

ANALISIS PEMBIAYAAN KPR DENGAN AKAD MURABAHAH BIL AL WAKALAHDI BTN SYARIAH KC MEDAN

Mega Yuliana Lubis^{1*}

Fauza Fithri²

Nur Fadilla A.P³

Riska Wulandari⁴

Zuriati⁵

Chyntia Kemala Sari⁶

*1, 2, 3, 4, 5, 6 Universitas Muslim Nusantara Al-Washliya, Medan

¹email: yulianamegalubis@gmail.com

²email: fauzafithri3@gmail.com

³email: dillap2207@gmail.com

⁴email: riskawulandarimdn@gmail.com

⁵email: Zuriatimaad@gmail.com

⁶email: sarichyntia9@gmail.com

Abstract: This research is motivated by the combination of the concepts of murabahah and Al wakalah in providing Home Ownership Credit (KPR) financing by Bank BTN Syariah KC Medan. The mortgage financing process begins with a wakalah contract, followed by a murabahah contract. The research method used is a study of previously existing literature. The research results show that the management of KPR financing at Bank BTN Syariah KC Medan is in accordance with applicable procedures, including the stages of applying for financing, disbursing funds and binding collateral through a notary. This financing aims to provide benefits for all parties involved, namely customers, developers, and Bank BTN Syariah KC Medan, by referring to the Fatwa of the National Sharia Council (DSN) regarding Murabahah (No: 04/DSN-MUI/IV/2000) and Wakalah (No: 10/DSN-MUI/IV/2000)

Keywords: Financing, KPR Syariah, BTN Syariah, Murabahah, and Al wakalah

PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan perbankan syariah membawa dampak pada pengembangan produk, termasuk produk pembiayaan kepemilikan rumah yang menjadi salah satu produk yang berkembang. Produk pembiayaan ini memberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memiliki rumah dan sekaligus menjadi peluang besar bagi bank dalam aktivitas pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan perbankan syariah yang mendukung kepemilikan rumah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad murabahah.

Dalam penelitian terdahulu yang penulis telusuri, beberapa penelitian telah dilakukan terkait tema ini. Pertama, Putri Phitaloka Kennedy dkk melakukan penelitian mengenai efektivitas penyaluran pembiayaan KPR syariah bersubsidi di Bank BTN Syariah KC Medan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penilaian keberhasilan implementasi sistem pembiayaan tersebut membahas tujuan bank dalam memastikan aksesibilitas mudah bagi masyarakat terhadap KPR syariah.

Kedua, Cut Ernita Julistia dkk melakukan analisis manajemen risiko pembiayaan KPR Griya dengan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Medan Gajah Mada. Penelitian ini menyoroti hambatan dalam menerapkan manajemen risiko pembiayaan, termasuk kelalaian prosedur dan pelanggaran ketentuan yang dapat menyebabkan kredit macet.

Ketiga, Massura Putri Syahru dkk melakukan penelitian mengenai elaborasi operasional

akad murabahah pada produk KPR dalam perbankan syariah. Keempat, Ibnu Fauzan Harir menyelidiki implementasi manajemen pembiayaan murabahah pada KPR di Bank BTN Syariah KCPS Indramayu. Terakhir, Atika Wardati Hubbi dkk melakukan analisis pembiayaan KPR dengan penggunaan akad murabahah bil Al-Wakalah di BSI KCP Medan Juanda.

Semua penelitian tersebut memberikan kontribusi dalam memahami berbagai aspek terkait pembiayaan KPR syariah dan manajemen risiko yang dapat memengaruhi keberhasilan implementasi produk tersebut. Pertumbuhan ekonomi bukan hanya melibatkan unsur ekonomi secara makro akan tetapi secara mikro harus diperhatikan, seperti halnya kebutuhan akan KPR Syariah yang didalamnya terdapat ketentuan-ketentuan yang mengatur akan pertumbuhan ekonomi. Bank BTN Syariah merupakan institusi keuangan syariah yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat karena bank ini mendorong kerjasama antara pihak bank dan nasabah dalam mencapai kemaslahatan, keseimbangan, dan keadilan. Bank BTN Syariah juga menyediakan pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif seperti KPR (Kredit Pemilikan Rumah). Sebagai lembaga pembiayaan atau investasi, bank syariah berperan penting dalam memberikan dukungan kepada masyarakat. Selain itu, mendapatkan pembiayaan dari Bank BTN Syariah membuat nasabah merasa aman dan terhindar dari kekhawatiran terkait jumlah uang dan beban bunga yang harus dikembalikan.

Penduduk yang terus berkembang menimbulkan peningkatan signifikan dalam kebutuhan pokok, terutama dalam aspek perumahan. Banyak orang memilih memenuhi kebutuhan tersebut dengan membeli rumah, dan beberapa memilih alternatif Kredit Pemilikan Rumah (KPR) melalui Bank BTN Indonesia. Dalam sistem pembayaran KPR, nasabah dapat melakukan cicilan dalam jangka waktu hingga 30 tahun, memberikan kemudahan bagi mereka yang ingin memiliki rumah sebagai investasi jangka panjang atau tempat tinggal idamannya.

