

**Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Sejahtera iB Amanah Melalui Akad  
Murabahah Pada Bank NTB Syariah**

**TESIS**

Oleh:

**M. Andika Yuda Pratama**  
**19801006**



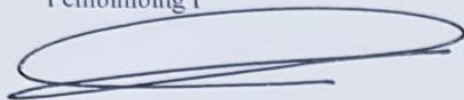
**PROGRAM MAGISTER EKONOMI SYARIAH  
PASCASARJANA  
UNIVERSITAS NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN TESIS

Tesis dengan Judul **Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Subsidi Melalui Akad Murabahah Pada PT. Bank NTB Syariah** ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji.

Malang, 01 - April - 2023

Pembimbing I




Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.El

NIP. 197507072005011605

Malang, 01 - April - 2023

Pembimbing II



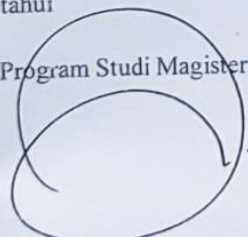
Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D

NIP. 197606172008012020

Malang, 02 - April - 2023

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ekonomi Syariah



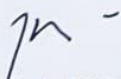
Prof. Dr. H. Achmad Sani Supriyanto, M.Si

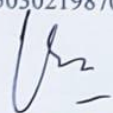
NIP. 197202122003121003


**LEMBAR PENGESAHAN**

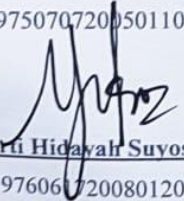
Tesis dengan Judul **Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Subsidi Melalui Akad Murabahah Pada PT. Bank NTB Syariah** ini telah ditinjau dan disahkan oleh para penguji dan pembimbing.

**Dewan Penguji**

  
**Prof. Dr. H. A. Muhtadi Ridwan, M.Ag**  
NIP. 195503021987031004

  
**Dr. Khusnudin, S.Pi, M.Ei**  
NIP. 19700617201608011052

  
**Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.EI**  
NIP. 197507072005011005

  
**Yuniarti Hidayati Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D**  
NIP. 197606172008012020

Mengetahui:  
Direktur Pascasarjana,  
  
**Prof. Dr. H. Walidumurni, M.Pd., Ak.**  
NIP. 196903032000031002

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Andika Yuda Pratama

NIM : 19801006

Program Studi : Ekonomi Syariah

Judul Tesis : Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Sejatera iB Amanah  
Melalui Akad Murabahah Pada Bank NTB Syariah

Menyatakan bahwa tesis ini benar-benar karya saya sendiri, bukan plagiasi dari karya tulisan orang lain baik sebagian atau keseluruhan. Pendapat atau temuan penelitian orang lain yang terdapat dalam tesis ini dikutip atau dirujuk sesuai kode etik penulisan karya ilmiah. Apabila di kemudian hari ternyata dalam tesis ini terbukti ada unsur-unsur plagiasi, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan yang berlaku. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa pemaksaan dari siapapun.

Malang, Juli 2023



M. Andika Yuda Pratama

NIM: 19801006

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

Puji syukur kehadirat Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya yang telah memberikan kesempatan dan kesehatan kepada peneliti untuk menyelesaikan tesis dengan judul **“Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Sejatera iB Amanah Melalui Akad Murabahah Pada Bank NTB Syariah”**. Kedua kalinya shalawat dan salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kebodohan menuju pada alam yang penuh dengan ilmu pengetahuan seperti sekarang ini.

Salah satu tujuan dalam penyusunan tesis ini adalah untuk memenuhi sebagai tugas kewajiban akhir kuliah kami di Pascasarjana UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, maka dalam kesempatan ini dengan kerendahan hati dan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H M. Zainuddin, MA selaku Retor UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
2. Prof. Dr. H. Wahidmurni, M.Pd. selaku Direktur Pascasarjana UIN Maulana Malik Ibrahim Malang..
3. Prof. Dr. H. Ahmad Sani, M, Si, selaku kepala program studi Ekonomi Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, yang telah mendukung dalam proses penyusunan tesis ini.
4. Dosen pembimbing I, Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.El, yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
5. Dosen pembimbing II, Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D, juga telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
6. Mama Sri Hartini dan Bapak Ahmad Wajdi yang selalu mendoakan dan tiada hentinya selalu memberikan support bagi peneliti.
7. Adik-adikku M. Haikal Rivaldi dan Ghaitsa Nindi Azzahra yang tiada hentinya selalu memberikan support bagi peneliti.

8. Kepada rekan rekan, terkhusus Iwan Zulhan dan Sis Nanda Kus Andrianto yang telah banyak membantu dan membersamai peneliti di Malang.
9. Serta seluruh pihak yang mendukung dalam proses penelitian ini. Peneliti menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak lepas dari sifat manusia bisa saja ada kekurangan dan kelemahannya, oleh karena itu saran dan kritik sangat peneliti harapkan demi kesempurnaan isi tesis.

Akhirnya peneliti berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua, Aamiin.

Batu, 01 April 2023

Peneliti

## Daftar Isi

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>2</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>3</b>
A. Konteks Penelitian.....	3
B. Fokus Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
D. Ruang Lingkup Penelitian.....	7
E. Penelitian Terdahulu.....	8
F. Kerangka Berfikir .....	17
<b>BAB II KAJIAN TEORI</b> .....	<b>19</b>
A. KPR Subsidi.....	19
1. Pengertian KPR .....	19
2. Jenis-jenis KPR .....	19
3. Syarat Pembiayaan KPR .....	20
B. Murabahah .....	20
1. Pengertian Murabahah .....	20
2. Dasar Hukum Murabahah .....	23
3. Murabahah Perspektif Fiqh Muamalah.....	25
4. Skema Murabahah .....	26
C. Kontrak Murabahah dan Penggunaannya di Lembaga Keuangan Islam..	26
D. Penentuan Harga.....	29
1. Harga.....	29
2. Penentuan Harga.....	29
3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga.....	30
4. Rumus Harga Jual.....	32
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>34</b>
A. Jenis dan Sifat Penelitian .....	34
B. Lokasi Penelitian .....	34

C. Kehadiran Peneliti .....	35
D. Metode Pengumpulan Data.....	35
E. Sumber Data.....	36
F. Teknik Pemeriksaan Data .....	36
<b>BAB IV PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>38</b>
A. Informasi umum bank NTB syariah .....	38
1. Sejarah bank NTB syariah .....	38
2. Pembiayaan rumah Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah /Flpp di Bank NTB syariah .....	44
3. Persyaratan sebagai bank pelaksana .....	47
B. Pembiayaan Tapak Sejahtera iB amanah pada bank NTB syariah dalam perspektif DSN-MUI .....	49
C. Penentuan Harga Jual rumah Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah di bank NTB syariah.....	52
1. Harga .....	52
2. Studi Kasus.....	56
<b>BAB V PEMBAHASAN .....</b>	<b>60</b>
A. Analisis Pembiayaan Tapak Sejahtera iB amanah di Bank NTB syariah berdasarkan dengan Fatwa DSN MUI dan prinsip syariah.....	60
B. Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah /FLPP melalui murabahah di Bank NTB Syariah .....	63
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>67</b>
A. Kesimpulan .....	67
B. Implikasi Teoritis .....	68
C. Saran .....	68
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>69</b>



## ABSTRAK

Pratama, Andika Yuda. 2023. *Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Sejahtera iB Amanah Melalui Akad Murabahah Pada Bank NTB Syariah*. Tesis Program Studi Ekonomi Syariah, Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing (I): Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.EI Pembimbing: (II) Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D

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

Kebutuhan primer yang harus dipenuhi antara lain adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Varindo Lombok Inti sebagai developer perumahan yang bekerja sama dengan Bank NTB Syariah yang melakukan pembiayaan KPR subsidi dengan akad murabahah. Tetapi banyak masyarakat berasumsi bahwa pembiayaan yang dilakukan bank syariah sama saja dengan pembiayaan bank konvensional. Maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pembiayaan murabahah yang dilakukan Bank NTB syariah dari segi perspektif fatwa dari DSN-MUI dan Penentuan harga jual rumah Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah melalui akad murabahah pada Bank NTB Syariah.

Jenis penelitian ini terdiri dari deskriptif kualitatif, lokasi, dan data penelitian yang dikumpulkan untuk tujuan tertentu. Penelitian dilakukan di Bank NTB Syariah. Pimpinan Bank NTB Syariah, pekerja, dan nasabah KPR FLPP yang memperoleh pembiayaan di Bank NTB Syariah menjadi informan dalam penelitian ini, Metodologi penelitian penelitian ini meliputi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisis data terdiri dari pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Dari hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut bahwa FLPP iB amanah yang dilaksanakan oleh Bank NTB Syariah menunjukkan bahwa 1). Produk Pembiayaan tapak sejahtera iB amanah yang ditawarkan oleh Bank NTB Syariah telah sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI pada tahun 2000. Sehingga dapat dikatakan bahwa penentuan harga jual produk murabahah telah sesuai dengan prinsip syariah dan DSN- Fatwa MUI. 2). Di Bank NTB Syariah, Harga Jual Rumah Subsidi atau dikenal dengan FLPP dihitung dengan cara menjumlahkan harga beli dengan margin keuntungan yang telah disepakati sebelumnya antara bank dan nasabah transaksi..

## ABSTRACT

Pratama, Andika Yuda 2023. Analysis of Determining the Selling Price of a Sejahtera iB Amanah House Through a Murabahah Contract at Bank NTB Syariah Islamic Economics Study Program Thesis, Postgraduate Program at the State Islamic University (UIN), Maulana Malik Ibrahim Malang Advisor (I): Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.EI Supervisor: (II) Yuniarti Hidayah Suyoso Putra, SE., M.Bus., Ak. CA., Ph.D.

**Keywords: Determination of Selling Price, Murabaha Contract, Subsidized**

KPR's Primary needs that must be met include the need for housing. Varindo Lombok Inti is a housing developer who collaborates with Bank NTB Syariah, which conducts subsidized KPR financing with a murabaha contract. But many people assume that financing by Islamic banks is the same as conventional bank financing. Therefore, this study aims to find out how murabaha financing is carried out by Bank NTB Syariah from the perspective of fatwas from the DSN-MUI and determine the selling price of Tapak Sejahtera iB Amanah Financing houses through a murabahah contract at Bank NTB Syariah.

This type of research consists of descriptive, qualitative, locational, and research data collected for a specific purpose. The research was conducted at Bank NTB Syariah. The leadership of Bank NTB Syariah, workers, and KPR FLPP customers who obtained financing at Bank NTB Syariah were the informants in this study. The research methodology for this research included observation, interviews, and documentation. While the data analysis techniques consist of data collection, data reduction, data presentation, and drawing conclusions.

