akad *Murabahah*, yang dapat menghambat penggunaan produk KPR syariah. Pemahaman yang kurang dapat menyebabkan keraguan dan ketidakpercayaan terhadap lembaga keuangan syariah, sehingga potensi pasar tidak dapat dimanfaatkan secara optimal. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi yang efektif dari pihak bank menjadi sangat penting. Penelitian oleh Rahman menunjukkan bahwa

³ Bank Syariah Indonesia. (2023). *Laporan Tahunan BSI*. Pekanbaru.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

nasabah yang memahami akad yang digunakan cenderung lebih puas dengan layanan yang diterima.⁴

Di sisi lain, regulasi yang mengatur praktik perbankan syariah juga berperan dalam keberhasilan implementasi akad *Murabahah*. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan kerangka hukum yang jelas bagi bank syariah dalam menjalankan operasionalnya. Namun, tantangan dalam penerapan regulasi tersebut juga muncul, terutama dalam hal kesesuaian antara kebijakan bank dan kebutuhan nasabah. Hal ini menuntut bank untuk terus beradaptasi dan melakukan inovasi dalam produk yang ditawarkan.

Edukasi menjadi faktor kunci dalam meningkatkan pemahaman dan penerimaan masyarakat terhadap produk pembiayaan syariah. Melalui seminar, *workshop*, dan program sosialisasi, bank dapat membantu masyarakat memahami manfaat dan prosedur akad *Murabahah*. Regulasi dari OJK dan Bank Indonesia juga berperan dalam pengembangan produk pembiayaan syariah. Kebijakan yang mendukung dapat mendorong bank untuk lebih inovatif dalam menawarkan produk, termasuk KPR syariah dengan akad *Murabahah*.

Pada penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan empat orang karyawan Bank Syariah Indonesia KCP Pekanbaru Sudirman, yaitu ibu Desy Ayu Marthayosa selaku *Branch Operational Service and Manager*, bapak Khairil Anwar selaku *Consumer Business Representative Manager*,

⁴ Rahman, A. Kepuasan Nasabah dalam Produk Pembiayaan Syariah: Studi Kasus KPR Syariah. *Jurnal Manajemen Keuangan*. Volume 3 No.2 (2015), hlm. 51.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

bapak Yofy Nurdiansyach selaku *Bisnis Relationship Manager*, dan bapak Sunardi selaku staf *Bisnis Relationship*. Wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implementasi akad *Murabahah* dalam produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah yang ditawarkan oleh bank. Penulis menggunakan pertanyaan semi-terstruktur untuk memungkinkan diskusi yang lebih fleksibel mengenai topik yang relevan. Dengan harapan melalui wawancara ini, penulis mendapatkan wawasan yang lebih baik mengenai implementasi akad *Murabahah* dan tantangan yang dihadapi oleh bank dalam memberikan layanan KPR syariah. Informasi yang diperoleh juga akan digunakan untuk mendukung analisis dalam penelitian ini.

Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pemahaman yang kurang tentang akad syariah dapat menghambat produk-produk syariah. Sebuah studi oleh Hidayat menemukan bahwa edukasi yang baik sangat penting untuk meningkatkan pemahaman masyarakat tentang produk perbankan syariah.⁵

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi akad *Murabahah* dalam kepemilikan rumah KPR syariah pada BSI KCP Sudirman Pekanbaru. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai proses, tantangan, serta solusi yang dihadapi dalam penerapan akad *Murabahah*. Pada penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan rekomendasi bagi Bank Syariah Indonesia dan lembaga keuangan syariah lainnya dalam meningkatkan layanan dan produk KPR

⁵ Hidayat, M. *Edukasi Produk Perbankan Syariah dan Dampaknya Terhadap Penerimaan Masyarakat*. *Jurnal Ekonomi Syariah*. Volume 2 No.2 (2020), hlm. 13.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

syariah yang lebih sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Dengan pemahaman yang lebih baik mengenai akad *Murabahah*, diharapkan masyarakat akan lebih percaya dan tertarik untuk menggunakan produk KPR syariah, sehingga dapat mendukung pertumbuhan industri perbankan syariah di Indonesia.

Demikian, penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan pengetahuan akademis mengenai akad *Murabahah*, tetapi juga memberikan dampak praktis bagi masyarakat dan industri perbankan syariah. Diharapkan hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi yang berguna bagi pengembangan produk dan layanan perbankan syariah yang lebih inklusif dan berkelanjutan di masa depan.

Dengan memahami bagaimana akad ini diterapkan, diharapkan dapat memberikan rekomendasi untuk peningkatan layanan dan pemahaman masyarakat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh dalam bentuk tugas laporan akhir “**Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Kepemilikan Rumah KPR Syariah Pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru**”. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan produk perbankan syariah, khususnya dalam hal pembiayaan perumahan, serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya dalam bidang perbankan syariah.

Batasan Masalah

Supaya penelitian ini lebih terarah dan tidak menyimpang dari topik, maka penulis membatasi permasalahan penelitian ini hanya akan difokuskan pada penerapan akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah di Bank

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru, tanpa membahas produk pembiayaan syariah lainnya.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru?
2. Apa saja tantangan yang dihadapi oleh Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman dalam menerapkan akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan
 - a. Untuk mengetahui implementasi akad *Murabahah* dalam melakukan pembiayaan KPR syariah di BSI KCP Sudirman Pekanbaru.
 - b. Untuk mengetahui tantangan yang dihadapi oleh BSI KCP Sudirman dalam menerapkan akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah.
2. Manfaat Penelitian
 - a. Menambah pengalaman penulis tentang akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah.
 - b. Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Diploma di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Kajian Teoritis

1. Akad *Murabahah*

a. Pengertian Akad *Murabahah*

Akad *Murabahah* merupakan salah satu bentuk kontrak dalam hukum Islam yang digunakan untuk transaksi jual beli barang yang belum ada atau belum diproduksi. *Murabahah* berasal dari kata "*ribh*" yang berarti keuntungan. Dalam konteks ini, akad *Murabahah* adalah jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak perusahaan dengan nasabah. Akad pembiayaan ini untuk pengadaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) oleh perusahaan kepada pembeli dengan membayar secara angsuran dengan harga lebih sebagai laba.⁶

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.⁷ Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi *Murabahah* tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang, ditangguhkan dengan

⁶ Haniah Lubis, S.E., M.E.SY, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bojong Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2021), hlm. 24.

⁷ Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 paragraf ke 5

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mencil setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari.⁸

Murabahah menurut Syafi'i Antonio ialah jual beli barang pada harga asal dengan dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *Murabahah*, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁹ Sedangkan menurut Abu Azam dalam bukunya, *Murabahah* yaitu menjual dagangan sesuai harga ditambah dengan laba tertentu.¹⁰

Akad ini harus dilakukan dengan transparansi, di mana nasabah mengetahui harga beli dan margin keuntungan yang dikenakan.¹¹ Menurut Alqur'an dan hadits, akad ini diperbolehkan selama memenuhi syarat-syarat tertentu, seperti adanya kesepakatan mengenai spesifikasi barang dan harga yang jelas.¹² Akad *Murabahah* sejalan dengan prinsip syariah karena tidak melibatkan riba (bunga) dan mendorong keadilan dalam transaksi. Dalam Islam, riba dilarang sehingga *Murabahah*

⁸ Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 paragraf ke 8

⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2021), hlm. 37.