Setiap individu memiliki impian untuk memiliki rumah sebagai tempat tinggal yang layak, mengingat bahwa rumah termasuk kebutuhan primer. Rumah berfungsi sebagai tempat yang nyaman untuk menikmati hidup, melindungi dari gangguan seperti cuaca buruk, hewan buas, dan makhluk hidup lainnya (Heykal, 2014). Selain itu, rumah juga menjadi tempat istirahat, berkumpulnya keluarga, dan menunjukkan tingkat sosial dalam masyarakat. Oleh karena itu, banyak orang berusaha untuk memiliki rumah (Satria & Setyani, 2018). Namun, memiliki rumah yang diimpikan bukanlah hal mudah, terutama dengan keterbatasan lahan di kota-kota besar dan peningkatan jumlah penduduk.

Hal ini menyebabkan harga rumah menjadi mahal, terutama dengan rata-rata pendapatan masyarakat yang masih sekitar Upah Minimum Regional (UMR), sehingga memiliki rumah secara tunai menjadi sulit dicapai. Untuk mengatasi hal ini, diperlukan pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat meringankan masyarakat dan memberikan keuntungan bagi bank sebagai penyedia dana. Oleh karena itu, Bank BTN menyelenggarakan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sebagai produk yang memberikan kredit kepemilikan rumah kepada masyarakat dengan cicilan yang disesuaikan dengan kemampuan finansial mereka (Chrisna et al., 2020).

Produk KPR saat ini sedang populer, dan hampir semua bank, termasuk Bank BTN Syariah, menjadikannya salah satu produk unggulan. Bank BTN Syariah dianggap sebagai pionir dalam pembiayaan KPR dibandingkan dengan bank lainnya. Pembiayaan murabahah pada margin dihitung menggunakan sistem anuitas, yang diadopsi dari perhitungan bunga kredit pada bank konvensional. Hal ini memaksimalkan keuntungan dengan mempertimbangkan analisis risiko, jangka waktu, dan BI rate untuk menentukan rate marginnya (Jariah, S. A., 2020).

KPR BTN Bersubsidi iB merupakan salah satu pembiayaan kepemilikan rumah yang dikeluarkan oleh Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah), ditujukan untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Program ini bekerja sama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk memberikan kemudahan kepemilikan rumah. Pembiayaan ini bertujuan untuk memfasilitasi nasabah dalam memiliki rumah berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam sistem pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB, bank bertindak sebagai penyedia dana, membeli rumah dari developer, dan menjualnya kepada nasabah melalui akad wakalah (Huda & Heykal, 2010).

KPR BTN Bersubsidi iB membantu masyarakat berpenghasilan rendah atau menengah ke

bawah untuk memiliki rumah impian dengan memberikan margin yang rendah selama masa pengembalian pembiayaan. Hal ini sesuai dengan prinsip tolong-menolong yang dianjurkan oleh Allah, dan Bank BTN Syariah turut membantu masyarakat berpenghasilan rendah untuk mendapatkan rumah impian (Iska, 2018). Pada produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah Kantor Cabang Medan, akad murabahah disertakan dengan akad wakalah dalam pembiayaannya. Bank BTN Syariah bertindak sebagai perantara dalam proses pembelian rumah dari developer atas permintaan nasabah.

Praktek ini tidak dilakukan secara sepihak oleh pihak bank, melainkan melalui keputusan dan persetujuan lembaga yang memiliki wewenang dalam mengatur dan mengawasi kinerja perbankan syariah. Dengan adanya Fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSN-MUI/IV/2000 dan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d, penggabungan akad murabahah dan wakalah dalam pembiayaan dinyatakan legal dan memiliki kekuatan hukum. Praktik ini dikenal sebagai Murabahah Bil Wakalah (Suhardi, 2013).

KAJIAN TEORI

Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pengertian pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah Al wakala
- b. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabaha Al wakala
- c. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Jenis pembiayaan Akad Murabaha Merupakan Pembiayaan konsep Islam untuk mengadakan kontrak pembelian. Konsep ini sering digunakan oleh bank dan lembaga keuangan Islam untuk meminjamkan modal kerja dan trade finance kepada nasabahnya.

Murabahah disebut juga Babitumanil Azil. Kata murabahah artinya saling menguntungkan.

Murabahah secara sederhana adalah penambahan keuntungan yang disepakati pada saat jual beli barang. Jual beli murabahah adalah pinjaman yang saling menguntungkan yang diberikan oleh Syahib al-Mal kepada orang-orang yang membutuhkan melalui transaksi penjualan, dengan menyatakan bahwa harga perolehan dan harga jual barang tersebut mempunyai nilai yang lebih tinggi.

Artinya Murabahah secara tegas dapat diartikan sebagai kegiatan jual beli hadiah utama dengan tambahan hadiah yang disepakati

Saat ini bank syariah tidak hanya menggunakan akad Murabaha saja, namun juga akad Wakalah yang biasa disebut dengan Murabaha Bir Waqala. Perjanjian Wakala merupakan perjanjian perwakilan. Hal ini dilakukan oleh bank syariah. Hal ini dikarenakan pembelian Hunian dilimpahkan kepada pelanggan yang membeli Rumah diinginkan langsung dari pihak bank BTN Syari'ah KC Medan.

kategori ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri rumah yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman.

Kategori ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murabahah Al wakalah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip menjadi milik bank. Berikut skema kategori ketiga : Dalam prakteknya Bank BTN Syari'ah KC Medan Usaha Syariah pada pembiayaan KPR termasuk pada bank BTN syari'ah KC Medan Unit Usaha Syariah melakukan perjanjian murabahah Al wakalah

dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan.