From the results of this study, it can be concluded that the trustful FLPP iB financing carried out by Bank NTB Syariah shows that: 1) The trustful iB tapak sejahtera Financing product offered by Bank NTB Syariah is in accordance with DSN-MUI fatwa No. 4 of 2000. So it can be said that the determination of the selling price of murabahah products is in accordance with sharia principles and the DSN-MUI Fatwa. 2). The Selling Price for Subsidized Houses (FLPP) at Bank NTB Syariah consists of the purchase price plus the profit margin agreed between the bank and the transaction customer.

## خلاصة خلاصة

من خلال عقد بنك الائتمان الإسلامي المزدهر الابتدائية ، أندیکا يودا. 2023. تحليل تحديد سعر بيع منزل الشريعة. أطروحة برنامج دراسة الاقتصاد الإسلامي ، برنامج الدراسات العليا في NTB مرابحة في بنك مولانا مالك إبراهيم مالانج. المستشار الأول: د. مصبح منير ، ماجستير ، (UIN) جامعة الدولة الإسلامية كاليفورنيا ، دكتوراه. Ak. ، M.Bus. ، SE يونيبارتي هداية ، (II) :المشرف M.EI

المدعوم KPR الكلمات المفتاحية: تحديد سعر البيع ، عقد المرابحة ،

كمطور للإسكان Varindo Lombok Inti. الاحتياجات الأساسية التي يجب تلبيتها تشمل الحاجة إلى السكن المدعوم من خلال عقد مرابحة. لكن الكثير من KPR الذي يقوم بتمويل Bank NTB Syariah يتعاون مع الناس يفترضون أن التمويل من قبل البنوك الإسلامية هو نفس التمويل المصرفي التقليدي. لذلك تهدف هذه DSN-MUI الشريعة من منظور فتاوى NTB الدراسة إلى معرفة كيفية تنفيذ تمويل المرابحة من قبل بنك من خلال عقد مرابحة في بنك Tapak Sejahtera iB Amanah Financing وتحديد سعر بيع منازل NTB Syariah.

يتكون هذا النوع من البحث من البيانات الوصفية النوعية والموقع والبحث التي تم جمعها لغرض معين. تم KPR FLPP والعاملين وعملاء NTB Syariah الشريعة. كانت قيادة بنك NTB إجراء البحث في بنك هم المخبرون في هذه الدراسة. منهجية البحث في هذا NTB Syariah الذين حصلوا على تمويل من بنك البحث تشمل الملاحظات والمقابلات والتوثيق. بينما تتكون تقنيات تحليل البيانات من جمع البيانات وتقليل البيانات وعرض البيانات واستخلاص النتائج

NTB Syariah الذي ينفذه بنك iB FLPP من نتائج هذه الدراسة ، يمكن الاستنتاج أن التمويل الموثوق به متوافق مع NTB Syariah الموثوق الذي يقدمه بنك iB tapak sejahtera (يوضح أن 1). منتج تمويل الفتوى رقم. رقم 4 لعام 2000. لذلك يمكن القول أن تحديد سعر بيع منتجات المرابحة يتم DSN-MUI في (FLPP) يتكون سعر بيع المنازل المدعومة. (2. DSN-MUI وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية وفتوى من سعر الشراء بالإضافة إلى هامش الربح المتفق عليه بين البنك وعميل المعاملة NTB Syariah بنك

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Konteks Penelitian**

Kebutuhan prioritas yang harus dipenuhi antara lain adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Setiap orang mendambakan untuk tinggal di rumah yang layak. Setiap warga semakin membutuhkan perumahan yang layak huni, terutama di kota-kota padat penduduk di mana semua orang bermimpi memiliki tempat tinggal. Tetapi, Tidak semua orang memiliki sumber daya untuk dapat memiliki tempat tinggal sebagai tempat tinggal ideal mereka. Di daerah-daerah tertentu, harga dari tempat tinggal terlalu tinggi sehingga menyewa satu-satunya pilihan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Berdasarkan pengamatan awal di lapangan, masyarakat khususnya di NTB, yang tidak mampu membeli rumah secara langsung, menghadapi tantangan yang berat akibat kenaikan harga rumah dan tanah.

Maka pemerintah hadir untuk mengatasi mahalnnya harga rumah dengan cara mengembangkan program bantuan perumahan bagi mereka yang membutuhkan, terutama masyarakat yang berasal dari keluarga berpenghasilan rendah, mendapatkan perumahan yang murah(Sahvitri, 2018). Bagi masyarakat yang kurang mampu, program rumah bersubsidi ni mungkin salah satu metode untuk membantu mereka menemukan tempat tinggal yang ideal mengingat kebutuhan masyarakat dan kendala keuangan (PUPR, 2015).

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat menetapkan peraturan yang mengatur rencana Berdasarkan Peraturan Kementerian PUPR No.26/PRT/M/2016, pembiayaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Terkait Pembangunan Rumah juga diatur MBR, PP No. 64 Tahun 201 (Agung, 2018). Kebijakan program sejuta rumah pemerintah, ditujukan untuk memenuhi Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rayat membahas persyaratan akomodasi bagi individu berpenghasilan rendah melalui peraturan perundang-undangan, peraturan, dan keputusan menteri (Fanny et al., 2020).

Pemerintah bekerja sama dengan perbankan untuk menyalurkan subsidi perumahan. Disinilah bank muncul sebagai lembaga *intermediary* antara penjual rumah dan masyarakat yang menginginkan rumah dengan menyediakan opsi pinjaman KPR rumah (bersubsidi) (Handayani et al., 2019). KPR rumah Tapak Sejahtera iB Amanah adalah program pemerintah yang diharapkan agar setiap orang berhak atas kehidupan yang layak dan tempat tinggal (Mangeswuri, 2016). KPR bantuan kredit tempat tinggal dimaksudkan untuk membantu mereka yang berpenghasilan rendah atau menengah ke bawah dalam memperoleh akomodasi yang sesuai dan terjangkau (Aminova & Malau, 2020).

Bantuan subsidi bagi masyarakat yang tidak mampu Bantuan uang muka bagi masyarakat berpenghasilan rendah yang dituangkan dalam Peraturan Nomor 42/PRT/M/2015 Tentang Bantuan Perumahan Berpenghasilan Rendah yang diterbitkan oleh Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Mendorong Pembiayaan untuk Perumahan Bersubsidi Tersedia (PUPR, 2015). Program bantuan pembiayaan bantuan pemerintah adalah salah satu inisiatif untuk mengatasi masalah ini.

Kerjasama Operasi PPDPP bersama perbankan yang melaksanakan KPR Sejahtera FLPP 2020 ditandatangani pada Kamis oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, 19/12, di auditorium kementerian Jakarta. Kali ini, Bank NTB Syariah diberi lampu hijau untuk mulai memberikan KPR bersubsidi di tahun 2020, menyusul keberhasilan penyaluran 1.000 rumah lebih kepada masyarakat berpenghasilan rendah di Provinsi NTB pada tahun 2019.

KPR Bersubsidi merupakan salah satu barang yang ditawarkan oleh Bank NTB Syariah dengan pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP) dan akad murabahah. Dilansir dari Berita NTB, Pembiayaan properti di Bank NTB Syariah berkembang sangat progresif. Bank Pembangunan Daerah (BPD) NTB tahun 2020 sebanyak 1.645 unit, tahun 2019 diproduksi sebanyak 1.200 unit. Kuota pembiayaan 1.800 unit diberikan kepada Bank NTB Syariah pada 2021, menurut H. Kukuh, direktur bank. Limit akan ditingkatkan jika pembiayaan bisa mencapai 80% pada Juni tahun ini..

Uraian	Nominal			
	2021	2020	Pertumbuhan	
			Nominal	%
FLPP iB Amanah	586.796	412.129	174.667	42,38%
Sejahtera iB Amanah	5.697.148	4.817.069	880.079	18,27%
Kendara iB Amanah	1.573	912	661	72,49%
Bale iB Amanah	9.252	3.122	6.130	196,36%
Multiguna iB Amanah	194.914	144.480	50.435	34,91%
Lainnya	235.442	417.036	(181.594)	-43,54%
<b>Total</b>	<b>6.725.127</b>	<b>5.794.748</b>	<b>930.379</b>	<b>16,06%</b>

Sumber: Laporan Keuangan Bank NTB Syariah

Menjadi salah satu developer rumah subsidi di NTB, Bank NTB Syariah bekerja sama dengan Varindo Lombok Inti. Berdasarkan observasi awal, meski baru menjalin kerja sama kurang lebih empat tahun—sejak 1 Maret 2019— di Bank NTB Syariah BTN Griya Pesona Alam, Lombok Barat, beberapa nasabah telah menyelesaikan akad murabahah. Desa Duman, dan Kecamatan Lingsar. Persoalannya, banyak orang yang masih percaya bahwa perbankan konvensional dan bank syariah itu setara. Meskipun ada bank syariah yang menawarkan akad *murabahah* dengan menggunakan margin, prosedurnya dianggap identik dengan bank konvensional yang menggunakan riba/bunga tambahan. Ini juga karena banyak untuk menghitung margin, bank syariah tetap menggunakan suku bunga dari bank konvensional. dan harga jual (Handayani et al., 2019). Seharusnya di dalam menentukan penentuan harga pokok yang menggunakan aturan-aturan syariah, Tidak perlu membuat referensi ke bank konvensional (SariPutri, 2013). Wawancara dilakukan dengan staf Bank NTB Syariah mengungkapkan bahwa bank NTB syariah, dalam hal menentukan harga sudah sesuai dengan ketentuan syariah yang ada.

Tetapi berdasarkan temuan wawancara dengan nasabah bernama Indah, Indah tidak diberikan penjelasan rinci tentang bagaimana bank syariah menentukan harga jual dan margin, membuat nasabah percaya bahwa tidak ada perbedaan antara proses pendanaan Bank Islam dan Bank konvensional. Wawancara berbeda juga dengan nasabah yang memperoleh pembiayaan dari bank konvensional, yakni saudara Imam,

mengungkapkan bahwa tanggapan mengenai bank syariah dan bank konvensional pada dasarnya sama dan pembayaran bulanan juga tidak berbeda secara signifikan. Tidak ada perbedaan yang mencolok antara salah satu tenor yang diberikan oleh bank konvensional dan bank syariah, berdasarkan pengamatan awal yang dilakukan dari brosur bank dan pernyataan pengembang untuk uang muka dan cicilan. Inilah yang memicu anggapan bahwa bank konvensional dan bank syariah sama saja di masyarakat. Beberapa orang terus mempertanyakan praktik syariah bank syariah. Mereka juga menilai jika antara bank syariah dan bank konvensional itu sama (W. O. Lubis & Susianto, 2020).

