


KHAIRATUN HISAN

KHAIRATUN HISAN.docx

 Universitas Muhammadiyah Mataram

Document Details

Submission ID

trn:oid::14999:81598379

Submission Date

Feb 10, 2025, 11:58 AM GMT+8

Download Date

Feb 10, 2025, 12:02 PM GMT+8

File Name

KHAIRATUN HISAN.docx

File Size

748.3 KB

77 Pages

12,178 Words

79,122 Characters




44% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- Bibliography

Top Sources

- 39%  Internet sources
- 25%  Publications
- 33%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Top Sources

- 39% Internet sources
- 25% Publications
- 33% Submitted works (Student Papers)

Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	Internet	repository.ar-raniry.ac.id	5%
2	Internet	etheses.uinmataram.ac.id	4%
3	Internet	id.123dok.com	3%
4	Internet	etheses.uin-malang.ac.id	3%
5	Internet	repositori.uin-alauddin.ac.id	2%
6	Publication	Demak, Astri Angreani Kiyai. "Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Sebagai Alat Bu...	2%
7	Internet	repository.radenintan.ac.id	2%
8	Internet	repository.ummat.ac.id	2%
9	Internet	eprints.walisongo.ac.id	1%
10	Internet	repository.uir.ac.id	1%
11	Internet	www.scribd.com	<1%

12	Internet	journal.iainlhokseumawe.ac.id	<1%
13	Publication	Iksan, Adnan, Khairunnisa. "PERLINDUNGAN ANAK PASCA PERCERAIAN ORANG ...	<1%
14	Internet	docplayer.info	<1%
15	Internet	journal.universitasbumigora.ac.id	<1%
16	Internet	digilib.uinsgd.ac.id	<1%
17	Submitted works	Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia on 2024-12-03	<1%
18	Submitted works	Syntax Corporation on 2024-11-05	<1%
19	Internet	eprints.unram.ac.id	<1%
20	Submitted works	University of Muhammadiyah Malang on 2024-10-30	<1%
21	Internet	www.pusdikra-publishing.com	<1%
22	Internet	123dok.com	<1%
23	Submitted works	Universitas Andalas on 2025-01-09	<1%
24	Internet	repository.unja.ac.id	<1%
25	Internet	www.bankntbsyariah.co.id	<1%

26	Submitted works	National Institute of Technology, Patna on 2023-08-20	<1%
27	Publication	S., Chilsy Indiyarti. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Memberikan Penyuluhan Hu..."	<1%
28	Submitted works	iGroup on 2016-11-11	<1%
29	Internet	ppid.lomboktengahkab.go.id	<1%
30	Submitted works	IAIN Purwokerto on 2024-06-21	<1%
31	Submitted works	UIN Syarif Hidayatullah Jakarta on 2022-12-17	<1%
32	Submitted works	Universitas Ibn Khaldun on 2023-07-27	<1%
33	Internet	ejournal.iainponorogo.ac.id	<1%
34	Submitted works	State Islamic University of Alauddin Makassar on 2018-07-02	<1%
35	Publication	Aulia ananda putri. "MAKALAH MANAJEMEN PEMASARAN PERBANKAN SYARIAH "...	<1%
36	Internet	eprints.iain-surakarta.ac.id	<1%
37	Internet	repository.uinsaizu.ac.id	<1%
38	Publication	Nurhamna. ""PENGEMBANGAN PRODUK BANK SYARIAH"", Open Science Framew...	<1%
39	Internet	eprints.undip.ac.id	<1%

40	Internet	digilib.unila.ac.id	<1%
41	Internet	etd.iain-padangsidempuan.ac.id	<1%
42	Internet	repository.uhamka.ac.id	<1%
43	Submitted works	Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia on 2025-02-06	<1%
44	Submitted works	Tabor College on 2022-07-29	<1%
45	Submitted works	Universitas Jember on 2018-09-12	<1%
46	Internet	rizkakhaila.wordpress.com	<1%
47	Internet	digilib.iain-palangkaraya.ac.id	<1%
48	Internet	etheses.iainponorogo.ac.id	<1%
49	Submitted works	Institut Agama Islam Al-Zaytun Indonesia on 2025-01-10	<1%
50	Publication	Linda Ayu Pertiwi, Meisy Andriani, Novia Indah Ramadhani, Tania Indah Sari. "Pe...	<1%
51	Internet	mafiadoc.com	<1%
52	Internet	pt.scribd.com	<1%
53	Internet	titatruedee.wordpress.com	<1%

54	Submitted works	Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia on 2015-06-16	<1%
55	Publication	Rahmad Rahmad, Nazaruddin A Wahid, Muhammad Yasir Yusuf. "Strategi Penerimaan..."	<1%
56	Publication	Sarah Mutmainah, Renaldi Pratama Putra. "PROSEDUR PENDAFTARAN PINJAMAN..."	<1%
57	Submitted works	Sriwijaya University on 2021-06-29	<1%
58	Internet	jurnal.uinsu.ac.id	<1%
59	Publication	Endah Ayu Lestari, Rinto Alexandro. "PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN MURABA..."	<1%
60	Submitted works	Forum Perpustakaan Perguruan Tinggi Indonesia Jawa Timur on 2021-09-07	<1%
61	Internet	repository.syekhnrjati.ac.id	<1%
62	Publication	Beatrice Tesalonika, Sylvana Murni Deborah Hutabarat. "Penerapan Hukum Perli..."	<1%
63	Publication	Ramadhona, Ana. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hukum Terhadap Hak Pe..."	<1%
64	Publication	Ruselia, Mawar. "Perbandingan Wanprestasi Pada Perjanjian Kredit Oleh Nasaba..."	<1%
65	Submitted works	Sriwijaya University on 2024-03-04	<1%
66	Submitted works	UIN Raden Intan Lampung on 2023-05-05	<1%
67	Internet	e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id	<1%

68	Internet	islamicmarkets.com	<1%
69	Internet	repo.uinsatu.ac.id	<1%
70	Internet	repository.ub.ac.id	<1%
71	Internet	www.99.co	<1%
72	Submitted works	Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia on 2015-06-16	<1%
73	Submitted works	UIN Raden Intan Lampung on 2019-10-09	<1%
74	Submitted works	UIN Sunan Gunung Djati Bandung on 2023-07-13	<1%
75	Internet	repository.iainpare.ac.id	<1%
76	Submitted works	IAIN Purwokerto on 2025-01-06	<1%
77	Submitted works	UIN Sunan Gunung Djati Bandung on 2017-12-05	<1%
78	Submitted works	Universitas Islam Negeri Raden Fatah on 2024-02-28	<1%
79	Submitted works	Universitas Muria Kudus on 2018-09-13	<1%
80	Internet	digilib.uin-suka.ac.id	<1%
81	Internet	documents.mx	<1%

82	Internet		
persitafc.com			<1%
83	Internet		
repository.ipb.ac.id			<1%
84	Publication		
Doli Witro, Zufriani Zufriani, Arzam Arzam, Muhamad Izazi Nurjaman. "ANALISIS I...			<1%
85	Publication		
Nabila, Syifa Dzikra. "Fungsi Covernote Dalam Kaitannya Dengan Jual Beli Rumah...			<1%
86	Publication		
Novian Ekawaty, Dhia Husniah Athallah, Fida Nur Auliya Anwar. "Dampak Inovasi...			<1%
87	Publication		
Sandi Irawan, Muhammad Iqbal Fasa, A. Kumedi Ja'far. "Analisis Akad Pembiayaa...			<1%
88	Internet		
digilib.uinsa.ac.id			<1%
89	Internet		
moam.info			<1%
90	Submitted works		
College of the Canyons on 2023-08-24			<1%
91	Publication		
Dessy Anggraini, Neneng Sudharyati. "ANALISIS STRATEGI MARKETING SYARIAH ...			<1%
92	Submitted works		
Unika Soegijapranata on 2015-07-29			<1%
93	Submitted works		
Universitas Airlangga on 2024-02-12			<1%
94	Submitted works		
Universitas Islam Syekh-Yusuf Tangerang on 2023-08-21			<1%
95	Submitted works		
Universitas Negeri Padang on 2021-04-05			<1%

96	Internet	journal.lppmpelitabangsa.id	<1%
97	Internet	repository.iainponorogo.ac.id	<1%
98	Internet	repository.uin-suska.ac.id	<1%
99	Publication	Fazaria Fazaria. "PERBANKAN SYARIAH DI AFRIKA", JYRS: Journal of Youth Researc...	<1%
100	Publication	Ilmaris, Novita. "Implementasi Pembangunan Zona Integritas Dalam Rangka Pen...	<1%
101	Publication	Melfi Nadhriati, Sudirman Suparmin. "Relevansi Investasi Tabungan Emas dalam ...	<1%
102	Publication	Muhammad Wifqi Hidayatullah, Melvina Anggika Tama . "AKAD MURABAHAH DA...	<1%
103	Submitted works	STIE Perbanas Surabaya on 2016-05-11	<1%
104	Publication	Sugiarti, Stephanie. "Efektifitas Pemberlakuan Sanksi Kepada Notaris/PPAT Pener...	<1%
105	Publication	Syah, Toufan Aldian. "Intellectual Capital (IC), Good Corporate Governance (GCG) ...	<1%
106	Submitted works	Universitas Pamulang on 2025-02-08	<1%
107	Submitted works	Universitas Siswa Bangsa Internasional on 2022-04-17	<1%
108	Internet	digilib.iainkendari.ac.id	<1%
109	Internet	repo-dosen.ulm.ac.id	<1%

110	Internet	repository.iainpurwokerto.ac.id	<1%
111	Internet	repository.uib.ac.id	<1%
112	Internet	repository.uinbanten.ac.id	<1%
113	Publication	Aulia ananda putri. "MAKALAH MANAJEMEN PEMASARAN PERBANKAN SYARIAH "...	<1%
114	Publication	Bambang Iswanto. "Dimensi politik hukum dalam perkembangan ekonomi Islam...	<1%
115	Submitted works	Bellevue Public School on 2021-06-29	<1%
116	Publication	Beto Olanda, Dody Susilo. "Desain dan Rancang Instalasi Listrik Sederhana Skala ...	<1%
117	Submitted works	Konsorsium PTS Indonesia - Small Campus on 2021-04-05	<1%
118	Submitted works	LL DIKTI IX Turnitin Consortium Part V on 2024-12-04	<1%
119	Submitted works	Landmark University on 2023-07-24	<1%
120	Submitted works	Padjadjaran University on 2025-01-01	<1%
121	Publication	Sismanto, Mochamad Rizqi. "Rekonstruksi Regulasi Pembuatan Standar Akta Per...	<1%
122	Submitted works	Sriwijaya University on 2020-11-11	<1%
123	Submitted works	UIN Sunan Ampel Surabaya on 2020-04-16	<1%

124	Submitted works	Universitas Diponegoro on 2021-08-08	<1%
125	Submitted works	Universitas Hasanuddin on 2021-08-09	<1%
126	Submitted works	Universitas Lancang Kuning on 2024-11-02	<1%
127	Submitted works	Universitas Muhammadiyah Sidoarjo on 2024-01-12	<1%
128	Submitted works	Universitas Putera Batam on 2023-02-02	<1%
129	Submitted works	Universitas Singaperbangsa Karawang on 2021-04-26	<1%
130	Submitted works	Universitas Siswa Bangsa Internasional on 2022-04-17	<1%
131	Internet	aan-appraiser.blogspot.com	<1%
132	Internet	edoc.pub	<1%
133	Internet	eprints.ui.ac.id	<1%
134	Submitted works	iGroup on 2014-06-25	<1%
135	Submitted works	iGroup on 2015-06-25	<1%
136	Internet	jurnal.unigal.ac.id	<1%
137	Internet	repository.maranatha.edu	<1%

138	Internet	repository.unitri.ac.id	<1%
139	Internet	www.kompasiana.com	<1%
140	Submitted works	Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia on 2015-03-24	<1%
141	Submitted works	UIN Sunan Gunung Djati Bandung on 2021-12-28	<1%
142	Submitted works	UIN Syarif Hidayatullah Jakarta on 2019-02-11	<1%
143	Submitted works	UIN Syarif Hidayatullah Jakarta on 2020-07-20	<1%
144	Submitted works	Universitas Andalas on 2024-09-21	<1%
145	Internet	assetsteiyo.wordpress.com	<1%
146	Internet	digilib.uinsby.ac.id	<1%
147	Submitted works	IAIN Batusangkar on 2019-04-11	<1%
148	Submitted works	IAIN Purwokerto on 2023-12-22	<1%
149	Publication	Muhamad Turmudi. "MANAJEMEN PENYELESAIAN PEMBIAYAAN BERMASALAH PA...	<1%
150	Submitted works	North West University on 2021-11-05	<1%
151	Submitted works	Politeknik Negeri Bandung on 2017-07-17	<1%

152	Submitted works	UIN Sunan Gunung Djati Bandung on 2022-01-24	<1%
153	Submitted works	UIN Syarif Hidayatullah Jakarta on 2018-10-08	<1%
154	Submitted works	UIN Syarif Hidayatullah Jakarta on 2018-12-28	<1%
155	Submitted works	Universitas Airlangga on 2022-08-22	<1%
156	Submitted works	Universitas Islam Negeri Imam Bonjol Padang on 2025-02-05	<1%
157	Submitted works	Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara on 2023-04-03	<1%
158	Publication	Vio Deswitha Shari, Susetyo Susetyo, Agus Trianto. "ANALISIS KESALAHAN BERBA...	<1%



**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH
PADA PEMBIAYAAN RUMAH DI BANK NTB SYARIAH
CABANG GERUNG**

SKRIPSI

Oleh

KHAIRATUN HISAN

2021F1A056

Program Studi Ilmu Hukum

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM

MATARAM

2025

5

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Bank adalah lembaga keuangan yang memiliki peran yang sangat penting dalam mendorong kemajuan pembangunan nasional. Aktivitas utama dalam sektor perbankan adalah mengumpulkan dan mendistribusikan dana kepada masyarakat.¹ Dunia perbankan memiliki dua jenis sistem, yaitu sistem ekonomi tradisional dan sistem ekonomi berbasis syariah. Sistem ekonomi tradisional mencakup Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.

