

## Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi Melalui Akad Murabahah pada PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik

Lalu Adiyatma Taopikul Hadi<sup>1\*</sup>, Muslihun<sup>2</sup>, Muhammad Yusup<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Politeknik Medica Farma Husada Mataram, Indonesia

<sup>2,3</sup>Universitas Islam Negeri Mataram, Indonesia

\*email: [laluadiyatma93@gmail.com](mailto:laluadiyatma93@gmail.com)

### ABSTRACT

*Although it has not even been 3 years of cooperation, there have been many customers who have completed the murabahah KPR contract at Bank NTB Syariah, which is specifically located in Grand Muslim Housing, Terong Tawah. This research aims to determine the selling price of subsidized houses through a murabahah contract at PT. Sharia NTB Bank. This type of research is descriptive qualitative, the location and research information is taken purposively (designated), that is, those who are considered to be related to certain characteristics. The research was conducted at Bank NTB Syariah KC Pejanggik. The informants in this study were the leaders of Bank NTB Syariah KC Pejanggik, employees, and customers of KPR FLPP who made financing at PT Bank NTB Syariah. The research method used in this study consisted of observation, interviews, and documentation. Meanwhile, data analysis techniques are arranged through data collection, data reduction, data display, and verification. The results of this study indicate that 1). the determination of the subsidized home selling price (FLPP) at PT Bank NTB Syariah is the purchase price plus the profit margin that has been mutually agreed upon between the bank and the customer. 2). Financing products *tapak sejahtera* iB amanah at PT. Bank NTB Syariah is in accordance with the DSN-MUI fatwa No. 4 of 2000. So it can be stated that in determining the selling price of murabahah products it is in accordance with sharia principles or the DSN-MUI Fatwa.*

**Keywords:** *Determination of Selling Price, Murabahah contract, Subsidized KPR.*

### ABSTRAK

Meskipun belum genap 3 tahun menjalin kerja sama, namun sudah terdapat banyak nasabah yang selesai melakukan akad *murabahah* KPR di Bank NTB Syariah yang khusus berlokasi di Perumahan Grand Muslim, Terong Tawah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penentuan harga jual rumah subsidi melalui akad murabahah pada PT. Bank NTB Syariah. Jenis penelitian ini bersifat kualitatif deskriptif, lokasi dan informasi penelitian diambil secara *purposive* (ditunjuk), yakni yang dianggap mempunyai sangkut paut dengan karakteristik tertentu. Penelitian dilakukan di Bank NTB Syariah KC Pejanggik. Informan dalam penelitian ini adalah pimpinan Bank NTB Syariah KC Pejanggik, karyawan, dan nasabah KPR FLPP yang melakukan pembiayaan di PT Bank NTB Syariah, metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan dalam teknik analisis data disusun melalui koleksi data (*data collection*), reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*display data*), dan kesimpulan (*veification*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa 1). penentuan harga jual rumah subsidi (FLPP) pada PT Bank NTB Syariah adalah harga beli ditambah dengan *margin* keuntungan yang telah disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah. 2). Produk Pembiayaan *tapak sejahtera* iB amanah pada PT. Bank NTB Syariah sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No 4 Tahun 2000. Sehingga bisa disebutkan bahwa dalam penentuan harga jual produk *murabahah* sudah sesuai dengan prinsip syariah atau Fatwa DSN-MUI.

**Kata kunci:** Penentuan Harga Jual, akad *Murabahah*, KPR Subsidi

|   |                                      |                                       |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>First Received:</b><br>29 Juni 2024  | <b>Revised:</b><br>2 Agustus 2024    | <b>Accepted:</b><br>29 September 2024 |
| <b>Final Proof Received:</b><br>20 Oktober 2024   | <b>Published:</b><br>1 Desember 2024 |                                       |
| <b>How to cite (in APA style):</b><br>Hadi, I. A. T., Muslihun, & Yusup, M. (2024). Penentuan harga jual rumah subsidi melalui akad murabahah pada PT. Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggik. <i>Schemata</i> , 13(2), 93-110. |                                      |                                       |

## PENDAHULUAN

Memiliki rumah pribadi adalah impian setiap orang. Karena rumah adalah kebutuhan dasar manusia yang harus dipenuhi. Rumah merupakan kebutuhan primer bagi manusia. Namun masalahnya tidak setiap orang memiliki nasib yang baik memiliki rumah pribadi (Iswantoro & Anastasia, 2013). Berdasarkan observasi awal di lapangan Harga rumah dan tanah yang melambung tinggi menjadi masalah utama masyarakat tidak mampu membeli rumah secara tunai (Azaria et al., 2020). Namun banyak jalan yang bisa ditempuh oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan perumahannya. Disinilah bank muncul untuk menjembatani antara penjual rumah dan kebutuhan pembeli dengan menawarkan produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) rumah tapak (subsidi).

KPR rumah tapak atau subsidi adalah program pemerintah dimana pemerintah berharap masyarakat bisa memiliki rumah yang bersih dan bersahaja dengan cicilan yang murah agar tidak terlalu menjadi beban bagi masyarakat serta proses kredit cepat (Kusumastuti, 2015). KPR subsidi adalah kredit kepemilikan rumah yang memperoleh bantuan serta kemudahan kepemilikan rumah dari pemerintah berupa dana murah jangka panjang dan subsidi perolehan rumah yang diterbitkan oleh bank pelaksana baik secara konvensional maupun dengan prinsip syariah (Mulada & Rahman, 2020). Peraturan mengenai bantuan subsidi bagi masyarakat berpenghasilan rendah ini dituangkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No.42/PRT/M/2015 tentang bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah untuk meningkatkan aksesibilitas pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi (Mangeswuri, 2016).

Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut salah satu upaya pemerintah adalah dengan memberikan bantuan keringanan pendanaan. Keringanan pendanaan di sini maksudnya adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antar bank atau pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah (Febryka, 2010). Melalui Kementrian Perumahan Rakyat, pemerintah melakukan intervensi dalam bentuk pemberian subsidi untuk pendanaan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah (Takalamingan et al., 2018). Tahun 2021 pemerintah telah menetapkan alokasi

anggaran Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) yang disalurkan oleh Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) sebesar Rp. 16,62 Triliun yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) murni dan Rp. 2,5 Triliun dari dana bergulir, sehingga total alokasi anggaran Rp. 19,1 Triliun untuk 157.500 unit rumah. Angka tersebut cukup tinggi dibandingkan dengan alokasi anggaran Tahun 2020 sebesar Rp11 Triliun (Harikusuma & Ubed, 2020).

KPR Subsidi merupakan Salah satu produk dari PT. Bank NTB Syariah dengan akad *murabahah*. PT. Bank NTB Syariah bekerjasama dengan beberapa pengembang di Nusa Tenggara Barat (NTB) salah satunya adalah PT. Salva Inti Property. Kerjasama antara PT. Bank NTB Syariah dengan PT. Salva Properti baru terjalin mulai Desember 2019 dan pembiayaan mulai berjalan di awal 2020. Berdasarkan observasi awal meskipun belum genap 3 tahun menjalin kerja sama, namun sudah terdapat banyak nasabah yang selesai melakukan akad *murabahah* KPR di Bank NTB Syariah yang khusus berlokasi di Perumahan Grand Muslim, Terong Tawah, Kecamatan Labuapi. Namun yang menjadi permasalahannya masih banyak masyarakat yang menganggap bank syariah itu sama saja dengan bank konvensional. Meskipun bank syariah hadir dengan akad *murabahah* dengan penerapan *margin* namun praktiknya dianggap sama saja dengan bank konvensional yang menerapkan bunga. Hal ini dikarenakan masih banyaknya bank syariah dalam menentukan *margin* dan harga jual masih merujuk pada suku bunga konvensional. Seharusnya dalam penentuan harga produk Bank yang berdasarkan prinsip syariah tidak boleh merujuk pada Bank konvensional.

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu nasabah bernama Sumarni dalam proses pembiayaan KPR nya saudara Sumarni tidak dijelaskan secara detail terkait penentuan harga jual dan *margin* oleh pihak bank sehingga nasabah menganggap bahwa proses pembiayaan tidak jauh beda dengan konvensional. wawancara juga dilakukan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan di bank konvensional, yaitu saudara imam hampir jawabannya sama bahkan angsurannya tidak jauh berbeda. Hasil observasi awal dari brosur yang disebarluaskan oleh pihak bank dan Penuturan pihak pengembang baik dari uang muka dan angsuran tidak ada perbedaan yang signifikan dari masing-masing tenor yang ditawarkan baik oleh bank konvensional maupun bank syariah. Hal inilah yang menyebabkan argumen masyarakat bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional. Padahal pembiayaan melalui bank syariah jelas berbeda dengan pembiayaan pada bank konvensional, karna bank konvensional menerapkan bunga dan denda sedangkan bank syariah menggunakan *margin*.

Bank syariah tidak bisa dianggap sama dengan bank konvensional karena keduanya jelas berbeda. Terkait belum sempurnanya dan masih ada kekurangan dalam pelayanan dan aktivitas bank syariah tidak bisa menjadi alasan sebagian masyarakat untuk menganggap bank syariah dan bank konvensional itu sama. Dalam jual beli prinsip syariah harus memegang erat sifat *sidiq*, *amanah*, *tablig*, dan *fathonah* baik oleh pihak bank atau pun nasabah, sehingga setiap

poin harus di sampaikan alasan keberadaannya termasuk dalam penentuan *margin* dan harga jual. Selain itu, bank syariah diharapkan mampu memberi kebijakan *margin* yang lebih rendah dari pada bunga yang diterapkan oleh bank konvensional. Tujuan penelitian untuk mengetahui penentuan harga jual rumah subsidi dan pembiayaan tapak sejahtera iB amanah (FLPP) di PT. Bank NTB Syariah KC Pejanggik.

## METODE PENELITIAN

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian lapangan dengan menggunakan desain kualitatif sehingga peneliti dapat mengamati pelaksanaan transaksi *murabahah* dan mengetahui metode penentuan harga produk *murabahah* rumah subsidi yang diterapkan di PT. Bank NTB Syariah Mataram secara *komprensif* dan mendalam. Adapun sifat penelitian ini adalah deskriptif karena ingin mengungkap dan selanjutnya mendeskripsikan terkait pelaksanaan transaksi *murabahah* beserta kelengkapannya serta tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis. Dalam penelitian ini peneliti bermaksud untuk mengetahui landasan konseptual dan aplikatif dalam Penentuan Harga Jual pada Rumah Subsidi di PT. Bank NTB Syariah Mataram.

