

**Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah
dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Syariah
(Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan)**

Risky Sobari, Tuti Anggraini, Nurul Inayah

UIN Sumatera Utara

sobary1707@gmail.com, tuti.anggraini@uinsu.ac.id, nurulinayah@uinsu.ac.id

ABSTRACT

Finding out how Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan implements murabahah contracts is the aim of this study and to evaluate the DSN MUI Fatwa Number 04/DSN-MUI/IV/2000 for the appropriateness of implementing this sharia KPR. The study employs a qualitative descriptive methodology, collecting data from primary and secondary sources such as interviews and literature reviews encompassing books, statutes, papers, and so on. According to the research findings, the DSN MUI fatwa Number 04/DSN-MUI/IV/2000 is followed when implementing a murabahah contract to finance the purchase of a sharia house or sharia house ownership (KPRS), in terms of financing stages or procedures, the amount of funds provided, financing without usury, and other factors.

Keywords: Akad Murabahah, KPR Syariah, DSN MUI Fatwa

ABSTRAK

Mengetahui bagaimana Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan menerapkan akad murabahah menjadi tujuan penelitian ini dan mengevaluasi Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 atas kelayakan penerapan KPR syariah ini. Penelitian ini menggunakan metodologi deskriptif kualitatif, mengumpulkan data dari sumber primer dan sekunder seperti wawancara dan tinjauan pustaka yang mencakup buku, undang-undang, makalah, dan sebagainya. Berdasarkan hasil penelitian, fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 diikuti dalam pelaksanaan akad murabahah untuk membiayai pembelian rumah syariah atau kepemilikan rumah syariah (KPRS), ditinjau dari tahapan atau tata cara pembiayaan, jumlah dana yang diberikan, pembiayaan tanpa riba, dan faktor lainnya.

Kata Kunci: Akad Murabahah, KPR Syariah, Fatwa DSN MUI

PENDAHULUAN

Bank syariah melakukan dua tugas: menghimpun dana masyarakat (*funding*) dan menyalurkan dana masyarakat (*landing/financing*). Kedua kegiatan ini dikenal sebagai penyaluran dana atau pembiayaan (Basri, Dewi, & Iswahyudi, 2022). Dalam menjalankan operasinya, bank syariah bergantung pada Al-Qur'an dan hadits sebagai dasar hukumnya. Bank syariah melakukan tugas intermediasi sebagai lembaga keuangan dengan mengumpulkan dana dari masyarakat sebagai simpanan dan menyalurkannya melalui program pembiayaan. Pembiayaan murabahah adalah salah satu cara bank syariah menyalurkan dana (Nasution, 2021).

Menurut Muhammad Lathief Ilhamy Nasution (2018), murabahah adalah kontrak antara penjual dan pembeli untuk jual beli barang yang menetapkan harga pemrosesan keuntungan, atau margin, yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena menentukan besarnya keuntungan yang akan diperoleh, maka ini termasuk jenis kontrak perwalian alamiah.

KPR (kredit pemilikan rumah) syariah dan PPR (pembiayaan pembelian rumah) syariah adalah dua produk murabahah yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan. Karena jumlah penduduk yang terus meningkat, kebutuhan akan rumah terus meningkat. Semua keluarga menginginkan rumah untuk berkumpul dan melakukan aktivitas mereka. Namun, konsumen tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan ini, sehingga produk kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah dapat membantu mereka yang ingin memiliki rumah.

Tabel 1.1 Perkembangan pembiayaan KPR Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan 4 tahun terakhir

Tahun	Pembiayaan KPR
2019	10 Nasabah
2020	1 Nasabah
2021	1 Nasabah
2022	0 Nasabah

Dari tahun 2019 hingga 2022, minat masyarakat untuk melakukan pembiayaan KPR di Bank syariah Indonesia KCP Medan Marelan semakin menurun, seperti yang ditunjukkan oleh tabel yang menunjukkan penurunan terus menerus jumlah nasabah hingga mencapai 0 nasabah. Pada awal berdirinya BSI pada tahun 2019, jumlah nasabah di BSI KCP Medan Marelan mencapai 10 nasabah, kemudian turun menjadi 1 nasabah pada tahun 2020, kemudian tetap menjadi 1 nasabah pada tahun 2021, tetapi pada tahun 2022 minat Peneliti Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan berpendapat bahwa pembiayaan kepemilikan rumah harus diubah untuk menghilangkan kesan negatif yang muncul di masyarakat.