Bank syariah dan bank konvensional tidak bisa dikatakan sama karena kedua bank ini jelas berbeda. Beberapa masyarakat tidak dapat berasumsi bahwa bank syariah dan bank konvensional adalah sama karena terkait kurang sempurnanya dan kurangnya layanan serta aktivitas di bank syariah itu sendiri. Prinsip syariah juga meliputi sifat *sidiq*, *amanah*, *tablig*, dan *fathonah* dalam hal jual beli harus dipegang teguh oleh bank atau nasabah, mensyaratkan agar setiap poin dijelaskan beserta alasan keberadaannya termasuk dalam penentuan harga jual beli dan margin. Bank syariah juga diantisipasi untuk memberikan kebijakan margin dengan suku bunga yang lebih rendah daripada yang digunakan oleh bank konvensional (Batubara, 2015).

Sehubungan dengan permasalahan tersebut di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “**Analisis Penentuan Harga Jual Rumah Tapak Sejahtera iB Amanah Melalui Akad Murabahah pada Bank NTB Syariah**”

## **B. Fokus Masalah**

Sesuai dengan latar penelitian, penelitian ini berfokus pada :

1. Apakah FLPP di Bank NTB sesuai dengan Fatwa DSN MUI dan prinsip syariah?
2. Bagaimana menggunakan akad murabahah untuk menentukan harga jual rumah subsidi pada Bank NTB Syariah Mataram?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Menganalisis bahwa Bank NTB Syariah Pendanaan iB Amanah Sejahtera (FLPP) Sesuai Prinsip Syariah melalui Fatwa DSN MUI.
- b. Menganalisis bagaimana Bank NTB Syariah menentukan biaya membeli rumah bersubsidi.

### **2. Manfaat Penelitian**

- a. Teori dan aplikasi yang ditemukan melalui penelitian ini akan membantu orang memahami dan mempelajari lebih lanjut tentang item akad murabahah dan akan meningkatkan kemampuan berpikir.
- b. Temuan penelitian ini dapat dimanfaatkan untuk mendeskripsikan metodologi yang digunakan dalam penentuan harga jual barang murabahah, khususnya rumah subsidi.
- c. Temuan studi ini dapat berfungsi sebagai panduan untuk studi masa depan yang serupa.
- d. Temuan penelitian ini dapat digunakan untuk membuat rencana tentang bagaimana bank syariah dan lembaga pembiayaan syariah lainnya bisa menentukan harga jual untuk produk murabahah.

## **D. Ruang Lingkup Penelitian**

Peneliti dalam penelitian ini akan mengkaji produk *murabahah* yang terkait dengan perumahan bersubsidi serta faktor-faktor yang mempengaruhi harga jual sebagai bagian dari penelitian ini. Membatasi masalah sangat penting untuk menghindari jangkauan yang luas, yang dapat menyebabkan interpretasi yang bertentangan dan kemampuan peneliti yang terbatas. Maka dari itu, hal tersebut meliputi:

1. Bank Syariah NTB merupakan satu-satunya lokasi di mana penelitian ini dilakukan..
2. Hanya mereka yang memiliki rekening di FLPP Bank NTB Syariah atau akses ke layanan pembiayaan kepemilikan rumah bersubsidi BTN Griya



Pesona Alam yang memenuhi syarat untuk berpartisipasi dalam penelitian ini.

3. Pendekatan deskriptif kualitatif digunakan dalam prosedur penelitian, yang juga mencakup teknik wawancara, dokumentasi, dan observasi.

#### E. Penelitian Terdahulu

Untuk menghindari pengulangan, bagian ini menjelaskan penelitian atau karya ilmiah terkait. Menambahkan referensi juga merupakan ide bagus bagi peneliti karena semua konstruksi terkait penelitian tersedia. Berikut kajian ilmiah antara lain tentang penentuan Harga Jual Rumah Subsidi Dengan Akad Murabahah Pada Bank NTB Syariah.:

No.	Peneliti & Tahun	Judul	Hasil Penelitian
1	(Handayani et al., 2019)	<i>Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.</i>	Produk KPR Platinum dan produk KPR diskon yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah Parepare merupakan dua jenis pilihan pembiayaan KPR yang dapat dipilih nasabah. Sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat nomor 425/KPTS/M/2015, yang menetapkan batas maksimum harga jual rumah yang diperbolehkan, dihitung perkiraan harga rumah bersubsidi. Keputusan ini membatasi harga jual rumah. Ada akad murabahah yang ada yang tidak sesuai dengan fatwa DSN MUI. Mengenai oknum yang menganut fatwa DSN MUI, seperti penurunan harga, pembayaran denda terutang, dan potongan pengembalian, murabahah termasuk penjadwalan ulang

			yang tidak sesuai dengan fatwa dan penghitungan uang muka. Akibatnya, akad murabahah bisa diklaim hal tersebut tidak sejalan dengan prinsip syariah karena beberapa ketentuannya bertentangan dengan fatwa DSN MUI.
2	(Batubara, 2015)	<i>Penetapan Harga Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariah.</i>	Sebagian besar bank syariah di Indonesia belum menyempurnakan praktik murabahah sesuai dengan hukum syariah karena masih mendasarkan penentuan harga pada tingkat bunga pasar dan beban bagi hasil pada pemegang saham dan konsumen simpanan. Oleh karena itu, nasabah dalam hal pembiayaan, khususnya murabahah, nasabah bertanggung jawab menanggung beban bagi hasil.
3	(Turmudi, 2014)	<i>Penentuan Margin Ba'I Al murabahah Pada Program Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia</i>	Akhirnya, bank syariah menggunakan strategi margin keuntungan tetap dan margin keuntungan anuitas untuk menghitung margin atau keuntungan pada produk murabahah dimana bank syariah dan pembeli telah menyepakati margin atau nilai keuntungan serta biaya produk sebagai harga jual.
4	(Pamuji, 2017)	<i>Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah IB di Bank BRI Syariah Cabang Ajibarang</i>	Dengan menggunakan Akad wakalah, terkadang disebut murabahah bil wakalah, memungkinkan konsumen untuk membeli barang yang akan dijadikan objeknya, KPR BRI Syariah menunjukkan kehalalan produk keuangannya sesuai dengan syariat Islam.

		<i>Banyumas</i>	
5	(Mangga la Putra et al., 2019)	<i>Analisis Penentuan Harga Jual dan Margin Akad Murabahah pada BMT Al-Amin Makassar</i>	Harga jual dan margin akad murabahah ditentukan secara syar'i, menjunjung tinggi prinsip keadilan, dan menghindari eksploitatif. Dengan menggunakan pendekatan harga mark-up dan memperhitungkan Direct / Indirect Competitors Market Rate (ICMR/DCMR) dengan margin rata-rata 3%–4%/bulan, ditentukan margin untuk akad murabahah BMT Al-Amin, dan akad murabahah BMT Al-Amin Makassar harga jual dan margin ditentukan sesuai syariah.
6	(Djuwita & Purnama sari, 2017)	<i>Analisis Penetapan Harga Jual pada Pembiayaan Murabahah berdasarkan Perspektif Islam di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT AL-Falah Sumber</i>	Menunjukkan bahwa harga jual BMT Al Falah terbilang tepat dan sesuai dengan ketentuan syariah karena sesuai dengan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000., dan juga didasarkan pada memperhatikan prinsip-prinsip Islam untuk menentukan harga jual yaitu prinsip suka sama suka, saling ridha, prinsip kejujuran, dan prinsip keadilan
7	(Fauzan, 2011)	<i>Evaluasi Penerapan Metode Penentuan Harga Jual Beli Murabahah pada BMT Prima Syariah</i>	Dalam menghitung margin jual beli murabahah, Sebagai acuan, BMT Prima Syariah memanfaatkan komponen beban laba pemegang saham, dana pihak ketiga, biaya overhead dana pinjaman, dan sasaran laba. Karena BMT Prima Syariah harus

			mempertimbangkan tiga unsur ketika menetapkan harga (margin) untuk menjual murabahah, penulis mengklaim bahwa akad Murabahah tidak sesuai dengan syariah: harga pembelian dasar yang disepakati dari dealer utama, biaya terkait, dan keuntungan yang adil antara Hukum syariah berlaku baik untuk BMT maupun nasabahnya. Telah menjadi perhatian kami bahwa BMT Prima Syariah memang memperhitungkan faktor-faktor seperti target keuntungan, pengeluaran yang terkait dengan uang pinjaman, dan biaya administrasi..
8	(Yuranda & Daud, 2019)	<i>Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh</i>	Dalam hasil penelitiannya menunjukkan bahwa Dewan Pengawas Syariah Nasional Fatwa yang mendukung pembiayaan murabahah telah dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia untuk produk KPR (DSN-MUI)
9	(Chrisna et al., 2020)	<i>Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan</i>	Salah satu bank yang bekerja mengumpulkan uang dan mengarahkannya PT. BRISyariah Bank Cabang Medan berfungsi sesuai dengan syariat Islam. Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 telah mengatur seluruh sistem dan proses KPR terkait Akad Murabahah, dan telah sesuai dengan itu. Bank memberikan panduan kepada calon nasabah mengenai kemudahan mendapatkan

			persetujuan permohonan pembiayaan, termasuk persyaratan kebenaran data, presentasi file, dan menghindari penipuan data selama survei lapangan dan wawancara.
10	(Prayogo, 2016)	<i>Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat KCP Magelang</i>	Temuan Studi ini menunjukkan bahwa Bank Muamalat KCP Magelang mematuhi semua aturan yang dipersyaratkan saat melakukan pembiayaan hipotek dengan akad Murabahah dan saat menempuh cara non litigasi dan litigasi untuk mengatasi masalah pembiayaan.
11	(Satria & Setiani, 2018)	<i>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)</i>	Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat banyak kesamaan antara prosedur dan persyaratan pengajuan pinjaman ke Bank BJB Konvensional dan pembiayaan murabahah ke Bank BJB Syariah. Sederhananya, ada varians di salah satu bagian dari kontrak atau perjanjian. Sistem bunga dimanfaatkan sepenuhnya oleh bank konvensional. Sementara ini terjadi, bank syariah memberlakukan perjanjian berbiaya rendah dengan skema bagi hasil berdasarkan pendapatan dan transaksi layanan aktual.
12	(T. I. A. Lubis, 2018)	<i>Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Bersubsidi FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Rumah)</i>	Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa Produk Pembiayaan KPR (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) bersubsidi FLPP dengan akad mudharabah telah dilaksanakan oleh PT. Kantor Cabang Syariah Bank SUMUT sesuai dengan