Subjek dalam penelitian ini adalah PT. Bank NTB Syariah, sedangkan objek yang diteliti adalah: 1) Bagaimana pelaksanaan transaksi produk *murabahah* di PT. Bank NTB Syariah. 2) Bagaimana metode dan Penerapan Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi di PT. Bank NTB Syariah ditinjau dari prinsip syariah; 3) Bagaimana kebijakan PT. Bank NTB Syariah untuk menjalankan usahanya dalam tinjauan syariah. Dari subjek tersebut, peneliti mengambil sampel menggunakan orang kunci, yaitu kepala Cabang, Staf Marketing dan pegawai lainnya di PT. Bank NTB Syariah yang menangani produk *murabahah*, data penelitian juga diambil dari nasabah yang menggunakan pembiayaan *murabahah* rumah subsidi di PT. Bank NTB Syariah. Pengambilan sampel nasabah dalam penelitian ini menggunakan teknik Non Random Sampling peneliti menentukan 5 orang nasabah saja untuk menghemat waktu dan biaya dalam penelitian ini.

Metode penggalan data, dalam penelitian ini peneliti akan menggunakan teknik pengumpulan data dengan observasi, wawancara dengan memberikan pertanyaan atau kuesioner, dan dokumentasi. Dalam observasi peneliti menggunakan observasi non partisipasi. Sedangkan pada prosedur pengumpulan data dengan wawancara, peneliti memilih menggunakan wawancara yang terstruktur agar peneliti fokus pada data yang ingin di dapatkan seperti menyusun daftar pertanyaan atau kuesioner. Dokumentasi, data yang di peroleh melalui terapan metode pengumpulan data yang relevan dengan judul penelitian.

Teknik pemeriksaan data dalam penelitian ini menggunakan teknik triangulasi sumber di mana penentuan sampelnya menggunakan *purposive sampling* dengan teknik pengumpulan

data menggunakan wawancara juga menggunakan data sekunder berupa dokumen-dokumen. Triangulasi sumber data dilakukan dengan cara:

1. Melakukan perbandingan data hasil wawancara dengan data dokumen yang berkaitan.
2. Melakukan perbandingan hasil observasi data dokumentasi yang dibutuhkan dengan data hasil wawancara terhadap subjek penelitian.

Metode analisis data dalam penelitian ini mencakup rangkaian kegiatan utama, yaitu reduksi data, display data, dan penarikan kesimpulan.

## HASIL

Untuk memperoleh data yang dibutuhkan peneliti menggunakan wawancara dengan menyusun kuesioner atau daftar pertanyaan dengan tujuan agar lebih fokus dalam memperoleh data yang dibutuhkan.

### A. Penentuan Harga Jual rumah Subsidi/FLPP di Bank NTB Syariah.

#### 1. Harga.

##### a. Definisi harga

Harga merupakan sebuah nilai yang harus diikhlasakan oleh seorang pembeli untuk mendapatkan suatu barang ataupun jasa. Di lingkup perbankan, harga meliputi biaya transaksi, saldo minimum dan suku bunga. Harga jual sebuah produk memiliki dua fungsi. Pertama harga berfungsi untuk memenangkan sebuah persaingan di pasar. Kedua harga berfungsi sebagai sumber *profit* perusahaan. Didalam perbankan konvensional, Harga merupakan bunga, biaya administrasi, biaya komisi dan provisi, biaya tagih, biaya sewa, biaya kirim, biaya iuran dan biaya-biaya lainnya. Namun dalam bank syariah harga adalah bagi hasil.

##### b. Tujuan penentuan harga

Tujuan penentuan harga secara umum sebagai berikut:

#### 1) Untuk Bertahan Hidup

Artinya, dalam kondisi tertentu terutama dalam kondisi persaingan yang tinggi. Dalam hal ini bank menentukan harga semurah mungkin dengan maksud produk dan jasa yang ditawarkan laku di pasaran. Contohnya untuk persentase *nisbah* dengan pesaing, *nisbah* pembiayaan lebih rendah dibandingkan dengan tingkat persentase *nisbah* simpanan dan persentase tetapi dalam kondisi yang menguntungkan.

#### 2) Memaksimalkan Laba

Harga bertujuan untuk meningkatkan penjualan, sehingga laba dapat meningkat, biasanya untuk meningkatkan laba perusahaan memainkan harga, baik harga tinggi ataupun rendah.

3) Memperluas *Market Share*

Menentukan harga murah dengan tujuan agar nasabah tertarik dan mau beralih dari bank lain ke bank itu sendiri. Misalnya, penentuan persentase bagi hasil yang tinggi dari bank kompetitor ditambah lagi dengan kelebihan lainnya seperti pemberian hadiah.

4) Kualitas Produk

Kualitas produk bertujuan untuk memberikan kesan bahwa produk atau jasa yang ditawarkan memiliki kualitas yang baik dan harga ditentukan setinggi-tingginya serta persentase bagi hasil simpanan rendah.

5) Pesaing Dalam menentukan harga harus melihat *kompetitor* agar tidak menjual lebih dari harga yang ditentukan oleh *kompetitor*.

c. Faktor-faktor yang mempengaruhi Harga

Ada beberapa faktor mempengaruhi besar kecilnya harga pada umumnya sebagai berikut:

1) Kebutuhan Akan Dana

2) Kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah

3) Target *profit* (Laba)

Semua bank memiliki harapan untuk memperoleh keuntungan yang besar. Jika laba yang diharapkan besar, maka *nisbah* bagi hasil juga harus besar, dan sebaliknya. Oleh karena itu, pihak bank harus serius dalam menentukan persentase keuntungan dan laba yang diharapkan.

4) Kualitas Jaminan

Semakin likuid jaminan, maka semakin rendah persentase *margin* pembiayaan yang dikenakan. Misalnya, jaminan *deposito* persentase *margin* yang diberikan akan lebih rendah dibanding dengan jaminan berupa sebuah sertifikat. Karena jika terjadi permasalahan pembiayaan. Maka jaminan yang likuid seperti *giro* atau *deposito* lebih mudah dicairkan daripada sertifikat.