¹⁰ Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muammalah Kontemporer*, (Surabaya:UIN Sunan Ampel Press, 2024), hlm. 62.

¹¹ Hassan, A., *Akad Murabahah dalam Hukum Islam*, (Jakarta: Penerbit XYZ, 2021), hlm. 81.

¹² Mansur, M. *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Properti*. *Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*. Volume. 8 No. 2 (2022): hlm. 78-85.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

Beberapa karakteristik akad *Murabahah* yang meliputi :¹³

- a. Transparansi, yang mana nasabah mengetahui dengan jelas harga beli dan margin keuntungan, sehingga tidak ada biaya tersembunyi.
- b. Kesepakatan, akad *Murabahah* memberikan kepastian bagi nasabah mengenai jumlah cicilan yang harus dibayar setiap bulannya.
- c. Pembayaran dapat dilakukan secara bertahap atau langsung lunas, tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak yang ingin berakad.

b. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

Al-Qur'an sebagai sumber utama hukum Islam memberikan pedoman yang jelas mengenai transaksi jual beli. Salah satu ayat yang sering dijadikan rujukan adalah Surah Al-Baqarah:275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ آلِ رِبْوَا لَ يَقَوْمُونَ إِلَّا كَمَا يَقَوْمُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَرْءِ ۚ فَسُئِلُوا بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ آلِ رِبْوَا وَأَحَلَّ هَالِكُ الْبَيْعِ وَحَرَّمَ آلِ رِبْوَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَ فَإِنْ وَامْرَهُ إِلَىٰ هَالِكٍ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

¹³ Sari, R. *KPR Syariah: Solusi Pembiayaan Rumah Tanpa Riba*. Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah, Volume. 5 No. 2 (2020): hlm. 123-135.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kesurupan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barang siapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah di perolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

Pada surat Albaqarah:275, menyatakan bahwa jual beli itu diperbolehkan, sedangkan riba adalah haram. Akad *Murabahah* sebagai bentuk jual beli yang memenuhi syarat-syarat tertentu dapat dianggap sah selama tidak melanggar prinsip-prinsip syariah.¹⁴ Selain itu, ada pula hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah “Dari Shuaib Ar Rumi R.A. bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhadh (*Murabahah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah.” DSN Majelis Ulama Indonesia juga pernah mengeluarkan fatwa mengenai akad *Murabahah*. Fatwa mengenai akad *Murabahah* dapat ditemukan dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.¹⁵

a) Ketentuan umum *Murabahah* pada bank syariah

¹⁴ Al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia, 2022.

¹⁵ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Barang yang di perjualkan tidak diharamkan oleh syariah islam
 2. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 3. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 4. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan.
 5. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 6. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- b) Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah yang juga tertuang dalam fatwa
1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian barang atau aset kepada pihak bank
 2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesan oleh nasabah secara sah dengan pihak ketiga.
 3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan nasabah harus menemani membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta kepada nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank harus dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
6. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. Jika nasabah batal membeli maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut.¹⁶

c) Jaminan dalam *Murabahah*

1. Jika dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang.¹⁷

¹⁶ Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm.62

¹⁷ Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2011), hlm. 99-100.

**Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Dalam fatwa tersebut juga menjelaskan bahwa pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau angsuran, sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah. Namun, bank tidak diperbolehkan mengenakan denda atau biaya tambahan yang bersifat riba jika nasabah terlambat melakukan pembayaran. Fatwa ini juga mengatur penggunaan akad *Murabahah* dalam berbagai produk perbankan syariah, termasuk pembiayaan rumah, kendaraan, dan barang konsumsi lainnya. DSN menegaskan bahwa penggunaan akad ini harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan tidak melanggar ketentuan yang ada.¹⁸

Berdasarkan fatwa DSN nomor 17, nasabah tidak dibenarkan menunda – nunda pembayaran apabila nasabah tersebut mampu membayarnya. Penundaan pembayaran oleh nasabah pembiayaan disisi dapat mengganggu bank syariah dalam kegiatan operasionalnya dan disisi lain merugikan nasabah penabung karena tidak jadi mendapatkan keuntungan bagi hasil yang semestinya mereka terima. Atas pertimbangan ini, DSN MUI memperbolehkan bank syariah menerapkan sanksi berupa denda sejumlah uang tertentu kepada nasabah yang menunda – nunda menunaikan kewajibannya padahal memiliki kemampuan untuk melunasi kewajiban tersebut. Denda yang dikenakan ini dijadikan sebagai penambahan dana qard hasan untuk disalurkan kepada masyarakat.

¹⁸ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Di Indonesia, dasar hukum kehalalan akad *Murabahah* juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Salah satu aspek yang diatur dalam undang-undang ini adalah aspek operasional bank syariah, termasuk jenis-jenis akad yang diperbolehkan¹⁹. Akad *Murabahah* dinyatakan sebagai salah satu bentuk pembiayaan yang sah dalam perbankan syariah. Keberadaan akad *Murabahah* bukan saja sesuai dengan hukum substantif islam, Barang atau sesuatu tetapi juga sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

c. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah*

Menurut jumhur ulama ada 4 rukun akad jual beli yaitu:

- 1) Orang yang menjual
- 2) Orang yang membeli
- 3) Sighat (ijab dan qobul)
- 4) yang diakadkan

Adapun syarat-syaratnya:

- 1) Penjual memberitahu biaya modal atau harga pokok barang yang dijual kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak bebas dari riba
- 4) Penjual wajib menjelaskan ke pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

¹⁹ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya, jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat 1, 4, atau 5 tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan: ²⁰

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c) Membatalkan kontrak

2. Perbedaan Akad *Murabahah* Dengan Akad Lainnya Dalam KPR Syariah

Dalam konteks Kredit Pemilikan Rumah (KPR) syariah, terdapat beberapa jenis akad yang digunakan, dan masing-masing memiliki karakteristik serta mekanisme yang berbeda-beda. Perbedaan antara akad *Murabahah* dengan beberapa akad lainnya yang umum digunakan dalam KPR syariah:

a. Akad *Murabahah*

Adalah perjanjian jual beli di mana bank membeli barang (rumah) dan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, ²¹ termasuk margin keuntungan yang transparansi (nasabah mengetahui

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta:Gema Insani, 2021), hlm. 40

²¹ Nurnasrina, SE, M. si. P .Adiyes Putra, M. Si. *Kegiatan Usaha Bank Syariah*. (Yogyakarta: Kalimedia, 2018). hlm.75

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

harga beli dan margin keuntungan, sehingga tidak ada biaya tersembunyi).