Secara resmi di dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 mengenai Perbankan, yang selanjutnya akan disebut sebagai UUP. Definisi Bank Umum dijelaskan dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Perbankan, yang menyatakan bahwa Bank Umum adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.² Sama seperti Bank Umum, istilah Bank Perkreditan Rakyat juga dijelaskan dalam Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Perbankan. Pengertian Bank Perkreditan Rakyat dijelaskan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Perbankan, yang menyebutkan bahwa Bank Perkreditan Rakyat adalah Bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Dengan memperhatikan definisi yang terdapat dalam Undang-Undang

¹ Hermansyah, Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Jakarta: Kencana 2008), h. 3

² Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan Edisi Revisi (Bandung: Mandar Maju 2012), h. 5

5

Perbankan, sebetulnya tidak terdapat perbedaan signifikan antara Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat (BPR), kecuali pada sektor usaha layanan jasa yang berkaitan dengan transaksi pembayaran, yang hanya diberikan kepada Bank Umum.³

Bank Syariah adalah salah satu jenis perbankan nasional yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Perbankan Syariah diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah. Dalam Pasal 1 ayat 1 dijelaskan bahwa “Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah mencakup kelembagaan, kegiatan Usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.”⁴

Dasar hukum perbankan syariah terletak pada ketentuan-ketentuan hukum muamalah, terutama yang berkaitan dengan hukum akad. Jenis-jenis akad jual beli yang telah dibahas oleh para ulama dalam fiqh muamalah cukup beragam. Terdapat tiga tipe transaksi yang telah banyak diimplementasikan sebagai dasar utama dalam pembiayaan di Bank Syariah, yaitu bai' al-murabahah (transaksi jual beli barang dengan harga pokok ditambah keuntungan/margin yang disetujui), bai' as-salam (pembelian barang yang akan diserahkan di kemudian hari, dengan pembayaran yang dilakukan di muka/tunai), dan bai' al-istishna (Istishna' mirip dengan Salam, karena melibatkan objek yang harus dipesan atau dibuat terlebih dahulu dengan

³ Sentosa Sembiring, Hukum Perbankan, Edisi Revisi h. 8.

⁴ Undang-Undang No. 21, tahun 2008, tentang “Perbankan Syariah”

140 karakteristik tertentu, namun pembayaran dilakukan secara bertahap sesuai dengan kesepakatan).

9 Murabahah merupakan salah satu jenis perjanjian yang paling sering diterapkan dalam proses pengumpulan dana di perbankan syariah. Akad murabahah merupakan perjanjian jual beli barang di mana harga pembelian mencerminkan keuntungan yang telah disetujui oleh pihak penjual dan pembeli.⁵

91 Akad murabahah merupakan bagian dari bai'ul amanah dan dikenal sebagai transaksi penjualan yang dapat diandalkan. Di sini, penjual atau bank syariah mengungkapkan dengan jelas dan terbuka kepada pembeli atau pelanggan perihal harga pokok dan margin keuntungan. Murabahah 32 sebenarnya merupakan suatu metode transaksi jual beli barang di mana harga dan keuntungan yang sebenarnya telah disepakati dan diketahui oleh kedua pihak sebelumnya. Akad murabahah dalam perbankan syariah dapat 12 diinterpretasikan sebagai suatu bentuk kesepakatan yang umum diterapkan untuk memperoleh barang dari bank sesuai dengan kebutuhan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga pokok dan margin keuntungan yang telah disetujui sebelumnya.

34 Sejak pertama kali diperkenalkan dalam ilmu fiqh, akad murabahah ini 3 seperti telah diterapkan secara eksklusif untuk kepentingan perdagangan. Murabahah merupakan jenis transaksi jual beli dengan tambahan biaya, di mana biasanya pembeli tidak bisa mendapatkan barang yang diinginkannya

⁵ Ivan Lanin, Mengenal Transaksi Akad Murabahah, Proxis Banking, Jakarta, 2015, hal.1.

34 kecuali melalui seorang agen atau ketika pembeli enggan repot untuk mencarinya sendiri, sehingga ia memilih untuk menggunakan jasa seorang perantara. Bank-bank syariah biasanya menerapkan metode murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah yang ingin membeli barang, meskipun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki dana untuk melakukan pembayaran.

15 Lembaga Keuangan Syariah dilihat dari konsep syariahnya, baik Bank Umum Syariah (BUS), Kantor Cabang Syariah konvensional/Unit Usaha Syariah (UUS), Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), maupun *Ba'itul Maal wat Tamwil* (BMT), tidaklah berbeda. Perbedaannya adalah pada skala bisnisnya saja.⁶

72 Keadaan ini membuat pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia seakan-akan berkembang pesat, dengan banyak bank yang hadir untuk menawarkan layanan perbankan berbasis syariah. Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memiliki alur operasi yang secara umum mencakup pengumpulan dana, pendistribusian dana, hingga pembagian hasil usaha yang sesuai dengan kaidah syariah.

151 Tujuan pokok dari perbankan dan keuangan Islam dari sudut pandang Islam meliputi tiga aspek berikut:

- 2 a. Penghapusan bunga dari seluruh transaksi keuangan serta penyesuaian semua aktivitas perbankan agar selaras dengan prinsip-prinsip Islam.
- b. Penyebaran pendapatan dan kekayaan yang adil.

6 *Keadilan Bagi Masyarakat*”, Jurnal Masalah Masalah Hukum (MMH), Universitas Diponegoro, Vol. 43 No. 1, Semarang, hlm. 87-89

c. Mencapai kemajuan dalam perkembangan ekonomi.

114 Lembaga keuangan syariah yang diterapkan oleh masyarakat Muslim di Indonesia adalah lembaga perbankan. Bank Perkreditan Rakyat Syariah merupakan jenis perbankan yang pertama kali didirikan, sebelum akhirnya berkembang menjadi Bank Umum Syariah. Selanjutnya, tipe Bank Komersial Islam terus diikuti oleh bank syariah lainnya hingga sekarang. Menurut data yang dirilis oleh Otoritas Jasa Keuangan pada Januari 2019, terdapat 14 Bank Umum Syariah yang menerapkan konsep Bank Syariah Komersial. Salah satu bank tersebut adalah Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat (Bank NTB Syariah).⁷

86 Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat (Bank NTB Syariah) adalah salah satu lembaga keuangan syariah yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat bersama dengan Pemerintah Kota dan Kabupaten di seluruh wilayah Nusa Tenggara Barat. Bank NTB Syariah didirikan dan mulai beroperasi pada tanggal 5 Juli 1964.⁸ Pada awalnya, Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat adalah sebuah bank konvensional. Namun, sejak bulan September 2018, bank ini telah bertransformasi menjadi bank syariah.

4 Didirikan dengan niat untuk menjadi Bank Syariah yang terpercaya, 9 unggul, dan pilihan utama masyarakat, Bank NTB Syariah bertekad untuk terus meningkatkan layanan perbankan syariah. Hal ini bertujuan untuk mendukung

2 ⁷ Otoritas Jasa Keuangan, "Statistik Perbankan Syariah Januari 2019", pada tanggal 8 November 2020. diakses dari Laman www.ojk.go.id

⁸ "Sejarah PT. Bank NTB Syariah", pada tanggal 22 Agustus 2020, diakses dari laman www.bankntbsyariah.co.id.

94 masyarakat dalam melakukan transaksi perbankan syariah dan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi di wilayah Nusa Tenggara Barat.

2 Bank NTB Syariah terus berkembang dan saat ini memiliki total 50 kantor, yang meliputi 1 kantor pusat, 12 cabang, 24 cabang pembantu, 6 kantor kas, dan 7 kantor pelayanan. Untuk meningkatkan mutu layanan Bank NTB Syariah, terdapat 255 ATM yang tersebar di seluruh kota dan kabupaten di NTB. Bank NTB Syariah memiliki staf yang terdiri dari 1.433 orang, baik pria maupun wanita, hingga tanggal 31 Desember 2021. Penulis berencana untuk melakukan studi di salah satu cabang, yakni kantor cabang Gerung yang terletak di Gerung, Lombok Barat.

122 Bank Syariah adalah salah satu komponen penting dalam sistem
37 ekonomi syariah, sebagaimana yang telah banyak diketahui. Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang berfungsi tanpa bergantung pada sistem bunga. Selain itu, Bank Syariah juga dapat dijelaskan sebagai institusi perbankan yang segala kegiatan dan produk yang ditawarkannya didasarkan pada ajaran Al-
64 Quran dan hadist. Bank NTB Syariah Cabang Gerung merupakan salah satu
9 lembaga keuangan yang menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip syariah. Bank NTB Syariah Cabang Gerung menawarkan beragam produk guna memenuhi kebutuhan pembiayaan bagi nasabah dan pengguna layanan perbankan. Dalam aktivitas perbankan syariah, salah satu kegiatan yang umum
43 dilakukan dalam bidang ekonomi adalah transaksi jual beli. Terdapat berbagai jenis kontrak jual beli dalam prinsip syariah, salah satunya adalah kontrak pembiayaan murabahah.

88 Bank NTB Syariah Cabang Gerung menerapkan akad pembiayaan
17 murabahah karena metode dan teknik perhitungannya yang lebih mudah
108 dipahami oleh nasabah serta pihak perusahaan, sehingga aspek transparansi
menjadi lebih utama. Pembiayaan murabahah adalah proses di mana bank
menyediakan dana untuk pembelian barang yang diperlukan oleh nasabah
dengan cara membeli barang tersebut dari pemasok terlebih dahulu. Setelah
itu, bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang sudah
ditambahkan margin keuntungan. Dengan kata lain, transaksi penjualan
kepada nasabah dilakukan berdasarkan prinsip biaya ditambah keuntungan.

1 Menurut penjelasan yang telah disampaikan di atas, bank memainkan
peran yang signifikan dalam menyediakan produk murabahah yang memenuhi
kebutuhan baik bagi pembeli maupun penjual. Salah satu jenis produk
murabahah yang disediakan adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah
(KPR) berdasarkan prinsip syariah. Pembiayaan KPR syariah memiliki
keunggulan dibandingkan dengan yang konvensional, yaitu cicilan tetap hingga
akhir masa pembayaran.

116 Rumah adalah salah satu kebutuhan fundamental bagi manusia, dan
sebagai salah satu kebutuhan utama, rumah sangat diminati oleh banyak orang.
Akan tetapi, tingginya harga rumah menyebabkan banyak orang kesulitan
untuk membeli rumah secara langsung, sehingga opsi yang biasa diambil
adalah membayar dengan cara mencicil atau menyewa. Ada berbagai metode
yang dapat diambil oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka
terkait tempat tinggal.

Walaupun telah ada berbagai kemudahan yang ditawarkan, nyatanya masih ada sejumlah isu yang muncul. Masalah yang hampir dialami oleh setiap lembaga pembiayaan adalah nasabah yang gagal melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, yang mengakibatkan terjadinya wanprestasi.

Dengan mempertimbangkan penjelasan latar belakang yang telah disampaikan, penelitian ini diharapkan mampu memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang prinsip syariah dalam akad Murabahah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung. Dengan menekankan signifikansi akad ini dalam mendukung ekonomi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat berfungsi sebagai referensi bagi lembaga keuangan syariah lainnya dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah dengan lebih efisien. Akhirnya, diharapkan bahwa temuan penelitian ini dapat memberikan sumbangan yang signifikan dalam memperkuat perekonomian masyarakat melalui pendekatan yang adil dan bersifat kolaboratif. Oleh karena itu, penulis memilih judul penelitian **“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Di Bank NTB Syariah Cabang Gerung.”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan latar belakang yang telah disampaikan, rumusan masalah yang akan diangkat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah KPR pada Bank NTB Syariah Cabang Gerung?
2. Apa saja hambatan-hambatan yang di hadapi Bank NTB Syariah Cabang

Gerung dalam pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah KPR dan cara menanggulangnya?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berikut adalah tujuan dari penelitian ini:

- 1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan Akad Murabahah atas pembiayaan rumah KPR pada Bank NTB Syariah Cabang Gerung.
- 2) Untuk mengetahui dan menganalisis kendala-kendala yang di hadapi Bank NTB Syariah Cabang Gerung dalam pelaksanaan Akad Murabahah atas pembiayaan rumah KPR dan cara menanggulangnya.

2. Manfaat Penelitian

Berikut adalah beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini:

1) Manfaat Teoritis

Temuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi penelitian berikutnya, baik dari segi teori maupun konsep, dalam pengembangan ilmu ekonomi syariah.

2) Manfaat Akademis

- a. Memberikan sumbangan terhadap kemajuan ilmu pengetahuan, terutama dalam bidang hukum dan ekonomi yang berkaitan dengan pelaksanaan akad murabahah.
- b. Menjadi referensi bagi penelitian – penelitian selanjutnya yang relevan.

3) Manfaat praktis

a. Manfaat bagi Peneliti

Penelitian ini dilaksanakan untuk memberikan keuntungan bagi peneliti dalam memahami bagaimana pelaksanaan Akad Murabahah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung. Penelitian ini juga bermanfaat bagi peneliti dalam menyelesaikan program studi S1 yang telah dilalui, serta dapat menjadi sumber referensi bagi peneliti-peneliti berikutnya yang memiliki relevansi.

b. Manfaat bagi Lembaga Keuangan lainnya

Penelitian ini bisa dijadikan acuan bagi lembaga keuangan syariah lainnya dalam menerapkan akad murabahah secara lebih efisien dan sejalan dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga dapat meningkatkan kredibilitas dan kepatuhan lembaga terhadap nilai-nilai syariah.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang telah peneliti lakukan terhadap tiga judul sebelumnya, terdapat kesamaan dan perbedaan yang akan dijelaskan oleh penulis dalam tabel berikut: .