Dalam Fatwa DSN No.10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang wakalah pun menetapkan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan tentang wakalah

1. Pernyataan ijab qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan akad.
2. Wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua : Rukun dan syarat wakalah :

1. Syarat - syarat muwakkil (yang mewakilkan)
 - a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan
 - b. Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas tertentu, yakni dalam hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat - syarat wakil (yang mewakili)
 - a. Cakap hukum
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
 - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat.
3. Hal - hal yang diwakilkan
 - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili
 - b. Tidak bertentangan dengan syari'ah islam
 - c. Dapat diwakilkan menurut syari'ah islam.

Syarat-syarat Murabahah Al wakalah

Syarat murabahah dalam perbankan adalah sebagai berikut:

1. Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli
2. Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untuk tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikitpun paksaan.
3. Barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi.
4. Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan Islam.
5. Penjual memberi tahu biaya modal pada nasabah.
6. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
7. Kontrak harus bebas riba.
8. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
9. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Berikut prosedur pembiayaan yang dilakukan Di Bank BTN Syari'ah KC Medan dalam melaksanakan akad murabahah Al wakalah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR-iB) :

Keterangan :

1. Nasabah datang ke PT Bank BTN Syari'ah KC Medan untuk mengajukan permohonan pembiayaan.
2. Nasabah mengisi formulir, melengkapi persyaratan/data
3. Proses Bank; wawancara nasabah, ijin prinsip dari perusahaan nasabah apakah si nasabah bisa diberikan pembiayaan, jika diberikan ijin dilanjutkan dengan pembuatan analisa laporan keuangan dengan mengecek Daftar Hitam Nasabah (DHN), taksasi internal (rumah yang akan dibeli/dijaminkan), pembuatan APPP (Aplikasi Permohonan Pemberian Pembiayaan) untuk dikirim ke Credit Analyst (CA).
4. Nasabah menyerahkan uang muka pembelian rumah (10% sd 30% dari harga rumah) ke Developer/Pengembang.
5. Sehubungan dengan pengajuan permohonan pembiayaan oleh Nasabah, Notaris menyerahkan

surat keterangan/covernote yang menerangkan bahwa sertipikat yang akan dijamin berada di Notaris rekanan bank (sesuai dengan banker's clause Bank BTN Syariah KC Medan) sedang dalam pengurusan (pemecahan) dan ditambah klausul janji penyerahan kepada Bank BTN Syariah KC Medan apabila sertipikat tersebut telah selesai

6. Bank BTN Syariah KC Medan melakukan akad murabahah Al wakalah dengan Nasabah
7. Bank BTN syaria'h KC Medan memberikan sejumlah pembiayaan sesuai dengan permohonan pembiayaan yang diajukan melalui rekening tabungan yang berada di Bank BTN Syariah KC Medan
8. Nasabah memberikan sejumlah uang untuk pelunasan pembelian rumah dari Developer/Pengembang melalui transfer ke rekening milik Developer/Pengembang yang berada di Bank BTN Syariah KC Medan.

Syarat-syarat Murabahah bi al-waqarah adalah sebagai berikut:

- 1) Penjual wajib menjelaskan segala sesuatu yang berkaitan dengan pembelian itu kepada pembeli.
- 2) Benda Untuk barang-barang yang halal dan tidak najis; digunakan hanya untuk Tidak dilarang oleh negara.
- 2) Penjual memberitahukan kepada pembeli harga asli barang tersebut.
- 3) Kontrak awal harus sesuai dengan Pasal yang telah ditetapkan.
- 4) Tidak diperbolehkan riba.
- 5) Setelah pembelian, penjual wajib memberitahukan kepada pembeli apakah produknya cacat atau tidak harus jelas dan rapi.
- 8) Tidak dilarang oleh hukum Islam.

Tujuan umum yang ingin dicapai manajemen pembiayaan murabahah kredit pemilikan rumah yaitu mempertahankan yang dimiliki, menarik pelanggan baru, dan meningkatkan citra perbankan. Adapun yang peneliti maksud dengan manajemen disini adalah kegiatan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah KC Medan.

Peran utama bank sebagai perantara keuangan adalah menghimpun dana dari masyarakat, dan diharap dapat menjawab kebutuhan pembiayaan yang tidak dapat disediakan oleh lembaga swasta dan pemerintah. Produk keuangan yang dikembangkan Bank BTN Syariah adalah Pembiayaan Perumahan atau dikenal dengan KPR Syariah. Bank BTN Syariah KC Medan telah mendapatkan kepercayaan yang luar biasa dari masyarakat dengan produk KPR yang memenuhi sebagian atau seluruh kebutuhan perumahan (perumahan) dengan prinsip jual beli Murabahah, dalam konteks keuangan syariah, murabahah merupakan bentuk transaksi jual beli dimana penjual mengungkapkan kepada pembeli biaya perolehan barang dan tambahan keuntungan yang disepakati dengan pembayaran yang ditentukan terlebih dahulu berapa kali pembayaran dilakukan angsuran dan bulanan. Biasanya margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli ditambahkan pada harga jual.

Penerapan pengelolaan dana KPR Murabahah tidak lepas dari permasalahan seperti misalnya saja proses pelaksanaannya, permasalahan pendanaan, hingga permasalahan nasabah dalam mengakses pendanaan KPR. Oleh karena itu, perlu dibentuk suatu pengelolaan dan fungsi manajemen yang terstruktur yaitu perencanaan, pengorganisasian, pengoperasian, dan evaluasi (manajemen).

