

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA
PEMBIAYAAN TAPAK SEJAHTERA iB AMANAH
(FLPP) BANK NTB SYARIAH**

SKRIPSI

**Untuk Memenuhi Persyatan
Memperoleh Gelar Sarjana (S1)**



Oleh:

DINDA DWI FEBRIANA

NIM: 2019B1C027

**PROGRAM STUDI ADMINISTRASI BISNIS
KONSENTRASI PERBANKAN**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH
MATARAM
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA
PEMBIAYAAN TAPAK SEJAHTERA iB AMANAH
(FLPP) BANK NTB SYARIAH**

Oleh:

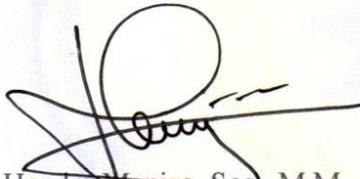
DINDA DWI FEBRIANA

Untuk Memenuhi Ujian Akhir
Pada Tanggal 19 Mei 2023

Menyetujui

Pembimbing

Pembimbing I



Lalu Hendra Maniza, Sos., M.M.
NIDN. 0828108404

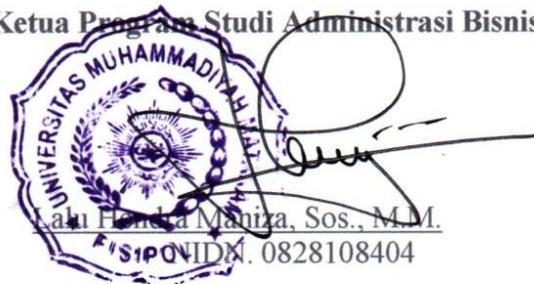
Pembimbing II



Nurul Hidayati Indra Ningsih, SE., MM.
NIDN. 0806039101

Mengetahui

Ketua Program Studi Administrasi Bisnis



Lalu Hendra Maniza, Sos., M.M.
NIDN. 0828108404

LEMBAR PENGESAHAN

IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* PADA
PEMBIAYAAN TAPAK SEJAHTERA iB AMANAH
(FLPP) BANK NTB SYARIAH

Oleh;

DINDA DWI FEBRIANA

Telah dipertahankan di depan penguji
Pada tanggal 19 Mei 2023
Dinyatakan telah memenuhi persyaratan

Tim Penguji

1. Lalu Hendra Maniza, S.Sos., M.M.
NIDN. 0828108404

(.....)
Ketua

2. Nurul Hidayati Indra Ningsih, S.E., M.M.
NIDN. 0806039101

(.....)
Anggota I

3. Amin Saleh, S.Sos., M.I.Kom.
NIDN. 0831128310

(.....)
Anggota II

Mengetahui,
Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik


Dr. H. Muhammad Ali, M.Si
NIDN. 0806066801

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik baik di baik di UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH maupun di Perguruan Tinggi lainnya, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka. Apabila ternyata di dalam Naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No.20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Mataram, 26 Januari 2023

Mahasiswa,



Dinda Dwi Febriana
2019B1C027



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram

Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

SURAT PERNYATAAN BEBAS
PLAGIARISME

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dinda Dwi Febriana
NIM : 2019B1C027
Tempat/Tgl Lahir : Mataram / 2 Februari 2000
Program Studi : Administrasi Bisnis
Fakultas : Fisipol
No. Hp : 081337927434
Email : dindinda033@gmail.com

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Skripsi/KTI/Tesis* saya yang berjudul :

Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Tapak Sejahtera
IB Amanah (FLPP) Bank NTB Syariah

Bebas dari Plagiarisme dan bukan hasil karya orang lain. 4/8

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian dari Skripsi/KTI/Tesis* tersebut terdapat indikasi plagiarisme atau bagian dari karya ilmiah milih orang lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dan disebutkan sumber secara lengkap dalam daftar pustaka, saya **bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum** sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Mataram.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagai mana mestinya.

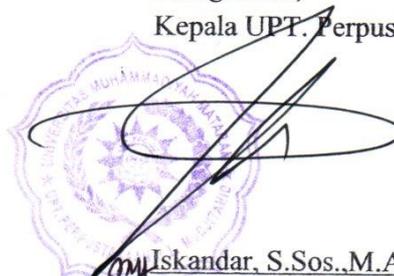
Mataram, 20 Juni 2023

Penulis



Dinda Dwi Febriana
NIM. 2019B1C027

Mengetahui,
Kepala UPT. Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.
NIDN. 0802048904

*pilih salah satu yang sesuai



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN DAN
PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MATARAM
UPT. PERPUSTAKAAN H. LALU MUDJITAHID UMMAT**

Jl. K.H.A. Dahlan No.1 Telp.(0370)633723 Fax. (0370) 641906 Kotak Pos No. 108 Mataram
Website : <http://www.lib.ummat.ac.id> E-mail : perpustakaan@ummat.ac.id

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Sebagai sivitas akademika Universitas Muhammadiyah Mataram, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dinda Dwi Febriana
 NIM : 2019B1C027
 Tempat/Tgl Lahir : Mataram / 2 Februari 2000
 Program Studi : Administrasi Bisnis
 Fakultas : Fisipol
 No. Hp/Email : dwidinda033@gmail.com
 Jenis Penelitian : Skripsi KTI Tesis

Menyatakan bahwa demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada UPT Perpustakaan Universitas Muhammadiyah Mataram hak menyimpan, mengalih-media/format, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Repository atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama *tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta* atas karya ilmiah saya berjudul:

Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Awanah (FIPP) Bank NTB Syariah

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun.

Mataram, 20 Juni 2023

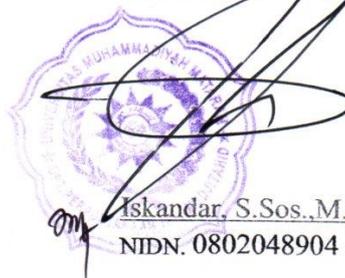
Penulis



Dinda Dwi Febriana
 NIM. 2019B1C027

Mengetahui,

Kepala UPT Perpustakaan UMMAT



Iskandar, S.Sos.,M.A.
 NIDN. 0802048904

MOTTO

"Selalu ada harga dalam sebuah proses. Nikmati saja lelah-lelah itu. Lebarakan lagi rasa sabar itu. Semua yang kau investasikan untuk menjadikan dirimu scrupa yang kau impikan, mungkin tidak akan selalu berjalan lancar. Tapi, gelombang-gelombang itu yang nanti bisa kau ceritakan"

(Boy Chandra)

"Kesuksesan dan kebahagiaan terletak pada diri sendiri. Tetaplah berhagia karena kebahagiaanmu dan kamu yang akan membentuk karakter kuat untuk melawan kesulitan"

(Helen Keller)



PERSEMBAHAN

1. Terimakasih kepada kedua orang tua tercinta yang sudah membesarkan saya sampai saat ini yang selalu mendoakan saya dan memberikan dukungan dan semangat untuk mengerjakan skripsi ini.
2. Terimakasih kepada saudara kandung saya atas semangat, doa, dan cinta yang selalu diberikan kepada saya.
3. Terimakasih kepada Sanadi Mufti telah banyak membantu dalam penulisan skripsi ini yang menemani meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan semangat untuk saya.
4. Terimakasih kepada Sahabat saya Gita, Tantri, Lilis, Dita, Lala, Ryan, Nanda yang telah membantu dan kebersamai dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Terimakasih kepada seluruh pihak yang memberikan bantuan kepada saya namun tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

UCAPAN TERIMAKASIH

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak mungkin akan terwujud apabila tidak ada bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini izinkan saya menyampaikan ucapan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Drs. Abdul Wahab, M.A. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Mataram.
2. Bapak Dr. H. Muhammad Ali, M.Si. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
3. Bapak Lalu Hendra Maniza, S.Sos., MM. selaku Kaprodi Administrasi Bisnis Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Mataram.
4. Bapak Lalu Hendra Maniza, S.Sos., MM. selaku Dosen Pembimbing I, yang selalu sabar memberikan bimbingan selama proses konsultasi berlangsung sehingga Proposal skripsi ini dapat diselesaikan.
5. Ibu Nurul Hidayati Indra Ningsih, S.E., M.M. Selaku Dosen Pembimbing II, yang juga selalu sabar memberikan bimbingan selama proses konsultasi berlangsung, sehingga proposal skripsi ini dapat diselesaikan.
6. Pihak Bank NTB Syariah yang telah mengizinkan dan membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Kedua Orang Tua yang sudah memberikan do'a, motivasi, serta dukungan semangat bagi peneliti agar dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

8. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Administrasi Bisnis dan semua pihak yang telah memberikan masukan, dorongan, serta semangat motivasi kepada peneliti.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah dengan tulus dan ikhlas memberikan do'a dan dukungan hingga dapat terselesainya skripsi ini.

Mataram, 20 Juni 2023

Dinda Dwi Febriana
(2019D1C027)



KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah Swt yang telah memberikan rahmat, hidayat serta nikmat-Nya kepada penulis dan kita semua. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dalam keadaan sehat dan masih diberikan ilmu dengan judul "Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) Bank NTB Syariah" Skripsi ini ditujukan sebagai salah satu syarat untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana Administrasi Bisnis (S.AB).