NO	Nama/Judul
1	Nadhira Wahyu, " Analisis Hukum terhadap Implementasi Akad Murabahah serta Inovasi dalam Akad Murabahah dalam Proses Pertumbuhan Ekonomi Syariah di Indonesia. " ⁹
	Rumusan Masalah
	Bagaimana penerapan Akad Murabahah Dan Inovasi Dalam pengembangan Ekonomi Syariah
	Hasil Penelitian

⁹<https://journal.universitatumigora.ac.id/index.php/fundamental/article/download/900/544>

125	<p>Penelitian ini mengungkapkan bahwa kemajuan sistem ekonomi tidak terbatas pada perbankan syariah, tetapi juga mencakup sistem pasar modal syariah, di mana akad murabahah diterapkan. Implementasi ini menghasilkan terobosan dalam dasar-dasar murabahah.</p> <p style="text-align: center;">Persamaan Penelitian</p> <p>Tujuan dari penelitian ini secara umum adalah serupa pada kedua studi, yakni untuk memahami bagaimana pelaksanaan atau penerapan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah.</p> <p style="text-align: center;">Perbedaan Penelitian</p> <p>Kelebihan penelitian sebelumnya dibandingkan dengan penelitian ini terletak pada fokus yang lebih besar pada regulasi hukum yang diterapkan dalam pelaksanaan akad Murabahah. Penelitian yang saat ini akan dilakukan oleh peneliti lebih fokus pada penerapan akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah.</p>
2.	<p style="text-align: center;">Nama/Judul</p> <p>Muh. Sidiq Ramadhan “Analisis Hukum Mengenai Kontrak Pembiayaan Murabaha di Bank Muamalat Cabang Makassar.”¹⁰</p> <p style="text-align: center;">Rumusan Masalah</p> <p>Bagaimana Penerapan akad Murabahah dalam prespektif Kitab Undang-undang Hukum Perdata</p> <p style="text-align: center;">Hasil Penelitian</p> <p>Hasil penelitian dan analisis menunjukkan bahwa akad murabaha di Bank Muamalat Cabang Makassar menerapkan akad wakalah, yang memberikan wewenang kepada nasabah untuk membeli obyek atau barang yang telah disepakati dalam akad. Pelaksanaan akad murabaha dengan mekanisme wakalah di Bank Muamalat Cabang Makassar sesuai dengan peraturan yang berlaku, baik yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai murabaha, maupun Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Penghimpunan dan Penyaluran Dana oleh Bank yang mengoperasikan usaha berdasarkan prinsip syariah.</p> <p style="text-align: center;">Persamaan Penelitian</p> <p>Tujuan dari penelitian ini secara umum adalah untuk memahami penerapan Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah, yang merupakan fokus yang sejalan antara kedua penelitian.</p> <p style="text-align: center;">Perbedaan Penelitian</p> <p>Perbedaan antara penelitian sebelumnya dan penelitian yang sedang dilakukan saat ini adalah bahwa penelitian sebelumnya lebih menitikberatkan pada Akad Murabahah dan Akad Wakalah. Sementara itu, penelitian yang akan dilaksanakan oleh peneliti kali ini lebih akan difokuskan pada aspek penerapan Akad Murabahah</p>

¹⁰ <https://repositori.uin-alauddin.ac.id>

	dalam Lembaga Keuangan Syariah.
--	---------------------------------

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Bank Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank pada dasarnya adalah sebuah lembaga yang mengumpulkan dana dari masyarakat melalui pemberian pinjaman. Sistem perbankan di Indonesia terdiri dari dua kategori, yaitu perbankan konvensional dan perbankan berbasis syariah. Berdasarkan Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor. 21 tahun 2008, bank syariah merupakan lembaga keuangan yang menjalankan operasionalnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.¹¹

Pelaksanaan tugas pengaturan dan pengawasan Bank Syariah untuk menegakkan prinsip kehati-hatian serta tata kelola yang baik dilaksanakan oleh OJK, mirip dengan yang dilakukan pada perbankan konvensional, tetapi dengan regulasi dan pengawasan yang khusus untuk Bank Syariah. Sistem kepemimpinan Sebenarnya, isu kepatuhan Syariah merupakan hal yang khas bagi bank syariah, karena pada dasarnya, bank syariah adalah lembaga keuangan yang menyediakan produk-produk yang memenuhi prinsip-prinsip syariah. Kepatuhan terhadap prinsip syariah sangat penting karena menjadi dasar utama dalam berdirinya perbankan syariah. Selain itu, ketaatan pada prinsip-prinsip syariah dianggap sebagai kekuatan utama perbankan syariah itu sendiri. Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip dasar

¹¹ Humas OJK, Perbankan Syaiah dan Kelembagaannya, Otoritas Jasa Keuangan, Kamis, 2017, Jakarta

Syariah menjamin keadilan serta pengelolaan yang efektif dalam proses pengadaan.

139 Sistem dan cara kerja yang menjamin kepatuhan terhadap prinsip-prinsip Syariah adalah masalah penting dalam pengaturan perbankan syariah. 7 Organisasi yang memiliki peranan krusial dalam hal ini adalah 60 Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui Dewan Syariah Nasional (DSN). 105 Undang-Undang No 21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah memberikan kuasa kepada lembaga tertentu, yaitu Majelis Ulama Indonesia (MUI), yang tugasnya dilaksanakan oleh Dewan Syariah Nasional MUI (DSN-MUI), untuk menerbitkan fatwa mengenai 96 kesesuaian produk perbankan Syariah. Kedua, peraturan perbankan di Indonesia (yang sekarang dikenal sebagai POJK) mengatur bahwa 9 lembaga perbankan hanya diperbolehkan untuk memasarkan seluruh produk perbankan syariah kepada masyarakat setelah mendapatkan fatwa 84 dari Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) 9 serta memperoleh persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

119 Pada tingkat operasional, setiap bank syariah diwajibkan untuk memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS). Peran DPS adalah melakukan pengawasan dan memberikan nasihat Syariah terkait apakah aktivitas bank tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip yang ditetapkan. Mendukung atau menolak Syariah serta mengembangkan produk yang akan diajukan kepada Dewan Syariah Nasional untuk mendapatkan fatwa. Selain fungsi tersebut, bank syariah juga memiliki peran dalam melakukan audit internal

yang berfokus pada pemantauan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah untuk mendukung Dewan Pengawas Syariah (DPS), serta melaksanakan audit eksternal. Secara umum, terdapat jenis Bank Syariah yang meliputi bank konvensional dan Bank Umum Syariah (BPRS). Namun, BPRS tidak diizinkan untuk menerima simpanan dalam bentuk giro maupun terlibat dalam transaksi sistem pembayaran.

Dalam struktur kelembagaan, terdapat bank syariah yang beroperasi penuh, yang terdiri dari Bank Umum Syariah dan juga unit usaha syariah dalam bentuk Bank Umum Syariah (UUS). Distribusi sumber daya ini mirip dengan yang diterapkan oleh bank konvensional. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Perbankan Syariah mengharuskan setiap entitas yang beroperasi dalam pengumpulan dana dari masyarakat, baik dalam bentuk simpanan maupun investasi, untuk terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari OJK Syariah.¹²

Eksistensi perbankan syariah dan kemajuan lembaga keuangan syariah yang bersifat informal telah dimulai sebelum adanya peraturan hukum resmi yang menjadi dasar perbankan di Indonesia. Sebelum tahun 1992, sejumlah lembaga keuangan yang bukan bank muncul dan mulai menerapkan konsep bagi hasil dalam kegiatan operasional mereka. Ini mencerminkan tuntutan masyarakat terhadap keberadaan institusi keuangan yang mampu menyediakan layanan finansial yang sesuai dengan

¹² Humas OJK, Perbankan Syaiah dan Kelembagaannya, Otoritas Jasa Keuangan, Kamis, 2017, Jakarta.

prinsip-prinsip syariah. Kebutuhan masyarakat telah dipenuhi melalui implementasi sistem perbankan sesuai syariah. Pemerintah telah mempertimbangkan kemungkinan ini dalam peraturan yang baru. Undang-Undang Perbankan Nomor. 7 tahun 1992, secara tidak langsung menciptakan kesempatan untuk usaha yang berlandaskan pembagian keuntungan, sesuai dengan ketentuan dalam SK No. 72 Tahun 1992 tentang Bank Bagi Hasil. Ketentuan-ketentuan ini dijadikan landasan hukum bagi operasional bank syariah di Indonesia.

2. Asas – Asas Bank Syariah

Dasar-dasar transaksi syariah dapat dijelaskan sebagai prinsip-prinsip yang mendasari pelaksanaan transaksi yang sesuai dengan syariah. Prinsip ini diterapkan sebagai langkah untuk mencegah kemungkinan adanya elemen riba, gharar, dan maisir dalam transaksi. Dasar dari transaksi syariah ini mengatur berbagai jenis transaksi sesuai dengan prinsip syariah, termasuk di dalamnya transaksi jual beli, sewa menyewa, serta perjanjian-perjanjian lainnya. Berikut adalah sejumlah prinsip dasar dalam transaksi syariah yang perlu dimengerti dan dijalankan oleh semua pihak yang terlibat dalam kegiatan transaksi syariah.

- a) Asas Persaudaraan (Ukhwuhah) : Prinsip ini menekankan betapa pentingnya adanya hubungan yang saling memberikan manfaat antara kedua pihak yang terlibat dalam transaksi syariah.
- b) Asas Keadilan (Adl) : Prinsip yang menekankan signifikansi penegakan keadilan dalam transaksi berdasarkan syariah.
- c) Asas Kebermanfaatan (Maslahah) : Prinsip yang menyoroti signifikansi dari interaksi yang memberikan keuntungan atau manfaat bagi kedua pihak yang terlibat serta untuk masyarakat secara luas.

- d) Asas Keseimbangan (Tawazun) : Prinsip yang mengutamakan perlunya mempertahankan harmoni dalam transaksi sesuai syariah.
- e) Asas Universal (Syumuliyah) : Prinsip ini menyoroti signifikansi transaksi yang sejalan dengan nilai-nilai universal serta norma-norma fundamental yang terdapat dalam Islam.

3. Jenis – Jenis Akad Pada Bank Syariah

Akad dalam Bank Syariah berperan penting untuk menentukan sejauh mana transaksi dapat dilaksanakan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan kata lain, apabila suatu transaksi berlandaskan pada akad, maka semua pihak yang terlibat akan merasakan kenyamanan dan keamanan yang lebih. Berikut adalah berbagai tipe akad yang terdapat pada bank syariah: .

- a) Wadiah : Akad penitipan barang atau dana antara pihak yang memiliki barang atau uang dan pihak yang diberi amanah, dengan maksud untuk melindungi keselamatan, keamanan, dan kondisi utuh dari barang atau uang tersebut.
- b) Mudharabah : Akad kerjasama dalam suatu usaha melibatkan dua pihak; pihak pertama (malik, shahibul mal, atau bank syariah) yang menyediakan seluruh bentuk modal dan pihak kedua ('amil, mudharib, atau nasabah) yang bertugas sebagai pengelola dana. Kesepakatan ini diatur dalam sebuah akad. Dalam hal kerugian, beban sepenuhnya ditanggung oleh Bank Syariah, kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan dengan sengaja, kelalaian, atau melanggar perjanjian.

- c) Musyarakah : Akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk tujuan tertentu di mana setiap pihak menyumbangkan sejumlah dana sesuai dengan kesepakatan.
- d) Murabahah : Akad pembiayaan suatu barang dilakukan dengan menetapkan harga pembelian kepada pembeli, yang kemudian membayar dengan jumlah yang lebih tinggi sebagai profit yang telah disetujui.
- e) Salam : Akad pembiayaan untuk suatu barang dilakukan melalui proses pemesanan dan pembayaran harga di muka, berdasarkan ketentuan tertentu yang telah disetujui bersama.
- 38 f) Istisna : Akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan produksi barang tertentu yang disetujui oleh pihak pemesan atau pembeli (mustashni') dan pihak penjual atau produsen (shani').
- 10 g) Ijarah : Akad penyediaan dana yang bertujuan untuk mengalihkan hak penggunaan atau manfaat dari suatu barang atau jasa melalui transaksi sewa, tanpa adanya pengalihan kepemilikan barang tersebut.
- h) Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik : Akad penyediaan dana yang bertujuan untuk memindahkan hak penggunaan atau keuntungan dari suatu barang atau layanan melalui transaksi sewa dengan pilihan untuk beralihnya kepemilikan barang.
- i) Qardh : Akad pinjaman uang kepada klien dengan syarat bahwa klien harus mengembalikan uang yang diterimanya pada waktu yang telah disetujui.

4. Perkembangan Bank Syariah di Indonesia

Konsep pendirian bank syariah di Indonesia telah ada sejak tahun 1970-an. Konsep ini dibahas dalam seminar nasional mengenai hubungan Indonesia dengan negara-negara Timur Tengah pada tahun 1974, serta dalam seminar internasional yang diadakan oleh Lembaga Studi Ilmu-ilmu Sosial (LSIK) dan Yayasan Bhineka Tunggal Ika pada tahun 1976. Setelah dilakukan penelitian yang komprehensif, upaya untuk mendirikan bank syariah menghadapi beberapa tantangan, salah satunya adalah ketiadaan landasan hukum yang mengatur operasi bank berdasarkan prinsip jual beli. Jika bank syariah tetap beroperasi, maka hal tersebut tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 14 Tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan yang berlaku pada saat itu. Selain kendala tersebut, kemunculan bank syariah juga dikaitkan oleh beberapa pihak dengan faktor ideologi yang dianggap sebagai bagian dari konsep negara Islam.

Pada tahun 1988, ide tentang bank syariah kembali diperkenalkan. Hal ini terjadi setelah pemerintah menerbitkan Paket Kebijakan Oktober (PAKTO) yang mencakup liberalisasi sektor perbankan di Indonesia. Setelah menerima rekomendasi dari Lokakarya ulama mengenai bunga bank serta perbankan yang diadakan di Cisarua, Bogor pada tanggal 19-22 Agustus 1990, hasil dari lokakarya tersebut dibahas secara mendetail dalam Musyawarah Nasional IV Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang berlangsung di Hotel Sahid Jaya, Jakarta pada 22-25 Agustus 1990.

3 Perkembangan sistem perbankan syariah di Indonesia memberikan pilihan baru dalam layanan perbankan yang semakin beragam bagi masyarakat Indonesia. Mengingat bahwa Indonesia adalah salah satu negara dengan populasi Muslim terbesar di dunia, saat ini tercatat bahwa lebih dari 85% dari total populasi di Indonesia adalah Muslim.

103 Meskipun Indonesia memiliki potensi yang sangat besar, perkembangan dan pertumbuhan sektor perbankan syariah telah berlangsung dengan cepat. Namun, perbankan syariah hanya menguasai sekitar 3,5% dari total pangsa pasar perbankan di Indonesia. Hal ini diperkuat oleh data statistik perbankan yang dirilis oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) melalui situs resminya.

11 Perbedaan antara bank konvensional dan bank syariah dapat dijelaskan sebagai berikut: .

- 3 a. Pada bank konvensional, penetapan bunga dilakukan saat perjanjian tanpa mempertimbangkan keuntungan dan kerugian. Sementara itu, pada bank syariah, besar margin jual beli ditentukan pada saat perjanjian dengan memperhatikan potensi keuntungan dan kerugian.
- 3 b. Pada bank konvensional, besaran persentase ditentukan berdasarkan jumlah uang (modal) yang dipinjamkan. Sementara itu, di bank Islam (syariah), rasio transaksi jual beli ditetapkan berdasarkan jumlah keuntungan yang diperoleh.
- 3 c. Pada bank konvensional, pembayaran bunga dilakukan secara tetap sesuai dengan yang telah disepakati, tanpa memperhatikan apakah

3 proyek yang dijalankan nasabah menghasilkan keuntungan atau malah
3 merugi. Sementara itu, pada bank syariah, transaksi jual beli
didasarkan pada keuntungan; bila terjadi kerugian, kedua pihak akan
menanggungnya bersama-sama.