Banyak hal yang diharapkan dari kepemimpinan yang baik dalam aktivitas perusahaan. Pengendalian pinjaman KPR Murabahah ini sangat diperlukan untuk kelangsungan pelaksanaan pinjaman KPR Murabahah di Bank BTN Syariah KC Medan dan kesesuaian landasan hukum terkait fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/2000 tentang Murabahah. Maka dari itu, DSN memandang perlu menetapkan Fatwa tentang Murabahah yang dijadikan pedoman oleh setiap bank Syariah. Ketentuan umum Murabahah terdapat dalam Fatwa DSN 04/DSNMUI/IV/2000 yaitu:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan.

Kelebihan Dan Kelemahan praktek Akad Murabaha pada produk pembiayaan KPR Di BTN SYARIAH KC MEDAN

Berdasarkan wawancara yang di lakukan dilapangan oleh peneliti secara langsung yaitu dengan staf bagian KPR berkata bahwa akad ini memiliki kelebihan dan kelemahan. Kelebihan dalam menggunakan akad Murabaha Al wakala pada Bank BTN syari'ah KC Medan yaitu

- a. Membangun kepercayaan yang sangat besar antara nasabah dengan anggota staf bank BTN Syari'ah KC Medan untuk membeli rumah yang diinginkan
- b. Menumbuhkan kejujuran dan kedisiplinan anggota pembiayaan yang dimana dengan tujuan awak saat permohonan diajukan yang di kuatkan dengan adanya bukti kwitansi dari hasil pembelian barang yang di tuju.
- c. Proses transaksinya cepat, akurat dan terpercaya
- d. Nasabah mudah mendapatkan pencairan dana dalam pembiayaan jenis akad tersebut
- e. Nasabah merasa senang dan mudah memiliki rumah dengan adanya kerjasama antara lembaga dalam menggunakan akad telah sebut.
- f. Tinggi nya peminat Masyarakat untuk melakukan akad Murabaha al wakala di Bank BTN syari'ah KC Medan.

Kelemahan Dalam menggunakan Akad Murabaha Al wakala pada Bank BTN Syari'ah KC Medan

- a. Tertutup nya para masyarakat tentang kondisi yang sebenarnya akan informasi keuntungan usaha yang di dapatnya
- b. Terjadinya penyimpanan dari akad yang telah di sepakati
- c. Kurang nya kemampuan masyarakat untuk memisahkan dana dana produktifnya dengan dana pribadi sehingga sangat payah untuk pihak staf Bank mengetahui pendapat keuntungannya secara fakta
- d. Banyaknya masyarakat tidak menjalankan kegiatannya dengan pembukuan yang benar
- e. Kurangnya pengontrolan dan pengawasan yang dilakukan pihak Bank kepada masyarakat (nasabah) tersebut.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian studi literatur atau literature review dengan sumber referensi yang berasal dari jurnal nasional dan internasional. Dalam literatur review ini metode yang digunakan strategi secara komprehensif seperti pada saat proses pencarian artikel jurnal penelitian dalam database. Adapun *database* yang digunakan saat mencari artikel jurnal penelitian yaitu Google Scholar, Semantic Scholar dan Researchgate. Dalam mencari artikel jurnal penelitian kata kunci yang digunakan yaitu “Murabahah, Al Wakalah, Pembiayaan KPR, BTN Syariah”.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini untuk menjawab pertanyaan dan merumuskan masalah adalah data yang berkaitan dengan analisis pembiayaan akad KPR Murabahah terhadap Bank BTN Syariah KC Medan untuk Kredit Pemilikan Rumah dan berkaitan dengan DSN MUI yang disebutkan dalam fatwa.

KPR syariah Pembiayaan yang digunakan untuk pembelian rumah secara diangsur.

menggunakan akad murabahah, yaitu perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Yang ini telah banyak dikembangkan oleh lembaga intermediasi keuangan yang berbasis Syariah.

KPR syariah memiliki berbagai kelebihan dibanding dengan KPR konvensional. Sistem yang digunakan oleh Syariah Islam jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas riba serta tidak ada pihak yang dirugikan. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR Jual Beli (skema murabahah),

KPRsewa (skema ijarah), KPRsewa Beli (skema Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT), dan KPR Kepemilikan Bertahap (musyarakah mutanaqisah).

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga berkejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain.

Keuntungan KPR syariah:

1. Nasabah tidak harus menyediakan dana secara tunai untuk membeli rumah. Nasabah cukup menyediakan uang muka.
2. Karena KPR memiliki jangka waktu yang panjang, angsuran yang dibayar dapat diiringi dengan ekspektasi peningkatan penghasilan.
3. Skim pembiayaan adalah jual beli (Murabahah), adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh Bank dan Nasabah
4. Cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu, serta tidak ada unsur spekulatif.
5. Bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo.

Setelahnya, tim pemasaran melakukan survei terhadap calon nasabah yang telah mengajukan permohonan pembiayaan. Mereka juga melakukan evaluasi dan analisis kelayakan calon nasabah dengan menggunakan konsep 5C, yaitu Karakter, Modal, Kapasitas, Jaminan, dan Kondisi. Setelah itu, calon nasabah diminta untuk melengkapi semua dokumen yang diperlukan. Setelah semua berkas lengkap, dokumen tersebut diserahkan kepada supervisor dan kepala cabang untuk dilakukan analisis lebih lanjut, termasuk penilaian kelayakan jaminan. Jika pihak supervisor dan kepala cabang menyatakan layak, dokumen-dokumen tersebut akan diteruskan ke kantor pusat. Jika mendapat persetujuan dari kantor pusat, permohonan pembiayaan akan direalisasikan. Selanjutnya, tim pemasaran akan mengatur jadwal untuk melakukan akad.