5) Reputasi Perusahaan

Reputasi Baik dan buruknya sebuah perusahaan akan mempengaruhi persentase *margin* yang akan dibebankan nantinya. Jika perusahaan yang memiliki reputasi baik kemungkinan resiko *non performing financial relative* lebih kecil.

6) Produk yang bersaing

Mebiayai sebuah produk harus laku dipasaran. Untuk produk yang memiliki pesaing besar di pasaran maka persentase *margin* relatif lebih rendah. Sebaliknya, jika produk yang dibiayai laku di pasaran, maka pengembalian pembiayaan lebih terjamin.



7) Hubungan Baik

Pihak bank mengklasifikasikan nasabah menjadi dua klasifikasi. Pertama nasabah yang memiliki hubungan baik atau histori kredit yang baik, oleh karena itu diperlakukan oleh bank lebih istimewa seperti pemberian *margin* lebih murah serta proses kredit yang cepat dari pada nasabah yang biasa-biasa saja.

8) Total Biaya

Dalam menentukan harga sebuah produk bank harus mempertimbangkan total biaya mereka. Oleh karena itu, Bank harus mampu menghasilkan *income* yang bisa menutupi total biaya yang dikeluarkan. Total biaya yang harus dibebankan oleh bank menjadi salah satu faktor penting penentuan harga produk bank tersebut.

9) Jangka Waktu Jatuh Tempo

Dalam penentuan besar persentase *margin* sangat dipengaruhi oleh jangka waktu pengembalian pembiayaan. Apabila semakin lama jangka waktu pembiayaan, maka, semakin tinggi persentase *margin* yang diberikan oleh bank. Hal ini dikarenakan resiko di masa mendatang yang tidak dapat diprediksi.

Hasil wawancara di lapangan ditemukan data Nasabah atas nama Hasan Basri dan saudari sumarni yang melakukan pembiayaan kepemilikan rumah di Bank NTB Syariah dengan lokasi Perumahan Grand Muslim 2 Terong Tawah Kecamatan Labuapi Lombok Barat bersedia dilakukan wawancara dan bersedia memberikan informasi yang dibutuhkan berdasarkan pengetahuan dan pemahaman nasabah. Dari pedoman wawancara dan beberapa pertanyaan yang diberikan di dapat data dan informasi sebagai berikut.



Gambar 1. Photo Wawancara dengan Salah Satu Nasabah FLPP Bank NTB Syariah

Pemilihan Bank NTB Syariah sebagai bank tempat pengajuan pembiayaan kepemilikan rumah subsidi adalah berdasarkan rekomendasi dari pihak pengembang atau developer. Dengan alasan kerjasama yang sudah disepakati oleh pihak bank dan pengembang serta kemudahan dalam persyaratan pembiayaan untuk calon nasabah. Hal senada disampaikan juga oleh Gaby Marketing PT Salva Inti Property bahwa “ pemilihan bank NTB syariah merupakan rekomendasi langsung dari pihak pengembang dalam hal ini marketing pengembang langsung mengarahkan calon konsumen ke bank NTB karena adanya Kerjasama yang telah dijalin antara pihak pengembang dalam hal ini PT. Salva Inti Property Dengan Bank NTB Syariah” Terkait uang muka yang ditentukan dan jangka waktu yang dipilih merupakan kebijakan nasabah berdasarkan dana yang ada dan kemampuan dalam pengembalian berupa angsuran setiap bulannya oleh nasabah. Serta berdasarkan analisis kelayakan yang dilakukan oleh pihak Bank NTB Syariah.



**Gambar 2. Bentuk Rumah Subsidi di Perumahan Grand Muslim 2**

Kondisi rame dan akses jalan yang lebar menjadi Salah satu alasan nasabah dalam pemilihan lokasi rumah di perumahan Grand Muslim 2. Selain itu perumahan ini dikhususkan dihuni oleh masyarakat yang beragama muslim. Hal ini dibenarkan oleh Saudara Halid selaku marketing perumahan Subsidi di PT. Salva Inti Property. Dalam wawancara saudara Halid menuturkan bahwa sampai tahap ini April 2021 rumah subsidi yang dibangun yang berlokasi di Grand Muslim 2 Terong Tawah sudah sebanyak 800 unit dengan 85% sudah laku terjual. Dan beliau menuturkan untuk Grand Muslim hanya dijual kepada masyarakat yang beragama muslim.

Dalam penentuan harga jual rumah subsidi Bank NTB Syariah mengacu pada peraturan Menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Terkait penetapan *margin* Bank NTB Syariah dengan bank pelaksana lainnya di atur oleh peraturan Menteri Nomor 20/Prt/M/2019 tentang kemudahan dan bantuan pemilikan rumah bagi masyarakat



berpenghasilan rendah di batasi 5% pertahun. Sebagaimana yang di sampaikan oleh Candra Kepala Cabang Bank NTB Syariah KC Pejanggik dalam wawancara bahwa “seluruh bank pelaksana yang ditunjuk oleh pemerintah dalam menyalurkan pembiayaan FLPP kepada masyarakat harus sejalan dengan peraturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dalam hal penetapan *margin* dan harga jual seluruh bank pelaksana baik bank konvensional ataupun bank syariah di atur bunga atau *margin* sebesar 5% pertahun”.