3 d. Pada bank konvensional, total pembiayaan bunga tidak mengalami
kenaikan meskipun keuntungan meningkat secara signifikan atau
dalam situasi ekonomi yang sedang berkembang pesat. Sebaliknya,
3 pada bank syariah, jumlah pembagian keuntungan meningkat seiring
dengan bertambahnya pendapatan.

e. Pada bank konvensional, keberadaan bunga sering kali dipertanyakan
dan dikritik oleh seluruh agama Islam. Bank syariah tidak perlu
diragukan kevalidan keuntungan dari transaksi jual beli.

70 B. Tinjauan Umum Dasar Hukum Bank Syariah

19 1. Undang-Undang 21 Tahun 2000 Tentang Perbankan Syariah

7 Peraturan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun
2008 tentang perbankan syariah. Peraturan ini mulai efektif pada tanggal
16 Juli 2008. Peraturan ini mengatur berbagai aspek, antara lain:

- 97 a) Prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan kehati-hatian
- 7 b) Perizinan usaha bank syariah
- 109 c) Jenis dan kegiatan usaha bank syariah
- d) Kelayakan penyaluran dana
- e) Pemegang saham pengendali, dewan komisaris, dan direksi
- 154 f) Dewan Pengawas Syariah
- g) Tata kelola, termasuk transparansi, akuntabilitas, pertanggung jawaban, profesionalisme, dan kewajaran

2. Fatwa Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah

Fatwa Dewan Syariah Nasional dengan Nomor 04/DSNMUI/IV/2020 tentang Murabahah (Dewan Syariah Nasional-MUI, 2000).

1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

- a. Bank dan debitur perlu melaksanakan perjanjian murabahah yang tidak mengandung unsur riba.
- b. Produk yang diperdagangkan tidak dilarang oleh hukum syariah Islam.
- c. Bank memberikan pendanaan untuk sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disetujui kualifikasinya.
- d. Bank melakukan pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah menggunakan nama bank sendiri, dan pembelian ini harus dilakukan secara legal dan tanpa unsur riba.
- e. Bank harus menginformasikan segala hal yang terkait dengan proses pembelian, contohnya jika pembelian dilakukan dengan cara berutang.
- f. Bank kemudian menawarkan barang tersebut kepada nasabah (pembeli) dengan harga jual yang merupakan hasil penambahan dari harga beli ditambah dengan keuntungan yang diperoleh. Dalam hal ini, bank perlu menginformasikan dengan transparan

mengenai harga dasar produk kepada nasabah, beserta biaya yang harus dikeluarkan.

30 g. Nasabah melakukan pembayaran untuk barang yang telah disetujui harganya dalam waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama.

20 2) Ketentuan Murabahah kepada Nasabah :

1 a. Nasabah mengajukan permintaan dan kesepakatan untuk membeli sebuah barang atau aset kepada pihak bank.

b. Apabila bank menyetujui permohonan itu, ia diwajibkan untuk terlebih dahulu memperoleh aset yang diminta secara resmi dari pedagang.

c. Bank kemudian menyediakan aset tersebut kepada nasabah, dan nasabah diwajibkan untuk menerima (membeli) sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, karena secara hukum, kesepakatan tersebut bersifat mengikat. Selanjutnya, kedua pihak harus menyusun kontrak jual beli.

d. Dalam transaksi jual beli ini, pihak bank diperkenankan untuk meminta nasabah memberikan uang muka pada saat menandatangani perjanjian awal pemesanan.

17 e. Jika nasabah kemudian tidak setuju untuk membeli barang itu, biaya sebenarnya yang dibebankan oleh bank harus diambil dari uang muka yang telah dibayarkan. Apabila jumlah uang muka tidak mencukupi untuk menutupi kerugian yang ditanggung oleh

bank, maka bank berhak untuk menuntut sisa kerugian tersebut dari nasabah.

f. Jika uang muka menggunakan kontrak, urbung dapat dijadikan pilihan sebagai pengganti uang muka, maka:

a) Apabila nasabah memilih untuk membeli barang itu, ia hanya perlu melunasi sisa pembayaran.

b) Apabila nasabah membatalkan pembelian, uang muka akan menjadi hak bank, dengan jumlah maksimum sesuai kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; jika uang muka yang diberikan tidak mencukupi, nasabah berkewajiban untuk membayar selisihnya.

3) Jaminan dalam Murabahah :

a. Jaminan pada murabahah diperbolehkan untuk memastikan bahwa nasabah benar-benar serius terhadap pesanan yang dibuatnya.

b. Bank dapat meminta nasabah untuk memberikan jaminan yang dapat disimpan.

4) Utang dalam Murabahah:

Pada dasarnya, penyelesaian utang pelanggan dalam transaksi murabahah tidak berhubungan dengan transaksi lain yang dilakukan oleh pelanggan dengan pihak ketiga terkait barang tersebut. Apabila nasabah menjual barang tersebut dengan mendapatkan untung atau mengalami kerugian, ia tetap wajib untuk melunasi utangnya kepada bank. Apabila nasabah melepas barang itu sebelum periode cicilan

selesai, ia tidak diwajibkan untuk langsung melunasi semua cicilannya. Apabila penjualan barang itu berakibat pada kerugian, nasabah tetap wajib melunasi utangnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebelumnya. Ia tidak diperkenankan menunda pembayaran cicilan atau meminta agar kerugian tersebut diperhitungkan.

5) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah :

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan diharapkan tidak menunda pelunasan utangnya.
- b. Apabila nasabah secara sengaja mengulur-ulur waktu pembayaran, atau jika salah satu pihak gagal memenuhi tanggung jawabnya, maka penyelesaian akan dilakukan melalui 18 Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui diskusi.

6) Bangkrut dalam Murabahah:

Apabila nasabah sudah dinyatakan bangkrut dan tidak dapat membayar utangnya, bank diwajibkan untuk menunda penagihan utang hingga debitur mampu membayarnya kembali, atau sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.

C. Tinjauan Tentang Pelaksanaan Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah merupakan perjanjian transaksi jual beli yang terjadi antara lembaga keuangan dan pelanggan. Bank syariah mengakuisisi barang-barang yang diperlukan oleh nasabah kemudian menawarkan produk tersebut kepada nasabah yang memerlukannya dengan harga yang

mencakup biaya serta margin keuntungan yang telah disepakati antara bank syariah dan nasabah. Murabahah merupakan sebuah perjanjian yang dilakukan dengan metode perdagangan barang dengan memanfaatkan selisih keuntungan. Skema ini juga memungkinkan akses pendanaan usaha melalui perjanjian Murabahah. Keuntungan bank ditentukan oleh selisih atau profitabilitasnya. Pembiayaan melalui akad murabahah ini berlandaskan pada keuntungan (ribhun) dari penjualan yang dilakukan secara cicilan atau sekaligus.¹³

Para ulama mengklasifikasikan transaksi jual beli menjadi dua kategori, yaitu musawamah (tawar-menawar) dan murabahah (keuntungan bersama). Murabahah, dalam pengertian bahasa, adalah bentuk dari kata Ribhun yang bermakna tambahan atau peningkatan. Murabahah didefinisikan oleh para ahli fiqih sebagai transaksi penjualan barang dengan harga yang berasal dari biaya atau harga pokok barang tersebut, ditambahkan dengan markup atau margin keuntungan yang telah disetujui oleh kedua pihak. Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000, dijelaskan bahwa murabahah merupakan suatu bentuk jual beli di mana penjual mengungkapkan harga pembelian barang tersebut, dan pembeli melakukan pembayaran dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan.

¹³ Ivan Lanin, mengenal Transaksi Akad Murabahah, Proxis Banking. Jakarta, hal.1.

23 Akad murabahah termasuk dalam kategori bai'ul amanah dan
7 sering disebut sebagai transaksi jual beli yang dapat dipercaya. Di tempat
7 ini, penjual atau lembaga keuangan syariah memberikan informasi yang
32 terbuka dan terpercaya kepada konsumen terkait dengan biaya pokok dan
keuntungan yang diterapkan. Murabahah pada intinya adalah suatu
141 transaksi jual beli barang di mana harga dan keuntungan yang
12 sesungguhnya sudah dipahami dan disetujui sebelumnya oleh kedua pihak
yang terlibat. Akad murabahah dalam bank syariah dapat dipahami
sebagai suatu bentuk perjanjian yang umum dipakai untuk memperoleh
12 barang melalui bank sesuai dengan kebutuhan pelanggan, dan kemudian
dijual kepada pelanggan tersebut dengan harga beli serta margin
keuntungan yang telah disetujui sebelumnya.

12 2. Jenis-Jenis Akad Murabahah

Tersedia dua jenis akad Murabahah :

12 a. Murabahah dengan pesanan. Dengan kata lain, transaksi penjualan
20 dianggap selesai setelah penjual mendapatkan produk yang telah
dipesan oleh pembeli sebelumnya. Perintah tersebut bisa jadi memiliki
kekuatan kewajiban atau tidak. Apabila sudah terikat, pembeli tidak
diperkenankan untuk membatalkan pesanan dan diwajibkan untuk
melunasi pembayaran barang yang telah dipesan. Tentu, jika harga
barang yang dibeli menurun sebelum diserahkan kepada pembeli, maka
penurunan kontrak dan nilai tersebut akan menjadi tanggung jawab atau
beban bagi penjual. Sebaliknya, apabila tidak bersifat mengikat,

pembeli tidak berkewajiban untuk melakukan pembayaran atau bisa membatalkan pesanan yang dibuat kepada Penjual.

- b. Murabahah tanpa pesanan. Dengan kata lain, seorang penjual bisa memperoleh barang tanpa harus menunggu pelanggan atau pembeli untuk melakukan pemesanan terlebih dahulu. Tipe kontrak Murabaha ini bersifat tidak mengikat.

3. Kelebihan dan Kegunaan Akad Murabahah

Murabahah sering dipilih dalam proses transaksi perdagangan. Sudah pasti terdapat berbagai kelebihan dan manfaat, antara lain: .

- a. Keuntungan telah dikenali dan ditetapkan dengan jelas di awal transaksi serta merupakan hasil dari kesepakatan antara kedua pihak. Ini tentunya berbeda dari kontrak lainnya di mana keuntungan tidak bisa ditentukan di awal, karena perlu disesuaikan setelah hasil perdagangan klien terungkap.
- b. Margin atau keuntungan murabahah bersifat tetap dan tidak dapat diubah setelah disepakati oleh kedua belah pihak.
- c. Transaksi murabahah, ketika dieksekusi secara kredit, dianggap berisiko rendah karena tidak tergantung pada persyaratan klien apakah menghasilkan keuntungan atau kerugian.
- d. Investasi dan pembiayaan konsumen seperti pembayaran cicilan untuk perumahan dan mobil cukup untuk modal kerja.
- e. Untuk membiayai kebutuhan produktif seperti mesin produksi, peralatan kantor

12

- f. Jenis dan cara pembayaran, beserta durasi pembayarannya, akan ditentukan melalui kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat.

4. Syarat dan Ketentuan Akad Murabahah

Akad Murabahah memiliki ketentuan-ketentuan yang perlu dipenuhi. Syarat-syarat untuk ketentuan akad murabahah adalah sebagai berikut: ¹⁴

- a. Keinginan untuk melakukan transaksi harus berasal dari kehendak sendiri tanpa ada tekanan dari pihak lain mana pun.
- b. Bank dan nasabah wajib melakukan perjanjian murabahah secara sukarela tanpa mengenakan riba.
- c. Tanpa pengecualian, bank harus mengirimkan semua informasi yang berhubungan dengan transaksi pembelian itu. Sebagai contoh, apabila transaksi dilakukan dengan metode kredit.
- d. Bank selanjutnya memasarkan barang tersebut kepada konsumen yang melakukan pemesanan dengan harga jual, yang merupakan akumulasi dari harga beli ditambah margin keuntungan. Bank perlu secara transparan memberikan informasi kepada nasabah mengenai nilai properti dan biaya tambahan yang diperlukan. Contohnya, biaya, tarif pengiriman barang, dan sebagainya.

¹⁴ Hedi brigina, Analisis Pembiayaan, Rabu, Tanggal 8, Jam 11

- 9
- 1
- 115
- e. Nasabah melakukan pembayaran sesuai dengan harga yang telah disepakati untuk barang dalam periode waktu yang telah ditentukan.
 - f. Untuk menghindari penyalahgunaan dan kerusakan pada kontrak, bank dapat menjalin kesepakatan khusus dengan nasabah.
 - g. Bank juga dapat menghampiri nasabah untuk melakukan pembelian barang.
 - h. Adanya ijab dan qobul

54

5. Pelaksanaan Prinsip Murabahah

147

Pelaksanaan prinsip Murabahah antara bank yang bertindak sebagai penjual dan nasabah yang berperan sebagai pembeli mengikuti ketentuan syariah dan diatur sesuai dengan peraturan umum yang berlaku untuk nasabah bank yang memerlukan barang. Bank setuju untuk menyediakan dana untuk pembelian barang sesuai dengan permintaan Nasabah dan menyatakan setuju untuk melakukan pembiayaan Muravaha kepada Nasabah berdasarkan ketentuan Perjanjian ini. Pelanggan setuju untuk berkomitmen dan membayar jumlah sesuai dengan kewajiban Pelanggan. Dengan perjanjian ini, nasabah mengakui bahwa ia berutang kepada bank sejumlah utang nasabah berdasarkan persyaratan pinjaman Murabahah antara para pihak, dan pengiriman barang akan dilakukan langsung dari bank kepada nasabah.

143

6. Nasabah Cidera Janji Dalam Melaksanakan Akad Murabahah

Jika Pelanggan gagal melaksanakan kewajibannya dengan benar atau melanggar ketentuan apa pun dalam Perjanjian ini, Pelanggan akan

157 dinyatakan melanggar kontrak. Berikut ini termasuk, namun tidak terbatas pada, contoh kelalaian atau pelanggaran Perjanjian Murabahah.

27 a. Pelanggan tidak berhasil memenuhi atau melunasi kewajiban pembayaran pada waktu yang telah disetujui sesuai dengan tanggal

61 jatuh tempo atau rencana cicilan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

3 b. Jika Nasabah mengikuti atau tidak mematuhi satu atau lebih ketentuan dalam Perjanjian ini.

134 c. Nasabah melakukan pelanggaran terhadap hukum dan regulasi yang ada saat Perjanjian ini disusun atau yang mungkin berlaku di masa yang akan datang.

d. Jika Nasabah atau pihak ketiga mengajukan kebangkrutan dengan bank.

e. Jika karena alasan apa pun garansi dibatalkan atau dicabut seluruhnya atau sebagian sebagai akibat dari keputusan pengadilan, atau nilai garansi berkurang hingga tidak lagi cukup untuk menutupi semua kewajiban Anda, satu atau lainnya, berdasarkan analisis dan hasil yang diperoleh oleh bank.