Murabahah lebih dikenal sebagai murabahah saja. Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan), adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (bi tsaman ajil, atau muajjal). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan. Kehadiran bank ini memberikan lebih banyak opsi produk keuangan kepada masyarakat. Seperti halnya pada pembiayaan di bank konvensional, pinjaman dana tunai syariah bisa diakses oleh siapapun yang membutuhkan suntikan dana. Baik itu untuk kepentingan bisnis maupun untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif.

Bank Syariah mendapatkan dana murah dari tabungan dan giro. Sedangkan Bank konvensional

skala besar bisa menjadi bank transaksional karena memiliki kemampuan yang tinggi dan infrastruktur yang banyak, seperti jumlah ATM yang banyak dan mobile banking yang bagus. Jadi, orang mau menabung di sana, tidak hanya untuk deposito. Kondisi ini membuat angka tabungan bank itu dan giro menjadi tinggi. Dengan begitu, modal bank bisa murah. Meskipun lebih mahal daripada konvensional. Namun bank syariah memiliki akad yang bisa memberikan nasabah ‘flat rate’ yakni akad Murabahah yang cicilan-nya tetap hingga perjanjian selesai.

1. Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) Di Bank BTN Syariah

Pembiayaan KPR pada bank BTN syariah adalah pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah untuk pembelian suatu rumah, ruko dengan harga tertentu dan pelunasan secara berangsur-angsur atau tunai dalamjangka waktu yang telah di tetapkan.

Tabel 1.
Persyaratan Khusus Pembiayaan KPR

Dokumen/Jenis Pekerjaan	Karyawan	Wirausaha	Profesional
Form Aplikasi Kredit	V	V	V
Fotokopi KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah/Cerai	V	V	V
Pas Foto Terbaru Pemohon & Pasangan	V	V	V
Fotokopi Slip Gaji Terakhir atau Surat Keterangan Penghasilan	V	X	X
Fotokopi SK Pengangkatan Pegawai Tetap	V	X	X
Fotokopi Tabungan/Giro di Bank BJB/Bank Lain minimal 3 (tiga) Bulan Terakhir	V	V	V
Fotokopi SPT Pph (untuk kredit diatas Rp 50 juta)	V	V	V
Fotokopi NPWP (untuk kredit diatas Rp 100 juta)	V	V	V
Fotokopi Akta Pendirian Perusahaan Berikut Perubahannya, SIUP, TDP & SITU	X	V	X
Fotokopi Izin-izin Praktek	X	X	V
Fotokopi SHM/SHGB/ dan IMB	V	V	V

1. Jika kamu membeli rumah dari perorangan, pastikan sertifikat dalam kondisi baik dan izin mendirikan bangunan sesuai dengan kondisi bangunan yang ada.

2. Jika Anda membeli rumah dari pengembang, harap pastikan bahwa pengembang tersebut memiliki persetujuan berikut: Persetujuan Penggunaan Lahan: Persetujuan lokasi, aspek penggunaan lahan, rencana lokasi yang disetujui, dll Ketersediaan Infrastruktur Batas Waktu Kondisi Properti Minimum SHGB atau HGB Utama - IMB Utama Sertifikat kepemilikan atas nama pengembang Periksa reputasi penjual (individu atau pengembang).

3. Jangan melakukan transaksi jual beli sendiri. Artinya, jika rumah yang ingin dibeli masih dijamin dengan bank garansi, transfer pinjaman tersebut ke bank yang bersangkutan dan buatlah akta jual beli di depan notaris. Harap jangan pernah melakukan transaksi pengiriman uang sendiri. Artinya, hal itu harus dilakukan atas dasar kepercayaan dan hanya dengan bukti berupa kuitansi biasa.

2. Akad yang digunakan Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah

Pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) di Bank BTN Syariah menggunakan akad murabahah, yang merujuk pada penjualan suatu barang dengan harga asal ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama. Individu yang berminat mendapatkan pembiayaan kredit rumah disebut calon nasabah. Proses dimulai dengan kunjungan calon nasabah ke bank dan pertemuandengan layanan

bank, kemudian dilanjutkan dengan pengumpulan data nasabah, termasuk mengisi formulir permohonan pembiayaan.

Formulir tersebut kemudian diserahkan kepada petugas pembiayaan yang akan melakukan penelitian terhadap kelengkapan dokumen yang diperlukan. Dokumen-dokumen tersebut melibatkan kartu identitas calon nasabah dan pasangan, seperti KTP atau paspor, yang digunakan untuk verifikasi tanda tangan dan alamat tinggal. Kartu keluarga juga diperlukan untuk mengetahui jumlah tanggungan keluarga dan memverifikasi data alamat dengan melihat Kartu Tanda Penduduk calon nasabah.

Setelah data nasabah lengkap, informasi tersebut diserahkan ke bagian accounting and reporting untuk melakukan BI Checking. Proses ini bertujuan untuk mengetahui riwayat pembiayaan nasabah beserta statusnya dalam daftar hitam nasional (DHN) agar dapat mengidentifikasi risiko pembiayaan. Setelah melewati tahap analisis dan penelitian, dilanjutkan dengan persetujuan pembiayaan KPR.