Sangat disadari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki penulis, walaupun telah dikerahkan segala kemampuan untuk lebih teliti, tetapi masih dirasakan banyak kekurangan tepatan, oleh karena itu penulis mengharapkan saran yang membangun agar tulisan ini bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Mataram, 13 Maret 2023

Dinda Dwi Febriana
(2019B1C027)

Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) Bank NTB Syariah

Dinda Dwi Febriana¹, Lalu Hendra Maniza²,

Nurul Hidayati Indra Ningsih³.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) Bank NTB Syariah, Jenis penelitian ini adalah Kualitatif, objek dalam penelitian ini yaitu Bank NTB Syariah Pusat. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Teknik pengumpulan data Wawancara dan Dokumentasi staf bank NTB Syariah. Sumber data yang digunakan data Primer dan Sekunder. Teknik analisis data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa dalam mengimplementasikan akad *murabahah* Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) di bank NTB syariah telah sesuai dengan Syarat dan ketentuan fatwa Dewan syariah nomor 13/DSN-MUI/2000 yaitu menggunakan uang muka dan ditentukan dengan kesepakatan bersama. Pengimplementasian akad *murabahah* harus transparansi kepada nasabah seperti memberitahukan harga beli dan harga jual kepada nasabah serta berapa keuntungan yang diperoleh. Dalam proses pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) dapat diimplementasikan dengan mudah. Kemudian rumah subsidi hanya boleh dilakukan pada rumah pertama dan tidak boleh rumah kedua serta untuk pembiayaan perumahan tapak sejahtera harus berasal dari nasabah yang Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).

Kata Kunci : Akad *Murbahah*, Pembiayaan, FLPP

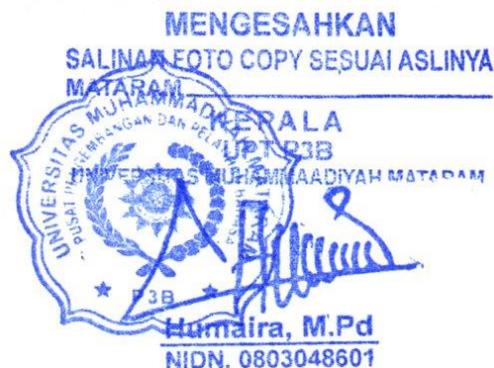
***Implementation of Murabahah Contract in Prosperous Site Financing iB Amanah
(FLPP) NTB Syariah Bank***

***Dinda Dwi Febriana¹, Lalu Hendra Maniza²,
Nurul Hidayati Indra Ningsih³.***

ABSTRACT

This research aims to determine the implementation of the Murabahah contract in Prosperous Site Financing iB Amanah (FLPP) of NTB Syariah Bank. The Central NTB Syariah Bank is the subject of this qualitative investigation, which employs a qualitative methodology. This investigation makes use of qualitative data. The personnel of the NTB Syariah Bank is interviewed and documented as part of the data collection techniques. There are both primary and secondary data sources. The techniques for data analysis include data reduction, data presentation, and data conclusion. This study indicates that the implementation of the Murabahah contract in Prosperous Site Financing iB Amanah (FLPP) at NTB Syariah Bank complies with the conditions and provisions of fatwa number 13/DSN-MUI/2000 from the Shariah Council, including the use of down payments and mutual agreement for the determination. The Murabahah contract must be implemented transparently, informing customers of the purchase price, selling price, and quantity of profit obtained. Implementing the Prosperous Site Financing iB Amanah (FLPP) process is simple. Additionally, subsidized homes are only permitted for the first home, not the second, and financing for prosperous site housing must come from Low-Income Communities (MBR) customers.

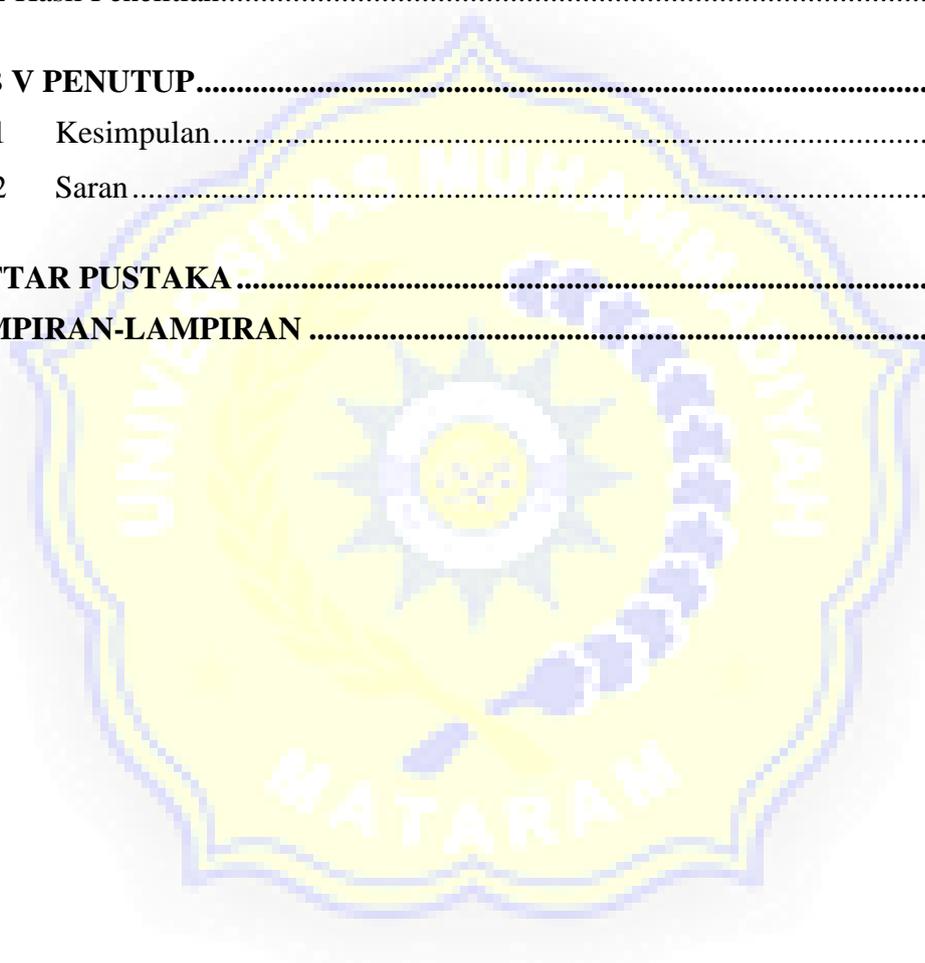
Keywords: Murabahah Contract, Financing, FLPP



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI.....	iv
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
UCAPAN TERIMAKASIH.....	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
DAFTAR GAMBAR.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xviii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Penelitian Terdahulu.....	12
2.2 Landasan Teori	17
2.3 Kerangka Berpikir	41
BAB III METODE PENELITIAN	42
3.1 Jenis Penelitian	42
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	42

3.3 Jenis dan Sumber Data	43
3.4 Informan Penelitian	44
3.5 Teknik Pengumpulan Data	44
3.6 Teknik Analisis Data	45
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	47
4.1 Deskripsi Hasil Penelitian	47
4.2 Hasil Penelitian.....	55
BAB V PENUTUP.....	75
5.1 Kesimpulan.....	75
5.2 Saran.....	77
DAFTAR PUSTAKA	78
LAMPIRAN-LAMPIRAN	80



DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Matrik Penelitian Terdahulu	15
Tabel 4. 1 Misi, Nilai-nilai Budaya Perusahaan dan Perilaku	51
Tabel 4. 2 Nasabah Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) Bank NTB Syariah 2019-2022	55



DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir	41
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi PT Bank NTB Syariah	53
Gambar 4. 2 Struktur Birokrasi.....	60
Gambar 4. 3 Struktur Birokrasi.....	71



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Observasi Awal Penelitian.....	80
Lampiran 2 Dokumentasi Wawancara Pihak Marketing PT Varindo	81
Lampiran 3 Wawancara Pada Pihak Bank	82
Lampiran 4 Wawancara Pada Staf PT Varindo	90



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Dunia perbankan merupakan salah satu sektor strategis dan terpenting dalam kegiatan ekonomi yang dapat menjadi pilar pembangunan. Dikatakan sebagai pilar pembangunan ekonomi karena sektor perbankan sebagai sebuah lembaga atau institusi berperan sebagai perantara (*intermediary*) antara pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana. Selain itu, perbankan juga berperan sebagai penggerak utama PDB di Indonesia. Dengan demikian, peran krusial Lembaga perbankan tidak dapat dikesampingkan dalam menopang pergerakan dan pertumbuhan ekonomi. Bank sebagai lembaga *intermediary* artinya bank menjadi sebuah jembatan untuk menghubungkan kebutuhan dari dua nasabah yang berbeda, salah satu dari nasabah tersebut merupakan pihak yang memiliki dana sedangkan yang satunya lagi merupakan pihak nasabah yang membutuhkan dana.

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan yang memiliki peranan penting sebagai perantara keuangan di dalam perekonomian suatu negara. Selain sebagai tempat penyimpanan deposito, tabungan, giro dan sebagai tempat meminjam dana, saat ini bank menjadi sebuah lembaga yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat hampir diseluruh dunia. Diantara fungsi lain bank dalam dunia modern adalah sebagai penyedia layanan pembayaran belanja elektronik, tagihan telepon, tagihan listrik, dan

pembayaran lainnya yang belum pernah terbayangkan sebelumnya (Marimin et al., 2015).

Dalam menjalankan kinerjanya bank memiliki sistem. Sistem perbankan itu sebagai aturan-aturan dan pola perbankan untuk menjalankan usahanya dengan ketentuan yang dibuat oleh pemerintah. Di Indonesia memiliki sistem perbankan yang dibagi ke dalam dua macam sistem operasional perbankan. Dimana kedua sistem perbankan tersebut yaitu sistem bank konvensional dan sistem bank syariah.