Contohnya, nasabah mengajukan KPR syariah, bank membeli rumah, dan menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati.

b. Akad Ijarah

Adalah perjanjian sewa-menyewa di mana bank menyewakan barang (rumah) kepada nasabah untuk jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa. Dalam KPR ijarah, bank membeli rumah dan menyewakannya kepada nasabah. Setelah masa sewa berakhir, nasabah memiliki opsi untuk membeli rumah tersebut. Bank tetap memiliki kepemilikan atas rumah selama masa sewa, dan nasabah hanya memiliki hak untuk menggunakan.²²

Contohnya, nasabah menyewa rumah dari bank selama 10 tahun, dan setelah itu, nasabah dapat membeli rumah tersebut dengan harga yang disepakati.

c. Akad Musyarakah Mutanaqisah

Adalah perjanjian kemitraan di mana bank dan nasabah bersama-sama memiliki rumah, dan kepemilikan bank berkurang seiring dengan pembayaran cicilan oleh nasabah. Bank dan nasabah berinvestasi dalam pembelian rumah. Nasabah membayar cicilan yang akan mengurangi

²² Al-Ma'mun, M. *Akad-Ijarah: Konsep dan Implementasi dalam Ekonomi Syariah*. (Jakarta: Lembaga Penerbit Ekonomi Syariah, 2020). hlm. 58



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kepemilikan bank hingga nasabah sepenuhnya memiliki rumah. Kepemilikan rumah berpindah secara bertahap dari bank ke nasabah.²³

Contohnya, bank dan nasabah membeli rumah bersama, dan nasabah membayar cicilan untuk membeli bagian bank secara bertahap.

3. Mekanisme Pembiayaan Akad *Murabahah*

Bank syariah di Indonesia umumnya memiliki ketentuan yang hampir sama dengan bank konvensional dalam hal memberikan pembiayaan *Murabahah*. Syarat dan prosedur yang diterapkan untuk nasabah mirip dengan syarat dan prosedur kredit pada bank konvensional. Berikut adalah syarat dan ketentuan umum untuk pembiayaan *Murabahah*:

- a) Terbuka untuk umum, tidak hanya untuk masyarakat Muslim.
- b) Nasabah harus memiliki kapasitas hukum yang sesuai dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c) Memenuhi prinsip 5C.
- d) Mematuhi ketentuan Bank Indonesia dan pemerintah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang mengubah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan.
- e) Jaminan, umumnya cukup dengan barang yang menjadi objek perjanjian. Namun, karena jumlah pembiayaan sering kali melebihi harga pokok barang, bank biasanya menetapkan uang muka sesuai dengan selisih antara jumlah pembiayaan dan harga pokok barang.²⁴

²³ Otoritas Jasa Keuangan (OJK), Peraturan OJK No. 30/POJK.05/2014 *tentang Usaha Perbankan Syariah*, 2015.

²⁴ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 60.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Pembayaran pembiayaan *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan, namun dalam praktik perbankan lebih umum diterapkan sistem cicilan. Dalam *Murabahah*, diperbolehkan adanya variasi harga barang tergantung pada metode pembayaran yang dipilih. *Murabahah* muajjal ditandai dengan penyerahan barang di awal akad, sementara pembayaran dilakukan kemudian, baik dalam bentuk angsuran maupun sekaligus. Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, dalam fiqih belum diatur secara terperinci. Ulama sepakat apabila keterlambatan pembayaran maka pihak bank diperbolehkan menerapkan sistem denda (*ta'zir*) dengan tujuan agar pihak nasabah lebih bertanggung jawab atas dana pinjaman tersebut. Proses pembiayaan *Murabahah* dalam KPR syariah melibatkan beberapa langkah yang harus diikuti oleh nasabah dan bank syariah.

Ada beberapa tahapan umum dalam proses pembiayaan *Murabahah* untuk KPR syariah:²⁵

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk mendapatkan pembiayaan KPR syariah kepada bank syariah. Permohonan tersebut biasanya disertai dengan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti identitas diri, slip gaji, dan dokumen terkait properti yang akan dibeli.
2. Bank melakukan analisis kelayakan terhadap permohonan yang diajukan. Analisis ini mencakup prinsip 5C: *Character*

²⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 13-14.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

(karakter), *Capacity* (kapasitas), *Capital* (modal), *Collateral* (jaminan), dan *Condition* (kondisi), serta penilaian terhadap kemampuan nasabah dalam membayar cicilan berdasarkan penghasilan dan pengeluaran.²⁶

3. Bank melakukan penilaian terhadap properti yang akan dibeli untuk menentukan nilai pasarnya dan memastikan bahwa properti tersebut layak untuk dijadikan objek pembiayaan.
4. Jika permohonan disetujui, bank akan mengeluarkan surat persetujuan pembiayaan kepada nasabah, yang mencakup rincian jumlah pembiayaan, margin keuntungan, dan syarat-syarat lainnya.
5. Nasabah dan bank menandatangani akad *Murabahah*, di mana bank menjelaskan harga pokok barang (properti) serta margin keuntungan yang dikenakan. Akad ini juga mencakup syarat dan ketentuan yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak.
6. Setelah akad ditandatangani, bank akan membeli properti dari penjual dan membayar harga pokok properti kepada penjual.
7. Setelah proses pembelian selesai, bank menyerahkan properti kepada nasabah, yang secara resmi menjadi pemilik properti tersebut. Namun, secara hukum, bank masih memiliki hak atas properti hingga seluruh cicilan dilunasi.
8. Nasabah membayar cicilan sesuai kesepakatan dalam akad,

²⁶ Drs. Ismail, MBA., Ak. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 120.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

yang dapat dilakukan secara bulanan atau sesuai jadwal yang telah disepakati. Dalam pembiayaan *Murabahah*, nasabah mengetahui secara jelas jumlah cicilan yang harus dibayar, termasuk margin keuntungan.

9. Setelah semua cicilan dibayar lunas, nasabah akan mendapatkan sertifikat kepemilikan penuh atas properti, dan bank akan mengeluarkan dokumen yang menyatakan bahwa nasabah telah menyelesaikan seluruh pembiayaan.
10. Selama masa pembiayaan, bank melakukan monitoring untuk memastikan nasabah dapat memenuhi kewajibannya. Jika ada masalah dalam pembayaran, bank akan berusaha melakukan renegosiasi atau memberikan solusi yang tepat.

4. Implementasi *Murabahah* Pada Perbankan Syariah

Murabahah, sebagai suatu bentuk transaksi jual beli yang melibatkan transparansi antara penjual dan pembeli dalam menentukan harga jual dan harga beli, telah banyak diimplementasikan dalam lembaga keuangan syariah. Saat ini, *Murabahah* lebih sering digunakan dalam konteks pembiayaan, baik di bank maupun lembaga non-bank. Penerapan teknis pembiayaan *Murabahah* di bank syariah dapat dilihat melalui skema atau mekanisme pembiayaan *Murabahah* sebagai berikut:²⁷

²⁷ Nofinawati, *Analisis terhadap aplikasi akad murabahah di Bank syariah*, Jurnal At Taroh, Volume 2, No. 2, Tahun 2016, hlm. 105-107

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

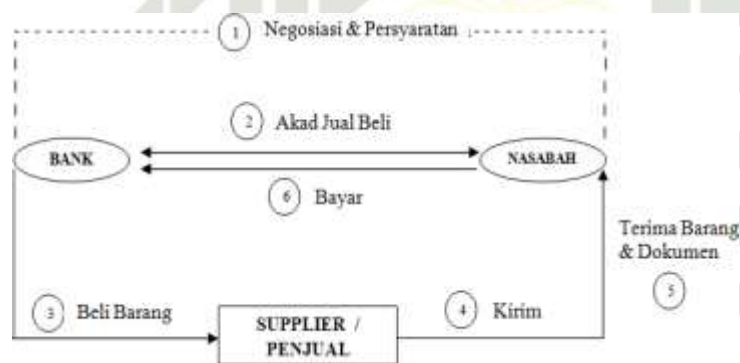
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Skema Pembiayaan *Murabahah* Murni

Pembiayaan *Murabahah* murni adalah skema di mana bank menyediakan dana untuk pembelian aset dengan menetapkan harga beli kepada nasabah. Proses ini melibatkan negosiasi, akad jual beli, dan pembayaran cicilan setelah barang diterima.