Berbeda dengan KPR yang menggunakan akad MMQ (Musyarakah Muttanaqisah), yang memungkinkan nasabah untuk mengurangi porsi dari bank secara bertahap, sehingga membuat nasabah lebih tertarik untuk melakukan pembiayaan ini. Tujuan dari penelitian sebelumnya, "Dalam perbankan syariah, penggunaan akad murabahah dan musyarakah muttanaqisah untuk membiayai pembelian rumah (studi kasus pada bank Muamalat Indonesia)," adalah untuk Menurut Andriani (2019), klien mendapatkan dua keuntungan dari akad musyarakah mutanaqisah: angsuran yang lebih murah dan jangka waktu pembiayaan yang lebih lama. Sebelumnya banyak peneliti yang melakukan penelitian pembiayaan KPR dengan akad murabahah ini di bermacam macam bank syariah diantaranya "Analisis Penerapan Produk Murabahah Pada Pembiayaan Perumahan Syariah PT Muamalat di Indonesia" (Ismail, n.d.), metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif

dengan desain deskriptif analitis. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan produk murabahah di PHS BMI telah menerapkan prinsip pembiayaan syariah DSN Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang urusan murabahah dalam setiap transaksi keuangan, dengan memperhatikan akad, harga jual beli, kebutuhan keuangan, jangka waktu, pembiayaan dan pertimbangan kehati-hatian, yaitu 5C. Berikut ini adalah "Analisis Pembiayaan KPR Menggunakan Murabahah Bil Al Wakalah" Produk BSI KCP Medan Juanda." (Hubbi & Hrp, 2023), metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain analisis deskriptif yang menekankan pada observasi terlebih dahulu kemudian di tarik kesimpulan melalui hasil observasi tersebut, hasil penelitian yang diperoleh bahwa alasan penggunaan murabahah bil alwakalah di KCP Medan Juanda adalah agar pembiayaan Nasabah cenderung ingin membeli sendiri barang-barang yang dibutuhkannya dibandingkan meminta pihak bank untuk mewakilinya, sehingga hal ini memudahkan pihak bank dan nasabah untuk bekerja sama. Namun, bank tidak selalu bisa menyediakan semua kebutuhan nasabah.

Menurut beberapa penelitian sebelumnya, penelitian ini dan penelitian sebelumnya membahas pelaksanaan akad murabahah sesuai dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Yang membedakan penelitian ini dari penelitian sebelumnya adalah bagaimana akad murabahah cocok dengan pembiayaan KPR syariah.

Studi ini bertujuan untuk menentukan apakah pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan KPR syariah di BSI KCP Medan Marelan sesuai dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Peneliti ingin memeriksa pelaksanaan akad murabahah dalam pembiayaan pembelian rumah (PPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan.

TINJAUAN LITERATUR

Pengertian Akad

Secara bahasa, "akad" berasal dari kata al-'aqd dalam struktur masdarnya, "aqada," dan bentuk jamaknya, "al-uqud," dan mengandung arti kesepakatan atau kesepakatan yang tercatat. Dalam ungkapan para peneliti fiqih, ada dua macam perjanjian, yaitu perjanjian umum dan perjanjian luar biasa. Akad umum mencakup hal-hal yang dilakukan oleh seseorang atas dasar keinginannya, misalnya wakaf, talak, kebebasan, atau yang memerlukan dua orang, seperti jual beli, gadai, dan gadai.. Pendapat ulama syafii, iyah, malikyah, dan hanbaliyah secara umum setuju. Menurut Anggraini (2022), pengertian akad secara khusus mengacu pada bagaimana ucapan seseorang dikaitkan dengan yang lain secara syara' dan bagaimana hal itu terlihat dan mempengaruhi objeknya.

Pengertian Akad Murabahah

Akad murabahah adalah transaksi jual beli barang dagangan dengan keuntungan tambahan yang disepakati antara bank dan pembeli. Dalam murabahah, pedagang memberitahukan kepada pembeli harga pokok produk yang dibeli dan kemudian meminta keuntungan sejumlah tertentu. (Basri, Dewi, & Iswahyud, 2022).