51 f. Apabila kondisi keuangan nasabah tidak memadai untuk memenuhi kewajiban pembayaran kepada bank, baik disebabkan oleh kesalahan maupun kelalaian yang disengaja dari pihak nasabah.

- g. Harta nasabah yang telah dialihkan ke bank seluruhnya atau sebagian sebagai jaminan atau belum dijaminan kepada bank akan diserahkan kepada pihak ketiga untuk disita dengan jaminan atau penegakan.
- 27 h. Nasabah yang terdaftar dalam kategori kredit bermasalah atau dalam daftar negatif yang diterbitkan oleh Bank Indonesia atau lembaga terkait lainnya.
- 158 i. Nasabah menyampaikan informasi, baik secara lisan maupun tertulis, yang tidak akurat mengenai karakteristik aset, pendapatan, surat berharga, serta informasi atau dokumen lainnya yang diserahkan kepada Bank terkait dengan kewajiban Nasabah kepada Bank. Barang dan/atau bukti yang terdapat dalam formulir pemesanan yang ditandatangani oleh individu yang tidak memiliki wewenang untuk menandatangani, serta tanda terima atau pengalihan yang tidak valid.
- 27
- 64 j. Nasabah meminta penundaan pembayaran, wanprestasi, menyatakan kebangkrutan, likuidasi, dan hal lain yang dapat memengaruhi kontrak yang disepakati
- 19 k. Nasabah yang disediakan oleh Bank sebelum atau setelah Murabahah, terdapat kewajiban kepada pihak ketiga yang tidak akan diinformasikan kepada Bank sebelum penerbitan atau pengambilan kewajiban lainnya.
- 19 l. Nasabah meninggal dunia, dibubarkan (terlepas dari apakah pelanggan adalah badan hukum), meninggalkan tempat tinggalnya, pergi ke lokasi yang tidak dikenal selama lebih dari dua bulan, dalam kondisi berisiko,

atau ditangkap atau ditahan oleh pihak berwenang, terlibat dalam peristiwa Bank Dunia percaya itu bisa membahayakan pembiayaan kontrak Murabaha

m. Muncul keadaan yang, menurut pandangan bank, membuat bank tidak dapat memenuhi kewajiban bank.

7. Landasan Hukum Akad Murabahah

11 Dasar hukum dari pembiayaan dengan akad murabahah merujuk pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Bank syariah memiliki kewajiban terhadap masyarakat, termasuk dalam hal kesejahteraan dan berbagai usaha untuk meningkatkannya. lokasi untuk individu yang memerlukan pertolongan. Penjualan suatu barang menunjukkan harga beli kepada konsumen, yang membayar harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan keuntungan.

D. Pembiayaan Pada Bank Syariah

1 Pembiayaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah untuk menyediakan dana kepada pihak di luar bank dengan berlandaskan pada prinsip-prinsip syariah. Pendistribusian dana dalam bentuk pembiayaan bergantung pada kepercayaan yang diperlihatkan oleh pemilik dana kepada penerima dana. Pendanaan yang disalurkan oleh bank syariah memiliki perbedaan dengan pinjaman yang ditawarkan oleh bank konvensional. Dalam sistem perbankan syariah, imbal hasil dari pembiayaan tidak diperoleh dalam

bentuk bunga, melainkan dalam format lain yang sesuai dengan perjanjian yang ada di lembaga bank syariah.¹⁵

21 Dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak digunakan karena bank syariah memiliki model yang berbeda dibandingkan dengan bank konvensional dalam memberikan dana kepada pihak yang memerlukan. Bank syariah memberikan dananya kepada nasabah melalui skema pembiayaan. Berdasarkan undang-undang perbankan nomor. 10 tahun 1998, pembiayaan mengacu pada penyediaan dana atau dokumen yang dianggap sepadan, yang dilakukan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lainnya yang menerima pembiayaan. Pihak yang menerima dana tersebut diwajibkan untuk mengembalikan uang atau dokumen tersebut setelah periode tertentu, dengan imbalan atau pembagian hasil sebagai kompensasi.

9

75

149

36

138

61

Bank syariah perlu memahami proses pencairan dana pinjaman sebelum menandatangani perjanjian. Pembiayaan syariah merupakan proses penyediaan dana atau tagihan yang sebanding dan pengembalian dana atau tagihan setelah jangka waktu tertentu dengan skema bagi hasil, yang didasarkan pada kesepakatan atau pemahaman antara bank dan pihak peminjam. Sediakan opsi kredit atau pembiayaan yang berbasis pada bagi hasil serta jual-beli kepada pelanggan Anda tanpa adanya bunga tetap, memberikan ketenangan pikiran. Pelanggan menerima barang, bukan uang tunai, dan tidak ada bunga yang dibayarkan di awal.

¹⁵ Ismail, 2011.

7 1. Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran terbagi menjadi tiga yaitu :

- a. Return Bearing Financing, yaitu dalam bentuk pembiayaan yang ekonomis di mana investor bersedia menanggung risiko kerugian, sementara debitur juga dapat meraih keuntungan.
- b. Return Free Financing, Dengan demikian, cara pendanaannya bukan hanya sekadar meminta imbal hasil untuk diserahkan kepada mereka yang memerlukan, tanpa memperoleh keuntungan apa pun.
- c. Charity Financing, Dengan kata lain, ini merupakan jenis pendanaan yang ditujukan bagi individu atau kelompok dari lapisan menengah ke bawah yang membutuhkan, tanpa mengutamakan pencarian keuntungan.

67 2. Pembiayaan Investasi Syariah

41 Pembiayaan investasi syariah merujuk pada pendanaan jangka pendek atau jangka panjang yang ditujukan untuk membeli peralatan modal yang dibutuhkan dalam memulai usaha baru, memperluas, memindahkan proyek yang sudah ada, serta memperbarui atau mengganti mesin-mesin pabrik. Kontrak murabahah juga sering diterapkan dalam bentuk pembiayaan investasi syariah ini.

Dalam hal ini, ada masalah dengan pendanaan. Kualitas pinjaman tidak bisa turun tiba-tiba, tetapi selalu menghadirkan tanda-tanda peringatan pertama atau kausalitas selama proses pinjaman. Pembiayaan Tertekan didefinisikan sebagai persyaratan pinjaman yang memiliki

perbedaan material dalam pembayaran pinjaman yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran, tindakan hukum pada saat pembayaran, atau potensi kerugian. Dengan kata lain, pembiayaan buruk adalah pembiayaan buruk dan kekurangan. Di atas segalanya, ada beberapa faktor dalam pembiayaan utang.

1) Bank

Proses pembiayaan non-prosedural dan mempercepat proses sehingga tidak ada penelitian analisis data dan insentif untuk mengejar tujuan.

2) Nasabah

Ketidakmampuan nasabah untuk mengendalikan bisnisnya dan memelihara kondisi keuangan yang konsisten dengan operasi bisnis yang sehat, penyediaan informasi dan laporan nasabah yang tidak jujur mengenai bisnisnya, kondisi keuangan hutang, piutang, persediaan dan hal-hal lain

3) Perubahan dari Siklus

Upaya yang berada di luar pengendalian bank atau pelanggan, seperti bencana alam, penyakit, atau kehilangan nyawa.

Ada tanda-tanda awal pendanaan bermasalah dengan berbagai implikasi. Ketidak teraturan keuangan, termasuk pelaporan keuangan yang tidak teratur, peningkatan piutang, penagihan yang tertunda, membangun kepercayaan, perputaran persediaan yang lambat, dan lain lain. Hal ini termasuk dampak dari meningkatnya kerugian atau berkurangnya keuntungan karena penyesuaian nilai kreatif yang besar (CKPN),

pengurangan modal, penurunan dan penurunan kesehatan pendanaan, likuidasi bank atau tindakan untuk menyelesaikan semua harta dan tanggungan bank. Melalui penutupan bank, pencabutan izin usaha, serta proses likuidasi, kegagalan untuk memperluas pembiayaan, penurunan reputasi bank, tidak adanya atau transfer investor modal, kurangnya minat investor lain dalam menanamkan modal, dan lain lain.

Panduan praktis untuk menyelesaikan masalah pinjaman adalah pola pikir untuk menghadapi pinjaman bermasalah. Selalu bersikap positif dan selalu berhati-hati. Jika Anda mengalami masalah, bersabarlah dan cobalah untuk mencari tahu apa yang membuat penggalangan dana menjadi sulit dan apa solusi untuk memperbaiki masalah tersebut.

E. KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah jenis pinjaman yang diperuntukkan bagi pembelian rumah atau kebutuhan konsumsi lainnya, di mana rumah itu sendiri berfungsi sebagai jaminan atau agunan. KPR Bank NTB Syariah iB merupakan layanan pembiayaan dari Bank NTB Syariah yang ditujukan untuk individu, khususnya untuk membeli rumah baik yang baru maupun yang sudah ada. Jenis akad yang diterapkan adalah akad Murabahah (transaksi jual beli), di mana debitur memiliki kebebasan dalam menentukan lokasi properti KPR berdasarkan kebutuhan dan pertimbangan pribadi, baik dari segi lokasi maupun harga.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian yang digunakan oleh penulis dalam pembuatan penulisan hukum ini adalah penelitian kualitatif yang memiliki karakter normatif-empiris. Hukum normatif-empiris merujuk pada pemahaman tentang hukum dalam konteks norma (aturan) serta penerapan aturan tersebut dalam praktik nyata sebagai dampak dari penerapan norma hukum. Tindakan tersebut dapat diamati secara langsung dan menjadi bukti untuk menentukan apakah masyarakat bertindak sesuai atau tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (seperti undang-undang dan dokumen resmi lainnya).¹⁶

Penelitian hukum memiliki karakteristik normatif empiris, yaitu suatu kajian yang mengintegrasikan prinsip-prinsip mengenai tindakan yang seharusnya diizinkan atau dilarang, serta mengidentifikasi mana yang benar dan salah (das sollen) dengan memperhatikan hukum sebagai fenomena yang berkaitan dengan realitas sosial (das sein).¹⁷

Penelitian kualitatif adalah sebuah metode dalam melakukan penelitian yang fokus pada fenomena atau kejadian yang terjadi secara alami. Penelitian kualitatif bersifat fundamental dan alami, serta tidak dapat dilaksanakan di dalam laboratorium, tetapi dilakukan secara langsung di lapangan. Karena itu, penelitian jenis ini biasanya dikenal sebagai penyelidikan naturalistik, atau studi lapangan.

¹⁶ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press). 2020 hlm 115.

¹⁷ Dyah Ochtorina Susanti, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika,2020)

9 Bogdan dan Taylor (1982) menjelaskan bahwa riset kualitatif merupakan suatu metode penelitian yang mengumpulkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau diucapkan oleh individu, serta perilaku yang dapat diobservasi. Pendekatan ini berfokus pada konteks dan individu secara menyeluruh. Kirk & Miller menyatakan bahwa penelitian kualitatif merupakan sebuah tradisi spesifik dalam ilmu sosial yang secara mendasar mengandalkan pengamatan terhadap individu dalam konteks mereka sendiri serta berinteraksi dengan mereka menggunakan bahasa dan terminologi yang mereka pakai.¹⁸

9 a. Sumber Bahan Hukum Penelitian

14 Ada tiga jenis sumber pustaka yang dipakai oleh penulis dalam penelitian ini, yaitu: .

18 a) Bahan Hukum Primer

18 Mukti Fajar dan Yulianto Achmad mengungkapkan bahwa bahan hukum primer merupakan sumber hukum yang memiliki sifat otoritatif, yang berarti memiliki kekuasaan, yaitu merupakan produk dari tindakan atau aktivitas yang dilakukan oleh lembaga yang memiliki kewenangan untuk itu. Sumber hukum utama bisa berbentuk: .

24 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

7 2) Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

9 3) Undang-undang Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang akad

9 ¹⁸ Zuchri Abdussamand, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: CV. Syakir Media Press,2021) hlm.30

3

Penghimpunan Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

4) Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang dapat memberikan klarifikasi atau penjelasan mengenai bahan hukum primer. Sumber hukum sekunder dapat terdiri dari:

- 1) Buku-buku hukum dan penelitian ilmiah yang relevan dengan isu yang akan dianalisis.
- 2) Jurnal-jurnal mengenai Hukum dan sosial yang relevan dengan isu yang akan diteliti.
- 3) Temuan penelitian yang relevan dengan permasalahan yang akan dianalisis.
- 4) Makalah-makalah, artikel, dan dokumen lainnya yang relevan dengan isu yang akan diteliti.
- 5) Internet yang berhubungan dengan isu yang akan dianalisis.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber hukum yang memberikan arahan dan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, yang meliputi: .

- 1) Kamus Hukum
- 2) Kamus Bahasa Indonesia

13

B. Pendekatan Penelitian

Berbagai metode pendekatan yang dapat diterapkan dalam penelitian hukum normatif-empiris, antara lain:

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan hukum dilakukan dengan cara "mengkaji dan menganalisis seluruh undang-undang serta peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang ditangani."¹⁹

2. Pendekatan Sosiologis (*Sociologis Approach*)

Pendekatan sosiologis adalah suatu cara untuk "menganalisis hukum dalam konteks sosial." Tujuan yang ingin dicapai adalah untuk menjelaskan dan mengaitkan, menguji, serta mengkritisi penerapan hukum formal dalam masyarakat. Namun, hukum selalu terkait dengan individu dan masyarakat, sehingga penerapan hukum tidak terlepas dari realitas sosial di mana hukum tersebut berkembang. Peraturan diciptakan untuk mendorong individu dan masyarakat agar bertindak sesuai dengan yang diinginkan oleh hukum.²⁰

Penelitian ini mengaplikasikan metode pendekatan kualitatif karena bertujuan untuk secara deskriptif menggali informasi mengenai pelaksanaan akad Murabahah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung.

¹⁹ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Jawa Timur: CV.Penerbit Qiara Media, 2021), hlm.58

²⁰ *Ibid.* hlm.68

C. Jenis dan Sumber Data

Data sekunder dan data primer. Data yang dikumpulkan secara pertama kali dan data yang sudah ada sebelumnya. Sumber data merujuk pada entitas atau tempat di mana informasi dikumpulkan. Karena sumber data merupakan salah satu faktor yang sangat penting dalam menentukan keberhasilan suatu penelitian. Studi ini memanfaatkan sumber data lapangan (wawancara) untuk mengumpulkan data teoritis. Sumber informasi yang dipakai dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Bahan hukum primer meliputi undang-undang, putusan pengadilan atau yurisprudensi (terutama untuk penelitian yang bersifat studi kasus), serta perjanjian internasional (traktat). Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer memiliki sifat yang otoritatif, yang berarti bahwa ia memiliki kekuasaan karena merupakan hasil dari tindakan atau aktivitas yang dilakukan oleh lembaga yang memiliki kewenangan tersebut.²¹ Data primer dalam penelitian ini akan diperoleh melalui wawancara dan pengamatan terhadap pihak-pihak yang berhubungan, yaitu: Pimpinan, Karyawan, dan Nasabah yang memanfaatkan akad Murabahah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung.

b. Data Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Ini bisa mencakup berbagai

²¹ Sigit Supto Nugroho, Anik Tri Haryani & Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, (Surakarta: Oase Pustaka, 2020) hlm 67.