Mekanisme pertama digunakan jika bank syariah telah menjalin kerjasama dengan *supplier* atau *developer* dan hanya berlaku untuk pembelian barang baru.

Gambar 1. Skema *Murabahah* Murni

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah seharga 250 juta kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisa pembiayaan.
2. Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian bank syariah melakukan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembelian rumah yang diminta nasabah kepada *supplier/penjual/developer* sebesar Rp 250 juta.

3. Bank syariah dan nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip *Murabahah* selama 10 bulan untuk pembelian rumah dengan total pembiayaan sebesar Rp 247,5 juta.
4. Developer menyerahkan kunci rumah kepada nasabah, sehingga nasabah sudah bisa menempati rumah.
5. Nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan pertama sebesar Rp 24,75 juta / bulan kepada bank syariah hingga sembilan bulan ke depan.

b. Skema Pembiayaan *Murabahah* bil *Wakalah*

Mekanisme ini digunakan jika bank syariah belum melakukan kerjasama dengan *supplier/developer* dan hanya untuk pembelian rumah/barang second.

Gambar 2. Skema *Murabahah* bil *Wakalah*



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan untuk membeli rumah seharga 250 juta kepada bank syariah dengan membawa semua berkas-berkas yang dibutuhkan. Kemudian bank syariah melakukan proses analisa pembiayaan.
2. Bank syariah telah menyetujui permohonan pembiayaan pembelian rumah untuk nasabah, kemudian melakukan akad *Wakalah* dengan nasabah untuk melakukan pembayaran uang transaksi pembelian rumah atas nama bank syariah kepada *developer* yang berasal dari rekening nasabah. Nasabah atas nama bank syariah akan melakukan pembelian rumah dengan *developer*. Kemudian nasabah menyerahkan asli kuitansi pembelian rumah kepada bank syariah.
3. Nasabah melakukan akad pembiayaan berdasarkan prinsip *Murabahah* selama 10 bulan untuk pembelian rumah dengan total pembiayaan sebesar Rp 247,5 juta.
4. Nasabah mendapatkan kunci beserta asli kuitansi pembelian rumah dari developer.
5. Nasabah mulai melakukan pembayaran cicilan pertama sebesar Rp 24,75 juta / bulan kepada bank syariah hingga sembilan bulan ke depan.

Penelitian Terdahulu

Penelitian ini berlandaskan pada studi-studi sebelumnya untuk dijadikan sebagai referensi. Penelitian tersebut digunakan untuk memperkaya

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

pembahasan dalam penelitian ini. Fokus dari penelitian sebelumnya yang dipilih berhubungan langsung dengan topik yang dibahas, yaitu tentang Kredit Kepemilikan Rumah Syariah dengan akad *Murabahah*.

No	Nama Peneliti	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1.	Zainuddin (2021), “Tantangan Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dalam KPR Syariah di Indonesia.”	Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses pengajuan KPR <i>Murabahah</i> dianggap rumit karna kurangnya pemahaman masyarakat tentang konsep dan mekanisme akad <i>Murabahah</i> . Kebanyakan calon nasabah lebih familiar dengan KPR konvensional.	Kedua penelitian membahas tentang akad <i>Murabahah</i> dalam konteks KPR syariah. Kedua penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data dengan wawancara, survey, dan analisis dokumen.	Perbedaannya terdapat pada ruang lingkup penelitian, subjek dan objek penelitian, dan hasil serta data penelitiannya. Pada penelitian Zainuddin bersifat sistemik dan umum.
2.	Wiwik Purnamasari (2022), “Implementasi akad <i>Murabahah</i> ”	Pada penelitian ini penulis membahas tentang implementasi akad <i>Murabahah</i> digunakan untuk	Kedua penelitian ini sama-sama membahas tentang akad <i>Murabahah</i>	Perbedaan penelitian ini terdapat pada tempat penelitiannya dan hasil

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumunkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

	pada produk pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia KC. Banyuwangi Rogojampi.”	berbagai jenis pembiayaan termasuk pembelian rumah baru, rumah bekas, dan renovasi rumah.	pada pembiayaan rumah.	variabel yang diteliti.
3.	Masdalifah (2023), “Penerapan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Indonesia.”	KPR Syariah mencoba membantu masyarakat menengah ke bawah untuk memperoleh hunian yang layak melalui pembayaran kredit yang jangka waktunya relatif panjang kepada nasabah pada saat pembelian barang.	Kedua penelitian ini membahas tentang pembiayaan rumah KPR syariah, menekankan pentingnya penerapan prinsip syariah dalam proses pembiayaan.	Terdapat pada tempat penelitian, hasil penelitian, subjek dan objek penelitian, metodologi penelitian. Penelitian ini menggunakan pendekatan yang lebih umum.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk memahami dan mendeskripsikan fenomena sosial terkait implementasi akad *Murabahah* dalam kepemilikan rumah KPR syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru. Pendekatan ini berfokus pada pengumpulan data kualitatif, seperti wawancara mendalam, observasi, dan analisis dokumen, untuk menggali makna, pengalaman, dan pandangan dari nasabah serta staf bank.²⁸

Dalam penelitian ini, peneliti akan berusaha memahami bagaimana individu memberikan makna pada pengalaman mereka terkait akad *Murabahah*, dan bagaimana mereka mengalami proses pembiayaan rumah. Data yang dikumpulkan bersifat naratif dan deskriptif, yang memungkinkan peneliti untuk mendapatkan wawasan yang lebih dalam tentang konteks dan nuansa dari fenomena yang diteliti.²⁹ Dengan pendekatan induktif, peneliti akan mulai dengan pengumpulan data dan kemudian mengembangkan pemahaman berdasarkan tema-tema yang muncul dari pengalaman subjek penelitian.³⁰

Penelitian ini dilakukan dalam konteks spesifik di Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru, yang penting untuk memahami

²⁸ Lexy J Mooleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: Rosdakarya, 2019), hlm. 3.

²⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis, Edisi 3*, (Bandung: Alfabeta, 2018), hlm. 467.

³⁰ Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, (Bandung: Rosdakarya, 2007), hlm. 102.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

bagaimana faktor-faktor lokal, budaya, dan kebijakan bank mempengaruhi implementasi akad *Murabahah*. Selain itu, interaksi langsung antara peneliti dan subjek penelitian, baik nasabah maupun staf bank, akan memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang perspektif dan pengalaman mereka.

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk memahami implementasi akad *Murabahah* dan mendapatkan wawasan dari staf bank mengenai proses dan kebijakan terkait. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan informasi yang berharga bagi pihak bank dalam meningkatkan produk dan layanan KPR syariah, serta membantu meningkatkan pemahaman masyarakat tentang akad *Murabahah* dan produk KPR syariah, sehingga mendorong lebih banyak orang untuk memanfaatkan pembiayaan syariah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap literatur mengenai pembiayaan syariah, khususnya dalam konteks akad *Murabahah* dan KPR syariah.

B Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru yang beralamat di jalan Jendral Sudirman No. 169, Kota Tinggi, Kec. Pekanbaru Kota. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada pertimbangan bahwa bank tersebut merupakan salah satu lembaga keuangan syariah yang aktif menawarkan produk KPR syariah berbasis akad *Murabahah*. KCP Sudirman Pekanbaru dipilih karena memiliki portofolio

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

nasabah yang cukup besar dan beragam, serta pengalaman dalam menerapkan akad *Murabahah* dalam pembiayaan rumah.

Dengan melakukan penelitian di lokasi ini, peneliti dapat mengamati secara langsung proses implementasi akad, interaksi antara nasabah dan staf bank, serta memahami konteks lokal yang mempengaruhi penggunaan produk KPR syariah.

C Subjek dan Objek Penelitian

Subjek penelitian ini adalah implementasi akad *Murabahah* dalam kepemilikan rumah KPR syariah, sedangkan objeknya adalah Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru.

D. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari dua kategori utama, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

a. Data Primer

Mencakup informasi yang diperoleh langsung dari wawancara dengan informan, yaitu staf Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru. Dengan melibatkan staf bank, peneliti dapat memperoleh data yang mendalam dan relevan mengenai praktik dan pengalaman nyata dalam penggunaan akad ini.

b. Data sekunder

Mencakup dokumen-dokumen yang relevan³¹, seperti kebijakan internal bank, brosur produk, dan literatur atau penelitian sebelumnya yang

³¹ Rifa'I Abubakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, (Yogyakarta: SUKA-press UIN Sunan Kalijaga, 2021), hlm. 57.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

berkaitan dengan akad *Murabahah* dan KPR syariah. Data sekunder ini akan memberikan konteks tambahan dan mendukung pemahaman peneliti tentang kebijakan dan prosedur yang diterapkan oleh bank dalam implementasi akad *Murabahah*.

Dengan memadukan kedua sumber data ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif dan mendalam tentang implementasi akad *Murabahah* dalam kepemilikan rumah KPR syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru.

E. Informan

Penelitian ini melibatkan 4 orang staf BSI KCP Sudirman Pekanbaru. Terdiri Bapak Khairil Anwar selaku *Consumer Banking Relationship Manager*, Ibu Desy Ayu Marthayosa selaku *Branch Operational Service and Manager*, Bapak Yofy Nurdiansyach selaku *Bisnis Relationship Manager* dan Bapak Sunardi selaku staf *Consumer Banking Relationship*. Melalui wawancara dengan staf bank, peneliti dapat memperoleh wawasan tentang kebijakan internal, prosedur, dan tantangan yang dihadapi dalam menerapkan akad *Murabahah* di bank.

F. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini melibatkan beberapa metode yang dirancang untuk memperoleh informasi yang mendalam dan komprehensif mengenai implementasi akad *Murabahah* dalam kepemilikan rumah KPR syariah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Observasi

Obsevasi partisipatif akan dilakukan di lokasi bank untuk mengamati interaksi antara staf dan nasabah serta proses implementasi akad *Murabahah* secara langsung. Observasi ini memberikan konteks tambahan yang tidak selalu dapat ditangkap melalui wawancara.³²

b. Wawancara

Dilakukan dengan nasabah dan staf bank. Wawancara ini bersifat semi-terstruktur, di mana peneliti akan menggunakan panduan pertanyaan yang fleksibel untuk menggali pengalaman, pandangan, dan persepsi informan terkait akad *Murabahah*. Melalui wawancara ini, peneliti dapat memahami secara langsung bagaimana nasabah merasakan proses pembiayaan dan tantangan yang mereka hadapi.³³ Wawancara dapat dilakukan pada waktu dan dalam konteks yang dianggap paling sesuai untuk memperoleh data yang rinci, jujur, dan mendalam.³⁴

c. Dokumentasi

Dilakukan dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang relevan³⁵, seperti kebijakan internal bank, brosur produk, dan laporan terkait akad *Murabahah*.

Dengan memadukan ketiga teknik pengumpulan data ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang holistik dan mendalam

³² Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Surakarta: Sebelas Maret University Press, 2022), hlm. 52.

³⁴ Ibid, hlm. 58-59.

³⁵ Ibid, hlm. 70.

tentang implementasi akad *Murabahah* dalam kepemilikan rumah KPR syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru.

G Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini akan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yang bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami tema-tema yang muncul dari data yang telah dikumpulkan.³⁶ Dengan pendekatan analisis yang sistematis ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran yang komprehensif dan mendalam tentang fenomena yang diteliti. Penelitian ini tidak melakukan manipulasi data dan tujuan utama penelitian ini adalah menggambarkan secara sistematis fakta dan karakteristik objek atau subjek secara tetap.³⁷

H. Gambaran Umum Perusahaan

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia

Inisiatif pendirian bank Islam Indonesia dimulai pada tahun 1980 melalui diskusi-diskusi bertemakan bank Islam sebagai pilar ekonomi Islam. Sebagai uji coba, gagasan perbankan Islam dipraktikkan dalam skala yang relatif terbatas, di antaranya di Bandung (Bait At-Tamwil Salman ITB) dan di Jakarta (Koperasi Ridho Gusti).³⁸

Tahun 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Pada tanggal 18-20

³⁶ SuharsimiArikunto, *Manajemen Penelitian* (Jakarta: RinekaCipta, 2003), hlm. 125.

³⁷ Sukardi, *Metodologi Penelitian Kompetensi Dan Prakteknya*, (Jakarta: PT.Bumi Aksara, 2023), hlm. 157.

³⁸ Bank Indonesia, *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia; Kelembagaan dan Kebijakan Serta Tantangan ke Depan*, (Jakarta: Departemen Riset Kebanksentralan, 2016), hlm. 28.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumpukan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Agustus 1990, MUI menyelenggarakan lokakarya bunga bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat. Hasil lokakarya tersebut kemudian dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta 22-25 Agustus 1990, yang menghasilkan amanat bagi pembentukan kelompok kerja pendirian bank Islam di Indonesia. Kelompok kerja dimaksud disebut Tim Perbankan MUI dengan diberi tugas untuk melakukan pendekatan dan konsultasi dengan semua pihak yang terkait.³⁹

Kemunculan UU Perbankan Syariah telah mendorong pertumbuhan jumlah Bank Umum Syariah (BUS) dari 5 menjadi 11 dalam waktu kurang dari dua tahun (2009-2010).⁴⁰ Seiring dengan perkembangan sistem perbankan syariah di Indonesia, banyak kemajuan yang terjadi dalam dua dekade terakhir. Hal ini mencakup berbagai aspek, baik dalam lembaga dan infrastruktur pendukung, regulasi dan sistem pengawasan, serta peningkatan kesadaran dan literasi masyarakat terhadap layanan jasa keuangan syariah.⁴¹

Pada akhir tahun 2013, pengaturan dan pengawasan sektor perbankan dialihkan dari Bank Indonesia ke OJK. Pada 1 Februari 2021, pemerintah Indonesia melalui Kementerian BUMN melakukan penggabungan tiga bank syariah milik negara menjadi satu entitas, yaitu Bank Syariah Indonesia. Penggabungan ini bertujuan untuk memperkuat

³⁹ Haniah Lubis, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bojong Pekalongan, (PT: Nasya Expanding Management, 2021), hlm. 27.