Murabahah adalah akad jual beli di mana kedua pemain sepakat pada biaya pengamanan dan pendapatan bersih. Secara etimologis, "murabahah" berasal dari kata Arab "ar-ribhu", yang berarti "kelimpahan" dan "ekstra". Murabahah adalah teknik pendanaan yang biasa digunakan oleh perbankan syariah. Salah satu cara bank syariah menyebarkan aset kepada masyarakat umum atau nasabahnya adalah murabahah, yang terdiri dari akad murabahah, salam dan istishna. Tujuan keuangan Islam murabahah sebagai salah satu rencana fiqh yang paling dikenal luas. Murabahah adalah akad jual beli dan perolehan suatu produk dengan harga pokok penjualan dan pendapatan keseluruhan diselesaikan antara pedagang dan pembeli. Pembayaran dilakukan sekaligus atau dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Konvensi ini termasuk dalam Konvensi NCC (Natural Certainty Contract) karena menentukan keuntungan (profit).

Dasar Hukum Akad Murabahah

Dasar hukum akad murabahah dapat dilihat dari QS Al-Baqarah ayat

أَوْ أَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Para ulama sepakat bahwa hukum jual beli akad murabahah ini boleh (*jaiz*).

Antara lain, pasal 19 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf d serta pasal 21 huruf b UU perbankan syariah berkaitan dengan pembiayaan berdasarkan akad murabahah. Selain fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan No.10/DSN-MUI/2000 tentang uang muka dalam murabahah, pembiayaan murabahah juga mengikuti PBI No.7/6/PBI/2005 PBI No.9/19/PBI/2007 tentang Penerapan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Bank Syariah dan Transparansi Informasi Produk Bank serta Penggunaan Data Pribadi Nasabah dan Perubahannya, seperti yang diubah oleh PBI No

Semua bank umum syariah, unit usaha syariah, dan bank pembiayaan rakyat syariah berlaku untuk pembiayaan berdasarkan akad murabahah. Perilaku akuntansi yang berkaitan dengan pembiayaan ini diatur oleh PSAK No.102 tentang akuntansi murabahah dan PAPSII.

Selain itu, fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, yang berbunyi (MAISAH & Al Hakim, 2023):

- a. Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan prinsip jual beli
- b. Bahwa bank dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan, dan berbagai kegiatan bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba
- c. Oleh karena itu DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah

KPR Syariah

Produk KPR Syariah adalah pembiayaan kredit atau kepemilikan rumah dengan mekanisme bank syariah sebagai penjual (alba'i), nasabah sebagai pembeli (musytari), dan jual beli (tabadduli) Ada sedikit perbedaan antara barang KPR Syariah dengan kredit pendanaan atau pembelian rumah. Bank adat menggunakan pendapatan sebagai keuntungan, sedangkan bank syariah menggunakan edge sebagai pendapatan.

Adiwarman Karim menegaskan margin keuntungan merupakan persentase tahunan yang telah ditentukan. Jika ditentukan hari ke hari maka jumlah hari dalam setahun adalah 360 hari, dan dengan asumsi ditentukan bulan ke bulan maka jumlah hari dalam setahun adalah satu tahun. Keunggulan bank syariah bergantung pada usulan dan ide dari pertemuan kelompok ALCO (Resource Responsibility The Executive Board) mengenai isu-isu berikut: (1) Contender chief market value (DCMR), (2) Contender Circuitous Market Value (ICMR), (3) Nilai beli, dan (4) diatas biaya (Iriani, 2018).

DCMR adalah rata-rata margin keuntungan perbankan syariah, atau rata-rata margin keuntungan sekelompok bank syariah yang diidentifikasi pada pertemuan ALCO sebagai pesaing langsung. Margin keuntungan rata-rata bank konvensional atau ICMR adalah rata-rata margin keuntungan beberapa bank konvensional yang diidentifikasi pada pertemuan ALCO sebagai pesaing tidak langsung. Dapat dibayangkan bahwa DCMR menyinggung penentuan tingkat riil pendapatan keseluruhan dalam iklim syariah yang bergantung pada urf (adat) (Dewi dan Setyowati, 2017).