112 bentuk, seperti draf undang-undang, buku, artikel, karya penelitian, surat kabar, pamflet, leaflet, brosur, dan informasi dari internet yang relevan dengan tema penelitian yang sedang dilakukan.²²

22 D. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan berbagai metode seperti:

a. Observasi

Yaitu teknik pengumpulan informasi melalui observasi langsung di lokasi untuk memperoleh gambaran yang akurat mengenai peristiwa yang sedang diteliti. Melakukan pengamatan secara langsung di Cabang Gerung Bank NTB Syariah.

36 b. Wawancara

Yaitu metode pengumpulan data yang dilakukan melalui wawancara langsung dengan sumber informasi, yang mencakup pimpinan, karyawan, dan nasabah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung.

2 c. Dokumentasi

1 Dalam penelitian ini, juga dikumpulkan berbagai dokumen, baik yang berbentuk tulisan, gambar, maupun karya-karya penting dari individu tertentu. Teknik pencatatan ini berfungsi sebagai tambahan untuk penerapan metode pengamatan dan interview. Dengan menerapkan metode dokumentasi, peneliti akan langsung mengunjungi lokasi tersebut. Hal ini akan memungkinkan mereka untuk mengakses dokumen-dokumen

²² *Ibid.* hlm.68

penting, seperti foto dan catatan dari narasumber, yang dapat mendukung peneliti dalam mengumpulkan informasi.

E. Analisis Data

Pendekatan analisis data yang digunakan dalam studi ini adalah pendekatan kualitatif lapangan, mengingat informasi yang diperoleh disajikan dalam bentuk narasi. Kualitatif merupakan metode penelitian yang menghasilkan data dalam bentuk deskripsi, yaitu informasi yang diperoleh dari tulisan atau perilaku yang diamati pada individu.

89

100

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank NTB Syariah

1. Sejarah Bank NTB Syariah

Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat (Bank NTB Syariah) merupakan lembaga keuangan yang dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat, bekerja sama dengan Pemerintah Kota dan Kabupaten di seluruh wilayah Nusa Tenggara Barat. Bank NTB Syariah didirikan dan mulai beroperasi pada 5 Juli 1964 dengan dasar: .

- a. Peraturan Daerah Propinsi Nusa Tenggara Barat No.06 Tahun 1963 tentang Pendirian Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat, beserta beberapa perubahannya;
- b. Disempurnakan dengan Peraturan Daerah Propinsi Nusa Tenggara Barat No.08 Tahun 1984 tentang Bank Pembangunan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat;
- c. Kemudian dirubah kembali dengan Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat No. 01 Tahun 1993 tentang Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat;
- d. Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dari Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat tanggal 19 Maret 1999.²³

Perubahan Bentuk hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dari perusahaan daerah menjadi perseroan terbatas (PT) terjadi pada tanggal 19 Maret 1999. Ketentuan dan undang-undang yang berhubungan dengan perubahan status tersebut meliputi: .

- a. Berdasarkan Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat 1 Nusa Tenggara Barat No. 07 Tahun 1999 tentang Perubahan Bentuk Hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dari

²³ <https://bankntbsyariah.co.id>

4

- Perusahaan Daerah menjadi Perseroan Terbatas (PT) Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat tanggal 19 Maret 1999;
- b. Lembaran Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Nusa Tenggara Barat No.05 tanggal 21 April 1999;
 - c. Akta Pendirian No.22 tanggal 30 April 1999 dihadapan Samsaimun,SH pengganti Abdullah,SH., Notaris di Mataram;
 - d. Surat pengesahan Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia RI dengan Surat Keputusan No.C.8225.HT.01.01.Th.99 tanggal 5 Mei 1999;
 - e. Akta pendirian/Anggaran Dasar tersebut telah dirubah sesuai Akta Perubahan No. 03 tanggal 03 Maret 2008, dibuat dihadapan Fikry Said, SH., Notaris di Mataram
 - f. Persetujuan Menteri Hukum Dan Hak Azasi Manusia RI sesuai Surat Keputusan No.AHU.30716.AHA.01.02 tahun 2008 tanggal 6 Juni 2008
 - g. Akta pendirian/Anggaran Dasar tersebut terakhir dirubah dengan Akta Nomor 53 tanggal 9 Desember 2011 dibuat dihadapan Fikry Said, SH., Notaris di Mataram.
 - h. SK Menteri Hukum dan HAM RI Tanggal 11 Januari 2012 Nomor: AHU-01707.AH.01.02 Tahun 2012 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat;

Berdasarkan keputusan Rapat Umum Pemegang Saham pada 13 Juni 2016, disepakati bahwa PT Bank NTB Syariah akan melakukan konversi menjadi Bank NTB Syariah. Langkah ini diharapkan dapat memberikan dorongan baru untuk memperkuat ekonomi rakyat yang adil di Nusa Tenggara Barat. Sesuai dengan keputusan itu, proses konversi Bank harus dilakukan melalui analisis menyeluruh dan sesuai dengan peraturan yang ada.

44

2

Didirikan dengan visi menjadi Bank Syariah yang terpercaya, unggul, dan menjadi pilihan utama masyarakat, Bank NTB Syariah berkomitmen untuk terus meningkatkan pelayanan perbankan syariah. Tujuannya adalah untuk mendukung masyarakat dalam kegiatan transaksi

perbankan syariah dan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi di Nusa Tenggara Barat.

Seiring berjalannya waktu, Bank NTB Syariah terus mengalami kemajuan dan kini telah memiliki total 50 kantor, yang mencakup 1 kantor pusat, 12 kantor cabang, 24 kantor cabang pembantu, 6 kantor kas, dan 7 kantor layanan. Untuk meningkatkan kualitas layanan Bank NTB Syariah, telah tersedia 255 ATM yang tersebar di seluruh kota dan kabupaten se-NTB. Bank NTB Syariah memiliki tenaga kerja yang terdiri dari 1.433 orang, baik pria maupun wanita, hingga tanggal 31 Desember 2021.

2. Visi dan Misi Bank NTB Syariah

a. Visi

Visi merupakan tujuan masa depan sebuah perusahaan, oleh karena itu visi bank NTB Syariah yaitu *Menjadi Bank Umum Syariah yang Amanah, Terkemuka, dan Pilihan Masyarakat.*

b. Misi

Selain menciptakan visi, juga dilakukan misi atau tahapan-tahapan yang harus dilalui untuk mencapai visi tersebut, oleh sebab itu misi dari bank NTB Syariah yaitu :

- 1) Memberikan layanan prima dan produk yang inovatif sesuai kebutuhan nasabah.
- 2) Mengembangkan sumber daya insani yang profesional dan sejahtera berbasis kinerja yang konsisten.
- 3) Memperluas akses dan transaksi melalui penerapan teknologi yang handal.
- 4) Memberikan kontribusi maksimal kepada pemegang saham dan meningkatkan peran kepedulian sosial.
- 5) Mendorong pertumbuhan perekonomian daerah.

Deskripsi Struktur Organisasi Bank NTB Syariah: .

1) RPUS (Rapat Umum Pemegang Saham)

Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) adalah badan tertinggi dalam sebuah perusahaan yang memiliki hak dan kewenangan khusus yang tidak diserahkan kepada direksi maupun komisaris, berdasarkan anggaran dasar dan peraturan yang ada. Forum RUPS adalah wadah yang krusial untuk mendapatkan informasi mengenai perusahaan. Informasi yang diperoleh di sini menjadi landasan bagi RUPS untuk mengambil keputusan terkait langkah-langkah strategis perusahaan dan tindakan-tindakan umum sebagai badan hukum. Sebaliknya, forum RUPS berfungsi sebagai tempat untuk menilai kinerja di berbagai aspek operasional perusahaan, termasuk performa operasional itu sendiri.

2) Dewan Komisaris

Dewan Komisaris adalah organ dalam bank yang memiliki tugas untuk mengawasi segala kegiatan yang dilakukan oleh direksi, baik secara umum maupun khusus, sesuai dengan anggaran dasar. Mereka juga memberikan arahan dan saran agar perusahaan dapat dikelola berdasarkan prinsip-prinsip Islamic Corporate Governance (ICG). Dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, Dewan Komisaris mengikuti Surat Keputusan Dewan Komisaris Bank NTB Syariah No. SK1/DK/0122/09/2018 yang ditetapkan pada 25 September 2018 tentang Pedoman dan Tata Tertib Dewan Komisaris Bank NTB Syariah.

3) Dewan Pengawas Syariah

Dewan Pengawas Syariah adalah badan otonom yang diusulkan oleh DSN-MUI untuk Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Tugasnya adalah mengawasi pelaksanaan operasional agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariat.

4) Dewan Direksi

Dewan Direksi merupakan lembaga dalam perusahaan yang memiliki tanggung jawab langsung terhadap perseroan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam anggaran dasar. Direksi memiliki kewenangan dan tanggung jawab terhadap aspek internal perusahaan. Mengawasi pelaksanaan audit internal dan melakukan langkah-langkah tindak lanjut yang diperlukan sesuai dengan petunjuk dari Dewan Komisaris. Dewan Direksi memiliki kewajiban untuk melaporkan kepada Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) sebagai bentuk tanggung jawab atas pengelolaan perusahaan, sesuai dengan prinsip-prinsip good corporate governance.

5) General Manager dan Deputy

Manajer Umum dan Wakil Manajer merupakan bagian dari struktur organisasi yang memiliki tanggung jawab langsung kepada dewan direksi. Memiliki hak untuk mengarahkan unit di Divisi melalui pelaksanaan kegiatan operasional.

6) Business Manager

Manajer Bisnis merupakan bagian yang mengelola sub produk dari divisi terkait, yang bertanggung jawab secara langsung kepada General Manager dan Wakilnya.

7) Analis

Analis merupakan individu yang mengawasi, menilai, mengatur, dan melaksanakan suatu area dalam suatu departemen.

8) Staff

Staf merupakan individu yang mendukung pemimpin dalam melaksanakan operasi suatu perusahaan atau organisasi.

4. Produk Bank NTB Syariah

Secara fundamental, bank syariah memiliki kesamaan dengan bank konvensional. Perbedaannya terletak pada dasar pelaksanaan yang didasarkan pada kaidah-kaidah syariah. Aktivitas yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah di Cabang Gerung meliputi pengumpulan dana, penyaluran dana, serta penyediaan layanan jasa.

a. Pengumpulan Dana/Simpanan

- a) Giro iB Amanah
- b) Tabungan Tambora iB Amanah
- c) Tambora Rencana iB Amanah
- d) Tambora Bisnis iB Amanah
- e) Tambora Prestise iB Amanah

- f) Tambora Junior iB Amanah
- g) Tambora Milenial iB Amanah
- h) Tabungan Tahara iB Amanah
- i) Simpanan Pelajar iB Amanah
- j) Simpeda iB Amanah
- k) TabunganKu iB Amanah
- l) Deposito iB Amanah
- m) Deposito On Call

2 b. Pembiayaan Konsumtif

- a) Bale iB Amanah
- b) Kendara iB Amanah
- c) Sejahtera iB Amanah
- d) Multiguna iB Amanah
- e) Multijasa iB Amanah
- f) Bale Sejahtera Bersubsidi iB Amanah
- g) Emas iB Amanah
- h) Bale Kontruksi Developer iB Amanah

68 c. Pembiayaan Produktif

- a) Modal Kerja iB Amanah
- b) Investasi iB Amanah
- c) Ultra Mikro Sejahtera iB Amanah
- d) Tunas iB Amanah
- e) Pembiayaan Rekening Koran Syariah

- f) Cash Collateral Financing
- g) Anjak Piutang iB Amanah
- d. Layanan & Jasa²⁵

B. Pelaksanaan Akad Murabahah atas Pembiayaan Rumah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung

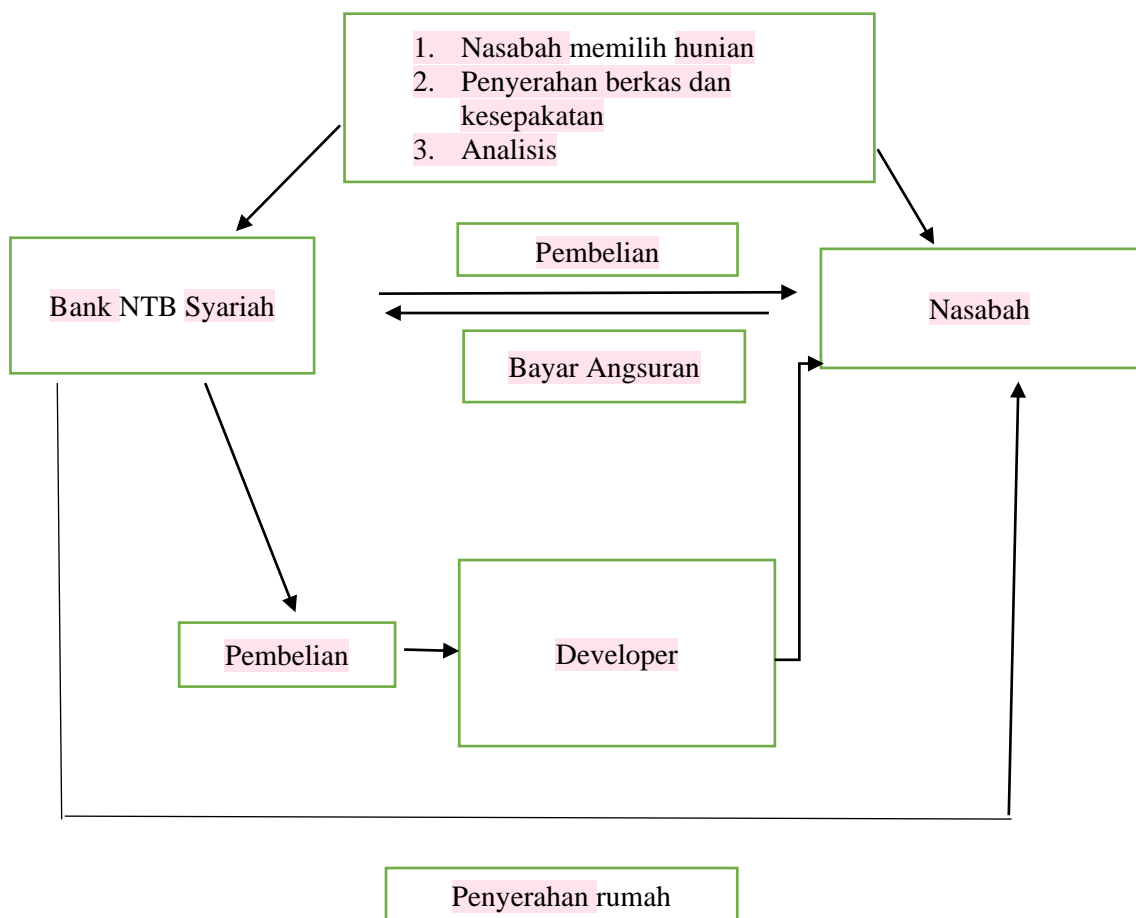
1. Mekanisme Pembiayaan KPR pada Bank NTB Syariah Cabang Gerung

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti bersama Ibu Hediiebragina, yang bertindak sebagai Analis Pembiayaan, menggunakan metode wawancara di Bank NTB Syariah Cabang Gerung. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Bank NTB Syariah Cabang Gerung menawarkan fasilitas pembiayaan melalui akad murabahah, yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memenuhi berbagai kebutuhan, termasuk dalam hal memperoleh tempat tinggal yang layak dan nyaman. Saat ini, membeli sebuah rumah memerlukan investasi yang cukup besar. Oleh karena itu, Bank NTB Syariah Cabang Gerung hadir untuk membantu nasabah mewujudkan impian mereka memiliki tempat tinggal tanpa perlu memiliki modal yang besar. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Subsidi di Bank NTB Syariah menawarkan cicilan yang terjangkau dan berlandaskan prinsip syariah, sehingga masyarakat tidak perlu khawatir tentang praktik riba.