		<i>Pada Bank Sumut Syariah KC Medan 2 Ringroad</i>	prinsip syariah. Legalitas kebolehan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 telah memberikan penjaminan terhadap transaksi murabahah, khususnya yang terjadi dalam ranah pembiayaan rumah pada lembaga syariah.
13	(Zandi & Ariffin, 2012)	<i>Some Issues on Murabahah Practices in Iran and Malaysian Islamic Banks</i>	Menurut pendapat sejumlah besar otoritas hukum Iran, masih banyak tindakan esensial yang perlu dilakukan untuk menghapuskan riba dari layanan perbankan syariah Iran, kata mereka. Organisasi keuangan syariah menggunakan pembiayaan rumah BBA di Malaysia, meskipun tingkat pengembaliannya masih berdasarkan suku bunga pasar. Akibatnya, itu sebanding dengan pembiayaan konvensional.
14	(Arbayan a, 2015)	<i>Profit Selling Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banjarmasin Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)</i>	Hasil penelitian menunjukkan bahwa dengan menggunakan model transaksi musyarakah mutanaqisah, profit selling Bank Muamalat Indonesia (BMI Cabang Banjarmasin) terhindar dari akad ribawi gadai dan murabahah serta penawaran margin tetap setiap tahun saat penyaluran KPR kepada masyarakat umum (KPR).
15	(Kameel & Razak, 2009)	<i>Home Financing through the Musharakah Mutanaqisah Contracts: Some</i>	menjelaskan mengapa akad yang menggunakan kata “murabahah” atau BBA merepotkan bahkan ilegal di beberapa negara mungkin bertentangan dengan hukum Islam. Disarankan bahwa kontrak

		<p><i>Practical Issues</i></p>	<p>MMQ, yang menggabungkan kontrak musyarakah (kemitraan) dan ijarah (sewa), adalah pilihan yang lebih diinginkan. Dengan MMQ, ketika ekuitas klien meningkat, ekuitas dana secara bertahap menurun. Mengenai kontrak BBA, para ulama sepakat bahwa kontrak MMQ sesuai dengan syariah. Rumus MMP dapat dibandingkan dengan rumus yang digunakan dalam kredit konvensional, menurut derivasi matematis MMQ, meskipun tarif sewa tetap digunakan sebagai pengganti suku bunga. Akibatnya, disarankan bahwa salah satu manfaat utama MMQ adalah kemampuannya untuk menghilangkan bunga (riba) secara total. Berbeda dengan BBA, saldo pembiayaan pada satu waktu selalu kurang dari harga pembelian awal aset. Namun, sejumlah tantangan praktis harus diatasi, termasuk cara menghitung tarif sewa, kesulitan pajak, default, dan nilai apresiasi aset. Artikel ini merinci masing-masing mata pelajaran ini. Koperasi, yang juga dapat menjadi sarana investasi bagi anggota, dapat digunakan untuk menerapkan MMQ jika tidak ekonomis bagi bank untuk melakukannya ketika harga sewa kurang dari suku bunga.</p>
--	--	--------------------------------	--

Ada beberapa kesamaan dan kontras antara temuan penelitian dan penelitian sebelumnya yang disebutkan di atas. Dari temuan penelitian masing-masing, Herawanto, Rahman Fitri, Turmudi, Diana Djuwita, Dian Purnamasari, Andi Manggala, Yuranda, Estu, Heriyati Chrisna, Prayogo, dan Lubia sampai pada kesimpulan bahwa Akad murabahah yang dilakukan bank menurut hukum syariah. Meski berbagai temuan penyelidikan Zakaria membawanya pada kesimpulan bahwa itu tidak sepenuhnya sesuai dengan hukum Islam ketika dilakukan melalui bank syariah dan penelitian Achmad Fauzan menyimpulkan dalam penelitiannya bahwa jual beli murabahah tidak sesuai dengan syariah Karena menjual BMT Prima Murabahah harus mempertimbangkan tiga faktor: 1. Biaya dasar akuisisi dari dealer utama, 2 Biaya yang harus dibayar, 3 Meskipun BMT dan klien menyetujui pendapatan yang wajar (sesuai syariah), ternyata BMT Prima Syariah benar-benar memperhitungkan unsur-unsur seperti biaya overhead, biaya uang pinjaman, dan target keuntungan.

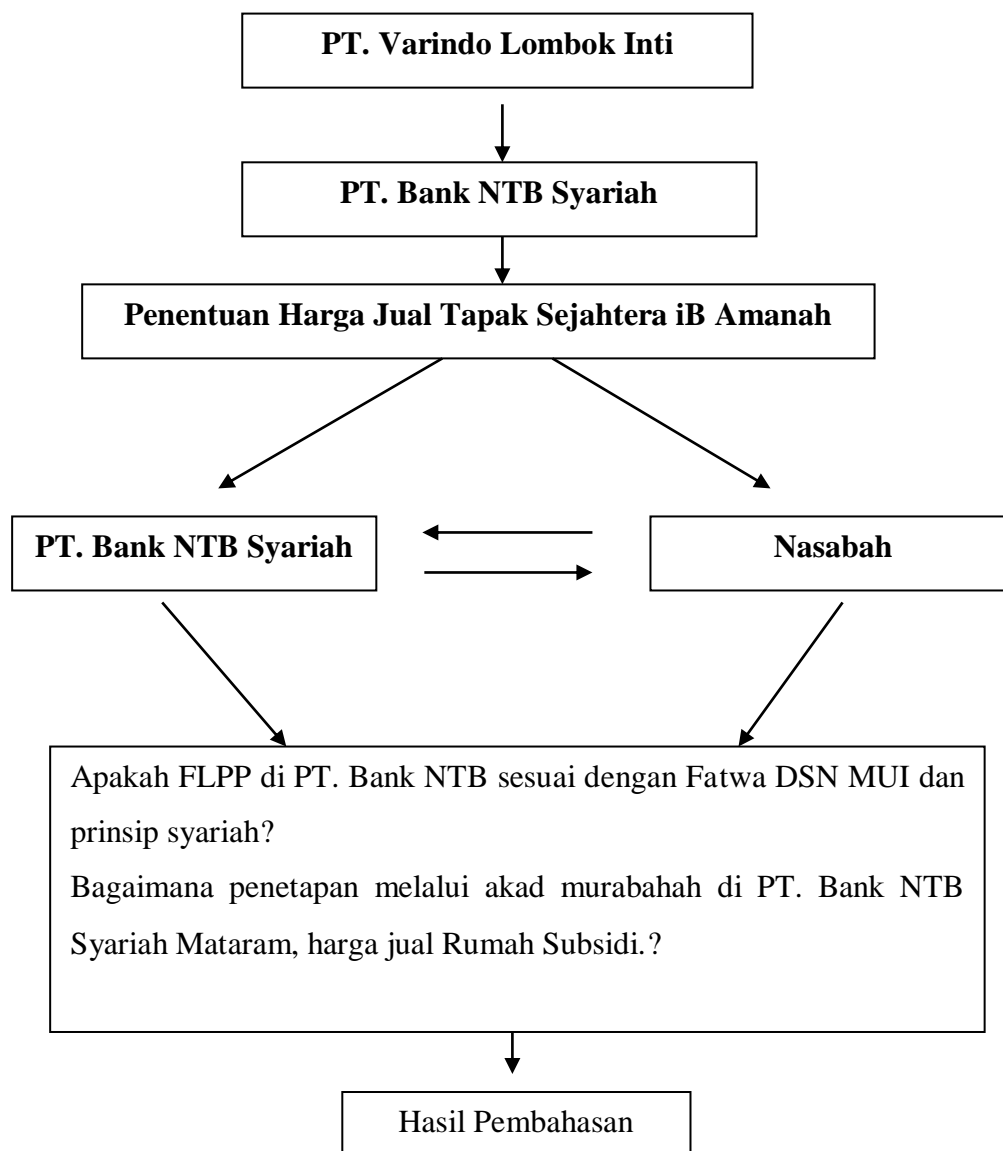
Selain subyek penelitian yang bervariasi, hasil penelitian ini berbeda dengan penelitian lain karena mengkaji aspek tambahan tentang bagaimana Bank NTB Syariah menentukan harga jual rumah KPR bersubsidi dan bagaimana akad Murabahah yang digunakan sudah sesuai dengan DSN MUI, meskipun umumnya mengandung variabel yang sama.

#### **F. Kerangka Berfikir**

Kebutuhan primer yang harus dipenuhi antara lain adalah kebutuhan akan tempat tinggal. Setiap orang mendambakan untuk tinggal di rumah yang layak. Setiap warga semakin membutuhkan perumahan yang layak huni, terutama di kota-kota padat penduduk, tetapi tidak semua orang mampu memiliki rumah karena kendala utama kepemilikan rumah adalah keterbatasan sumber daya keuangan seseorang. Harus ada pihak ketiga agar keinginan ini menjadi kenyataan yaitu PT. Varindo Lombok Inti sebagai developer perumahan bekerja sama dengan Bank NTB Syariah yang melakukan pembiayaan. Pembiayaan adalah distribusi dana oleh lembaga keuangan Islam menggunakan berbagai teknik manajemen mutakhir. Sangat mudah bagi seseorang yang mengalami kesulitan keuangan untuk membiayai menggunakan akad murabahah. Hambatan utama untuk memiliki rumah tinggal adalah anggaran yang terbatas ini.



Penelitian ini berfokus tentang bagaimana cara penentuan harga jual rumah akan disepakati oleh kedua belah pihak antara lembaga keuangan syariah dan klien yang akan melakukan pembiayaan, serta pertanyaan apakah akad Murabahah sesuai dengan Fatwa DSN MUI atau tidak dan prinsip syariah. Untuk kenyamanan dapat ditunjukkan pada gambar berikut:



Gambar 2. Skema Kerangka Berfikir

## **BAB II**

### **KAJIAN TEORI**

#### **A. KPR Dengan Subsidi**

##### **1. Pengertian KPR**

Dukungan pemerintah untuk kepemilikan rumah melalui KPR Subsidi mengacu pada pendanaan yang tidak mahal, dengan pembiayaan lama dan bersubsidi pengadaan tempat tinggal akan diberikan oleh perbankan yang melaksanakan dari perbankan konvensional ataupun syariah (Mayang Sari, 2019). KPR Syariah adalah bentuk pinjaman yang digunakan untuk membeli properti rumah subsidi. Jauh lebih baik dan lebih aman untuk mengikuti prinsip syariah, yang melarang merugikan orang lain dan membayar bunga. (Hardjono, 2008). KPR bersubsidi biasanya menawarkan keuntungan yang sama dengan jenis kredit lain yang diberikan perbankan untuk nasabah mereka. Keuntungan yang diperoleh pelanggan adalah:

- a. Ini akan dapat secara teratur mengurangi jumlah hutang dan frekuensi pembayaran, dengan bantuan peningkatan tanda jadi oleh pemerintah dan uang muka dari konsumen sendiri, serta suku bunga dan margin.
- b. Selama masa kontrak, jumlah pembayaran angsuran tetap atau tidak berubah. Sedangkan Bank diuntungkan dengan menggunakan uang sebagai sarana penyaluran dana untuk menghasilkan uang dalam bentuk bunga atau margin.