Proses selanjutnya melibatkan pengikatan notariel, yang melibatkan nasabah, pimpinan cabang, dan notaris. Setelahnya, dijadwalkan untuk akad. Pencairan pembiayaan KPR terjadi ketika bank melakukan serah terima kepada nasabah, dan dalam beberapa kasus, bank syariah dapat meminta pembayaran uang muka sebagai tanda keseriusan nasabah untuk membeli rumah. Persentase uang muka pada Bank Sumut Syariah ditetapkan sebesar 20-25% dari total harga rumah.

3. Analisis Sharia Compliance Pada Mekanisme Pembiayaan KPR (Kepemilikan Rumah) di Bank BTN Syariah

Dalam Fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam murabahah, dijelaskan bahwa dalam akad murabahah lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat, besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan, jika uang muka lebih besar dari kerugian, lembaga keuangan syariah (LKS) harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah. Hal tersebut dijalankan oleh pihak bank karena pembayaran uang muka nasabah pembiayaan KPR. Serahkan kepada pihak bank. Pihak bank yang bertanggung jawab atas resiko dari pembatalan akad murabahah. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian maka pihak bank dapat meminta tambahan kepada nasabah atas kekurangan tersebut, tetapi jika uang muka lebih besar daripada kerugian maka pihak bank wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada nasabah.

Faktor yang mendukung dan menghambat calon debitur dalam mekanisme permohonan pembiayaan KPR. Berdasarkan hasil penelitian analisis sharia compliance pada pembiayaan KPR dengan menggunakan akad Murabahah Di Bank BTN Syariah mempunyai faktor pendukung dan menghambat nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR, yaitu faktor penghambat dalam pembiayaan KPR dengan akad Murabahah di Bank BTN Syariah adalah Petugas bank tidak sepenuhnya memahami keseluruhan dari laporan-laporan keadaan usaha debitur, calon debitur tidak memberikan keterangan yang benar-benar apa adanya kepada pihak Bank BTN Syariah, Faktor pendukung dalam pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah di BTN Syariah adalah debitur memberikan keterangan yang benar-benar apa adanya/tidak dibuat-buat atau merekayasa suatu kondisi pada saat mengajukan pembiayaan, Debitur membina hubungan yang baik dengan pihak

Bank BTN Syariah, Pendapatan atau gaji calon debitur mencukupi untuk membayar angsuran + margin yang telah disepakati bersama setiap bulannya.

4. Implementasi Akad Murabaha Bil al Wakalah KPR Pada Bank BTN Syariah KC Medan.

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis implementasi Akad Murabaha Bir Wakalah Pada Produk Kepemilikan Rumah di Bank BTN Syariah KC Medan, penggunaan Akad Murabaha dalam mekanisme KPR ini sesuai dengan teori Perbankan Syariah. Hal pertama yang dilakukan nasabah adalah datang ke Bank BTN KC Medan dan membawa dokumen-dokumen yang perlu dipersiapkan sesuai persyaratan. Pembiayaan dari transaksi pembelian produk yang dilakukan

dengan Bank BTN dan besarnya keuntungan dari harga pembelian produk tersebut disepakati antara nasabah dan bank. Pelanggan yang ingin mengajukan permohonan kepemilikan rumah akan menerima proses pembiayaan paling lambat satu bulan dan paling lambat dua minggu jika persyaratan terpenuhi dan permohonan diterima. Setelah permohonan diterima, pihak bank akan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan. Dalam hal ini, bank tidak boleh membebankan margin yang berlebihan. Itu juga tergantung pada berapa banyak uang yang dibutuhkan pelanggan dan margin yang disepakati bersama. Jika kedua belah pihak sepakat, pembayaran dapat dilakukan secara angsuran dalam jangka waktu yang disepakati.

Untuk memastikan nasabah serius membeli rumah pesannya, Bank BTN mewajibkan atau mewajibkan nasabah membayar uang muka. Setelah membayar deposit, pelanggan membayar sisanya secara mencicil selama jangka waktu dan jumlah yang disepakati bersama. Dalam hal ini pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad Wakalah. Hal ini dikarenakan bank tidak memiliki rumah yang diinginkan nasabah sehingga ingin membantu nasabah membeli rumah yang sesuai dengan kebutuhannya. Setelah penarikan, Anda akan dikenakan biaya administrasi, biaya notaris, premi asuransi, dll. Dan pinjaman ini mengharuskan nasabah untuk memberikan jaminan demi menjaga kepercayaan nasabah Bank BTN.

Untuk memastikan nasabah serius membeli rumah pesanan, Bank BTN meminta atau mewajibkan uang jaminan kepada nasabah. Setelah membayar uang muka, pelanggan membayar sisanya secara mencicil dalam jangka waktu dan jumlah yang disepakati bersama. Dalam hal ini pembiayaan kepemilikan rumah dilakukan melalui akad wakalah. Hal ini dikarenakan bank tidak memiliki rumah yang diinginkan nasabah dan ingin membantu nasabah membeli rumah yang sesuai dengan kebutuhannya. Setelah pencabutan akan dikenakan biaya administrasi, biaya notaris, premi asuransi, dll. Dan pinjaman ini mengharuskan nasabah untuk memberikan jaminan demi menjaga kepercayaan nasabah Bank BTN.