⁴⁰ Ibid, hlm.29

⁴¹ Ismail, R., & Hani, N. *Integrasi Bank Syariah di Indonesia: Peluang dan Tantangan*. *Jurnal Bisnis Syariah*, Volume 5 No.2 (2021), hlm.115.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

posisi perbankan syariah di Indonesia dan meningkatkan efisiensi operasional. Setelah penggabungan, BSI membuka beberapa kantor cabang di Pekanbaru untuk melayani masyarakat. Salah satu cabang yang penting adalah KCP Sudirman, yang terletak di pusat kota dan strategis untuk menjangkau nasabah.⁴²

Bank Syariah Indonesia merupakan lembaga keuangan syariah yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk dan layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. BSI dibentuk melalui penggabungan beberapa bank syariah di Indonesia, termasuk Bank BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan Bank BNI Syariah, yang resmi beroperasi pada Februari 2021.⁴³ Dengan penggabungan ini, BSI bertujuan untuk menjadi bank syariah terbesar di Indonesia, memberikan layanan yang lebih baik dan lebih luas kepada nasabah.

Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru merupakan salah satu cabang dari BSI yang berlokasi di Pekanbaru, Riau. KCP Sudirman berfungsi sebagai pusat layanan bagi nasabah di wilayah tersebut, yang menyediakan akses mudah untuk produk dan layanan perbankan syariah. Dengan jaringan cabang yang luas di seluruh Indonesia, BSI berkomitmen untuk menjangkau masyarakat di berbagai daerah, termasuk daerah terpencil.

⁴² Ibid, hlm. 32.

⁴³ Huda, M. *Transformasi Layanan Keuangan Syariah di Era Digital*. (Surakarta: UMS Press, 2021), hlm. 45.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

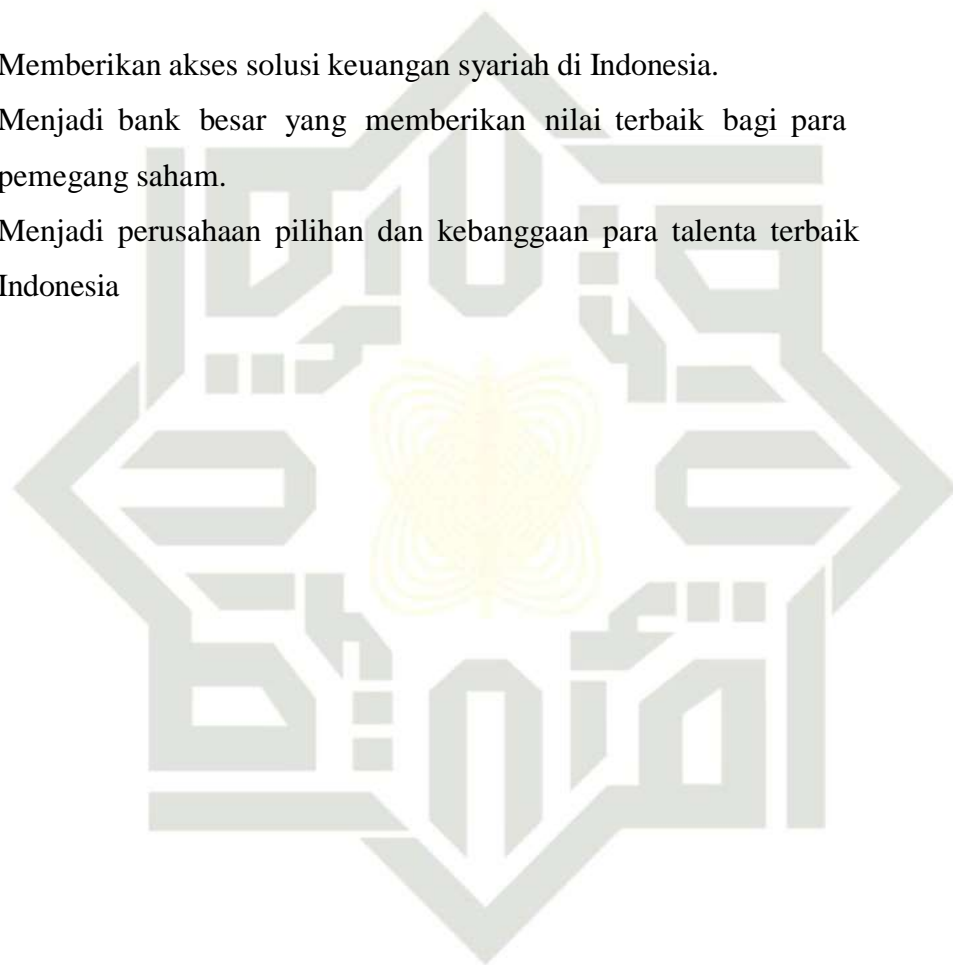
2. Visi dan Misi BSI KCP Sudirman Pekanbaru

Visi :

Top 10 Global Islamic Bank

Misi :

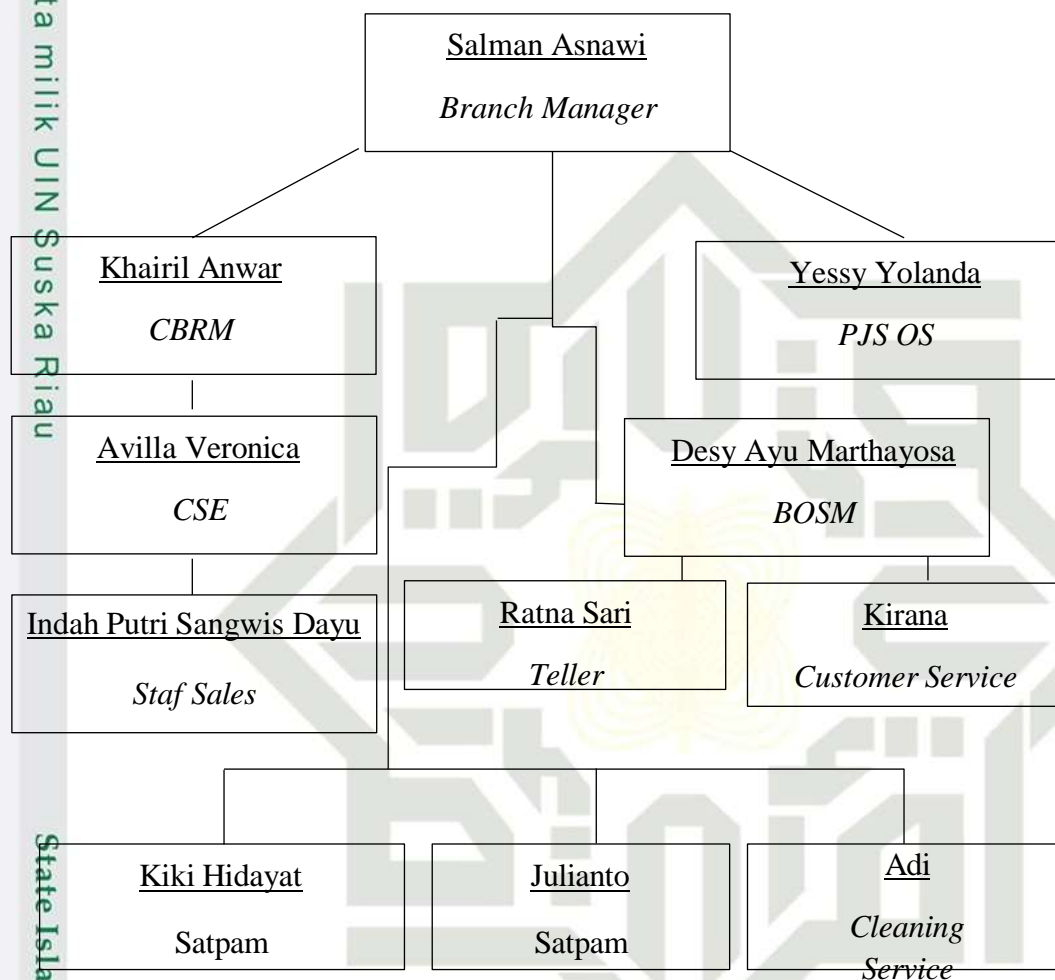
1. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia.
2. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham.
3. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia



UIN SUSKA RIAU

STRUKTUR ORGANISASI

BSI KCP PEKANBARU SUDIRMAN



Sumber: Desy Ayu Marthayosa, Branch Operational and Service Manager

UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu mengenai pembiayaan KPR syariah menggunakan akad *Murabahah* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sudirman Pekanbaru, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

Implementasi akad *Murabahah* pada BSI KCP Sudirman Pekanbaru pada pembiayaan KPR syariah menggunakan akad *Murabahah*. Selain akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR juga ditemukan akad *Wakalah* sebagai pendamping *Murabahah*. Kriteria calon nasabah untuk mendapatkan pembiayaan KPR syariah di BSI KCP Sudirman Pekanbaru meliputi Warga Negara Indonesia dan memiliki penghasilan tetap, seperti Pegawai Negeri Sipil, pegawai lembaga pemerintah, pegawai BUMN, pegawai BUMD, pegawai swasta, serta nasabah payroll BSI. Proses pencairan dana KPR syariah di BSI umumnya memakan waktu sekitar satu minggu. Uang muka dan margin ditentukan berdasarkan harga rumah yang akan dibeli oleh nasabah, bukan berdasarkan persentase yang ditetapkan oleh bank. Jangka waktu pelunasan untuk pembiayaan KPR syariah di BSI KCP Sudirman Pekanbaru minimal 1 tahun dan maksimal 15 tahun lamanya.

Tantangan yang dihadapi BSI KCP Sudirman Pekanbaru dalam menerapkan akad *Murabahah* untuk pembiayaan KPR syariah, yang paling utama adalah persaingan ketat dengan bank konvensional dan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

rendahnya pemahaman masyarakat tentang produk syariah. Bank konvensional sering menawarkan iming-iming yang menarik, seperti biaya administrasi yang lebih rendah, meskipun biaya tersebut tetap ada dalam bentuk lain. BSI berkomitmen terhadap transparansi dalam setiap transaksi, namun banyak nasabah yang tidak memahami penjelasan ini dan lebih tertarik pada tawaran bank konvensional yang tampak lebih sederhana.

B. Saran

1. Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sudirman lebih giat dan aktif dalam mempromosikan berbagai produk serta layanan jasa keuangan yang mereka tawarkan kepada masyarakat, supaya masyarakat tentang produk-produk yang dimiliki.
2. Kepada semua staf dan karyawan Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Sudirman Pekanbaru, diharapkan agar senantiasa menjaga dan menguatkan komitmen terhadap prinsip-prinsip syariah dalam setiap langkah dan tindakan yang diambil.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muammalah Kontemporer*, Surabaya:UIN Sunan Ampel Press, 2024.
- Ali, M. *Perbankan Syariah di Indonesia: Teori dan Praktik*, Jakarta: Rajawali Pers, 2020.
- Al-Ma'mun, M. *Akad-Ijarah: Konsep dan Implementasi dalam Ekonomi Syariah*. Yogyakarta: Lembaga Penerbit Ekonomi Syariah, 2020.
- Al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta: Kementerian Agama Republik Indonesia, 2022.
- Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012.
- Bank Indonesia, *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia; Kelembagaan dan Kebijakan Serta Tantangan ke Depan*, Jakarta: Departemen Riset Kebanksentralan, 2016.
- Drs. Ismail, MBA., Ak. *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Haniah Lubis, S.E., M.E.SY, *Lembaga Keuangan Syariah*, Bojong Pekalongan: Nasya Expanding Management, 2021.
- Hassan, A., *Akad Murabahah dalam Hukum Islam*, Jakarta: Penerbit XYZ, 2021.
- Huda, M. *Transformasi Layanan Keuangan Syariah di Era Digital*. Surakarta: UMS Press, 2021.
- Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya Dalam Produk Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: BPFE Anggota IKAPI, 2011.
- Lexy J Mooeleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosdakarya, 2019.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta:Gema Insani, 2021.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009.
- Nurnasrina, SE, M.Si., P. Adiyes Putra, M.Si. *Kegiatan Usaha Bank Syariah*. Yogyakarta: Kalimedia, 2018.
- Rangkuti, F. *Analisis SWOT: Teknik Membedah Kasus Bisnis*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2015.
- Rifa'i Abu Bakar, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: SUKA-press UIN Sunan Kalijaga, 2021.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis, Edisi 3*, Bandung: Alfabeta, 2018.
- Suharsimi Arikunto, *Manajemen Penelitian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2003.
- Sukardi, *Metodologi Penelitian Kompetensi Dan Prakteknya*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2023.
- Sukmadinata, *Metode Penelitian Pendidikan*, Bandung: Rosdakarya, 2007.
- Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Surakarta: Sebelas Maret University Press, 2022.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

B. Jurnal

- Hidayah, S. *Perbandingan Pembiayaan Griya BSI dan Produk Serupa di Bank Syariah Lainnya. Jurnal Bisnis dan Ekonomi Syariah*. Volume 6 No.1, (2021).
- Hidayat, M. *Edukasi Produk Perbankan Syariah dan Dampaknya Terhadap Penerimaan Masyarakat. Jurnal Ekonomi Syariah*. Volume 2 No.2 (2020).
- Ismail, R., & Hani, N. *Integrasi Bank Syariah di Indonesia: Peluang dan Tantangan . Jurnal Bisnis Syariah*, Volume 5 No.2 (2021).
- Kholid, M., & Dewi, L. *Analisis Kenaikan Harga Properti di Wilayah Perkotaan: Faktor dan Implikasi. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, Volume 18 No.2, (2020).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Mansur, M. *Implementasi Akad Murabahah dalam Pembiayaan Properti. Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*. Volume. 8 No. 2 (2022).

Nofinawati, *Analisis Terhadap Aplikasi Akad Murabahah di Bank syariah, Jurnal At Tijaroh*, Volume 2, No. 2, (2016).

Rahman, A. *Kepuasan Nasabah Dalam Produk Pembiayaan Syariah: Studi Kasus KPR Syariah. Jurnal Manajemen Keuangan*. Volume 3 No.2 (2015).

Sari, R. *KPR Syariah: Solusi Pembiayaan Rumah Tanpa Riba. Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, Volume. 5 No. 2 (2020).

Sumarny, D. *Prinsip-prinsip Pembiayaan Syariah Dalam KPR. Jurnal Bisnis dan Ekonomi Syariah*, Volume 10 No. 2 (2020).

C. Skripsi

Masdalifah, *Penerapan Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Indonesia*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2023.

Silfana Dewi, *Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Menjadi Nasabah KPR IB Griya pada PT. Bank Sumut Cabang Syariah Padangsidimpuan*, Sumut: IAIN Padangsidimpuan, 2022.