Karena bank syariah juga mempertimbangkan biaya pinjaman dari pesaing yang tidak menguntungkan ketika menentukan tingkat pendapatan bersih, persyaratan cicilan dan keuntungan pembiayaan murabahah harus tetap di udara pada saat pelaksanaan perjanjian untuk menghindari Gharar dari dua pemain di dunia. jika biaya pendanaan pasar (pesaing yang menyimpang) berubah. Pendapatan bersih ini ditetapkan pada awal perjanjian dan tidak dapat diubah. Nilai pengaturan

tepi pada dasarnya terkait erat dengan waktu cicilan. Dalam perbankan syariah, edge merupakan pengeluaran yang wajar, seperti yang diharapkan oleh para pemeriksa keuangan syariah. Oleh karena itu, menentukan keunggulan dalam pemahaman pendanaan murabahah merupakan hal yang penting bagi kedua belah pihak, yaitu bank dan nasabah. Nasabah juga harus tahu dengan jelas berapa biaya yang harus mereka bayar. Rumahimpian.id, situs web resmi Bank Syariah Indonesia, melaporkan bahwa Bank telah menetapkan margin reguler sebesar 6,5% untuk KPR Syariah.

Kelebihan dan Kekurangan Akad Murabahah dalam Produk KPR Syariah

Di bawah ini adalah beberapa keuntungan dan kekurangan akad murabahah untuk produk KPR syariah, pada kelebihanannya: 1) Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah 2) Fleksibilitas 3) Transparansi, adapun kelemahannya ialah 1) Biaya Lebih Tinggi 2) Risiko Kepemilikan 3) Keterbatasan Pilihan 4) Ketergantungan pada Penilaian

METODE PENELITIAN

Untuk memulai penelitian ini, digunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terbagi menjadi dua kategori: data primer dan data sekunder. Kategori pertama berasal dari sumber data manusia, yang sangat penting karena memberikan informasi. Wawancara langsung dengan karyawan BSI yang relevan merupakan sumber data primer, sedangkan kategori kedua berasal dari penelusuran literatur yang berkaitan dengan topik penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembiayaan Akad Murabahah di Bank BSI KCP Medan Marelan

Menurut Andriani (2019), murabahah adalah klausul dalam perjanjian jual beli barang dimana penjual dan pembeli menyepakati keuntungan, atau margin, serta harga pokok barang tersebut. Bank mendanai sebagian dari harga produk yang kemampuannya telah ditentukan. Ini berarti bank membeli produk yang dibutuhkan klien dan kemudian menjual produk tersebut dengan harga yang telah disepakati sebelumnya dan keuntungan tambahan.

Disinggung oleh Imam Syafi'i dengan sebutan "al amr bi asy syra", pertukaran ini terjadi ketika seseorang yang ingin membeli suatu barang tertentu mempunyai pemahaman tentang barang tersebut, sehingga pembeli dapat menindaklanjuti harga pokok yang ia dapat. menangani kasus apa pun. Selanjutnya keuntungan atau pembayaran tambahan yang harus dilakukan pelanggan setelah barang terjual harus disepakati oleh kedua belah pihak.

Nyatanya pada Bank Syariah Indonesia KCP Marelan ini memiliki dua jenis murabahah tersebut yang pertama akad murabahah dan yang kedua adalah

murabahah bil wakalah menurut wawancara dengan Bapak Khairuddin "di Bank Syariah Indonesia kcp medan marelان ini memberikan dua jenis murabahah yang pertama murabahah yang dimana bank yang akan membeli langsung rumah yang di inginkan nasabah kemudian kalau dia menggunakan akad murabahah bil wakalah nanti kami (pihak bank) akan mewakili pembelian rumah tersebut kepada nasabah dengan unsur kepercayaan kemudian setelah itu maka akan dilakukannya akad murabahah ini" Menurut wawancara di atas dapat disimpulkan bahwa Bank BSI KCP Medan Marelان memberikan 2 model atau jenis dari pembiayaan PPR ini yang dimana murabahah biasa dan murabahah bil wakalah yang dimana untuk akad murabahah yang pertama itu pihak bank akan langsung membelikan rumah yang di inginkan nasabah kemudian untuk murabahah bil wakalah ini pihak bank akan melakukan atau memberikan kepercayaan kepada nasabah yang kemudian nasabah sendiri yang akan langsung membelikan rumah yang ia inginkan lalu nasabah membelinya dan melapor ke bank dan akan dilakukannya akad ini. hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI NO.4/DSN-MUI/IV/2000 dimana jika bank mempunyai keinginan untuk mengarahkan nasabah untuk membeli barang dagangan dari pihak luar, maka kesepakatan jual beli murabahah harus dilaksanakan setelah produk tersebut, pada tingkat fundamental, menjadi milik bank.