##### **2. Jenis Jenis KPR**

###### **a. KPR Subsidi**

Bagi masyarakat yang penghasilannya rendah, KPR subsidi merupakan kredit yang dapat digunakan untuk membayar kebutuhan rumah atau melakukan perbaikan rumah yang sudah ada (Rosyida, 2013). Jenis bantuan yang ditawarkan: Subsidi mengurangi kredit dan meningkatkan keuangan untuk pembangunan atau pemeliharaan rumah; namun, karena pinjaman bersubsidi ini tunduk pada peraturan pemerintah, tidak semua komunitas yang mengadvokasi kredit memenuhi syarat untuk mendapatkannya. Pendapatan pemohon dan

kredit maksimum yang diperbolehkan biasanya merupakan batasan yang diberlakukan oleh pemerintah saat menawarkan subsidi.

- b. Ketentuan KPR nonsubsidi atau Bank menetapkan jumlah pinjaman dan tingkat bunga untuk KPR yang ditujukan untuk masyarakat umum, sehingga ditentukan sesuai dengan kebijakan mereka. Jumlah uang muka pelanggan ditentukan oleh gaji pokok setiap orang.

### **3. Syarat Pembiayaan KPR Subsidi**

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) apabila memenuhi kriteria sebagai berikut mengacu pada Pasal 11 Bab 1 Peraturan Kmenterian PUPR Nomor 20/Prt/m/2019(PUPR, 2015).

- a) Kewarganegaraan Indonesia
- b) Terdaftar sebagai penduduk hanya pada satu wilayah kota atau kabupaten.
- c) Belum menerima bantuan pemerintah dalam pembiayaan perumahan, kredit, atau pembiayaan untuk kepemilikan rumah atau pembangunan perumahan swadaya.
- d) Perorangan yang belum menikah
- e) Belum mempunyai tempat tinggal, dan baik pendapatan tetap maupun variabel tidak boleh melebihi jumlah yang disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1). kontrak pinjaman.

## **B. Murabahah**

### **1. Pengertian Murabahah**

Murabahah adalah pertukaran produk dengan keuntungan dimana keuntungannya telah ditentukan di atas harga pembelian (Fathullah & Jasni, 2018). Dalam murabahah, Vendor atau penjual diharuskan untuk mengungkapkan biaya harga barang yang dibelinya dan keuntungan yang disepakati. Pembiayaan atau distribusi pendanaan dilakukan oleh bank syariah disebut dengan akad murabahah (Handayani et al., 2019).

Minat terhadap bank syariah, baru sekitar 5% sejak terbentuknya perbankan syariah pada tahun 1998, padahal perbankan syariah telah

berkembang dengan berbagai keunggulannya dan semakin beragam variasi produknya (Afrida, 2016). Tidak salah jika orang menyebut perbankan syariah adalah bank profit sharing karena keunggulan perbankan syariah adalah sistem bagi hasil. Namun dalam prakteknya, pembiayaan pada perbankan syariah lebih banyak dipengaruhi oleh pembiayaan murabahah dibandingkan dengan pembiayaan *mudharabah* dengan konsep bagi hasil. Pembiayaan murabahah selalu menjadi pilihan dan menjadi primadona produk perbankan syariah jika dibandingkan dengan pilihan lainnya. Hal ini ditunjukkan oleh Setiap bulan, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) merilis informasi mengenai perluasan pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah pada bulan April 2016 memberikan kontribusi sebesar Rp117.375 miliar yang setara dengan Rp203 miliar dan merupakan 58,13% dari total pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah di Indonesia. Penjelasan tersebut menunjukkan bagaimana, dalam keuangan Islam, akad murabahah melebihi jenis akad lainnya. (Afrida, 2016).

Murabahah memiliki tata cara penentuan margin yang jelas karena Kedua belah pihak menyepakati harga barang dan keuntungan. Praktek jual beli barang dagangan dengan harga awal, dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan di muka dikenal dengan istilah ba'al murabahah (Afrida, 2016). Pelanggan memiliki hak untuk mengetahui biaya produk dan margin keuntungan di bank mereka di bawah Bai' al Murabahah. Dalam akad murabahah, bank menaikkan harga dan menambahkan markup pada keuntungan yang ditetapkan dalam akad awal. Dalam akad murabahah, bank membeli aset atau barang dari vendor asli dan menjualnya kembali ke pengguna akhir baik untuk markup harga atau keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya. Misalnya, bank syariah akan membayar Rp. 300 Juta untuk kebutuhan rumah nasabah. Untuk rumah tersebut, nasabah akan membayar tambahan keuntungan (margin) sebesar 60 juta rupiah. Pembeli kemudian akan melakukan pembayaran selama 36 atau tiga tahun dengan total Rp. 10 juta per bulan dengan total Rp. 360 juta, yang akan digunakan untuk membeli rumah tersebut. Sekalipun suku bunga bank naik atau terjadi gejolak

ekonomi, harga jual akhir akan tetap sama sampai pembiayaan tersebut dilunasi. (Afrida, 2016).

Pengaturan jual beli yang terjadi antara konsumen dan bank dikenal sebagai murabahah. Bank syariah pertama-tama akan memperoleh barang-barang yang dibutuhkan klien mereka, dan kemudian mereka akan menjual kembali produk tersebut kepada pelanggan mereka dengan harga pembelian ditambah margin keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya. Akad yang dikenal dengan Murabahah dilakukan dengan menggunakan instrumen jual beli dan *profit taking*, program murabaa ini juga dapat memberikan akses pendanaan usaha yang besarnya keuntungan yang diperoleh bank ditentukan oleh margin keuntungan. Pembiayaan akad murabahah dilakukan dengan jual beli barang secara angsuran atau tunai dan berdasarkan *ribhun* (keuntungan) (Shofa Imama, 2013).

Fiqh muamalah mengenal jenis transaksi tertentu yang dikenal dengan *ba'i al-amanah*, atau jual beli dengan amanah. Pembeli harus menghindari pengkhianatan, penipuan, dan prasangka yang tidak menguntungkan karena dalam metode jual beli ini, pernyataan penjual tentang harga awal diambil pada nilai nominal tanpa dokumentasi pendukung atau sumpah (Shofa Imama, 2013).

Mazhab Hanafi berpendapat bahwa dua rukun jual beli adalah *ijab dan qabul*, dimana ini merupakan tindakan bertukar atau memberi satu sama lain untuk memenuhi peran *ijab dan qabul*. Pilar ini dengan demikian mengacu pada keridoan yang dialami oleh masing-masing pihak Dengan bertukar dua barang, baik secara lisan maupun fisik Selain mazhab Hanafi, Mayoritas Ulama mendefinisikan orang pertama yang melakukan akad, barang yang

## **2. Dasar Hukum Murabahah**

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, landasan hukum pengaturan keuangan murabahah, menetapkan bahwa bank syariah harus memberikan layanan murabahah kepada individu yang membutuhkan dalam rangka mendorong inisiatif lingkungan untuk meningkatkan

kesejahteraan dan kegiatan yang beragam. Metode ini memerlukan penjualan produk kepada pelanggan sambil memberi tahu mereka harga beli dan kemudian meminta mereka membayar harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan. (MUI, 2000).

Ayat-ayat berikut menjadi dasar hukum penerapan pembiayaan murabahah:

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

Artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*(Kemenag, 2019).

Menurut penafsirannya terhadap ayat di atas, Al-Hafiz Ibnu Katsir menyatakan bahwa Diharamkan oleh Allah SWT bagi hamba-hamba-Nya yang beriman untuk menggunakan harta sebagian dari mereka dengan cara yang tidak benar, terutama melalui perusahaan yang tidak diperbolehkan syariat, seperti melalui riba dan judi, serta cara-cara lain yang terjerumus. ke dalam kategori ini dengan menggunakan berbagai cara. banyak bentuk dan metode penipuan dan penipuan. Meskipun praktik-praktik ini tampaknya mengikuti hukum Syara, Allah lebih tahu bahwa itu sebenarnya hanya riba yang dilakukan dengan tipu muslihat, berbeda dengan teknik yang diakui secara resmi oleh hukum Syara. Hampir semua orang mengalami hal itu.

Dari segi aturan dan perundang-undangan, murabahah. Istilah murabahah pertama kali digunakan Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang diubah dengan Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992. Di dalamnya menjelaskan bahwa konsep membeli sesuatu dan menjualnya kembali untuk mendapatkan keuntungan disebut sebagai "*murabahah*". Lebih lanjut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah mengatur lebih rinci. Pembiayaan didefinisikan sebagai “penyediaan uang atau tagihan sejenis dalam bentuk jual beli piutang murabahah” pada ayat 1 sampai dengan 25. PBI

Nomor 6/24/PBI/2004 dan 7/46/PBI/2005 memuat ketentuan Bank Indonesia (PBI) yang mengatur bank umum dan Pengaturan penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melakukan berbagai kegiatan ekonomi.

Untuk menentukan keabsahan akad murabahah harus tunduk pada banyak fatwa DSN-MUI. Berikut Fatwa DSN-MUI tentang murabahah:

- a. Tentang Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
- b. Tentang Uang Muka Dalam Murabahah, Fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000.
- c. Tentang Potongan dalam Murabahah, Fatwa DSN-MUI No.16/DSN-MUI/IX/2000.
- d. Mengenai pengenaan denda, Fatwa DSN-MUI No. 17 Tahun 2000.
- e. Tentang Pemotongan Pembayaran Dalam Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002.
- f. Tentang Potongan Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005.
- g. Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar, Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005.
- h. Penjadwalan Ulang Klaim Murabahah: Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005.
- i. Tentang Konversi Akad Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005