²⁵ <https://bankntbsyariah.co.id>

21 Berikut adalah cara penerapan pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung: ²⁶

1 **Gambar 1.1**
Skema Pembiayaan KPR



Dari diagram tersebut, terlihat bagaimana Bank NTB Syariah Cabang Gerung melaksanakan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan penelitian yang sudah dilakukan di kantor tersebut. Hasil

²⁶ Hediebrigina, bagian Analis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

wawancara dengan karyawan menunjukkan bahwa sebelum nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, mereka diwajibkan untuk mencari informasi mengenai lokasi dan tipe rumah yang diinginkan. Hal ini bertujuan agar proses pembiayaan oleh pihak bank dapat berjalan lebih lancar. Setelah menemukan rumah tersebut, agar dapat memiliki tempat tinggal yang layak dan nyaman melalui pembiayaan di Bank NTB Syariah Cabang Gerung, nasabah perlu menyiapkan sejumlah dokumen dan bukti pendukung sebagai syarat pengajuan pembiayaan. Syarat-syarat yang diperlukan untuk produk Pembiayaan di Bank NTB Syariah Cabang Gerung adalah sebagai berikut:

a. Pembiayaan Bale Sejahtera Bersubsidi (FLPP) iB Amanah

- 1) Fotokopi KTP
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga
- 3) Pasfoto Warna 3x4
- 4) Surat Keterangan Domisili
- 5) Fotokopi Surat Nikah
- 6) Fotokopi NPWP
- 7) Slip Gaji, Bukti Penghasilan, dll
- 8) Fotokopi Rekening Tabungan
- 9) Surat Keterangan Usaha (wirausaha)
- 10) Sertifikat Profesi (Tenaga Profesional)

b. Pembiayaan Bale Sejahtera Bersubsidi (Tapera) iB Amanah

- 1) Fotokopi KTP
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga

- 3) Pasfoto Warna 3x4
- 4) Surat Keterangan Domisili
- 5) Fotokopi Surat Nikah
- 6) Fotokopi NPWP
- 7) Slip Gaji, Bukti Penghasilan
- 8) Fotokopi Rekening Tabungan²⁷

Memiliki masa keanggotaan Tapera minimal 12 bulan. Setelah syarat tersebut diserahkan kepada bank, bank akan melakukan penilaian dan mempertimbangkan kelengkapan dokumen yang telah disampaikan. Selanjutnya, pihak bank akan melakukan pemeriksaan langsung ke lokasi (On The Spot) atau mengunjungi rumah yang akan dibeli oleh nasabah (apabila bukan dari pengembang).

Bank NTB Syariah Cabang Gerung juga melaksanakan analisis 5C+S (syariah) terhadap para nasabahnya. Prinsip 5C+S merujuk pada aturan yang digunakan oleh bank syariah, di mana penting untuk memiliki kejelasan terkait prosedur, pedoman, dan kebijakan dalam memberikan pembiayaan. Hal ini bertujuan untuk menilai kualitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada para nasabah. Salah satu langkah yang diambil oleh bank syariah adalah dengan memahami pelanggan, sesuai dengan prinsip mengenali nasabah. Tujuan penerapan prinsip 5C+S ini secara tak langsung adalah untuk memastikan bahwa nasabah dan bank NTB Syariah Cabang Gerung tidak terlibat dalam transaksi yang tidak memiliki kepastian (gharar)

²⁷ <https://bankntbsyariah.co.id>

156 dan untuk menciptakan kesepakatan yang saling menguntungkan antara
11 kedua pihak. Hal ini sejalan dengan penjelasan dalam Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

1 Adapun analisis 5C+S yang dilakukan pihak bank, yaitu:

- 1) Character : character merujuk pada evaluasi mengenai sifat-sifat calon debitur yang akan mendapatkan pembiayaan. Sifat-sifat ini mencerminkan bagaimana karakter debitur tersebut dalam mengelola usaha atau memenuhi kewajiban pembayaran angsurannya.
- 1) 2) Capital : capital adalah suatu analisis terkait dana atau penghasilan yang dimiliki oleh klien, untuk menentukan apakah jumlah tersebut cukup untuk menutupi cicilan atau tidak. Pada fase ini, nasabah akan ditanyakan mengenai penghasilannya, apakah ia mempunyai tanggungan lainnya, serta berapa jumlah gaji bersihnya. Selanjutnya, bank akan melakukan analisis terhadap performa nasabah dengan mempertimbangkan penghasilan pegawai tetap, termasuk PNS, TNI, POLRI, karyawan BUMN, serta pekerja swasta. Kemudian, periksa

seberapa besar pendapatan bersih yang dapat diakses oleh nasabah atau pelaku usaha yang memiliki pendapatan tidak tetap.

1

3) Capility : Dalam konteks ini, Bank NTB Syariah Cabang Gerung melakukan kajian terhadap sumber pendapatan utama serta pendapatan tambahan untuk para nasabah. Apabila debitur merupakan pegawai negeri, anggota TNI/POLRI, pegawai di BUMN, atau pegawai swasta, maka kontribusi yang diberikan harus diambil dari gaji pokok debitur tersebut. Selain perhatian pada pendapatan yang dimiliki oleh nasabah, bank NTB Syariah Cabang Gerung juga perlu menganalisis seberapa besar utang atau kewajiban nasabah kepada institusi lain. Hal ini penting untuk menentukan apakah jumlah utang tersebut melebihi modal yang dimiliki atau justru jumlah kewajiban tersebut relatif kecil, sehingga tidak ada alasan untuk khawatir mengenai pengajuan pembiayaan yang akan dilakukan ke bank.

47

4) Collateral : Collateral merupakan suatu evaluasi terhadap jaminan yang diberikan oleh nasabah, yang berfungsi untuk menilai kemampuan nasabah dalam melunasi angsuran pembiayaan tersebut. Dalam Islam, terdapat konsep jaminan untuk barang yang dipinjamkan, sebagaimana diuraikan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 282.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ
الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ
الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ
وَاسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتٌ مِمَّنْ
تَرَضَوْنَ مِنَ الشَّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا يَأْب
الشَّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ أَجَلِهِ ذَلِكُمْ

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman, apabila kamu berutang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Hendaklah seorang pencatat di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah pencatat menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajar-kan kepadanya. Hendaklah dia mencatat(-nya) dan orang yang berutang itu mendiktekan(-nya). Hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia menguranginya sedikit pun. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalunya, lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Mintalah kesaksian dua orang saksi laki-laki di antara kamu. Jika tidak ada (saksi) dua orang laki-laki, (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada) sehingga jika salah seorang (saksi perempuan) lupa, yang lain mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Janganlah kamu bosan mencatatnya sampai batas waktunya, baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu pada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perniagaan tunai yang kamu jalankan di antara kamu. Maka, tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak mencatatnya. Ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah pencatat mempersulit (atau dipersulit), begitu juga saksi. Jika kamu melakukan (yang demikian), sesungguhnya hal itu suatu kefasikan padamu. Bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

- 5) Condition of Economy : Faktor situasi ekonomi ini merupakan hal lain yang harus diperhatikan. Keadaan perekonomian makro dievaluasi

melalui kebijakan yang diambil pemerintah dalam mengatur pengadaaan dana untuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang mendapatkan subsidi. Sementara itu, evaluasi mikro mengamati keadaan finansial klien, yang berdampak pada penilaian terhadap modal, kapasitas, dan kemampuan untuk melakukan pengembalian.

Dalam penelaahan 5C+S terhadap pelanggan, setiap elemen dari 5C+S dijadikan sebagai pertimbangan dalam proses penerimaan pembiayaan nasabah. Setiap komponen yang terdapat dalam 5C+S sangat krusial untuk menilai kelayakan nasabah. Dengan demikian, tidak terdapat elemen yang lebih utama atau tidak utama dalam analisis 5C+S terhadap nasabah.

Kemudian, jika nasabah menyetujui semua ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pembelian tersebut, maka akad KPR dapat dilaksanakan berdasarkan prinsip murabahah atau jual beli rumah. Selanjutnya, bank melakukan pembelian rumah itu dari pengembang, di mana nasabah bertanggung jawab untuk membayar uang muka. Namun, untuk pelunasan penuh rumah tersebut, itu menjadi tanggung jawab bank. Setelah rumah itu disita oleh bank, bank kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang berbeda, di mana mereka memperoleh sedikit keuntungan dari penjualan rumah tersebut.²⁸

Dalam proses pembelian rumah melalui bank, jumlah maksimum yang dapat diakses oleh nasabah untuk pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung ditentukan berdasarkan kebutuhan, kemampuan

²⁸ Hediebrigina, bagian Analisis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

1 finansial, serta rasio agunan atau nilai appraisal dari properti yang dimiliki nasabah. Di Bank NTB Syariah Cabang Gerung, para nasabah diberikan kebebasan untuk menentukan pilihan mereka, sehingga mereka dapat memiliki rumah yang sesuai dengan keinginan pribadi masing-masing.

132 Untuk proses pembayaran, pelanggan dapat melakukannya dengan sistem cicilan, di mana nasabah membayar harga dasar rumah yang dibeli bank dari pengembang, serta margin keuntungan yang diperoleh bank. Pembayaran ini dilakukan setiap bulan, dengan jumlah pembayaran dan durasi yang ditentukan berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan bank. Jika nasabah telah menyelesaikan pembayaran rumah sesuai dengan periode dan harga yang sudah ditentukan, maka rumah tersebut akan menjadi milik nasabah. Namun, jika nasabah mengalami kesulitan untuk melakukan pembayaran di tengah perjalanan, pihak bank akan berupaya menemukan solusi untuk membantu nasabah mengatasi masalah ini.

22 2. Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung

3 Berdasarkan dasar hukum dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, pembiayaan melalui akad murabahah merupakan tanggung jawab bank syariah terhadap masyarakat, serta berkontribusi pada kesejahteraan individu yang memerlukan bantuan. Implementasi akad Murabahah dalam pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung adalah suatu karakteristik dan gambaran dari prinsip-prinsip syariah yang diterapkan dalam pembiayaan KPR di bank

syariah. Di samping itu, sistem yang diterapkan dalam KPR Syariah berbeda dari KPR di bank konvensional. Pada bank syariah, mereka menerapkan prinsip bagi hasil yang berdasarkan pada fatwa DSN-MUI. Sistem bagi hasil yang diterapkan pada KPR Bank NTB Syariah Cabang Gerung memungkinkan nasabah untuk melakukan pembayaran cicilan secara konsisten, tanpa adanya perubahan, baik penambahan maupun pengurangan, hingga pelunasan total pembiayaan. Sementara itu, bank konvensional lebih mengedepankan sistem bunga sebagai sumber keuntungan yang bersifat fluktuatif atau bersaing. Nasabah wajib membayar cicilan dengan jumlah yang bervariasi jika terjadi perubahan dalam tingkat suku bunga.

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti bersama Ibu Hediebrigina sebagai Analisis Pembiayaan melalui metode wawancara di Bank NTB Syariah Cabang Gerung, beliau mengungkapkan bahwa bank tersebut menawarkan dua tipe KPR, yaitu KPR Subsidi dan KPR Non-Subsidi. Tipe KPR Subsidi adalah jenis kredit yang paling sering dipilih oleh para nasabah di Kabupaten Lombok Barat, khususnya di Kecamatan Gerung. Hal ini disebabkan oleh biaya yang harus dikeluarkan oleh nasabah yang lebih rendah jika dibandingkan dengan KPR Non-Subsidi. Tipe KPR Subsidi dapat diajukan oleh nasabah yang memiliki penghasilan di bawah 8 juta per bulan. Sementara itu, KPR Non-Subsidi bisa diakses oleh siapa saja tanpa adanya syarat atau batasan minimum penghasilan.

Dalam rangka mendapatkan pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung, terdapat prosedur serta ketentuan yang perlu dipenuhi oleh calon nasabah. Berikut ini adalah aturan-aturan yang dimaksud:²⁹

1) Kuota

77 Kuota yang dimaksud di sini adalah kuota untuk pencairan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan), yang merupakan program pemerintah yang bertujuan untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki hunian. Program ini dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dan disalurkan secara terbatas oleh pemerintah.

2) Nasabah mengajukan permohonan

82 Bagi para pemohon KPR, langkah pertama yang perlu diambil adalah mencari properti yang ingin dibeli. Setelah itu, pemohon dapat mengunjungi bank untuk mengajukan permohonan KPR. Bank akan memberikan daftar syarat yang harus dipenuhi. Setelah semua dokumen persyaratan dikumpulkan, pemohon dapat kembali ke kantor bank untuk mengajukan pembiayaan. Bank dapat melakukan pemrosesan dengan cara menganalisis syarat-syarat yang ada dan memeriksa dokumen-dokumen yang terkait. Apabila proses verifikasi

²⁹ Hedi brigina, bagian Analis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

dan analisis telah disetujui, maka pihak bank akan mengeluarkan surat keterangan persetujuan. Setelah surat itu diterima, penjadwalan akad dapat dilaksanakan. Dapat disimpulkan bahwa jika seorang nasabah berencana membeli rumah subsidi seharga 180 juta dengan periode cicilan 10 tahun, pihak bank merasa bahwa jangka waktu tersebut akan terlalu membebani nasabah. Keputusan ini diambil berdasarkan berbagai pertimbangan, sehingga bank memutuskan untuk memperpanjang periode cicilan menjadi 15 tahun. Selanjutnya, ketentuan mengenai durasi waktu akan diberikan kepada nasabah. Apabila nasabah menyetujui syarat yang telah ditentukan, maka akad dapat dijadwalkan. Namun, jika nasabah menolak, maka proses akan dibatalkan.