Pada saat ini Indonesia menggunakan *Dual Banking System* di dalam menjalankan sistem perbankan, dimana *Dual Banking System* tersebut yaitu perbankan konvensional dan perbankan syariah, hal ini mulai ditetapkan sejak di berlakukannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Di dalam pengelolaan dan pengoperasiannya Bank konvensional melakukan penghimpunan maupun penyaluran dananya akan memberikan dan mengenakan imbalan berupa bunga atau sejumlah imbalan dalam persentase tertentu dari dana untuk suatu periode tertentu. Sementara untuk pengoperasian dan pengelolaan bank syariah diatur di dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah pada Bab 1 pasal 1 dan ayat 7, dimana di dalam Undang-Undang tersebut di sebutkan bahwa Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dan Bank Umum Syariah.

Bank Syariah adalah lembaga penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal. Selain itu juga didasari oleh larangan dalam agama Islam untuk memungut maupun meminjam dengan bunga atau yang disebut dengan riba serta menonjolkan aspek keadilan dalam bertransaksi, investasi yang beretika, mengedepankan nilai-nilai kebersamaan dan persaudaraan dalam memproduksi, dan menghindari kegiatan spekulatif dalam bertransaksi keuangan. Bank Syariah memiliki pengelolaan yang sama seperti bank pada umumnya, yaitu menjalankan tiga fungsi utama, adapun tiga fungsi utama tersebut adalah menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa penerimaan uang. Dari ketiga fungsi tersebut bank syariah membuat produk Bank Syariah yang bisa dimanfaatkan oleh masyarakat seperti deposito syariah, gadai syariah, tabungan syariah, giro syariah dan pinjaman syariah (Megawati, 2019).

Bank Syariah di dalam menyalurkan dana kepada masyarakat menggunakan akad jual beli sebagai salah satu caranya. Dasar dari penggunaan akad yang digunakan yaitu akad jual beli yang terdiri dari *Istishna*, *Murabahah* Dan *Mudharabah*. Salah satu *skim fiqih* yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *Murabahah*. Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/ DSNMUI/ IV/2000, pengertian *Murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada

pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba (Hannanong, 2017).

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribbu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. *Murabahah* dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murabahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa besar keuntungan yang disebabkan pada nilai tersebut (Hasan dalam Liana, 2019).

Masyarakat di era sekarang ini menjadikan perumahan sebagai kebutuhan yang paling mendesak dan kebutuhan tersebut harus mereka penuhi apalagi untuk mereka yang sudah memiliki keluarga. Sebagaimana halnya pakaian dan makanan, rumah menjadi keutuhan pokok manusia yang harus terpenuhi. Bagi sebuah keluarga dengan adanya rumah mereka akan dapat berlindung dan beristirahat sehingga rumah memiliki arti yang sangat penting bagi sebuah keluarga. Dilihat dari hal tersebut, maka tidak heran jika permintaan masyarakat akan rumah tiap tahunnya terus meningkat. Namun harga rumah yang setiap tahunnya terus meningkat membuat masyarakat tidak mampu lagi untuk membeli rumah secara tunai.

Peluang inilah yang dimanfaatkan oleh perbankan untuk memasarkan produk konsumtif yaitu pembiayaan kepemilikan rumah. Pihak perbankan harus mampu membuat fasilitas-fasilitas dan program-program yang akan

menjadi daya tarik nasabah agar menggunakan jasa atau layanan dari mereka, adapun berbagai fasilitas kemudahan yang diberikan yaitu mulai dari proses pengajuan, rendahnya tingkat suku bunga, keringanan biaya administrasi dan sebagainya. Masyarakat pada saat ini memiliki rasa khawatir terkait dengan suku bunga tiba-tiba naik di tengah masa kredit dan menyebabkan mereka tidak mampu lagi membayar sisa angsurannya. Namun hal tersebut seharusnya tidak menjadi suatu kekhawatiran jika memanfaatkan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah (Dewi, 2006).

Sistem pembiayaan perumahan memiliki sebuah mekanisme serta proses yang didalamnya melibatkan berbagai pihak untuk dapat mengalirkan dana dari investor atau pihak pemilik dana kepada peminjam atau pihak yang membutuhkan pendanaan, dimana pihak peminjam ini membutuhkan dana untuk dapat memenuhi kebutuhan dan atau untuk dapat memiliki hunian melalui lembaga intermediary. Untuk sistem pembiayaan perumahan yang digunakan di Indonesia tidak hanya menggunakan pembiayaan formal saja, namun juga menggunakan informal yaitu pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga informal, seperti pembiayaan berbasis komunitas (koperasi, arisan) serta hubungan baik antar teman dan berbasis kekeluargaan.

Pembiayaan biasanya disebut juga Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yakni dukungan likuiditas ke Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) diperuntukkan bagi Pegawai/karyawan yakni Pegawai Tetap, Pegawai Negeri Sipil, Outsourcing dari Lembaga Instansi,

Honor, Perusahaan Swasta, BUMD, BUMN, serta TNI dan Polri. KPR FLPP adalah program pemerintah yang memberikan subsidi untuk tempat tinggal seluruh masyarakat dengan angsuran ringan. Pembiayaan subsidi ini merupakan program yang diatur oleh pemerintah, dan diperuntukan untuk masyarakat yang sudah ditentukan sehingga tidak semua masyarakat dapat diberikan fasilitas tersebut.

Di Kota Mataram terdapat beberapa *developer* yang menyediakan rumah bersubsidi dan rumah komersil antara lain:

1. PT. Varindo Lombok Inti

- a. Griya Pesona Alam berlokasi di Dasan Geria, Kecamatan Lingsar, Kabupaten Lombok Barat, telah terjual 1809 unit rumah subsidi dan 52 unit rumah komersil.
- b. Grand Lingkar berlokasi di Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, telah terjual 253 unit rumah komersil.
- c. Griya Perembun Asri berlokasi di Perampuan, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, telah terjual 129 unit rumah subsidi.

2. PT. Salva Inti Property

- a. Grand Lingkar berlokasi di Jempong Baru, Kecamatan Sekarbela, Kota Mataram, telah terjual 50 unit rumah komersil.
- b. Grand Muslim 2 type 26/70 berlokasi di Telagawaru, kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, telah terjual 69 unit rumah subsidi.

- c. Mavilla Harmoni berlokasi di Kuranji Dalang, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, telah terjual 24 unit rumah subsidi.

3. PT. Lombok Royal Property

- a. Royal Madinah telagawaru, kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, telah terjual 684 unit rumah subsidi dan 147 unit rumah komersil.
- b. Royal Zam-zam Flamboyan berlokasi Terong Tawah, Kecamatan Labuapi, Kabupaten Lombok Barat, telah terjual 539 unit rumah subsidi dan 7 unit rumah komersil.

Dari hasil Observasi peneliti di perumahan Royal Madinah yang berlokasi di Kuranji, Lombok Barat sudah terjual 684 unit rumah subsidi dan 147 unit rumah komersil, ada 56% pembelian secara tunai dan pembelian secara kredit sebanyak 12,6%. Hasil tersebut mengidentifikasi bahwa mengambil rumah subsidi sebanyak 68,6% banyak diminati oleh masyarakat. Dari hasil pra wawancara masyarakat yang tinggal di Royal Madinah kebanyakan mengatakan bahwa mereka membeli rumah menggunakan pembiayaan kepemilikan rumah alasannya rata-rata karena lebih murah, uang muka lebih murah, masa tenor panjang, jumlah angsuran dari awal sampai akhir rata, *developer* terpercaya, mendapat beberapa *furniture* rumah, dan rumah siap huni. Pengimplementasian akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah mudah untuk dilakukan oleh nasabah. Akad *murabahah* memberikan resiko yang lebih rendah karena tidak terkait dengan kondisi pendapatan dan kondisi usaha nasabah. Hal tersebut di atur dalam 12 fatwa di

DSN-MUI diantaranya mengatur ketentuan uang muka, diskon sampai potongan pelunasan dalam *murabahah*. Sehingga diharapkan akan menciptakan kemaslahatan bersama.

Secara umum istilah Implementasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berarti pelaksanaan atau penerapan. Istilah implementasi biasanya dikaitkan dengan suatu kegiatan yang dilaksanakan untuk mencapai tujuan tertentu. Dari pengertian diatas, dapat dikatakan implementasi merupakan suatu metode atau cara melaksanakan suatu ide pokok yang diharapkan dapat terlaksana sesuai dengan langkah yang telah di rencanakan sehingga terwujud tujuan yang di inginkan.

Salah satu Bank Syariah yang memiliki produk pembiayaan kepemilikan rumah yaitu Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat (Bank NTB Syariah) merupakan bank milik pemerintah provinsi Nusa Tenggara Barat bersama-sama dengan Pemerintah Kota/Kabupaten se-Nusa Tenggara Barat. Bank NTB Syariah didirikan dan mulai beroperasi pada tanggal 5 juli 1965. Bank NTB Syariah sejak tahun 2019 sudah mengcover pembiayaan kepemilikan rumah. Bank NTB Syariah telah menerima 4.784 Nasabah untuk pengambilan rumah.

Secara umum, pada dasarnya pembiayaan kepemilikan rumah dapat menggunakan beberapa macam akad yang diantaranya adalah akad *istsihna'*, *mudharabah*, dan *murabahah*. Penggunaan akad didasarkan pada kebutuhan masing-masing bank dan dengan beberapa pertimbangan tertentu. Pada kasus pembiayaan perumahan Bank NTB Syariah, produk tersebut diimplemtasikan

pada akad *Murabahah*. Penggunaan akad ini didasarkan pada kemudahan bagi bank dan nasabah. Secara sederhana dapat dikatakan bahwa pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *murabahah* pada Bank NTB Syariah menjadi salah satu produk yang mendapat atensi dari masyarakat dan bank sendiri.