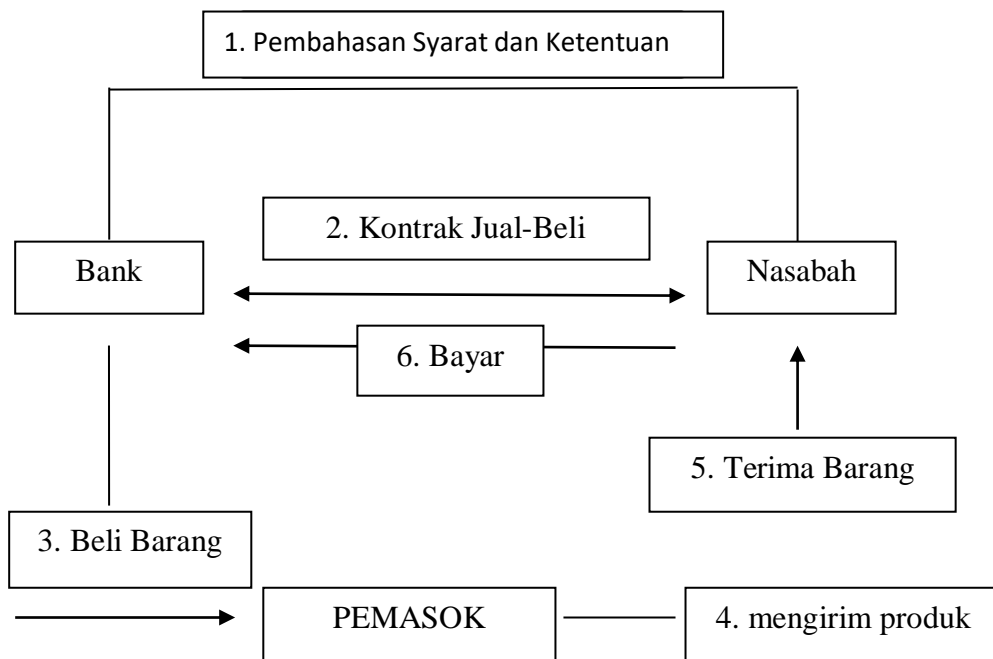
### **3. Murabahah Perspektif Fiqh Muamalah**

Dalam membahas murabahah, tidak mungkin dipisahkan dari Al-bai', atau sistem jual beli dalam istilah fikih. Secara etimologis, kata "al-bai" dapat berarti "menukar" atau "memperdagangkan sesuatu untuk sesuatu yang lain", atau "mengambil barang milik pengganti", adalah istilah yang digunakan untuk menjelaskan jual beli dalam fikih. Dalam bahasa Arab, lafadz al-bai juga bisa berarti asy-syira (pembelian), antitesisnya. Akibatnya, "al-bai" bisa merujuk pada pembelian dan perdagangan.

Salah satu dari banyak jenis layanan keuangan yang disediakan oleh lembaga keuangan Islam disebut murabahah. Prinsip jual beli yang disebut

dengan bai' al-murabahah dalam hukum Islam menjadi landasan bagi produk ini. Prinsip ini dijelaskan sebagai kesepakatan antara para kedua belah pihak untuk menjual barang-barang atau produk untuk mendapatkan keuntungan di atas harga perolehan yang sudah di sepakati. Produk ini dijelaskan dalam perbankan syariah sebagai kontrak jual beli antara konsumen yang memesan barang dengan bank penyedia barang. Bank menghasilkan uang dari transaksi ini melalui tambahan harga itu adalah sesuatu yang telah disepakati oleh bank syariah dan pelanggan..

#### 4. Skema Murabahah



Gambaran di atas sangat jelas menunjukkan bahwa konsumen dan bank diharuskan untuk bertukar informasi tertentu sebelum pelanggan dapat memesan barang yang diperlukan terlebih dahulu harus bernegosiasi mengenai jenis atau spesifikasi barang, syarat pembayaran, dan hal-hal lainnya. Baru setelah itu bank akan melakukan pemesanan barang yang diminta. Setelah barang dikirim ke nasabah dari pemasok, nasabah akan mulai lakukan pembayaran sesuai dengan rencana pembayaran yang telah ditetapkan (Lathif, 2012).



### **C. Kontrak Murabahah dan Penggunaannya di Lembaga Keuangan Islam**

Akad murabahah, juga dikenal sebagai akad jual beli, menetapkan harga beli dan margin keuntungan antara penjual dan pembeli (bank dan konsumen). Sebaliknya, Melalui akad yang dikenal dengan pembiayaan murabahah, bank memberikan pembiayaan atas barang yang telah dipesan konsumen dengan menggunakan jadwal pembayaran yang ditangguhkan (Ismail, 2011). Modal kerja yang dialokasikan tidak boleh dibiayai dengan akad pembiayaan murabahah langsung secara tunai. Objek murabahah dapat berupa aset apapun, seperti gedung, mobil atau moda transportasi lainnya, mesin, pabrik, gudang, dan lain-lain, yang tidak melanggar syariat Islam.

Bank berhak menentukan pemasok mana yang akan digunakan saat melakukan pembelian. Sesuai dengan ketentuan kontrak mereka dengan nasabah, bank syariah memiliki hak untuk menilai pemasok jika pelanggan menyarankan pemasok lain untuk melihat apakah memenuhi standar kelayakan bank syariah sebelum mengeluarkan pesanan pembelian (PO). Bank Islam melakukan pembayaran dengan mengirimkan uang langsung ke rekening pemasok dan penjual daripada pelanggan. Pemasok adalah orang atau bisnis alami yang mengirimkan barang sebagai tanggapan atas permintaan klien.

Pemasok menjual produk ke bank Islam, yang kemudian menjualnya ke klien. Kemampuan untuk membeli produk diberikan oleh bank syariah dalam keadaan tertentu. Jangka pendek, menengah, dan panjang pembiayaan murabahah tersedia tergantung pada kemampuan nasabah untuk membayar dan jumlah dana yang ditawarkan oleh bank syariah. Peraturan perbankan syariah memperbolehkan denda atau tunggakan nasabah (jika ada) dengan maksud mendorong nasabah untuk bertanggung jawab dalam melakukan pembayaran cicilan atas piutang murabahah. Murabahah biasanya dapat digunakan untuk mendanai item investasi baik domestik maupun internasional (Susanto, 2014).

Jual beli murabahah di perbankan syariah indonesia (PBI) didukung oleh Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) dan Majelis Ulama Indonesia (MUI). Untuk perbankan syariah, Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2004 mengatur ketentuan murabahah.

Legalitas akad murabahah harus ditentukan berdasarkan Fatwa DSN-MUI tentang akad murabahah. Meliputi: (Susanto, 2014).

a. Ketentuan Murabahah Umum di Bank Syariah

1. Akad pembayaran murabahah harus dilakukan antara bank dan nasabah tanpa bunga..
2. Barang yang diperjual belikan tidak dilarang oleh syariat Islam.
3. Bank menawarkan sebagian dari pembiayaan atau seluruhnya untuk harga pokok yang telah ditetapkan persyaratannya.
4. Untuk penggunaan bank sendiri, bank menyediakan barang kepada nasabah, dan akuisisi itu harus sah dan bebas riba.
5. Bank wajib melaporkan semua informasi terkait pembelian, seperti jika pembelian dilakukan dengan menggunakan uang pinjaman.
6. Setelah itu, bank menawarkan produk tersebut kepada nasabah (pelanggan) sebesar jumlah pembelian ditambah keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus terbuka dengan nasabah mengenai harga barang serta biaya terkait..
7. Pembeli melakukan pembayaran untuk jumlah barang yang disepakati dalam jangka waktu yang ditentukan.
8. Untuk mengantisipasi penipuan, bank dapat membuat perjanjian dengan pelanggan secara khusus atau untuk mencegah kerugian terhadap kontrak.
9. Setelah produk dimiliki oleh bank syariah, akad jual beli secara murabahah harus dilakukan jika bank ingin bertindak sebagai agen nasabah untuk membeli barang dari pemasok.

b. Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan aplikasi dan persetujuan untuk pembelian barang atau aset ke bank.
2. Jika bank menyetujui permohonan tersebut, bank perlu membeli aset terlebih dahulu dari pedagang yang telah diminta secara sah.
3. Pada saat penandatanganan perjanjian pemesanan asli dalam transaksi ini, nasabah dapat diminta untuk membayar di muka oleh bank..

4. Bank harus memotong biaya sebenarnya uang muka jika pelanggan memilih untuk tidak membeli produk.
  5. Jika akad urbun digunakan sebagai pengganti uang muka, maka pembeli hanya perlu menutupi biaya yang tersisa, jika memutuskan untuk membeli barang tersebut. Apabila nasabah mundur dari kesepakatan, bank menerima uang muka hingga jumlah maksimum kerugian bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah bertanggung jawab untuk mengganti selisihnya.
- c. Jaminan Murabahah
1. Murabahah menerima jaminan untuk mendorong nasabah melakukan pemesanan serius.
  2. Bank mungkin meminta agar klien menyediakan agunan yang dapat ditahan.
- d. Penundaan pembayaran Murabahah
1. Tidak ada pembenaran bagi nasabah yang memiliki kemampuan untuk menunda pembayaran kewajibannya.
  2. Jika musyarakah gagal menghasilkan solusi, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah jika konsumen jika salah satu pihak dengan sengaja atau lalai menunda pembayaran atau melanggar kewajibannya.
- e. Kepailitan dalam Murabahah Bank wajib menunda pembayaran utang nasabah jika ditetapkan lalai dalam pembayarannya sampai ia dapat menebusnya atau sesuai dengan kesepakatan (Susanto, 2014).

## **D. Penentuan Harga**

### **1. Harga**

Untuk membeli barang atau jasa, pembeli harus membayar sejumlah harga. Biaya transaksi, saldo minimum yang diperlukan, dan suku bunga semuanya termasuk dalam biaya layanan perbankan. Harga jual produk memiliki dua tujuan. Pertama, biaya membantu bisnis bersaing di pasar. Kedua penentuan harga digunakan untuk menghasilkan pendapatan bagi bisnis.

Bunga, administrasi, komisi, penagihan, sewa, pengiriman, dan biaya lainnya termasuk dalam biaya perbankan konvensional. Namun, bagi hasil adalah harga dengan perbankan syariah. (Kurnia Putri, 2017).

## **2. Penentuan Harga**

Berikut ini adalah tujuan keseluruhan penentuan harga::

### **1. Memaksimalkan Laba**

Harga berusaha untuk meningkatkan penjualan untuk meningkatkan keuntungan. Biasanya, harga digunakan untuk meningkatkan keuntungan perusahaan dengan memainkan harga tinggi atau rendah.

### **2. Untuk Bertahan**

Dalam kondisi tertentu, terutama ketika ada persaingan sengit. Dalam hal ini, bank memutuskan untuk menjual barang dan jasa yang ditawarkan di pasar terbuka dengan harga serendah mungkin (Rahma, 2016).

### **3. Memperluas Market Share**

Bisnis bertujuan untuk menarik nasabah dengan menawarkan biaya rendah dalam upaya membujuk mereka untuk menggunakan bank mereka daripada salah satu pesaing mereka..

### **4. Kualitas Barang**

Tujuan kualitas produk adalah untuk menunjukkan bahwa produk atau layanan berkualitas tinggi ditawarkan untuk ditawarkan, harga ditetapkan setinggi mungkin, dan jumlah bagi hasil seminimal mungkin..

### **5. Alternatif** Anda harus mempertimbangkan pesaing Anda saat menetapkan harga sehingga Anda tidak menjual lebih dari yang telah mereka tetapkan (Hidayah, 2019).