## **B. Data Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah pada Bank NTB Syariah dalam Persepektif DSN-MUI**

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 20/prt/m/2019 tentang Kemudahan Dan Bantuan Pemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah pasal 26 kpr sejahtera syariah tapak diberikan kepada kelompok sasaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) dengan ketentuan:
  - a) nilai pembiayaan paling banyak sebesar harga jual Rumah Umum Tapak dikurangi dengan nilai uang muka yang disediakan MBR sebesar 1% (satu persen) dari harga jual dan dikurangi nilai SBUM;
  - b) MBR dapat membayar uang muka lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual untuk memenuhi batas minimal kemampuan mengangsur;
  - c) Marjin atau sewa pembiayaan sudah termasuk premi asuransi jiwa, asuransi kebakaran, dan asuransi kredit/pembiayaan;
  - d) Marjin atau sewa pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam huruf c bersifat tetap selama masa subsidi dengan nilai angsuran setara dengan metode perhitungan bunga anuitas dengan amortisasi tahunan atau bulanan; dan
  - e) jangka waktu pembiayaan disepakati oleh Bank Pelaksana dan Kelompok Sasaran yang disesuaikan dengan kemampuan membayar angsuran. (2) Metode perhitungan bunga anuitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d disepakati dalam perjanjian kerja sama antara Bank Pelaksana dengan PPDPP.
2. Fatwa DSN MUI NO.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah:
 

Pertama: ketentuan umum murabahah

  - a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
  - b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
  - c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak sebagai alternatif dari uang muka maka:
  - 1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga;
  - 2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

- a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

### 3. Studi Kasus

Studi kasus ini berdasarkan pada Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang diterima oleh nasabah atas nama Hasan Basri dan saudari Sumarni dari PT Bank NTB Syariah.

**1. Surat Keputusan Pembiayaan nasabah atas nama Hasan Basri**

Nama Nasabah : Hasan Basri  
No E-Ktp : 5203010909950002  
Pekerjaan : AO di BPR Mitra Harmoni Mataram  
Alamat Domisili : Bowoh Desa Setungkep Kecamatan Keruak  
Kabupaten Lombok Timur  
Jenis Pembiayaan : pembiayaan tapak sejahtera ib amanah (FLPP)  
Akad : Murabahah  
Tujuan Penggunaan : Pemilikan Rumah Tunggal (Subsidi)  
Harga Beli : Rp 168.000.000,-  
Pembiayaan Bank : Rp 159.600.000,-  
Uang Muka : Rp 8.400.000,-  
Nasabah : Rp 4.400.000,-  
SBUM : Rp 4.000.000,-  
Margin : Rp 93.189.446,-  
Harga Jual : Rp 261.189.446,-  
Jangka Waktu : 240 Bulan (20 Tahun)  
Biaya Admin : Rp 1.000.000,-  
Biaya Pengikatan : Rp 500.000,-  
Pengembalian : Rp 1.053.000,-  
Blokir Saldo Tab : Rp 1.053.000,-  
Bangunan : Sebidang tanah pekarangan dan bangunan besera segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang sekarang ada dan kemudian hari akan ada di atas tanah tersebut yang terletak di Perumahan Grand Muslim 2 Blok Df No 04 Desa Terong Tawah Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat

**2. Surat Keputusan Pembiayaan nasabah atas nama Sumarni Z.**

Nama Nasabah : Sumarni Z.  
No E-Ktp : 5204144305930002  
Pekerjaan : AO di BPR Mitra Harmoni Mataram  
Alamat Domisili : Jln Merdeka Pagesangan Baru Kecamatan Mataram Kota  
Mataram.  
Jenis Pembiayaan : pembiayaan tapak sejahtera ib amanah (FLPP)  
Akad : Murabahah  
Tujuan Penggunaan : Pemilikan Rumah Tunggal (Subsidi)  
Harga Beli : Rp 168.000.000,-  
Pembiayaan Bank : Rp 151.000.000,-  
Uang Muka : Rp 17.000.000,-

|                  |  |
|------------------|--|
| Nasabah          | : Rp 13.000.000,-  |
| SBUM             | : Rp 4.000.000,-   |
| Margin           | : Rp 88.167.959,-  |
| Harga Jual       | : Rp 256.167.959,-   |
| Jangka Waktu     | : 240 Bulan (20 Tahun)   |
| Biaya Admin      | : Rp 1.000.000,-   |
| Biaya Pengikatan | : Rp 500.000,-   |
| Pengembalian     | : Rp 996.533,-   |
| Blokir Saldo Tab | : Rp 996.533,-   |
| Bangunan         | : Sebidang tanah pekarangan dan bangunan besera segala sesuatu yang berdiri di atasnya yang sekarang ada dan kemudian hari akan ada di atas tanah tersebut yang terletak di Perumahan Grand Muslim 2 Blok CA No 017 Desa Terong Tawah Kecamatan Labuapi Kabupaten Lombok Barat |

## PEMBAHASAN

### Penentuan Harga Jual Rumah Subsidi/ FLPP melalui akad *murabahah* di Bank NTB Syariah

Sebagai lembaga keuangan syariah PT. Bank NTB Syariah harus menjalankan kegiatannya berdasarkan pada Alquran dan Hadist. Dimana seluruh transaksi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Dalam melakukan aktifitas *muamalah*, bank syariah harus beroperasi berdasarkan prinsip syariah dimana bermuamalah yang jauh dari kata riba dan ketidakpastian (Satria & Setiani, 2018). Proses pembiayaan kepemilikan rumah subsidi atau FLPP melalui PT Bank NTB Syariah memiliki prosedur yang sangat mudah dimengerti oleh nasabah setelah nasabah melakukan permohonan pengajuan pembiayaan. Pihak Bank NTB Syariah melakukan analisis pembiayaan terhadap kelayakan nasabah oleh Bank NTB Syariah. Setelah analisa kelayakan pembiayaan selesai dilakukan oleh Bank hasil nya akan diinformasikan kepada nasabah dari jumlah *plafond* pembiayaan yang disetujui oleh pihak bank, Uang muka, *margin*, sampai dengan harga jual rumah tersebut (Heykal, 2014).