Proses pelaksanaan pembiayaan pembelian rumah (PPR) di Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelان, di mana bank berfungsi sebagai penyedia dana dan bank bertindak sebagai pemberi pinjaman. Menurut Bapak Khairuddin, seorang pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelان, "Besarnya dana pembiayaan yang diberikan Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelان adalah maksimal 85% dari harga rumah dan dengan tenor maksimal 20 tahun serta margin regulernya sebesar 6,5%, ini dapat kita lihat di rumahimpian.id", seperti yang disampaikan saat wawancara. Ini berarti bahwa Bank Syariah Indonesia hanya membayar sebagian dari biaya properti. Ini berkaitan dengan Ayat 3 Pasal 1 Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah yang menyatakan bahwa bank dapat membayarkan barang-barang yang memenuhi kriteria yang disepakati baik seluruhnya maupun sebagian.

Salah satu manfaat pendukung ini adalah lebih mudah beradaptasi. Artinya, rumah yang akan menjadi obyek perjanjian umumnya bukan berasal dari insinyurnya; Kemudian nasabah dapat memilih rumah yang akan dijadikan obyek perjanjian melalui perancang atau individu sesuai keinginannya, dan bank hanya berperan sebagai pemasok aset.

Menurut Bapak Khairuddin, pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelان, prosedur pembelian rumah yang ditawarkan kepada nasabah adalah sebagai berikut: Pertama, nasabah mengajukan permohonan kepada Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelان dengan mengisi berkas-berkas atau kelengkapan dokumen yang telah ditetapkan Bank Syariah Indonesia. Jika surat permohonan memenuhi syarat, maka permohonan akan diproses. Setelah itu, bank juga akan melakukan pemeriksaan BI untuk mengetahui status pembiayaan nasabah di bank

lain, dan *sales financing* juga akan membuat usulan pembiayaan. Ini dilakukan untuk menghindari nama nasabah di *black list* bank lain. Kedua, analisis keuangan akan dilakukan oleh bank untuk melihat kemampuan pembayaran nasabah. Ini dilakukan untuk mencegah nasabah tidak dapat membayar di masa depan dengan menyesuaikan harga rumah dan jangka waktu yang mereka janjikan untuk membayar. Ketiga, usulan pembiayaan nasabah akan diperiksa untuk keabsahan dokumen. Pihak legal akan melakukan analisis yuridis untuk menghindari masalah seperti sertifikat palsu, tidak sah, atau tidak benar. Keempat, hasil analisis akan disampaikan kepada komite pembiayaan untuk dipertimbangkan dan kemudian komite akan memutuskan untuk menyetujui atau menolak pengajuan pembiayaan yang diusulkan nasabah. Kelima, setelah komite menyetujui usulan, surat tawar-menawar diberikan kepada nasabah untuk membuat kesepakatan antara bank dan nasabah. Surat tawar-menawar ini berlaku selama tiga bulan.

Untuk akad murabahah ini, tidak ada riba. Ini karena bank syariah adalah lembaga keuangan yang tujuan utamanya adalah memberikan pembiayaan dan layanan tambahan dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang, yang dijalankan dengan cara yang sesuai dengan prinsip Islam (Lanniza & Anggraini, 2021).

Sesuai dengan Fatwa, "pada bank syariah dalam pembiayaannya keuntungan yang didapat adalah dari bagi hasil (margin), kami tidak mengenal yang namanya riba dalam pembiayaan di bank syariah ini, hal ini bisa dibuktikan dari pembayaran dari pembiayaan yang tetap dari awal pembiayaan hingga akhir pembiayaan tanpa ada tambahan atau pengurangan", menurut Bapak Khairuddin, salah satu pegawai Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan.