## **3. Unsur-Unsur Yang Mempengaruhi Harga**

Harga Berikut adalah beberapa aspek yang menentukan besar kecilnya harga secara umum meliputi:

1. Kualitas Jaminan

Persentase margin pembiayaan yang dibebankan berbanding terbalik dengan seberapa likuid jaminannya. Misalnya, jaminan margin deposit yang ditawarkan akan lebih kecil dari jaminan berbasis sertifikat. Mempertimbangkan kemungkinan masalah keuangan. Kemudian, dibandingkan dengan sertifikat, jaminan likuid seperti giro atau deposito lebih mudah didistribusikan.

2. Hubungan Baik

Nasabah dibagi menjadi dua kelompok oleh bank. Pertama, bank memberikan perlakuan yang lebih disukai kepada konsumen yang memiliki hubungan yang solid atau riwayat kredit yang baik, seperti margin yang lebih rendah dan persetujuan kredit yang lebih cepat daripada nasabah biasa.

3. Kebutuhan Akan Dana

Jika bank kehabisan uang saat menerima simpanan sederhana dan kebutuhan akan kredit semakin meningkat, mereka akan meningkatkan tingkat bagi hasil untuk memperhitungkan perbedaan tersebut. Orang akan mulai menabung di bank karena bagi hasil meningkat. Sebaliknya, bank akan mengurangi bagi hasil jika terjadi kelebihan pasokan simpanan dan penurunan permintaan pinjaman. Atau dengan menaikkan kredit sekaligus menurunkan proporsi pangsa kredit.

4. Kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah

Pemerintah memiliki kekuasaan untuk menetapkan tingkat bunga minimum dan maksimum untuk pinjaman dan simpanan dalam keadaan tertentu. Batas maksimum yang ditetapkan pemerintah untuk simpan pinjam harus dipatuhi.

5. Jangka Waktu Jatuh Tempo

Durasi pembayaran kembali pembiayaan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap persentase margin. Persentase margin yang diberikan bank meningkat seiring dengan lamanya periode

pembiayaan. Hal ini disebabkan oleh ketidakpastian akan bahaya di masa depan (Alif, 2012).

#### 6. Target Profit Laba

Semua bank ingin keuntungan finansial yang besar. Rasio bagi hasil harus tinggi jika prediksi laba tinggi, dan sebaliknya. Akibatnya, bank harus mengambil keputusan untuk menghitung persentase pendapatan dan prediksi keuntungan dengan serius.

#### 7. Reputasi Perusahaan

Persentase margin yang akan dibebankan selanjutnya akan tergantung pada reputasi perusahaan, baik dan buruk. Reputasi perusahaan mempengaruhi seberapa besar kemungkinan terjadinya aset non-performing.

#### 8. Produk Bersaing

Suatu produk harus dapat dijual untuk mendapatkan pembiayaan. Persentase margin umumnya lebih kecil untuk produk dengan persaingan pasar yang kuat. Pengembalian pembiayaan, bagaimanapun, dijamin jika item yang didanai berhasil dengan baik di pasar.

#### 9. Total Biaya

Bank harus memperhitungkan biaya keseluruhannya saat menetapkan harga suatu produk. Oleh karena itu, Bank harus dapat memperoleh kas yang cukup untuk menutup semua pengeluaran. Salah satu elemen kunci dalam menentukan harga produk bank adalah biaya keseluruhan yang harus dibebankan (Alif, 2012).

### **4. Rumus Harga Jual**

Harga jual ditentukan dengan menggunakan berbagai metode, termasuk margin keuntungan yang semakin berkurang, pendapatan rata-rata, dan margin keuntungan yang datar. Setiap teknik dijelaskan dalam paragraf berikut.

Pengurangan margin keuntungan adalah ketika biaya produk turun, perhitungan margin keuntungan juga menurun karena pembayaran atau cicilan

harga pokok, jumlah cicilan bulanan yang harus dilunasi nasabah. Rumus tersebut menggunakan strategi menurun untuk menghitung margin keuntungan bulanan dan pembayaran cicilan.

$$\text{Angsuran Pokok/Bulan} = \left( \frac{PLFN}{JWK} \right)$$

$$\text{Margin Keuntungan} = \left( \frac{((PLFN - (No - 1) * APPB) * MRJ)}{12} \right) \text{ (Zakiy \& Hanif, 2015).}$$

Pendekatan berikut menggunakan margin keuntungan datar, membandingkan margin keuntungan dengan biaya pinjaman secara teratur setiap bulan. Rumus metode datar untuk menghitung pembayaran bulanan dan margin keuntungan ditunjukkan di bawah ini.

$$\text{Angsuran Pokok/Bulan} = \left( \frac{PLFN}{JWK} \right)$$

$$\text{Margin Keuntungan} = \left( \frac{PLFN}{JWK} \right) * \left( \frac{MRJ}{12} \right) \text{ (Zakiy \& Hanif, 2015).}$$

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **A. Jenis dan Sifat Penelitian**

##### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan metode *field reaserch* dengan menggunakan metodologi kualitatif pendekatan studi kasus sehingga peneliti melihat bagaimana transaksi murabahah dilakukan dan mempelajari bagaimana sebenarnya Bank NTB Syariah Mataram menentukan harga jual murabahah rumah Tapak Sejatera iB Amanah.

##### **2. Sifat Penelitian**

Alasan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan mendeskripsikan pelaksanaan dan kelengkapan transaksi murabahah; itu tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis apa pun. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi landasan konseptual dan praktis yang menentukan harga jual rumah subsidi di Bank NTB Syariah Mataram.

#### **B. Lokasi Penelitian**

Bank NTB Syariah menjadi subjek dari penelitian, sedangkan objek penelitian dengan topik-topik sebagai berikut: 1) Bagaimana akad murabahah di Bank Syariah Mataram NTB digunakan untuk menentukan harga jual rumah subsidi 2) Apakah FLPP di Bank NTB sesuai dengan Fatwa DSN MUI dan prinsip syariah?. Data riset juga diberikan oleh nasabah yang memanfaatkan pembiayaan murabahah perumahan bersubsidi Bank NTB Syariah. Dari subyek tersebut, peneliti mengambil sampel dengan menggunakan orang-orang penting, termasuk manajer cabang, staf pemasaran, dan karyawan lainnya. Untuk meminimalkan waktu untuk penyelidikan ini, peneliti mengadopsi teknik Non Random Sampling untuk sampel hanya 5 nasabah.

#### **C. Kehadiran Peneliti**

Sesuai dengan karakteristik pendekatan kualitatif, salah satunya adalah penggunaan alat kunci dimana peneliti hadir secara fisik, peneliti menggunakan



alat kunci dimana dia hadir secara fisik atau Berpartisipasi aktif dalam penelitian. Untuk memastikan bahwa data yang diperoleh benar-benar dapat diandalkan, peneliti berusaha untuk membangun hubungan yang positif dengan subjek dengan informan yang menjadi sumber data. Peneliti akan hadir di lapangan saat melakukan penelitian ini karena diperbolehkan, khususnya dengan mendatangi lokasi penelitian pada waktu-waktu tertentu, baik yang terjadwal maupun tidak terjadwal, baik yang terencana maupun tidak terjadwal.

#### D. Metode Pengumpulan Data

Berbagai pendekatan untuk pengumpulan data. Data penelitian ini akan dikumpulkan oleh peneliti dengan menggunakan metode observasi, wawancara yang terdiri dari beberapa pertanyaan, dan dokumentasi. Observasi non-partisipatif merupakan metode yang digunakan peneliti untuk melakukan observasi. Sedangkan dalam proses Untuk mengumpulkan data melalui wawancara, peneliti memutuskan untuk menggunakan wawancara mendalam semi terstruktur untuk membantu memfokuskan informasi yang diinginkan. Ini termasuk mengembangkan daftar pertanyaan untuk ditanyakan selama wawancara. dokumentasi, pengumpulan data dengan menggunakan metodologi pengumpulan data yang sesuai dengan judul penelitian. Adapun yang akan peneliti wawancara antara lain sebagai berikut

No	Nama	Jabatan	Perusahaan	Fungsi
1	Indah Aristya	Nasabah	-	Nasabah FLPP yang mengambil rumah tapak subsidi
2	Erlin Susiana	Nasabah	-	Nasabah FLPP yang mengambil rumah tapak subsidi
3.	Anwar	Marketing Perumahan Griya Pesona Alam	PT. Varindo Lombok Inti	Memasarkan perumahan Griya Pesona Alam
4.	Dedi	Staff Devisi REN	Bank NTB Syariah	Devisi REN

5.	Rini	Karyawan	PT Varindo Lombok Inti	Administrasi
----	------	----------	---------------------------	--------------

## E. Data dan Sumber Data

### 1. Data Primer

Data primer terdiri dari informasi yang dikumpulkan dari informan atau sumber yang diselidiki secara langsung (partisipan). Pemimpin Bank NTB Syariah Mataram Divisi Pembiayaan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) memberikan informasi utama untuk deskriptif mengenai penentuan Pembiayaan atau Harga Jual Tapak Sejahtera iB Amanah Bank NTB Syariah Mataram Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).

### 2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber informasi yang digunakan dalam penelitian yang dikumpulkan dan dicatat oleh pihak ketiga dan diperoleh peneliti secara tidak langsung melalui beberapa media perantara. Jenis data sekunder yang paling umum adalah bukti atau catatan sejarah yang sudah tersusun dalam arsip, ada yang sudah rilis dan ada juga yang belum. penentuan harga jual rumah subsidi oleh bagian pembiayaan Bank NTB Syariah Mataram Tapak Sejahtera iB Amanah atau Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) menjadi bahan data sekunder yang dikumpulkan untuk penelitian ini melalui dokumentasi dan observasi.

## F. Teknik Pemeriksaan Data

Triangulasi sumber merupakan salah satu pendekatan untuk memverifikasi temuan penelitian, dengan purposive sampling digunakan untuk menentukan ukuran sampel dan wawancara serta data sekunder berupa dokumen yang digunakan untuk pengumpulan dan analisis data. Triangulasi sumber data dilakukan dengan cara:

1. Membandingkan antara data wawancara dan informasi dari dokumen dokumen yang terkait.

2. Menganalisis data yang diperoleh dari wawancara dengan peserta penelitian dan observasi data yang diperlukan untuk dokumentasi.

Tiga tugas utama yang membentuk pendekatan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah reduksi dan penyajian data, serta menarik kesimpulan dari data tersebut. Latihan ini didasarkan pada apa yang dibahas Miles dan Huberman sehubungan dengan berbagai metode analisis data.

## **BAB IV**

### **PAPARAN DATA DAN HASIL PENELITIAN**

Agar lebih terarah, peneliti membuat daftar pertanyaan sebelum melakukan wawancara untuk menyusun data yang bersangkutan. Berikut informasi dan kesimpulan yang didapat oleh peneliti dari temuan penelitian tersebut.