Dalam proses implementasi, tidak jarang terjadi miskomunikasi dan mispersepsi karena disebabkan oleh salah satunya adalah pemahaman masyarakat selaku pembeli, keterbatasan *developer* dalam menjelaskan dan lainnya. Berdasarkan hasil wawancara dengan pihak Bank NTB Syariah, bahwa proses implementasi akad melalui beberapa tahapan secara umum terdiri pengajuan, verifikasi, analisis dan penandatanganan akad. Namun hal yang menarik adalah, bagaimana proses tahapan awal sampai dengan penandatanganan akad realisasi pembiayaan kepemilikan rumah dari nasabah, *developer* dan Bank. Maka untuk itu, penulis tertarik untuk meneliti dan mengupas lebih dalam bagaimana proses implementasi pada pembiayaan tapak sejahtera IB Amanah (FLPP) Bank NTB syariah dengan menggunakan akad *murabahah*.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka perumusan masalah penelitian ini yaitu bagaimana Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP) Bank NTB syariah.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah diatas, tujuan penelitian ini adalah: untuk mendeskripsikan Implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP) Bank NTB syariah.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapatkan dari penelitian yang dilakukan baik bersifat teoritis maupun praktis, yaitu:

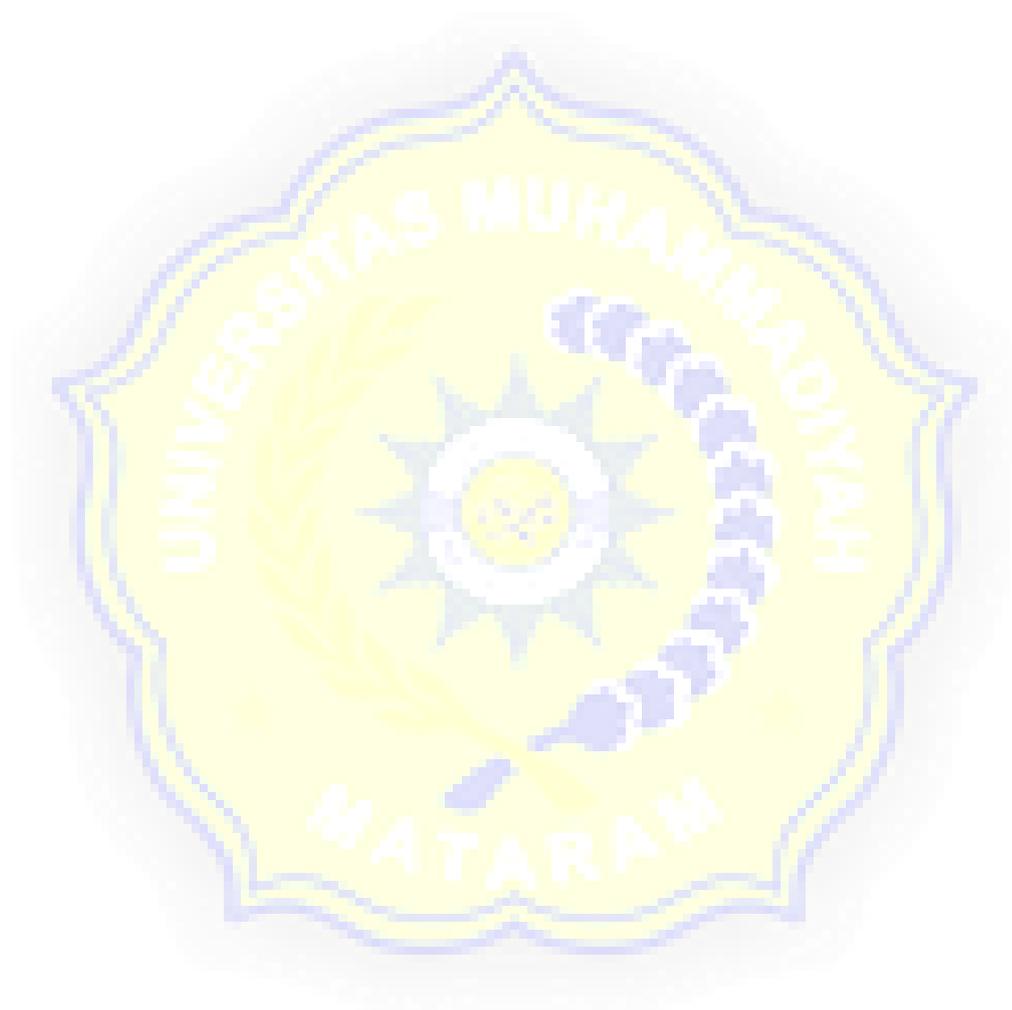
1.4.1 Manfaat Teoritis

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat khususnya bagi peneliti dan peneliti lainnya untuk mengkaji masalah yang sama tentang Implementasi akad *murabahah* pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP). Hasil penelitian ini dapat bermanfaat untuk mahasiswa agar bisa menambah wawasan tentang bagaimana implementasi Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP) dan bisa membandingkan.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Bagi penulis sebagai syarat untuk menyelesaikan studi S1 di jurusan ilmu Administrasi Bisnis Universitas Muhammadiyah Mataram dan sekaligus menambah wawasan bagaimana implementasi akad *murabahah* pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP).

2. Manfaat untuk masyarakat menambah pengetahuan masyarakat tentang bagaimana implementasi akad akad *murabahah* pada Pembiayaan Tapak Sejahtera IB Amanah (FLPP).



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu digunakan untuk melengkapi kajian teori yang akan di bahas di dalam tulisan ini, sehingga perlu untuk melihat penelitian terdahulu yang relevan dengan tulisan yang penulis susun, berikut ini penulis paparkan ringkasan dari beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian yang penulis lakukan:

1. Fitri Handayani (2018) “Implementasi Akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di bank tabungan Negara Syariah parepare” Tujuan Penelitiannya untuk mengetahui bagaimana implementasi akad *murabahah* pada pembiayaan KPR pada Bank tabungan Negara Syariah Parepare. Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan sekunder. Untuk melakukan pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi, setelah data terkumpul dilakukan analisis data dengan menggunakan teknik pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitiannya bank BTN Syariah produk KPR itu adalah KPR BTN Platinum iB Dan KPR BTN bersubsidi iB. Untuk melihat implementasi akad *murabahah* pada KPR dapat dilihat di kontrak atau akad atau biasa disebut dengan PK (perjanjian kredit), PK tersebut merupakan bukti pemberin pembiayaan kepada naabah yang berisi klausul-

klausul yang apabila kemudian hari terjadi perselisihan antara bank dan nasabah, maka PK tersebut akan menjadi bukti bagi bank dan nasabah. Pada implementasinya terdapat unsur *murabahah* yang sesuai dengan fatwa DSN MUI yaitu denda, diskon, potongan pelunasan, penyelesaian piutang dan yang tidak sesuai dengan DSN MUI yaitu penjadwalan kembali dan uang muka. Jadi dalam penelitian ini penerapan akad *murabahah* belum berjalan dengan baik hal tersebut dikarenakan masih ada beberapa unsur akad *murabahah* yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI.

2. Megawati, (2019) dengan judul “Penerapan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare”. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana Penerapan akad pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare. Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Untuk memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini diperoleh dari data primer dan sekunder. Untuk melakukan pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi, setelah data terkumpul dilakukan analisis data dengan menggunakan teknik pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Wawancara yang dilakukan pada penelitian ini berfokus pada Analisis Pembiayaan, Pemasaran, Koordinasi. Hasil pada penelitian ini menunjukkan bahwa: 1). Ketentuan pembiayaan *murabahah* pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare berdasarkan pada

jual beli. Pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok di tambah keuntungan (margin) yang disepakati antara nasabah dan bank. Pada pembiayaan *murabahah* ini nasabah dan bank syariah melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli dan berdasarkan ketentuan isi fatwa DSNMUI tentang *murabahah*. 2). penerapan ketentuan akad *murabahah* Prosedur, Kesepakatan, Jangka Waktu, Resiko dan Nilai / Margin pada produk KPR di bank Sulselbar Parepare memberikan pelayanan dalam menghimpun dana dan menyalurkan pembiayaan kepada nasabah. Namun, tidak dapat di pungkiri bahwa dalam Penerapan sistem *murabahah* pada perbankan syariah ini juga memiliki hambatan. Karna perbankan syariah merupakan lembaga keuangan yang boleh dikatakan baru di telinga masyarakat awam.

3. Lena Liana, (2019) dengan judul “Implementasi Akad *Murabahah* Dalam Produk Pembiayaan KPR Di Bri Syariah Dan BNI Syariah Cabang Banjarmasin” penelitian yang dilakukan oleh Lena Liana bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi dari akad *murabahah* yang dilakukan pada produk KPR, serta untuk mengetahui apakah penerapan akad *murabahah* yang diterapkan dalam produk KPR sudah sesuai dengan Fatwa yang dikeluarkan oleh MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 dan kesesuaian dari penerapan akad *Murabahah* dalam produk KPR dengan PSAK 102. Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian analisis deskriptif kualitatif. Pada penelitian ini untuk proses pengumpulan data dilakukan dengan cara wawancara dengan staff perusahaan dan team pembiayaan yang menangani

KPR. Dari hasil penelitian yang sudah dilakukan diperoleh informasi implementasi akad *murabahah* pada produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB dan Griya iB Hasanah BNI Syariah sudah menggunakan sistem *murabahah* barang Ready Stock dan KPP (Kepada Pemesan Pembelian) di sertai akad wakalah. Dan sudah sesuai dengan PSAK 102 dan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Tabel 2. 1 Matrik Penelitian Terdahulu