KESIMPULAN

Mekanisme akad murabahah di BSI KCP Medan Marelan telah diatur sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Bank Syariah Indonesia KCP Marelan menawarkan dua jenis murabahah: murabahah bil wakalah dan akad murabahah. Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan memberikan dana pembiayaan. Bank Syariah Indonesia KCP Medan Marelan dapat memberikan pembiayaan hingga 85% dari harga rumah, dan tenornya cukup lama, yaitu 20 tahun.

Bank Syariah KCP Medan Marelan menawarkan prosedur berikut kepada nasabah: mereka mengajukan akad, mengisi formulir, dan menyelesaikan berkas yang diperlukan. Setelah itu, kemampuan bayar nasabah diperiksa melalui pemeriksaan BI dan analisis keuangan. Setelah pertimbangan, surat penawaran diberikan, yang berlaku selama tiga bulan. Setelah itu, pembelian barang dapat dilakukan.

SARAN

Karena jumlah nasabah yang memberikan pembiayaan KPR Syariah di Bank BSI KCP Medan Marelan akan terus berkurang, Bank Syariah Indonesia diharapkan untuk mengembangkan atau menginovasi akad KPR Syariah baru seperti Akad Musyarakah Mutanaqisah, yang telah banyak dikembangkan oleh bank syariah lainnya seperti Bank Muamalat Syariah, BTN Syariah, dan sebagainya.

Karena akad murabahah menghitung kenaikan aset di masa mendatang dan membuat angsurannya tetap dari awal pembiayaan hingga akhir pembiayaan, murabahah lebih cocok untuk produk pembiayaan jangka pendek daripada KPR, yang merupakan produk jangka panjang. Namun, pembiayaan ini cenderung lebih mahal, membuat nasabah tidak tertarik atau beralih ke bank syariah lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad, M. (2016). Hukum perbankan syariah. *Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.*
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa': Jurnal Hukum Bisnis Islam, 11(1).*
- Anggraini, T. (2022). *Buku Ajar Desain Akad Perbankan Syariah.* Merdeka Kreasi Group.
- Basri, J., Dewi, A. K., & Iswahyud, G. (2022). No Title. *Pembiayaan Murabahah p Ada Perbankan Syariah d Alam Perspektif Hukum d i Indonesia, 4(slamic banking; F inancing ; murabahah).* <https://doi.org/10.37680>
- Basri, J., Dewi, A. K., & Iswahyudi, G. (2022). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam, 4(2), 375–380.*
- Dewi, R. P., & Setyowati, D. H. (2017). Faktor Penentu Pendapatan Margin Istishna pada Bank Umum Syariah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Terapan, 13(1), 31–40.*
- Hubbi, A. W., & Hrp, A. P. (2023). ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH BIL AL-WAKALAH DI BSI KCP MEDAN JUANDA. *Jurnal Inovasi Penelitian, 3(8), 7373–7380.*
- Iriani, M. (2018). Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pendapatan Margin Murabahah Bank Umum Syariah di Indonesia dengan NPF sebagai Variabel Moderasi. *Banque Syar'i: Jurnal Ilmiah Perbankan Syariah, 4(2), 123–154.*
- Ismail, I. (n.d.). *Analisis aplikasi produk murabahah pada pembiayaan hunian syariah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk.*

- Khamzah, A., & Rachmat, D. (2023). *Analisis Pembiayaan Program Kredit Pemilik Rumah Subsidi (KPR Syariah) dalam Meningkatkan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) di Bank BTN Syariah (Studi Kasus Serang-Banten)*. UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
- Lanniza, I., & Anggraini, T. (2021). Analisis Strategi Pemasaran Kredit Pembiayaan Mitraguna Dalam Menarik Minat Nasabah Di Bank Syariah Indonesia Ex Bank Syariah Mandiri KCP Stabat. *Journal Economy And Currency Study (JECS)*, 3(2), 37-46.
- MAISAH, A., & Al Hakim, M. H. (2023). *TINJAUAN FATWA DSN-MUI NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG MURABAHAH PADA PRODUK "TEPAT PEMBIAYAAN SYARIAHKELOMPOK" DI BTPN SYARIAH (Studi Kasus Di Sentra Recobanteng Jaya Desa Wonorejo)*. UIN Surakarta.
- Muhammad Lathief Ilhamy Nasutiun. (2018). *No Title* (M. Yafiz (ed.); cetakan pe, p. 2). FEBI UIN-SU Press.
- Nasution, S. F. (2021). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(1), 132-152.