3) Uang muka

Uang muka dapat dilunasi oleh nasabah melalui pihak pengembang, dan selanjutnya sisa dari total uang muka tersebut akan ditanggung oleh bank, sehingga nasabah dapat melakukan pembayaran kepada bank. Apabila ada nasabah yang membatalkan perjanjian KPR, maka pengembalian uang muka yang telah disetorkan oleh nasabah tersebut bisa dilakukan atau tidak, tergantung pada kesepakatan yang tercapai antara nasabah dan pihak pengembang atau pemilik rumah. Setiap pengembang memiliki aturan yang berbeda-beda. Ada pengembang yang mengembalikan 100% uang muka kepada pelanggan,

sementara yang lain mungkin memotong sesuai kebijakan mereka dari jumlah uang muka tersebut.³⁰

4) Agunan

Bank akan meminta jaminan dari nasabah sebagai bukti pegangan untuk melindungi kepentingan bank serta memastikan bahwa nasabah tidak akan melakukan penipuan atau tindakan yang merugikan lainnya. Dengan adanya jaminan, nasabah akan mempunyai tanggung jawab terhadap pembiayaan yang terkait dengan KPR tersebut. Ibu Hediebrigina, sebagai Analis Pembiayaan di Bank NTB Syariah Cabang Gerung, menyatakan bahwa jenis agunan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku di bank adalah Sertifikat Rumah yang mendapatkan pembiayaan. Agar mengurangi risiko dalam pemberian pinjaman, bank harus mempertimbangkan jaminan yang berkaitan dengan keyakinan terhadap kemampuan dan potensi nasabah dalam memenuhi kewajiban yang telah disetujui secara kontrak. Saat bank menerima barang sebagai jaminan, mereka wajib melakukan pemeriksaan terhadap keaslian dokumen jaminan yang diterima dan memastikan keberadaan jaminan tersebut dengan pihak berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) di daerah terkait.

Pelaksanaan prinsip Murabahah antara bank sebagai pihak penjual dan nasabah sebagai pihak pembeli mengacu pada ketentuan syariat yang merujuk pada fatwa DSN MUI serta diatur berdasarkan peraturan umum

³⁰ Hediebrigina, bagian Analis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

yang berlaku untuk nasabah bank yang memerlukan barang. Bank sepakat untuk menyediakan dana guna pembelian barang berdasarkan permintaan klien dan menyatakan persetujuan untuk melakukan pembiayaan. Sebagai contoh, apabila seorang nasabah ingin membeli rumah subsidi seharga 180 juta dengan tenor 10 tahun, namun bank mengeluarkan surat untuk tenor 15 tahun, hal ini terjadi karena bank melakukan analisis terlebih dahulu terhadap jangka waktu dan metode pembayaran yang lebih memudahkan nasabah, apakah memilih 10 tahun atau 15 tahun. Jika nasabah memberikan persetujuan, maka jadwal akad akan dilaksanakan. Namun, jika nasabah tidak setuju, akad akan dibatalkan. Pelaksanaan akad murabahah dalam KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung dilaksanakan sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh DSN MUI. Dapat disimpulkan bahwa penerapan murabahah telah sejalan dengan prinsip-prinsip syariah.³¹

C. Kendala atau Hambatan atas Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung.

Hasil penelitian yang peneliti lakukan bersama ibu Hedi brigina selaku Analis Pembiayaan pada Bank NTB Syariah Cabang Gerung mengatakan bahwa tidak ada kendala saat proses akad,³² karena akad Murabahah adalah jual beli dan syarat wajib dari akad Murabahah adalah barang sudah tersedia baru bisa dijual, jadi developer sudah menyiapkan rumah dan nasabah sudah memastikan tersedianya rumah serta pelaksanaan akad murabahah di Bank

³¹ Hedi brigina, bagian Analis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

³² Hedi brigina, bagian Analis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

NTB Syariah Cabang Gerung berlangsung dengan sukses, yang terbukti dari tingginya jumlah pencairan produk KPR, namun yang menjadi kendala adalah saat penyaluran pembiayaan rumah KPR, yaitu terbagi menjadi 2 :

1. Internal :

- 1) Kuota pencairan : kuota penyaluran FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang diberikan oleh pemerintah sangat terbatas.
- 2) Persyaratan atau Dokumen pengajuan oleh nasabah yang kurang lengkap atau tidak memenuhi ketentuan yang berlaku di Bank NTB Syariah Cabang Gerung.
- 3) Penjadwalan Akad : dilakukan penjadwalan ulang untuk pelaksanaan akad biasanya sering terjadi, disebabkan beberapa faktor seperti kesiapan nasabah hadir ke Bank, dan faktor lainnya yaitu merujuk pada poin pertama yaitu kuota pencairan dari pemerintah.

2. Eksternal :

- 1) Nasabah kurang paham terkait aplikasi trilogi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)
- 2) Ketersediaan rumah dari Developer
- 3) Pembiayaan macet

Bank NTB Cabang Gerung tidak tinggal diam atas permasalahan yang dihadapi saat proses akad atas pembiayaan rumah KPR, pihak bank memberikan solusi atas kendala internal dan eksternal yang terjadi yaitu sebagai berikut :

- 1) Kuota pencairan : untuk mensiasati kuota yang terbatas dari pemerintah, Bank NTB Syariah Cabang Gerung berupaya untuk melakukan percepatan proses pemberkasan nasabah sampai dengan pencairan lebih dini diawal tahun agar dapat memaksimalkan penyerapan kuota.
- 2) Persyaratan atau Dokumen : dalam konteks ini, Bank NTB Syariah Cabang Gerung menawarkan kemudahan bagi calon nasabah untuk mengakses persyaratan di mana saja yaitu dengan membuka web Bank NTB Syariah atau melihat pada aplikasi M-Banking untuk meminimalisir terjadinya kekurangan dokumen pembiayaan.
- 3) Nasabah kurang paham : dari hasil wawancara menjelaskan bahwa solusi dari Bank NTB Syariah Cabang Gerung yaitu memberikan edukasi pada nasabah dan developer bagaimana tata cara untuk mengisi data di aplikasi sampai dengan data keterhuniaanya.
- 4) Ketersediaan rumah : dari hasil wawancara menjelaskan bahwa solusi dari Bank NTB Syariah Cabang Gerung mewajibkan developer untuk membangun rumah sudah jadi 100% . Apabila rumah belum siap, Bank NTB Syariah Cabang Gerung tidak bisa memberikan pembiayaan KPR kepada nasabah.
- 5) Pembiayaan macet : dari hasil wawancara menjelaskan bahwa jika terjadi pembiayaan macet maka untuk solusi dari Bank NTB Syariah Cabang Gerung adalah melakukan proses penagihan, dan dibantu dengan lelang berdasarkan harga yang disepakati antara Bank NTB Syariah Cabang Gerung dan Nasabah, namun realita yang terjadi kurun

waktu 2023-2024 tidak ada pembiayaan macet di Bank NTB Syariah
Cabang Gerung.³³

³³ Hediebrigina, bagian Analis Pembiayaan Bank NTB Syariah Cab.Gerung. Pada hari Kamis 02 Januari 2025

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti melalui observasi dan wawancara mengenai pelaksanaan akad murabahah di NTB Syariah Cabang Gerung, dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Rumah KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah Islam, yang sejalan dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). Ini dapat dilihat dari serangkaian langkah yang harus diambil oleh nasabah, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Proses pembiayaan KPR di Bank NTB Syariah Cabang Gerung dimulai ketika nasabah mengajukan permohonan dengan memenuhi syarat yang ditentukan. Setelah itu, dokumen yang diajukan akan diverifikasi, diikuti dengan analisis dari pihak bank terhadap nasabah tersebut. Akhirnya, tahap terakhir adalah pelaksanaan perjanjian antara nasabah dan perwakilan bank untuk melakukan akad.
2. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Bank NTB Syariah Cabang Gerung dalam pelaksanaan Akad Murabahah ternyata tidak menunjukkan adanya masalah atau rintangan., dikarenakan syarat wajib dari akad Murabahah adalah barang sudah tersedia baru bisa dijual, jadi developer sudah menyiapkan rumah dan nasabah sudah memastikan tersedianya

rumah, namun yang menjadi hambatannya adalah saat penyaluran pembiayaan rumah KPR yaitu terbagi menjadi 2 :

1. Internal

- 1) Kuota pencairan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)
- 2) Nasabah kurang paham terkait aplikasi trilogi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)
- 3) Ketersediaan rumah dari developer
- 4) Pembiayaan macet

2. Eksternal

- 1) Nasabah kurang paham terkait aplikasi trilogi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan)
- 2) Ketersediaan rumah dari Developer
- 3) Pembiayaan macet

3. Solusi atas hambatan dalam penyaluran pembiayaan KPR dengan akad Murabahah di Bank NTB Syariah Cabang Gerung yaitu pihak bank mensiasati kuota terbatas dari pemerintah dengan cara melalukan percepatan proses pemberkasan nasabah, dan untuk nasabah yang kurang paham terkait aplikasi FLPP pihak bank akan memberikan edukasi pada nasabah dan developer terkait bagaimana tata cara yang ada pada aplikasi sampai data keterhuniannya. Dan mewajibkan developer untuk membangun rumah sudah jadi 100%, dan jika terjadi pembiayaan macet

maka solusi yang diberikan bank NTB Syariah adalah dengan melakukan penagihan dan di bantu lelang dengan harga kesepakatan dengan nasabah.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilaksanakan melalui metode wawancara, peneliti berhasil mengumpulkan sejumlah rekomendasi, antara lain: .

- a. Dalam melaksanakan pengelolaan pembiayaan, NTB Syariah Cabang Gerung perlu terus memantau proses pembiayaan agar dapat berjalan dengan lancar. Ada beberapa alasan yang menyebabkan pembiayaan murabahah dapat mengalami masalah, namun hal ini dapat dihindari jika kedua pihak mematuhi semua ketentuan dan syarat yang ada untuk mendapatkan dan melaksanakan kewajiban dalam pembiayaan tersebut. Bagi bank, hal ini akan meningkatkan rasa percaya dan keyakinan terhadap nasabah, sementara bagi nasabah, akan muncul niat baik untuk memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, hak dan kewajiban dari kedua belah pihak dapat dilaksanakan secara optimal.
- b. Menyediakan informasi tambahan mengenai produk pembiayaan lain yang ditawarkan oleh Bank NTB Syariah Cabang Gerung agar lebih banyak pembaca dapat memahami keadaan bank tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Anshori, Abdul Ghofur. (2018). *Perbankan Syariah Di Indonesia*. UGM PRESS.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Gema Insani.
- Az-Zuhaili, Wahbah.(2011). "Fiqih Islam Wa Adillatuhu, Terj." *Abdul Hayyie Al-Kattani, Dkk, Jakarta: Gema Insani*.
- Harun, M H.(2007). *Fiqh Muamalah*. Muhammadiyah University Press.
- Hermansyah. (2008). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Jakarta: Kencana).
- Ibrahim, Yusriadi.(2022). "BANK SYARIAH DAN BANK KONVENSIONAL "(Suatu Analisis Perbedaan Dan Prinsip-Prinsipnya):(Suatu Analisis Perbedaan Dan Prinsip-Prinsipnya)." *Syarah: Jurnal Hukum Islam & Ekonomi* 11, no. 1.
- Idrus, Norman Syahdar.(2017). "Aspek Hukum Perjanjian Waralaba (Franchise) Dalam Perspektif Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Yuridis* 4, no. 1.
- Ivan Lanin. (2015), *Mengenal Transaksi Akad Murabahah, Proxis Banking*, Jakarta, hal.1.
- Khotibal Umam.(2016). *Perbankan syariah: Dasar-Dasar Perkembangannya Di Indonesia*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada)
- Muhaimin.(2020). *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press).
- Nofiardi.(2021). *Sengketa Ekonomi Syariah Penyelesaian Hukum Di Pengadilan Dan Lembaga Keuangan*, (Bandar Lampung: Pusaka Media Anggota IKAPI No.008/LPU/2020.
- Nurul Huda & Mohamad Heykal.(2015). *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Prenada Media Group)
- Sentosa Sembiring.(2012). *Hukum Perbankan Edisi Revisi* (Bandung: Mandar Maju.
- Zainuddin Ali. (2013). "*Metode Penelitian Hukum*", (Jakarta: Sinar Grafika).

Zuchri Abdussamand.(2021). *Metode Penelitian Kualitatif*, (Makassar: CV. Syakir Media Press)

Zulkifli Rusby.(2015). *Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekan Baru: Pusat Kajian Pendidikan Islam FAI UIR)

B. JURNAL

Agustina et all., *Analisis Dampak Perkembangan Perbankan Syariah Terhadap Stabilitas Keuangan Di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Syariah Universitas Muhammadiyah Mataram, vol.4 (2024): 225.

Nadhira Wahyu Adityarani & Lanang Sakti., “*Tinjauan Hukum Penerapan Akad Murabahah dan Inovasi dari Akad Murabahah dalam Perkembangan Ekonomi Syariah di Indonesia*” Universitas Bumigora, vol.1(2020):02

Muhlis. “Penerapan Pembiayaan Murabahah Dalam Perbankan Syariah.” *Islamic Banking, Economic and Financial Journal* 1, no. 1 (2020): 66–82.

Sofyan Sulaiman. ““Penyimpangan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah.”” *Jurnal Madania* 7, no. 1 (2017): 190.

Madjid, St Saleha. “Konsep Akad Murabahah Dan Aplikasinya Pada Perbankan Syariah.” *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah* 1, no. 1 (2017).

C. WEBSITE

<https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/pembiayaan-murabahah>

<https://journal.universitatumigora.ac.id/index.php/fundamental/article/download/900/544>

digilib.uns.ac.id

<https://bankntbsyariah.co.id>

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Undang-undang Nomor. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-undang Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang akad Penghimpunan Dana

Bagi Bank Yang Melaksanakan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Dewan Syariah Nasional-Mui. "Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/Dsn-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah ".