Dalam penentuan harga jual, Bank NTB Syariah menggunakan perhitungan harga perolehan atau harga beli rumah ditambah dengan *margin* keuntungan yang ditentukan oleh Bank. Sedangkan dalam menentukan *margin* keuntungan tergantung pada *plafond* pembiayaan dan jangka waktu yang diambil (Rochman et al., 2019). Sedangkan untuk harga beli rumah per unit tergantung dari pengembang dan developer, namun oleh pemerintah dalam hal penentuan harga jual rumah subsidi oleh pengembang diatur dalam keputusan Menteri PUPR. Untuk tahun 2021, Kementerian PUPR menyatakan tidak ada kenaikan harga rumah subsidi dari harga tahun sebelumnya (Ramadhani, 2021).

Harga jual rumah umum tapak/rumah tapak paling tinggi yang dapat dibeli menggunakan KPR Bersubsidi atau BP2BT pada tahun 2021 akan tetap menggunakan

batasan harga jual rumah paling tinggi sesuai Kepmen PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 (Indrajaya & Anggraini, 2022). Hal ini, berlandaskan pada ketentuan pemerintah secara umum dan menyeluruh kepada bank penyalur pembiayaan kepemilikan rumah subsidi dimana harga jual oleh pihak pengembang kepada pihak bank dibatasi sampai dengan Rp 168.000.000/ Unit rumah subsidi. Serta penetapan bunga atau *margin* oleh pihak bank ditetapkan maksimal 5% per tahun dari jumlah pembiayaan nasabah. Penentuan *margin* juga tergantung pada jangka waktu yang diambil oleh nasabah. Semakin lama jangka waktu yang di ambil maka *margin* keuntungan yang di ambil oleh bank semakin besar (Nurrohman & Adiwijaya, 2021).

Dari hasil wawancara dan analisis terhadap dokumentasi berupa Surat Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang diterima saudara Sumarni Z tertera jenis pembiaayaan adalah KPR Tapak Sejahtera iB Amanah/ FLPP atau rumah subsidi dan jenis akad yang digunakan *Murabahah* dengan harga beli oleh bank Rp 168.000.000,- dengan jangka waktu 20 tahun atau 240 bulan, uang muka nasabah dan SBUM Rp 17.000.000,- sehingga yang dibiayai oleh bank sejumlah Rp 151.000.000. dan *margin* keuntungan yang ditetapkan bank dan disepakati oleh nasabah selama periode akad sebesar Rp 88.167.959,- dan harga jual oleh bank kepada nasabah = Harga Beli + *Margin* yaitu Rp 168.000.000,-+Rp 88.167.959,- = Rp 256.167.959,. Menurut Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 mengatakan Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. pada prakteknya Bank NTB Syariah KC Pejanggik dalam menentukan harga jual menggunakan metode perhitungan harga perolehan ditambah dengan *Margin* keuntungan yang disepakati Bersama dengan nasabah. Dalam Penetapan *margin* yang dilakukan Bank NTB Syariah KC Pejanggik menggunakan margin annuitas. Dengan angsuran *Flat* hingga akhir akad (Pratiwi et al., 2015).

Dari teori dan fakta lapangan yang tersebut di atas, maka peneliti memberikan pandangan bahwa pembiayaan yang dilakukan dan diterapkan Bank NTB Syariah sudah sejalan antara praktek di lapangan dan teori yang sudah disebutkan di atas, yakni di mana bahwa dalam menentukan harga jual rumah subsidi atau FLPP Bank NTB Syariah menggunakan rumus harga beli atau perolehan oleh bank ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati bersama oleh pihak bank dan nasabah. Dengan adanya tranparasi terkait harga beli atau perolehan, *margin* dan harga jual kepada nasabah. *Margin* yang disepakai oleh pihak bank dalam hal ini Bank NTB Syariah dan pihak nasabah merujuk pada peraturan pemerintah yakni keputsan Kementerian PUPR yang menetapkan Bunga aaau *margin* pada perumahan subsidi atau FLPP sebesar 5% /tahun dari jumlah pembiayaan yang disetujui oleh seluruh bank pelaksana.

Dalam peneliian ini, Penentuan harga jual rumah subsidi atau FLPP pada bank NTB Syariah KC Pejanggik serupa dengan hasil penenltian yang dilakukan oleh Ibnudin (2020)

yang menunjukkan bahwa penentuan harga jual melalui akad *murabahah* sudah sesuai dengan prinsip Syariah (Ibnudin, 2020). Namun hasil ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh Hidayati & Rahman (2021) yang menunjukkan bahwa penentuan harga jual dan paktek *murabahah* yang dilakukan oleh bank Syariah belumlah sempurna (Hidayati & Rahman, 2021).