Siti Sarmila, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan*, Padang: UIN Imam Bonjol, 2021.

Wiwik Purnamasari, *Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT. Bank Syariah Mandiri KC. Banyuwangi Rogojampi*, Jember: IAIN Jember, 2021.

D. Website

Badan Pusat Statistik (BPS). (2023). *Statistik Perumahan di Indonesia*. Jakarta.

Bank Syariah Indonesia. (2023). *Laporan Tahunan BSI*. Pekanbaru.

Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

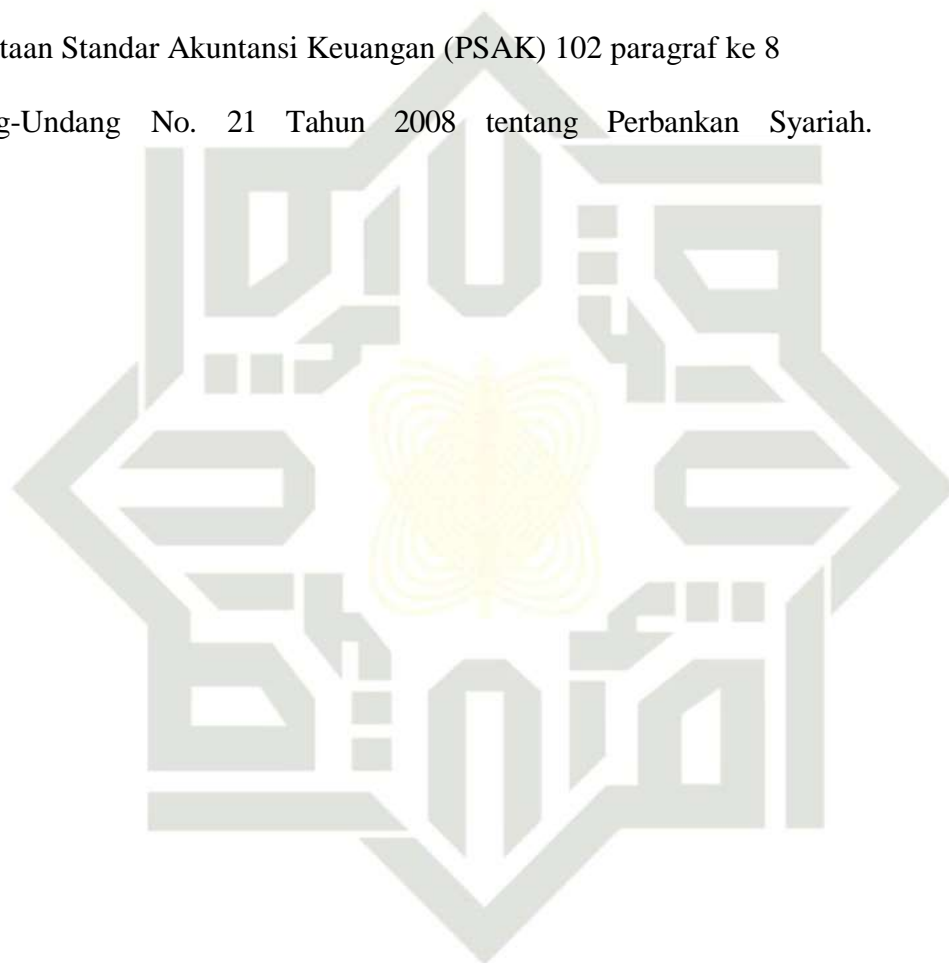
<https://www.bsi.co.id/> Diakses pada tanggal 16 Juni 2025

Otoritas Jasa Keuangan (OJK). *Peraturan OJK No. 30/POJK.05/2014 tentang Usaha Perbankan Syariah dan Kegiatan Usaha Lainnya yang Berbasis Syariah*. Jakarta. 2015.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 paragraf ke 5

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 paragraf ke 8

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.



UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Lampiran 1

DAFTAR WAWANCARA

1. Apa saja kriteria calon nasabah yang bisa mendapatkan pembiayaan KPR syariah di Bank BSI KCP Sudirman?
2. Bagaimana prosedur pembiayaan KPR syariah dengan akad *Murabahah* tersebut?
3. Apa saja dokumen yang diperlukan oleh nasabah untuk mengajukan KPR syariah di BSI KCP Sudirman?
4. Terkait jaminan, bagaimana perlakuan jaminan jika nasabah sudah tidak mampu membayar?
5. Berapa lama proses pencairan pembiayaan KPR syariah setelah persetujuan akad?
6. Apakah ada uang muka di awal kontrak? jika ada,
 - a. Bagaimana prosedur uang muka dalam pembiayaan KPR syariah?
 - b. Bagaimana pengakuan uang muka jika nasabah membatalkan akad, apakah uang muka tersebut milik bank 100% atau dikembalikan kepada nasabah?
7. Apa keuntungan yang didapatkan nasabah dari menggunakan akad *Murabahah* untuk pembiayaan KPR syariah?
8. Apa saja tantangan yang dihadapi oleh Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman dalam menerapkan akad *Murabahah* dalam pembiayaan KPR syariah?
9. Apa langkah-langkah yang diambil oleh Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman untuk mengatasi tantangan-tantangan tersebut?
10. Bagaimana Anda melihat persaingan dengan bank konvensional dalam hal pembiayaan KPR? Apakah ada tantangan khusus yang dihadapi?
11. Seberapa penting edukasi bagi nasabah dalam memahami akad *Murabahah*, dan apa saja upaya yang dilakukan bank untuk memberikan edukasi tersebut?

Lampiran 2

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Wawancara dengan Bapak Khairil Anwar selaku *Consumer Banking Relationship Manager*

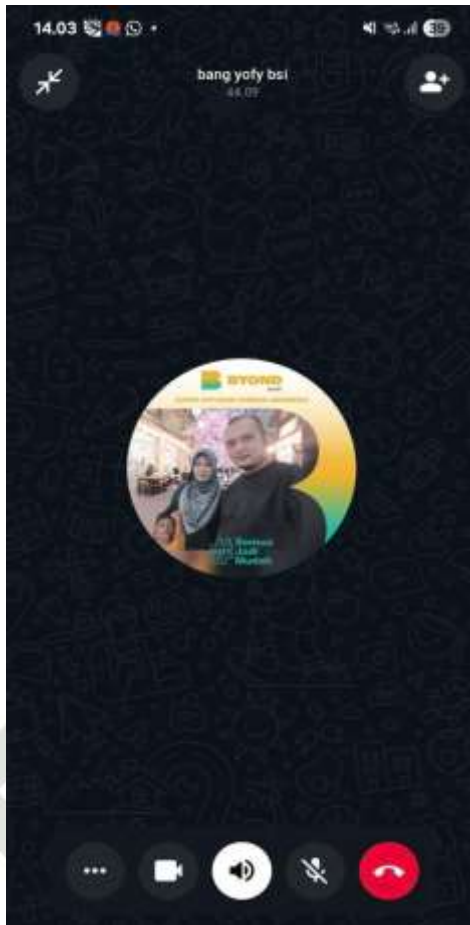


Wawancara dengan Bapak Sunardi selaku staf CBR

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Wawancara dengan Bapak Yofy Nurdiansyach selaku *Bisnis Relationship Manager*



Wawancara dengan Ibu Desy Ayu Marthayosa selaku *Branch Operational Service and Manager*