No		Keterangan
1.	Nama	Fitri Handayani (2018)
	Judul	Implementasi Akad <i>murabahah</i> pada pembiayaan KPR di bank tabungan Negara Syariah parepare.
	Jenis penelitian	Kualitatif
	Teknik analisis data	teknik analisis data yang digunakan yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.
	Hasil penelitian	Untuk implementasi akad <i>murabahah</i> pada KPR belum dapat terimplementasi secara penuh karena masih ada beberapa akad <i>murabahah</i> yang belum diimplementasikan, hal tersebut dikarenakan terdapat beberapa unsur akad <i>murabahah</i> yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI.
	Perbedaan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian ini tidak menggunakan teknik <i>purposive</i> sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan teknik <i>purposive</i> .
2.	Nama	Megawati, (2019)
	Judul	Penerapan Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Parepare.
	Jenis penelitian	kualitatif dengan pendekatan fenomenologi
	Teknik pengumpulan data	Observasi, wawancara, dan dokumentasi, adapun teknik analisis data yang digunakan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.
	Hasil penelitian	1). Ketentuan pembiayaan <i>murabahah</i> pada Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar

		<p>Cabang Parepare berdasarkan pada jual beli sudah berdasarkan prinsip jual beli dan berdasarkan ketentuan isi fatwa DSNMUI tentang <i>murabahah</i>.</p> <p>2). Penerapan ketentuan akad <i>murabahah</i> Prosedur, Kesepakatan, Jangka Waktu, Resiko dan Nilai / Margin pada produk KPR di bank Sulselbar Parepare sudah berjalan sesuai dengan aturan yang ada meski nasabah masih belum terlalu familiar dengan ketentuan-ketentuan tersebut.</p>
	Perbedaan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian ini tidak menggunakan teknik <i>purposive</i> sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan teknik <i>purposive</i> .
3.	Nama	Lena Liana, (2019)
	Judul	Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dalam Produk Pembiayaan KPR Di Bri Syariah Dan BNI Syariah Cabang Banjarmasin.
	Jenis penelitian	analisis deskriptif kualitatif
	Teknik pengambilan data	Wawancara dengan staff perusahaan dan team pembiayaan yang menangani KPR, kemudian data hasil wawancara yang terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif.
	Hasil penelitian	Implementasi akad <i>murabahah</i> pada produk KPR Sejahtera BRI Syariah iB dan Griya iB Hasanah BNI Syariah sudah menggunakan sistem <i>murabahah</i> barang Ready Stock dan KPP (Kepada Pemesan Pembelian) di sertai akad wakalah. Dan implementasi akad <i>murabahah</i> sudah sesuai dengan PSAK 102 dan Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.
	Perbedaan	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis yaitu pada penelitian ini tidak menggunakan teknik <i>purposive</i> sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan teknik <i>purposive</i> , selain itu pada penelitian ini menggunakan dua objek penelitian sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis menggunakan satu objek penelitian.

Sumber: Fitri Handayani (2018), Megawati (2019), dan Lena Liana (2019).

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Bank Syariah

Bank Syariah merupakan bank yang menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya. Menurut jenisnya bank syariah dibagi kedalam beberapa jenis yaitu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), Bank Umum Syariah (BUS) dan Unit Usaha Syariah. Bank Umum Syariah (BUS) merupakan unit dari bank syariah yang memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (Alfina Sindy Prastiani, 2019).

Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disebut UUS adalah unit kerja dari kantor pusat bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah.

Prinsip Syariah adalah prinsip yang bersumber dari hukum islam dan digunakan dalam kegiatan perbankan yang meliputi kegiatan penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan lainnya yang dibutuhkan oleh masyarakat, prinsip syariah juga dijalankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN), DSN memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Adapun menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 1 Ayat 13 tentang perbankan Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau

kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan penyertaan modal (*musyarakah*), pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*mudharabah*) dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iq tina*) atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*). (Alfina Sindy Prastiani, 2019).

2.2.2 Produk Bank Syariah

Produk bank syariah yang ditawarkan kepada masyarakat dibagi ke dalam tiga bagian besar. Ketiga bagian besar dari produk tersebut adalah:

2.2.2.1 Produk Penghimpun Dana (Funding)

1. Giro Wadiah merupakan sebuah produk yang dikeluarkan oleh bank syariah yang ditunjukkan untuk program pendanaan berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro untuk keamanan dan kemudahan pemakainnya.
 - a. Wadiah yad Amanah merupakan titipan yang di titipkan oleh penitip dan tidak boleh digunakan oleh pihak yang menerima titipan.
 - b. Wadiah yad Dhamanah merupakan kebalikan dari Wadiah yad Amanah dimana Wadiah yad Dhamanah merupakan titipan yang dapat digunakan atau dimanfaatkan oleh penerima titipan.
2. Tabungan merupakan simpanan yang ketika ingin di ambil atau di tarik harus memenuhi syarat tertentu yang sudah disepakati oleh kedua belah

pihak, untuk melakukan penarikan simpanan tersebut tidak dapat dilakukan dengan dengan giro, cek dan bilyet atau alat penarikan lainnya.

3. Deposito merupakan salah satu produk yang dimiliki oleh bank, produk ini ditujukan untuk kepentingan investasi dalam bentuk surat-surat berharga, pada bank syariah produk ini menggunakan prinsip mudharabah (Rosyidah et al., 2019).

2.2.2.2 Produk Penyaluran Dana (Lending)

1. Pembiayaan dengan prinsip jual beli
 - a. Pembiayaan Murabahah adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya.
 - b. Pembiayaan salam adalah transaksi jual beli dimana barang dijualbelikan belum ada.
 - c. Pembiayaan Istishna' adalah produk istishna' yang menyerupai salam tetapi istishna' pembayarannya dapat dilakukan oleh bank beberapa kali (cicilan).
2. Pembiayaan dengan prinsip ijarah Transaksi ijarah dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip ijarah sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada ijarah objek transaksinya adalah jasa.

3. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

- a. Pembiayaan Musyarakah adalah transaksi yang dilandasi adanya keinginan para pihak yang bekerjasama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama.
- b. Pembiayaan Mudharabah adalah bentuk kerjasama antara dua orang atau lebih, dimana pihak pemilik modal menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.
- c. Pembiayaan Al-Muzaro'ah adalah kerjasama pengelolaan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap, dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada si penggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu (persentase) dari hasil panen.
- d. Pembiayaan Al-Musaqoh adalah bentuk yang lebih sederhana dari muzaro'ah dimana si penggarap hanya bertanggung jawab atas penyiraman dan pemeliharaan.

4. Pembiayaan dengan akad pelengkap

- a. Hiwalah adalah membantu supplier mendapatkan modal tunai agar dapat melanjutkan produksinya.
- b. Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya.
- c. Qard adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau dapat diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan

- d. Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal yang diwakilkan.
- e. Kafalah adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (Kafil) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (Rosyidah et al., 2019).

2.2.2.3 Produk Jasa (Service)

1. Sharf (Jua beli valuta asing) Pada prinsipnya jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip sharf. Jual beli mata uang yang tidak sejenis ini, penyerahannya harus dilakukan pada waktu yang sama (spot). Bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing ini.
2. Ijarah (Sewa) Jenis kegiatan ijarah antara lain penyewahan kotak simpanan (safe deposit box) dan jasa tata laksana administrasi dokumen (custodian). Bank mendapat imbalan sewa dari jasa tersebut (Rosyidah et al., 2019).

2.2.3 Jenis Kredit

Secara umum jenis-jenis kredit dapat dilihat dari berbagai segi antara lain:

1. Dilihat dari segi kegunaan
 - a. Kredit investasi biasanya digunakan untuk keperluan perluasan usaha atau membangun proyek/pabrik baru atau untuk keperluan rehabilitasi. Contohnya membangun pabrik atau membeli mesin-mesin. Pendek kata masa pemakaiannya untuk suatu periode yang relatif lebih lama.
 - b. Kredit modal kerja digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya. Contohnya membeli bahan baku, membayar gaji

pegawai atau biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan proses produksi perusahaan.

2. Dilihat dari segi kredit

- a. Kredit produktif kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi, diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa. Contohnya kredit modal kerja diberikan untuk membangun pabrik yang nantinya akan menghasilkan barang.
- b. Kredit konsumtif Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Contohnya kredit untuk perumahan, kredit mobil pribadi, kredit perabotan rumah tangga dan kredit konsumtif lainnya.
- c. Kredit perdagangan Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen-agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar. Contohnya kredit ekspor dan impor.

3. Dilihat dari segi jangka waktu

- a. Kredit jangka pendek Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu kurang dari 1 tahun paling lama 1 tahun dan biasa digunakan untuk keperluan kerja. Contohnya untuk peternakan misalnya kredit peternakan ayam atau jika untuk pertanian misalnya tanaman padi atau palawija.

- b. Kredit jangka menengah Jangka waktu kreditnya berkisar antara 1 tahun sampai dengan 3 tahun, biasanya untuk investasi. Sebagai contoh kredit pertanian seperti jeruk atau peternakan kambing.
- c. Kredit jangka panjang Merupakan kredit yang masa pengembalianya paling panjang. Kredit jangka panjang waktu pengembalianya diatas 3 tahun atau 5 tahun. Biasanya kredit ini untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur utuk kredit konsumtif seperti kredit perumahan.

4. Dilihat dari segi jaminan

- a. Kredit dengan jaminan Kredit yang diberikan dengan suatu jaminan, jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud atau jaminan orang. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan si calon debitur.
- b. Kredit tanpa jaminan Merupakan kredit yang diberikan tanpa jaminan barang atau orang tertentu. Kredit ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter seta loyalitas atau nama baik si calon debitur selama ini.

5. Dilihat dari segi sektor usaha

- a. Kredit pertanian, merupakan kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat
- b. kredit peternakan, dalam hal ini untuk jangka pendek misalnya peternakan ayam dan jangka panjang kambing atau sapi.