Mari kita bandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh Erin Al- Khoeriyah yaitu implementasi akad Murabahah bil wakalah iB pada pembiayaan KPR BRI Syariah iB di PT. Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton menganut prinsip jual beli (Murabaha) dalam akad Murabaha Bir Wakala. Struktur dan prosedur pembiayaan KPR dilakukan oleh Bank BRI Syariah KC Bandang Lampung Kedaton. Dengan kata lain calon nasabah mengunjungi Bank BRI Syariah untuk mengajukan pinjaman KPR, melakukan wawancara dengan pihak bank mengenai niat nasabah dalam memilih kredit KPR, dan Bank melakukan wawancara dengan pihak bank mengenai kepribadian nasabah dan pembayaran kembali pinjaman rumah. Nilai kemampuan Anda melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu. Dalam kasus ini, pihak bank (manajer nasabah) menjelaskan hal-hal berikut terkait dengan transaksi Murabahah. Harga rumah, margin keuntungan, rincian biaya, spesifikasi rumah dan uang muka. Jika permohonan Anda disetujui, Bank akan menerapkan Perjanjian Wakalah terlebih dahulu. Artinya, digunakan untuk membeli rumah. Nasabah membeli rumah dari pengembang sebagai agen BRI Syariah. Setelah mendapatkan rumah yang diinginkan, nasabah harus terlebih dahulu memberitahukan kepada Bank apartemen mana yang ingin dibelinya dengan menunjukkan surat penawaran dari pengembang, dan Bank harus memastikan bahwa apartemen tersebut sesuai dengan peraturan. Periksa apakah ada terpenuhi maka bank akan menyetujui pinjaman tersebut. Jika Prospek memenuhi syarat untuk pinjaman ini, maka bank dan Prospek akan mengadakan Akad Murabahah. Pelanggan kemudian membayar rumah secara mencicil dengan harga dasar ditambah margin yang disepakati.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh Fika Diah Parwitasari menyelidiki penerapan Murabaha pada produk real estate residensial iB Bank Bukopin Syariah Cabang Surabaya dengan menggunakan sistem Murabaha KPP (To Purchase Order) dengan akad wakalah. Bank Bukopin Syariah Dalam penerapan produk kepemilikan rumah iB di cabang Surabaya, calon nasabah sebaiknya menghubungi Bank Syariah Bukopin terdekat dengan menyampaikan persyaratannya, dan pihak bank akan melakukan pemeriksaan administratif terhadap seluruh dokumen dan selanjutnya Bank juga melakukan pengecekan master data nasabah. Melalui BI Periksa. Jika cek

BI hilang, bank akan terus memproses hipotek dan setuju untuk melunasi hipotek, yang dapat dinegosiasikan oleh nasabah sebelum menandatangani kontrak. Jika nasabah dan bank setuju, maka kontrak dibuat. Bank syariah kemudian mentransfer uang tersebut kepada penjual (pengembang/pemilik rumah lama) dan notaris juga memproses nama pada sertifikat properti dan mentransfer uang dari AJB kepada pemilik rumah baru.

5. Efektivitas Akad Produk Murabahah Bir Wakalah KPR di Bank BTN KC Medan

Akad murabahah merupakan suatu bentuk akad dalam sistem keuangan syariah yang melibatkan jual beli atas barang tertentu. Dalam konteks pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) subsidi, akad murabahah digunakan untuk menyusun program KPR subsidi yang melibatkan penjual dan pembeli. Pada masa pandemi COVID-19, segmen KPR subsidi menunjukkan pertumbuhan positif sebesar 7,3 persen, mencapai Rp12,32 triliun per tahun.

Dalam akad murabahah, penjual program KPR subsidi ini menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli. Penjual kemudian menjual barang tersebut kepada pembeli dengan meminta kelebihan atas harga beli, yang disebut sebagai margin keuntungan. Dalam hal ini, margin keuntungan sebesar 1,25% per tahun, dan kenaikan harga barang tersebut sejalan dengan meningkatnya permintaan masyarakat akan rumah.

Bantuan Uang Muka adalah upaya pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan

Perumahan Rakyat (PUPR) untuk memenuhi kebutuhan pemenuhan sebagian atau seluruh uang yang diperlukan dalam perolehan rumah. Subsidi Selisih Bunga (SSB) merupakan kredit kepemilikan rumah yang diberikan oleh bank pelaksana dengan pengurangan suku bunga melalui subsidi bunga kredit perumahan. Pemerintah menargetkan penyaluran 380.376 unit KPR subsidi.

Sasaran dari pembangunan perumahan berbasis tabungan (BP2BT) adalah memberikan akses terhadap tempat tinggal yang layak bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Program KPR subsidi BTN IB diharapkan dapat membantu MBR dalam pemenuhan kebutuhan pokoknya. Efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi di masa pandemi COVID-19 dinilai sangat tinggi, mencapai 99,99%.

Pentingnya efektivitas penyaluran pembiayaan KPR Syariah bersubsidi terletak pada aspek ruang lingkup dan ketepatan waktu. Keberhasilan program ini akan memberikan manfaat yang maksimal bagi MBR, baik selama masa pandemi maupun setelahnya.

KESIMPULAN

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank BTN Syariah KC Medan dimulai dengan tahap awal, yaitu melalui pelaksanaan akad wakalah. Proses wakalah ini melibatkan serangkaian rukun dan syarat yang harus dipenuhi, di mana muwakil (orang yang berwakil) diharuskan untuk sah dan dapat melaksanakan tugasnya sesuai dengan kepemilikan atau kekuasaannya. Persyaratan tersebut termasuk pemilik sah yang dapat bertindak sesuai dengan perwakilan yang diberikan. Muwakil fiih (barang atau hal yang diwakilkan) juga harus dimiliki secara jelas oleh orang yang melakukan wakalah pada saat transaksi berlangsung. Dalam konteks ini, penerapan wakalah di Bank BTN Syariah KC Medan dilakukan dengan mewakilkan nasabah untuk melakukan pembelian rumah yang dibutuhkan. Pelaksanaan akad murabahah dan wakalah di Bank BTN Syariah KC Medan dilakukan secara simultan. Penggabungan dua atau lebih akad dianggap diperbolehkan karena tidak ada dalil yang secara tegas melarangnya. Larangan penggabungan akad biasanya terkait dengan unsur-unsur keharaman seperti gharar (ketidakpastian) atau riba. Dalam konteks KPR di Bank BTN Syariah KC Medan, penggabungan akad wakalah dan murabahah dilakukan untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah, dengan memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah.