### **Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah di PT. Bank NTB Syariah sesuai dengan Fatwa DSN MUI**

Dari hasil wawancara dan analisis terhadap dokumentasi berupa Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang dilakukan saudara Hasan Basri tertera jenis pembiayaan adalah KPR FLPP atau rumah subsidi dan jenis akad yang digunakan *Murabahah* dengan harga beli oleh bank Rp 168.000.000,- dengan jangka waktu 20 tahun atau 240 bulan, uang muka nasabah dan SBUM Rp 8.400.000,- sehingga yang dibiayai oleh bank sejumlah Rp 159.600.000,- dan *margin* keuntungan yang ditetapkan bank dan disepakati oleh nasabah selama periode akad sebesar Rp 93.189.446,- dan harga jual oleh bank kepada nasabah = Harga Beli + *Margin* yaitu Rp 168.000.000,- + Rp 93.189.446,- = Rp 261.189.446,-.

Berdasarkan teori dan fakta di lapangan yang telah disebutkan di atas peneliti dapat memberikan pandangan bahwa praktek pembiayaan rumah tapak sejahtera iB Amanah atau FLPP yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 4 Tahun 2000 (Zuhri, 2021). Dimana dalam Fatwa DSN MUI NO.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang menyatakan:

1. Harga beli. Dalam hal ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya-biayanya. Dalam hal ini Bank NTB Syariah sudah menginformasikan secara tertulis dan lisan terkait harga perolehan rumah oleh bank dari pengembang seharga Rp 168.000.000,- dalam surat keputusan pembiayaan sebelum ditandatangani oleh nasabah, selain informasi dari pihak Bank NTB Syariah harga perolehan rumah juga di informasikan oleh pihak pengembang ketika nasabah melakukan pemilihan unit dan penyerahan *boking fee* sehingga nasabah dan masyarakat luas mengetahui secara pasti harga perolehan rumah yang di peroleh bank dari pengembang (Istiqomah, 2021).
2. Harga jual, dalam hal ini bank kemudian harus menginformasikan harga jual barang tersebut kepada nasabah berdasarkan harga pokok barang di tambah dengan *margin* keuntungan Bank. Dalam hal ini Bank NTB Syariah sudah menginformasikan secara tertulis dan lisan terkait *margin* dan harga jual rumah oleh bank kepada nasabah, dimana *margin* yang ditetapkan oleh bank NTB Syariah tergantung dari jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank dan *plafond* yang di ambil oleh nasabah, informasdi terkait *margin* dan harga jual rumah subsidi atau FLPP diuangkan dalam SKP sebelum ditandatangani oleh nasabah, di SKP yang diterima oleh saudara hasan dan saudari sumarni masing masing diinformasikan *margin* dan harga jual,



saudara hasan diinformasikan *margin* atas pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah sebesar Rp 93.189.446,- sedangkan harga jual rumah oleh bank kepada saudara hasan tertera sebesar Rp 261.189.446,-. Sedangkan *margin* dan harga jual yang ada di SKP saudari sumarni di informasikan *margin* atas pembiayaan tapak sejahtera iB Amanah sebesar Rp 88.167.959,- dan harga jual rumah oleh bank kepada saudari sumarni tertera sebesar Rp 256.167.959,-. jenis akad Bank NTB Syariah menggunakan akad *murabahah* ditambah dengan dua point di atas PT. Bank NTB Syariai sudah menerapkannya. Dimana harga pokok barang diinformasikan kepada nasabah secara tertulis dan lisan sebelum menanda tangani akad. Begitu juga, pada poin kedua terkait harga jual Bank NTB Syariah sudah menyampaikan secara lisan dan tertulis kepada nasabah terkait harga jual yang mana harga jual yang disampaikan oleh bank adalah harga pokok barang yang ditambah dengan *margin* keuntungan yang diperoleh bank (Maranti & Sadih, 2021).

Dalam pembiayaan rumah subsidi atau FLPP di Bank NTB Syariah memiliki kemiripan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Khaerunnisa & Surya (2018) dimana hasil penelitiannya menyebutkan bahwa proses *murabahah* pada pembiayaan KPR Platinum di Bank BTN Syariah Pare-pare sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI (Khaerunnisa & Surya, 2018). Serta penelitian yang dilakukan oleh Aziz (2022) terkait *margin* keuntungan yang di tetapkan ialah *margin flat* dan margin keuntungan annuitas (Aziz, 2022).

## KESIMPULAN

Dengan demikian, penentuan harga jual rumah subsidi melalui akad *murabahah* pada PT. Bank NTB Syariah sudah sesuai antara teori dan fakta di lapangan. Dimana dalam penentuan atau penetapan harga jual rumah FLPP Bank NTB Syariah menggunakan perhitungan harga beli ditambah dengan *Margin* keuntungan yang telah disepakati bersama dengan nasabah. Dalam praktek pembiayaan, khususnya pembiayaan tapak sejahtera iB Amanah (FLPP) yang dilakukan oleh Bank NTB Syariah sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 4 Tahun 2000.