- c. Kredit industri, yaitu kredit untuk membiayai industri kecil, menengah atau besar.
- d. Kredit pertambangan, jenis usaha tambang yang dibiayainya biasanya dalam jangka panjang seperti tambang emas, minyak atau timah.
- e. Kredit profesi, diberikan kepada profesional seperti dosen, dokter atau pengacara.
- f. Kredit perumahan, yaitu kredit untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan (Nur Utami & Youlanda, 2018).

2.2.4 Implementasi

2.2.4.1 Pengertian Implementasi

Kata implementasi berasal dari bahasa Inggris yaitu *to implement* yang berarti mengimplementasikan. Implementasi adalah penyediaan sarana untuk melaksanakan sesuatu yang menimbulkan dampak atau akibat terhadap sesuatu. Dalam lembaga formal sesuatu yang dilakukan untuk menimbulkan dampak atau akibat itu dapat berupa peraturan pemerintah, undang-undang, keputusan pengadilan dan kebijakan yang dibuat oleh lembaga lembaga pemerintah.

Implementasi adalah aktivitas atau usaha-usaha yang dilakukan untuk semua rencana dari kebijaksanaan yang telah dirumuskan dan ditetapkan, dan dilengkapi segala kebutuhan alat-alat yang diperlukan, siapa yang melaksanakan, dimana tempat pelaksanaannya, kapan waktu

pelaksanaannya, kapan waktu mulai dan berakhirnya dan bagaimana cara yang harus dilaksanakan (Pranata wastra et al dalam Lestari et al., 2020).

2.1.4.2 Indikator Implementasi

Indikator tahapan implementasi kebijakan menurut Edward III yaitu:

1. Komunikasi

Komunikasi merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan keberhasilan dari implementasi kebijakan publik. Para pembuat keputusan harus mengetahui dan memahami apa yang akan mereka kerjakan agar implementasi yang dilakukan dapat berjalan dengan efektif, hal tersebut akan dapat berjalan lancar apabila komunikasi yang dilakukan berjalan dengan baik sehingga setiap keputusan terkait dengan kebijakan dan peraturan yang akan di implementasikan harus dapat ditransmisikan (dikomunikasikan) kepada bagian personalia yang tepat. Kebijakan dan peraturan yang dikomunikasikan pun harus akurat, konsisten dan tepat. Komunikasi atau pentransmisian informasi yang dilakukan oleh para implementor sangat diperlukan agar para implementor semakin konsisten dalam melaksanakan setiap kebijakan yang akan diterapkan kepada masyarakat.

2. Sumber Daya

Faktor sumber daya mempunyai peranan penting dalam melakukan implementasi dari sebuah program atau kebijakan, sumber daya secara umum

meliputi sumber daya manusia, sumber daya kewenangan, sumber daya anggaran dan sumber daya peralatan.

3. Disposisi

Disposisi dalam implementasi kebijakan terdiri dari dua bagian berikut ini:

a. Pengangkatan Birokrasi

Bila personil yang ada tidak menjalankan kebijakan yang dikeluarkan oleh pimpinan mereka maka akan dapat menimbulkan hambatan-hambatan yang nyata terhadap implementasi kebijakan sehingga pemilihan dan pengangkatan dari personil-personil tersebut harus dari orang yang memiliki dedikasi tinggi terhadap pekerjaan mereka.

b. Insentif

Insentif merupakan salah satu cara yang dapat digunakan untuk meningkatkan dedikasi dari para pelaksana kebijakan. Pada dasarnya orang akan melaksanakan sesuatu berdasarkan kepentingan dirinya sendiri, sehingga memanipulasi atau mengatur insentif dapat dilakukan oleh para pembuat kebijakan agar para pelaksana kebijakan mau melaksanakan kebijakan yang sudah ditetapkan. Hal tersebut akan dapat menguntungkan kedua belah pihak dengan terpenuhinya kepentingan pribadi serta organisasi.

4. Struktur Birokrasi

Tingkat keberhasilan dari kebijakan publik yang sudah diimplementasikan mempengaruhi kualitas dan struktur dari sebuah birokrasi yang menerapkan kebijakan tersebut. Jika struktur birokrasi yang ada memiliki kelemahan atau tidak berjalan maka kebijakan yang diterapkan tidak dapat terlaksana atau terealisasi meskipun para pelaksana kebijakan mengetahui apa yang seharusnya dilakukan, dan mempunyai keinginan untuk melaksanakan suatu kebijakan. (Nursalim, 2017).

2.1.4.3 Unsur-unsur Implementasi

1. adanya program yang dilaksanakan
2. adanya kelompok target yaitu masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program tersebut.
3. Adanya pelaksanaan, baik organisasi atau perorangan yang bertanggung jawab dalam pengelolaan, pelaksanaan maupun pengawasan dari proses penerapan tersebut (Handayani et al., 2019)

2.1.4.4 Faktor-faktor Implementasi

1. Implementasi strategi yaitu kebijakan dilaksanakan dalam sekuensi memerlukan kebijakan turunan sebagai kebijakan pelaksanaan dengan konsep-konsep:
 - a. Menyesuaikan struktur dengan strategi.
 - b. Melambangkan strategi.

- c. Mengoprasionalkan strategi.
 - d. Menggunakan prosedur untuk untuk memudahkan implementasi
2. Perorganisasian yaitu merumuskan prosedur implementasi yang diatur dalam model dasar mengorganisasi, memimpin, dan mengendalikan dengan konsep-konsepnya:
- a. Desain organisasi dan struktur organisasi.
 - b. Pembagian pekerjaan dan desain pekerjaan.
 - c. Integrasi dan koordinasi.
 - d. Perekrutan dan penempatan umber daya manusia.
 - e. Hak, wewenang dan kewajiban.
 - f. Pendelegsian.
 - g. Pengembangan kapasitas organisasi dan kapasitas sumber daya manusia.
 - h. Budaya organisasi.
3. Pengerakan kepemimpinan adalah melakukan alokasi sumber daya, menyesuaikan prosedur implementasi dengan sumber daya yang digunakan saat kebijakan pada fase ini sekaligus diberikan pedoman diskresi atau ruang gerak bagi individu pelaksana untuk memilih tindakan sendiri yang otonom dalam batas wewenang apabila menghadapi situasi khusus dan menerapkan prinsip-prinsip dasar good governance dengan konsep:

- a. Efektivitas
 - b. Motivasi
 - c. Etika
 - d. Mutu
 - e. Kerja sama tim
 - f. Komunikasi organisasi
 - g. Negosiasi
4. Pengendalian yaitu mengendalikan pelaksanaan dengan melakukan proses monitoring secara berkala dan konsep-konsepnya:
- a. Desain pegendalian
 - b. Sistem informasi
 - c. Monitoring
 - d. Pengendalia anggaran atau keuangan
 - e. Audit

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Untuk melakukan implementasi terhadap kebijakan publik terdapat dua pilihan langkah yang dapat digunakan, adapun kedua langkah tersebut yaitu langsung mengimplementasikan dalam program-program atau melalui formulas kebijakan derivat atau turunan dari kebijakan publik (Handayani et al., 2019).

2.2.5 Akad Bank Syariah

Akad merupakan kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak untuk membuat suatu untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Didalam sebuah lembaga keuangan yang berbasis syariah seperti perbankan syariah, akad merupakan hal yang familiar bagi nasabah bank syariah. Akad digunakan dalam melakukan penghimpunan dana, maupun pengeluaran dana sehingga semua nasabah pasti menggunakan akad ketika melakukan transaksi dengan bank syariah. Adapun akad-akad yang digunakan dalam penyaluran dana adalah :

1. Akad *Al-Murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, proses ini dilakukan dengan penjual menyebutkan harga barang yang ingin dijual kepada calon pembeli dengan mensyaratkan keuntungan dari penjualan tersebut yang sesuai dengan jumlah tertentu. Akad *Al-Murabahah* ini, digunakan oleh bank dalam melakukan pembiayaan jual beli, dimana bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah yang kemudian barang tersebut dibeli oleh nasabah kepada pihak bank.
2. Akad *Al-Istishna* merupakan akad kontrak jual beli barang antara dua pihak berdasarkan pesanan dari pihak lain, dimana barang pesanan akan diproduksi sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya dengan harga dan cara pembayaran yang disetujui terlebih dahulu. *Istishna* adalah akad jual beli yang dilakukan antara *al-mustashni* (pembeli) dan *as-shani* (produsen yang juga bertindak sebagai penjual).

3. Akad *Al-Mudharabah* merupakan akad pembiayaan antara bank syariah sebagai *shahibul mal* dan nasabah sebagai *mudharib*, di mana bank syariah memberikan modal sebanyak 100% dan nasabah menjalankan usahanya kemudian mengembalikan modal yang diberikan kepada pihak bank sesuai dengan perjanjian dan aturan yang sudah disepakati sebelumnya antara pihak bank dan nasabah (Pradesyah, 2019).

2.2.6 Murabahah

2.2.6.1 Pengertian Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli yang digunakan oleh bank syariah dalam membuat kesepakatan jual beli dengan nasabah, bank menyediakan pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah untuk pembelian bahan baku atau modal kerja, kemudian pembiayaan tersebut akan dibayar kembali oleh nasabah kepada bank sesuai dengan harga jual yang sudah disepakati bersama oleh pihak nasabah dan pihak bank, di dalam harga jual sudah termasuk harga beli bank dari pemasok ditambah margin keuntungan yang akan diperoleh oleh bank, pembayaran dilakukan sesuai dengan waktu yang ditetapkan pada saat melakukan kesepakatan proses jual beli. Proses pembayaran dapat dilakukan secara langsung ataupun angsuran tergantung dari pilihan yang diambil oleh pihak nasabah. Untuk mengantisipasi kemungkinan resiko apabila pihak nasabah tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan yang termuat dalam akad maka pihak bank berwenang untuk meminta nasabah menyediakan jaminan. (Hakim & anwar, 2017).