DAFTAR PUSTAKA

Afrida, Y. (2016). Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah. *Jebi (Jurnal Ekonomi*

- Dan Bisnis Islam), 1(2), 155–166.
- Badan Pusat Statistik. (2020). Kota Medan Tahun 2020.
- Fadhilah, M. (2022). Analisis Efektivitas Penyaluran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi di Bank BTN KC Syariah Medan. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(02), 2135–2142. <http://dx.doi.org/10.29040/jiei.v8i2.4506>
- FAUZAN, I. I. (2020). Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Btn Syariah Kcps Indramayu. *Risalah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 6(1), 203–214. https://doi.org/10.31943/jurnal_risalah.v6i1.142
- Hrp2, A. W. H. A. P. (2023). ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) DENGAN PENGGUNAAN AKAD MURABAHAH BIL AL-WAKALAH DI BSI KCP MEDAN JUANDA. 3(8), 196–200.
- Huda, Nurul, Mohamad Heykal. 2010. *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Ii, B. A. B., & Teori, L. (2012). BAB II LANDASAN TEORI 2.1 Definisi. 13–41.
- Iska, S. (2018). *Sistem perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif fikih ekonomi*. Fajar Media Press.
- Jariah, S. A. (2020). Analisis Rate Margin Murabahah Pada Transaksi Jual Beli Rumah Subsidi Kpr Btn Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam (Suatu Penelitian Pada BTN Syariah KC Banda Aceh) (Doctoral dissertation, UIN AR-RANIRY).
- Julistia, C. E., & Hayati, I. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pembiayaan Kpr Griya Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia Kc Medan Gajah Mada Cut Ernita Julistia Isra Hayati. *AKMAMI: Jurnal Akuntansi, Manajemen, Ekonomi*, 3(3), 515–526.
- Keislaman, J., Pemilikan, K., Dalam, R., & Syariah, P. (2023). *S l a m i k a*. 5, 1043–1058. Kennedy, P. P., Juliana, J., & Suci Aprilliani Utami. (2020). Efektivitas Penyaluran Pembiayaan Kpr Syariah Bersubsidi Pada Pt Bank Btn Syariah Cirebon. *Ekspansi: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Perbankan Dan Akuntansi*, 12(2), 209–223. <https://doi.org/10.35313/ekspansi.v12i2.2224>
- Mysarah, M., Iskandar, R., & Ramadhani, S. (2023). the Influence of Socio-Economic Conditions on Customers' Decisions To Use Subsidized Kpr At the Btn Syariah Kcp Bukittinggi Bank *Jurnal Scientia*, 12(3), 2521–2526.
- Nofia Tika Lestari BB, Hendra Hendra, A. A. (2023). Keputusannasabah Memilih Pembiayaan Kredit. *International Seminar on Islamic Studies*, 1, 471–477.
- Nurchayono, S. (2023). Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa Dsn Mui Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Jelutung. 1(4), 502–516.
- Rizkiyani, D. A., Rahma, T. I. F., & Yanti, N. (2023). Analisis Syariah Compliance pada Mekanisme Pembiayaan KPR dengan Akad Murabahah di Bank Sumut Syariah. *IJM: Indonesian Journal of Multidisciplinary*, 1(2), 823–833.
- Siregar, F. H., & Wirananda, H. A. (2023). Branch Office) Analisis Sistem Pembiayaan KPR Pada Bank BTN (Studi Kasus Bank BTN Kantor Cabang Medan). *Management Studies and...*, 4(December2022), 860–866.
- Strategi, A., Menggunakan, B., Analyse, S., Pt, P., & Ep, P. (2021). *Research Business and Economics Studies*. 1(1), 53–61.
- SUHARDI, S. (2013). PROSEDUR PELAKSANAAN MURABAHAH DALAM USAHA KECIL DAN MENENGAH DI BANK SYARIAH MANDIRI CABANG SURABAYA (Doctoral dissertation, STIE PERBANAS SURABAYA).
- Sukmaningrum, D. A. S. (2023). Analisa Kelayakan Nasabah Menggunakan Prinsip 5C Dalam Pembiayaan KPR. *JEMeS: Jurnal Ekonomi Manajemen Dan Sosial*, 6(2)(2), 32–42.
- Thejasukmana, Alexander, V., & Drs.Sugiono Sugiharto, M. M. (2014). Analysis of the Effect of Experiential Marketing on Consumer Repurchases of The Vinnette (House of Bovin and Lynette) Surabaya. *Journal of Petra Marketing Management*, 2(1), 1–14. <https://ejournal.uin-suka.ac.id/syariah/azzarqa/article/view/2078/1554>

Wardani, S. (2023). Implementation of Murabahah Contracts in Ownership Financing a House in the Sharia State Savings Bank, Lhokseumawe City. *Morfai Journal*, 3(2), 207–213