## DAFTAR PUSTAKA

- Azaria, V. P., Bela, P. A., & Deliyanto, B. (2020). Studi Kelayakan Perumahan Bersubsidi Penunjang Kawasan Industri (Lokasi : Saga, Balaraja, Kabupaten Tangerang). *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 2(2), 2589. <https://doi.org/10.24912/stupa.v2i2.8871>
- Aziz, M. S. (2022). Preferensi Penawaran Kredit Kepemilikan Rumah Syariah Perspektif Fatwa DSN MUI. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 4(2), 555–564. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v4i2.2161>

- Febryka, L. (2010). Aspek Hukum dan Sistem Pembiayaan Dalam Pembangunan Rumah Susun di Indonesia. *Jurnal Kajian*, 15(2).
- Harikusuma, R. M., & Ubed, R. S. (2020). Peran Pt Sarana Multigriya Finansial Dalam Likuiditas Pembiayaan Perumahan. *Indonesian Rich Journal*, 1(2), 73–90. <https://doi.org/10.31092/irj.v1i2.9>
- Heykal, M. (2014). Analisis Tingkat Pemahaman KPR Syariah pada Bank Syariah di Indonesia: Studi Pendahuluan. *Binus Business Review*, 5(2), 519. <https://doi.org/10.21512/bbr.v5i2.1010>
- Hidayati, I., & Rahman, H. (2021). Aplikasi Akad Murabahah pada Bmt Ugt Sidogiri Cabang Pembantu Prenduan dalam Perspektif Fatwa Dsn-Mui. *Jurnal Eksyar (Jurnal Ekonomi Syariah)*, 08(01), 84–106. <http://ejournal.staim-tulungagung.ac.id/index.php/eksyar/article/view/169>
- Ibnudin. (2020). Implementasi Manajemen Pembiayaan Murabahah Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Btn Syariah Kcps Indramayu. *Risâlah, Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, 6(1), 203–214. [https://doi.org/10.31943/jurnal\\_risalah.v6i1.142](https://doi.org/10.31943/jurnal_risalah.v6i1.142)
- Indrajaya, R., & Anggraini, D. (2022). Perancangan Rusunawa Sebagai Hunian Sehat Dan Berkelanjutan Bagi Mbr Di Kapuk, Jakarta Barat. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 3(2), 1295. <https://doi.org/10.24912/stupa.v3i2.12385>
- Istiqomah, M. L. (2021). Penerapan Fatwa DSN MUI NO : 04 / DSN-MUI / IV / 2000 Tentang Pembiayaan Murabahah Di Lingkungan Perbankan Syariah Perspektif Maqashid Syariah Jaseer Auda Magister Hukum Islam Fakultas Syariah dan Hukum Pendahuluan Murabahah adalah salah satu skim fiqh ya. *Rechtenstudent Journal*, 2(3), 242–254.
- Iswantoro, C., & Anastasia, N. (2013). Hubungan Demografi, Anggota Keluarga dan Situasi dalam Pengambilan Keputusan Pendanaan Pembelian Rumah Tinggal Surabaya. *Finesta*, 1(2), 125–129.
- Khaerunnisa, A., & Surya, M. E. (2018). PURWOKERTO Anita Khaerunnisa , Mintaraga Eman Surya perjanjian pembiayaan hunian syariah , dengan angsuran tetap hingga jatuh. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 1(04), 195–209.
- Kusumastuti, D. (2015). Kajian Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Pemberian Subsidi Di Sektor Perumahan. *Yustisia Jurnal Hukum*, 93(3), 541–557. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v93i0.3682>
- Mangeswuri, D. R. (2016). KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN ( FLPP ) ( Policy on Housing Loan through Housing Loan Liquidity Facility ( FLPP ) ). *Jurnal Ekonomi & Kebijakan Publik*, 7(1), 83–95.

Maranti, S., & Sadih, Z. (2021). Implementasi Praktik Pembiayaan KPR dengan Akad Murobahah dan Musyarakah Mutanaqisah Perspektif Fatwa DSN-MUI ( Studi Kasus pada bank Muamalat kc Surakarta ). *Ecopreneur : Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 2(1), 124–135.

Mulada, D. A., & Rahman, A. (2020). Peralihan Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi Tanpa Persetujuan Pihak Bank. *Petitum*, 8(2), 89–99.  
<https://doi.org/10.36090/jh.v8i2.810>

Nurrohman, A., & Adiwijaya, K. (2021). The Effect of Social Media Usage, and Ewom on Purchase Decision Involvement, Brand Image, and Brand Awareness in Subsidized Housing Industry. *International Journal of Business and Economy*, 3(2), 36–51.

Pratiwi, D., Nawawi, M. K., & Kamalludin. (2015). Implementasi Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah Pada Pembiayaan Konsumtif (Studi Kasus BNI Syariah Cabang Bogor). *Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(1), 69–113.

Ramadhani, M. M. (2021). PENYEDIAAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI KOTA BANJARBARU. *MUTAKALLIMIN; Jurnal Ilmu Komunikasi*, 4(2), 17–25.

Rochman, A., Triasih, D., & Abib, A. S. (2019). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Transaksi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Tabungan Negara Syariah (BTN Syariah) Semarang. *Hukum Dan Masyarakat Madani*, 7(3), 167.  
<https://doi.org/10.26623/humani.v7i3.1425>

Satria, M. R., & Setiani, T. (2018). ANALISIS PERBANDINGAN PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) PADA BANK KONVENSIONAL DENGAN PEMBIAYAAN MURABAHAH (KPR) PADA BANK SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank BJB dengan Bank BJB Syariah). *Amwaluna: Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Syariah*, 2(1), 107–117.

Takalamingan, H. F., Saerang, D. P. E., & Kalalo, M. Y. B. (2018). Analisis Penerapan Sistem Dan Prosedur Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Subsidi Pada Bank Tabungan Negara Cabang Manado. *Going Concern : Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1), 830–840. <https://doi.org/10.32400/gc.13.04.22060.2018>

Zuhri, A. R. Syaifudin. (2021). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kendaraan Bermotor Bmt Bina Insan Sejahtera Mandiri Syariah Tangerang DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000 TENTANG MURABAHAH. *Madani Syari'ah*, 4(2), 53–71.  
<https://stai-binamadani.e-journal.id/Madanisyariah/article/view/257>