2.2.6.2 Dasar Hukum *Murabahah*

Dasar hukum *murabahah* adalah sebagai berikut.

1. *Al-Qur'an* Ayat-ayat *Al-Quran* yang secara umum membolehkan jual beli, di antaranya adalah firman Allah:

أَيَّ عَ وَحَرَّمَ الرَّبُّ الْبُحْلَ وَاللَّهْوَ

Artinya: "...Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. *Al-Baqarah*: 275) . Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

Dan firman Allah:

رِاضٍ مَّ عَنْ تَجَارَةِ كُفْرٍ وَتَنْتِزِ الْأَاطِلِ إِبَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِمَوَالٍ وَأَكْلِ أَتُّوَالِ أَمِنْ ذِينَ هَالَى أُنْتِك

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. *An-Nisaa*: 29).

Dan firman Allah:

كَمْ مِّن رَّبٍّ ضَلَّوْا فَغَيَّبْتَنَّا حَ أَيُّ كُمْ جَنِّي سَ عَلُّ

Artinya: “Tidak ada dosa bagimu mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Rabbmu” (QS. *Al-Baqarah*: 198).

Berdasarkan ayat di atas, maka *murabahah* merupakan upaya mencari rezki melalui jual beli.

2. *As-Sunnah* Sabda Rasulullah SAW: “Pendapatan yang paling afdhal (utama) adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad Al Bazzar At-Thabrani).

a. Hadits dari riwayat Ibnu Majah, dari Syuaib:

الْمَقْرَهُ وَوَسَلَىٰ هَاوَىٰ وَآلٍ عَلَىٰ صِلَىٰ لِلَّهِ بَرَكَةٌ نَّ النَّهْأ: نَّ
 الْبَيْتُ فَجَلَّتْ: لَأَيْ عِ، أَرْضَةٌ لِيَّ الْبِ الْمَقْدُ، وَطَوْ خَلَّ يَعْ بِلَّ
 (أَجْهَ الشَّغِي رَلْ أَبْنَمَ الْبَرَو (اه . لُتْ لَأَيْ بِلْ رَّب

”Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradhah (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).

b. Ketika Rasulullah SAW akan hijrah, Abu Bakar membeli dua ekor keledai, lalu Rasulullah berkata kepadanya, "jual kepada saya salah satunya", Abu Bakar menjawab: "salah satunya jadi milik anda tanpa ada kompensasi apapun". Rasulullah bersabda: "kalau tanpa ada harga saya tidak mau".

c. Sebuah riwayat dari Ibnu Mas'ud, menyebutkan bahwa boleh melakukan jual beli dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham harga pokok.

d. Selain itu, transaksi dengan menggunakan akad jual beli murabahah ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan. Banyak manfaat yang dihasilkan, baik bagi yang berprofesi sebagai pedagang maupun bukan.

3. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSNMUI/IV/2000, tentang murabahah.

2.2.6.3 Rukun Murabahah

Menurut pendapat dari mayoritas ulama Islam yang bisa diikuti (jumhur) ulama ada empat rukun dalam *murabahah*, yaitu:

1. Orang yang menjual (*ba'i*)
2. Orang yang membeli (*musytari*)
3. *Sighat* atau *ijab kabul*
4. Barang atau sesuatu yang diakadkan.

2.2.6.4 Syarat Sah Murabahah

Selanjutnya masing-masing rukun di atas harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1. Pihak yang berakad, harus:
 - a. Cakap hukum
 - b. Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan terpaksa atau berada dibawah tekanan atau ancaman.
2. Obyek yang diperjual belikan harus:
 - a. Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang.
 - b. Memberikan manfaat atau sesuatu yang bermanfaat.
 - c. Penyerahan obyek murabahah dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan.
 - d. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.

- e. Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

3. Akad/*Sighat*

- a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad.
- b. Antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.
- c. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

Jual beli dengan menggunakan akad murabahah memiliki beberapa syarat-syarat yang menjadikan akad tersebut dapat dikatakan sah, syarat-syarat tersebut yaitu:

- 1) Mengetahui harga pokok, harga pokok atau harga beli awal harus diketahui oleh pembeli, karena syarat sahnya suatu jual beli harus mengetahui harga dan mayoritas ahli *fiqh* menekankan pentingnya mengetahui harga pokok sebagai syarat sah dalam jual beli. Jika harga pokok tidak diketahui oleh pembeli maka akad jual beli yang dilakukan menjadi tidak saha (*fasid*).
- 2) Mengetahui keuntungan, keuntungan yang diperoleh penjual harus diketahui oleh pembeli karena keuntungan merupakan bagian dari harga. Keuntungan atau yang sering di sebut dengan margin *murabahah* ini dapat dimusyawarahkan antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, sehingga pembeli atau nasabah dapat mengetahui keuntungan yang di peroleh bank dari hasil jual beli yang dilakukan.

- 3) Harga pokok dapat dihitung dan diukur, harga pokok yang diberikan harus dapat diukur, baik menggunakan timbangan, hitungan ataupun takarab. Harga pokok harus dapat diukur menggunakan ukuran awal, ataupun dengan ukuran yang berbeda, yang penting dapat diukur dan diketahui ukurannya.
- 4) Akad jual beli pertama harus sah, bila akad yang dilakukan pertamakali dalam proses jual beli tidak sah maka jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* tidak boleh dilaksanakan. Karena akad *murabahah* merupakan proses jual beli yang dilakukan dengan harga pokok ditambah keuntungan, sehingga proses jual beli yang dilakukan tidak akan sah ketika jual beli pertama tidak sah.

2.2.6.5 Ketentuan Umum Murabahah

Ketentuan umum *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Jual *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki atau hak kepemilikan telah berada ditangan penjual.
2. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal (harga pembelian) dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli.
3. Ada informasi yang jelas tentang pengambilan keuntungan baik nominal maupun presentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.

4. Dalam sistem *murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat kepada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan.
5. Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara *murabahah* (antara pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli *murabahah*).

2.2.6.6 Jenis *Murabahah*

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah). Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada pemesan. Transaksi *murabahah* melalui pemesanan ini sah menurut fiqh Islam, antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad Ibnul-Hasan *AlSyaibani*, Imam *Syafi'i*, dan Imam *Ja'far Al-Dhiddiq*.

Dalam *murabahah* melalui pesanan ini, penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika ijab-kabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan pembeli. Apabila kemudian

penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan pada barang yang dipesan sedangkan pembeli membatalkannya, *hamish ghadiyah ini* dapat digunakan untuk menutup kerugian. Bila jumlah *hamish ghadiyah*-nya lebih kecil dibandingkan jumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual, maka dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya bila *hamish ghadiyah*-nya berlebih maka pembeli berhak atas kelebihan itu. Namun, dalam *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya (Muhammad Ismail, 2015).

2.2.7 Pembiayaan Perumahan

Pengertian pembiayaan perumahan dapat dilihat dari masing-masing suku kata yakni pembiayaan dan perumahan. Pembiayaan (*financing*) adalah jumlah modal atau jumlah uang yang diberikan kepada sebuah organisasi dengan harapan untuk dibayar kembali dengan persentase tertentu dari bunga. Hal ini biasanya disediakan oleh lembaga keuangan seperti bank atau investor seperti kapitalis ventura, pebisnis, pemegang saham, dll. Sementara itu, menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Oleh karena itu, pembiayaan perumahan dapat didefinisikan sebagai upaya-upaya seorang pihak atau lembaga dalam rangka menyediakan sejumlah modal untuk pemenuhan berbagai pengeluaran terkait perumahan.

Salah satu alasan utama pentingnya pembiayaan perumahan adalah bahwa aset yang dibiayai, yaitu rumah, merupakan bagian terbesar dari kekayaan dan merupakan sebuah modal tetap. Perumahan juga merupakan sebuah representasi dari proporsi konsumsi terbesar dari mayoritas rumah tangga, yaitu sekitar 25-35%. Kemampuan untuk mengefisienkan pembiayaan di sektor perumahan menjadi sangat penting dalam sistem perekonomian karena mempunyai dampak yang signifikan terhadap pertumbuhan ekonomi. Pembiayaan perumahan dapat membantu sebuah rumah tangga dalam meratakan beban pengeluarannya sesuai dengan tingkat pendapatannya. Selain itu, akses yang semakin luas pada pembiayaan perumahan dapat pula berdampak positif terhadap pengembangan perkotaan. (Perkim.id, 2020).

2.2.8 Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

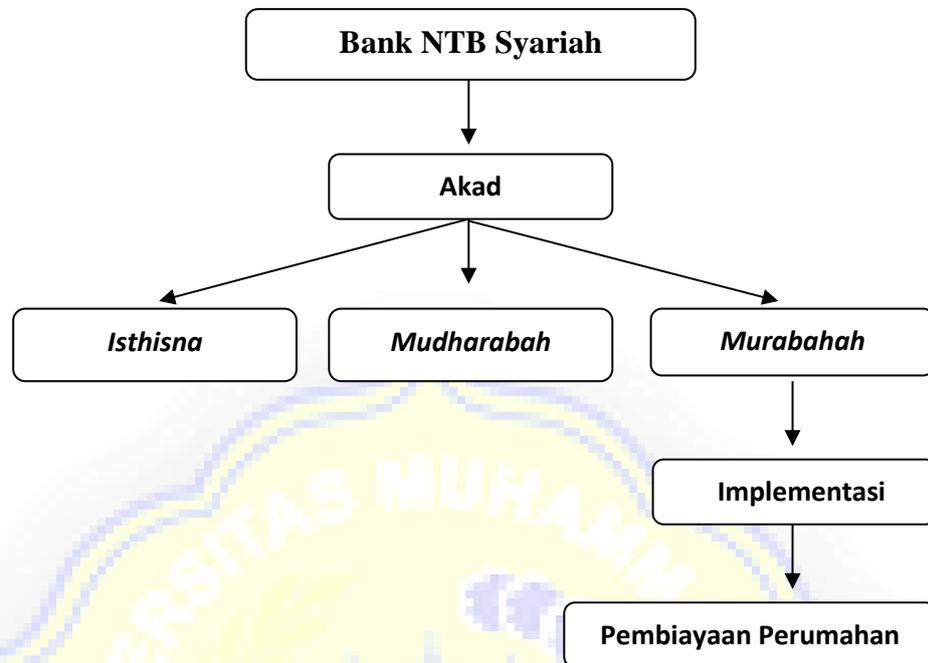
Program FLPP merupakan intervensi pemerintah untuk mengatasi masalah *affordability* dan *accessability* khususnya bagi MBR yang memiliki kapasitas keuangan yang terbatas. Dalam program ini, pemerintah membuat kebijakan untuk bisa membantu MBR yang ingin memiliki dan menghuni rumah sendiri. Targetnya adalah MBR yang berpenghasilan bulanan maksimal dengan jumlah tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah. Dengan demikian, masyarakat yang berpenghasilan menengah atau tinggi dengan penghasilan melebihi batas tersebut tidak berhak untuk menerima fasilitas ini. Kuota jumlah penerimanya pun sudah ditargetkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Lebih dari itu, pemerintah juga menetapkan spesifikasi dan harga jual rumah yang menjadi target program FLPP ini. Dalam hal ini pemerintah setiap tahunnya mengeluarkan keputusan mengenai spesifikasi dan maksimal harga jual rumah dari pengembang kepada MBR penerima FLPP.

Tujuannya adalah agar MBR bisa mendapatkan rumah yang layak dengan harga yang terjangkau. Tidak berhenti di situ, tingkat bunga KPR yang dibebankan kepada MBR penerima FLPP juga ditetapkan lebih rendah dari tingkat bunga pasar sehingga tidak akan memberatkan MBR untuk membayar cicilan selama durasi KPR. Dengan membayar cicilan yang lebih rendah daripada mekanisme pasar, diharapkan lebih (*savings*) dari cicilan tersebut bisa digunakan untuk hal-hal yang bermanfaat bagi MBR penerima FLPP seperti pendidikan dan kesehatan. Tentunya, segala hak-hak istimewa yang diterima oleh MBR penerima FLPP tersebut diiringi juga dengan kewajiban-kewajiban yang melekat. Bagaikan koin yang memiliki dua sisi mata uang, maka kewajiban ini menjadi satu paket yang tidak bisa dipisahkan dari program FLPP.

Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain rumah tersebut harus ditempati sendiri oleh MBR penerima FLPP, tidak boleh dikontrakkan, tidak boleh dijual, harus merupakan rumah pertama, dan kewajiban-kewajiban lainnya yang melekat. Jika di kemudian hari ada kewajiban-kewajiban ini yang dilanggar maka segala hak-hak istimewa tadi otomatis gugur dan status KPR nya berubah dari KPR FLPP menjadi KPR komersil biasa (Keuangan, 2021).

2.3 Kerangka Berpikir



Gambar 2. 1 Kerangka Berpikir

Penelitian ini difokuskan pada lembaga keuangan bank yakni Bank NTB Syariah. Beberapa produk yang ada dan ditawarkan oleh Bank NTB Syariah salah satunya adalah Pembiayaan Perumahan. Beberapa Bank memiliki Akad khusus yang menjadi role model Pembiayaan Perumahan, Mulai dari akad *Istishna*, *Mudharabah* dan *Murabahah*. Pada Bank NTB Syariah secara khusus akad Pembiayaan Perumahan di terapkan dalam akad *Murabahah*. Akad ini digunakan bank NTB Syariah karena dipandang sebagai salah satu alternatif yang paling menjanjikan bagi bank dan menawarkannya beberapa kelebihan dibandingkan akad lain yang tentunya tetap dalam koridor nilai-nilai keislaman sebagai ciri khas pada bank syariah. Dalam pengimplementasi akad *murabahah* Bank NTB Syariah mempunyai langkah sebagai berikut pengajuan, verifikasi, analisis dan penandatanganan akad.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan mengumpulkan serta memaparkan data data yang dapat di lapangan kemudian dapat dianalisis dan mendapatkan kesimpulan dari penelitian ini. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara *holistic*, dan dengan cara diskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah (Moleong,2020).

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

1. Lokasi Penelitian

Penelitian ini di laksanakan di Bank NTB Syariah Pusat Jl. Pejanggik No.30 Mataram Barat, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat.

2. Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan bulan Oktober 2022 sampai dengan Maret 2023.

3.3 Jenis dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif, dan data kualitatif adalah data dari kategori isi data berupa kata-kata atau bukan angka tetapi angka seperti jenis kelamin, status dan sebagainya. (Wiratna dan Poly, 2012 : 9)

2. Sumber Data

Jenis dan Sumber data yang dikumpulkan adalah berupa data yang bersifat kualitatif serta bersumber dari data primer dan data sekunder.

a. Data primer

Data primer adalah sumber data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui perantara). Data ini dapat berupa opini subyek (orang) secara individual/kelompok, hasil observasi terhadap suatu benda (fisik), kegiatan/kejadian. Data ini diperoleh langsung dari Pihak-pihak yang diperiksa adalah Unit Bank NTB Syariah.

b. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan berbagai informasi yang telah ada sebelumnya dan dikumpulkan oleh peneliti yang digunakan untuk melengkapi kebutuhan data penelitian. Data sekunder ini didapatkan melalui buku, publikasi pemerintah, laporan, jurnal, dan Internet.

3.4 Informan Penelitian

Informan adalah orang dalam pada latar penelitian. Fungsinya untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar penelitian. Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa informan merupakan seseorang yang penting dalam penelitian ini yang dapat memberikan informasi yang dapat memberikan informasi mengenai objek penelitian. (Afrizal 2017:94)

Oleh karena itu, peneliti akan menggunakan informan untuk memperoleh berbagai informasi yang dibutuhkan selama proses penelitian. Informan penelitian dipilih berdasarkan teknik *purposive* yaitu sengaja memilih orang- orang yang diyakini paling mengetahui dan dapat memberikan informasi sesuai dengan tujuan penelitian. Jumlah informan dalam penelitian ini berjumlah 3 orang yaitu:

1. N* k**** (Bisnis Manager Mortgage)
2. D***** (Asisten administrasi)
3. Zarah (Marketing PT.Varindo)

3.5 Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini, penulis berupaya mengkaji dan mengumpulkan data melalui internet, wawancara, arsip dokumen, dan data lain yang terkait dengan kepentingan penelitian Implementasi Akad *Murabahah* Pada Pembiayaan perumahan Bank NTB Syariah. Ada tiga metode pengumpulan data untuk survey ini.

1. Observasi

Berpendapat bahwa obserasi merupakan proses yang kompleks, yang terdiri dari berbagai proses biologos dan psikologis. Dua yang terpenting

adalah proses obserasi dan ingatan. Observasi ini dilakukan dengan mengamati pembiayaan perumahan yang ada di bank NTB syariah yang dimana pengamatan ini dilakukan selama pengumpulan data berlangsung serta memahami pengetahuan dari fenomena berdasarkan gagasan dan pengetahuan yang sudah diketahui sebelumnya, misalnya bagaimana pengelolaan dan rencana pembiayaan perumahan yang dilakukan oleh pihak NTB syariah.

2. Wawancara

Pengertian wawancara menurut (Subagyo, 2011, p. 39) adalah Suatu kegiatan dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden. wawancara bermakna berhadapan langsung antara interview dengan responden, dan kegiatannya dilakukan secara lisan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan menghimpun dan menganalisis dokumen-dokumen, baik dokumen tertulis, gambar maupun elektronik. Dokumen yang dikumpulkan oleh penulis untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini.

3.6 Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam menganalisa data adalah deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk menerangkan apa adanya atau apa yang terjadi sekarang. Hal ini dimaksudkan untuk mengeksplorasi dan mengklarifikasikan tentang suatu fenomena (Faisal, 2005:20).

1. Reduksi Data

Reduksi data merupakan proses berfikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi Sugiono (2016:249). Reduksi data artinya dilakukan setelah data terkumpul, merangkum dan memilih data yang sudah dicatat dan diamati saat melakukan wawancara dan dialog-dialog dari beberapa pihak Bank NTB Syariah yang dimana tujuan dari reduksi data itu sendiri untuk menyederhanakan data yang diperoleh selama penggalan data di lapangan.

2. Penyajian Data

Penyajian data adalah rangkaian kegiatan dalam proses penyelesaian hasil penelitian dengan mempergunakan metode analisis sesuai dengan tujuan yang diinginkan (Yuni 2011). Proses dimana mengumpulkan data atau informasi yang disusun berdasarkan pengelompokan yang diperlukan. Penyajian dilakukan untuk dapat melihat gambaran keseluruhan atau bagian-bagian tertentu dari gambaran keseluruhan. Pada tahap ini peneliti berupaya mengklarifikasikan dan menyajikan data sesuai dengan pokok permasalahan yang ada.

3. Kesimpulan dan Verifikasi

Proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang singkat, padat, dan mudah dipahami, serta dilakukan dengan cara berulang kali melakukan peninjauan mengenai kebenaran dari penyimpulan itu, khususnya berkaitan dengan relevansi dan konsistensinya terhadap judul, tujuan dan perumusan masalah yang ada.