#### **A. Informasi Tentang Bank NTB Syariah**

##### **1. Sejarah Bank NTB Syariah**

Bank NTB Syariah atau dikenal juga sebagai Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat dimiliki oleh Pemerintah Provinsi Nusa Tenggara Barat dan Pemerintah Kota/Kabupaten Nusa Tenggara Barat (Bank NTB, 2019). Pokok-pokok pendirian Bank NTB Syariah yang didirikan pada tanggal 5 Juli 1964 antara lain:

- a. Bagaimana Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat didirikan dan beberapa modifikasinya, No. 06 Tahun 1963, PERDA Propinsi Nusa Tenggara Barat;
- b. Peraturan Bank Pembangunan Provinsi Nusa Tenggara Barat No. 08 Tahun 1984 telah mengalami penyempurnaan;
- c. Peraturan Daerah Provinsi Nusa Tenggara Barat Tahun 1993 Nomor 01 mengatur keterkaitan dengan Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat kemudian ditambahkan lagi.
- d. Sebuah dokumen tertanggal 19 Maret 1999 yang status hukum Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat diubah dari perusahaan daerah menjadi perseroan terbatas (PT).

Orang yang meletakkan dasar berdirinya bank NTB Syariah adalah Bapak Presiden Direktur pertama bank ini bernama H.Muhammad Syareh, SH. Dan yang menjabat sebagai direktur utama sekarang adalah Bapak H. Kukuh Rahardjo dengan masa jabata dari tahun 2018 sampai dengan tahun 2022.

Sebelumnya merupakan badan usaha daerah, Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat kini beroperasi sebagai perseroan terbatas (PT) tepat pada

19 Maret 1999. Aturan dan regulasi yang relevan dengan perubahan status mencakup sejumlah faktor yang berbeda:

- a. Di hadapan Samsaimun, SH, pada tanggal 30 April 1999, Akta Pendirian No. 22 dan yang bertindak sebagai pengganti Notaris Mataram adalah Abdullah, SH.
- b. Surat persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai Surat Keputusan No. C.8225.HT.01.01.Th.99 tanggal 5 Mei 1999;
- c. Perubahan itu dilakukan searah dengan Akta Perubahan No. 03 yang ditanda tangani di hadapan Fikry Said, SH., Notaris di Mataram, pada tanggal 3 Maret 2008;
- d. AHU.30716.AHA.01.02 Tahun 2008 yang merupakan persetujuan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia ditandatangani pada tanggal 6 Juni 2008;
- e. Akta Nomor 53 yang diterbitkan tanggal 9 Desember 2011 merupakan perubahan terakhir akta pembentukan di hadapan Notaris Mataram Fikry Said, SH;
- f. AHU-01707.AH.01.02 Tahun 2012, diterbitkan pada tanggal 11 Januari 2012, oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, menyetujui perubahan anggaran dasar PT Bank Pembangunan Daerah Nusa Tenggara Barat (Bank NTB, 2019).

Melalui pemungutan suara Keputusan peralihan Bank NTB Syariah menjadi PT diambil dalam Rapat Umum Pemegang Saham pada 13 Juni 2016. Ekonomi kerakyatan yang adil diperlukan untuk pertumbuhan Nusa Tenggara Barat, dan Bank NTB Syariah memberikan alasan untuk memperbaharui kepercayaan dalam hal ini. Sesuai dengan peraturan ini, proses konversi bank hanya dapat diselesaikan setelah melalui pemeriksaan yang komprehensif dan sesuai dengan semua undang-undang yang berlaku. Sesuai Surat Keputusan Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan tanggal 24 September 2018 Nomor: Kep-145/D.03/2018 tentang Penerbitan Izin Konversi Bank Umum Konvensional yang ada menjadi Bank Umum Syariah. Sesuai dengan prinsip

syariah, Bank NTB Syariah telah resmi memulai kegiatan operasionalnya. Proses konversi yang berlangsung hampir dua (tahun) melahirkan PT. Memberikan kewenangan kepada PT Bank NTB Syariah untuk mengubah operasional Dengan nama PT. Bank NTB Syariah, bank umum konvensional bertransformasi menjadi bank umum yang menganut syariat Islam dengan perusahaan ini berlokasi di Mataram..

Dalam rangka meningkatkan semangat agar untuk membantu masyarakat dalam bertransaksi ssecara syariah, Bank NTB Syariah dapat terus memberikan layanan perbankan syariah dan meningkatkan ekonomi lokal Nusa Tenggara Barat, maka Bank NTB didirikan dengan tujuan menjadi Bank NTB yang terpercaya, bereputasi, dan sebagai Bank Syariah pilihan di NTB khususnya. (Bank NTB, 2019).

Area bisnis utama Bank dijelaskan dalam model bisnis yang dibuat, beserta bagaimana Bank dapat memenuhi visi, tujuan, dan tujuan keuangannya. Seperti terlihat dalam misi bank untuk menjadi bank syariah yang disukai oleh masyarakat luas. Bank akan menjalankan visi tersebut dengan menawarkan solusi keuangan yang lengkap kepada nasabah guna memantapkan diri sebagai mitra keuangan jangka panjang bagi nasabah tersebut dan memberikan nilai tambah bagi seluruh pemangku kepentingan, termasuk masyarakat, lembaga keuangan, investor, karyawan, dan pelanggan serta dari industri jasa.

Bank NTB Syariah telah berkembang selama bertahun-tahun, dan hingga tulisan ini dibuat, telah memiliki 43 lokasi, termasuk kantor pusat, 11 kantor cabang, 22 kantor cabang pembantu, 4 kantor kas, dan 5 payment point. Terdapat 155 ATM yang tersebar di seluruh kota dan wilayah NTB untuk mendorong efektivitas layanan Bank NTB Syariah. Per 31 Maret 2018, sebanyak 740 orang, termasuk karyawan dan karyawan wanita, bekerja di Bank NTB Syariah (Bank NTB, 2019).

## **2. Pembiayaan Proyek Properti Berpenghasilan Rendah/Rumah Subsidi (FLPP) di Bank NTB Syariah**

Sejak tahun 2019, Bank NTB Syariah telah memberikan pendanaan untuk inisiatif MBR yang berfokus pada perumahan murah. Atas nama pemerintah, dukung operasional program FLPP Tapak Sejahtera iB Amanah. Melalui skema Tapak Sejahtera iB Amanah pemerintah, seluruh masyarakat Indonesia dapat mendapatkan opsi pembiayaan perumahan dan likuiditas untuk pembiayaan perumahan. Tugas utama Bank Syariah NTB sebagai Bank Pembangunan Daerah adalah mempermudah warga NTB untuk membeli rumah. Menurut Dedi salah satu Devisi REN Bank NTB Syariah bahwa tentang penyaluran FLPP sebagai berikut:

*Menurut catatan, Bank NTB Syariah akan memberikan FLPP atau pembiayaan perumahan bersubsidi hingga 1.200 unit pada tahun 2020 dengan menggunakan jenis pembiayaan akad jual beli (murabahah) dan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP). Dana Rp 193 miliar yang dikururkan Bank NTB Syariah untuk tahun 2021 setara dengan 1.800 unit rumah bersubsidi. Dengan tingkat pembiayaan yang bervariasi dan kerangka waktu yang telah disepakati bersama nasabah yang membiayai tapak sejahtera ib amanah di bank syariah NTB, masyarakat telah mendapatkan kuota penuh yang diberikan pemerintah hingga 1.200 unit yang diterima Bank NTB Syariah pada tahun 2020. (Dedi Staff Devisi REN, Wawancara, Mataram 28-01-2023)*

Secara umum, FLPP atau Tapak Sejahtera iB Amanah ditawarkan dengan syarat dan ketentuan yang sama oleh semua lembaga yang dipilih oleh pemerintah untuk bertindak sebagai saluran keuangan bagi bank konvensional dan syariah di seluruh Indonesia. Suku bunga tahunan atau margin sebesar 5% diputuskan oleh pemerintah yaitu Kementerian PUPR dalam hal ini untuk pembiayaan rumah bersubsidi, dengan harga jual dari developer untuk rumah tersebut dibatasi maksimal 168.000.000. Sederhananya, bank syariah menggunakan margin untuk menghasilkan keuntungan daripada bunga, seperti yang dilakukan bank konvensional. Menurut Dedi juga

*“Nasabah yang memilih Bank NTB Syariah untuk pembiayaan rumah subsidi akan mendapatkan informasi pembiayaan secara lengkap dan*

*detail. Calon pembeli akan diberikan informasi secara lisan dan tertulis mengenai Sebelum menandatangani perjanjian jual beli, pembeli dan penjual harus menyepakati persyaratan sebagai berikut: harga beli rumah dari pengembang, uang muka dari pemerintah, margin, jangka waktu, jumlah pembiayaan, penjualan harga yang ditentukan oleh bank, dan kriteria tambahan lainnya". (Dedi Staff Devisi REN, Wawancara, Mataram 28 Januari 2023)*

Yang berminat mengajukan pinjaman program Tapak Sejahtera iB Amanah di Bank NTB Syariah harus melakukannya dengan cara sebagaimana diuraikan di bawah ini (Bank NTB, 2019).

- a. Calon nasabah harus melengkapi aplikasi dan mengirimkannya, bersama dengan dokumen yang diperlukan, ke Bank NTB Syariah.
- b. setelah berkas permohonan diterima, bank antara lain wajib memeriksa pemohon, kelengkapan dokumen, dan keterlibatan nasabah, meliputi:
  1. Atas nama nasabah yang mengajukan permohonan, bank meminta informasi pembiayaan dan memverifikasi apakah pemohon masuk dalam daftar hitam atau tidak..
  2. Bank memeriksa untuk melihat apakah semua dokumen yang relevan sudah ada sebelum melakukan verifikasi. Melakukan wawancara dan pengecekan langsung di lokasi usaha atau tempat kerja perusahaan adalah contoh-contoh operasi verifikasi.
  3. Bank membuat laporan penilaian agunan.
- c. Analisis Fase Pembiayaan

Bank harus melakukan tindakan berikut setelah prosedur tersebut di atas disahkan untuk diproses lebih lanjut:

- 1) Untuk melakukan analisa lebih lanjut yang dengan konsep kehati-hatian, dituangkan dalam kajian penerapannya. Bank menelaah secara seksama informasi tentang nasabah yang dikumpulkan.
- 2) Temuan analisis disajikan dalam bentuk laporan yang mengkaji kelayakan pemohon dalam hal ini nasabah. Pemohon diberikan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) untuk ditandatangani. setelah tahap



analisis, yang pada saat itu bank harus menentukan bahwa pemohon memenuhi syarat untuk persetujuan permohonan pembiayaan.

- 3) Bank dapat menandatangani Perjanjian Pembiayaan jika pemohon setuju. Tahap Pelaksanaan Akad pembiayaan tersebut untuk diajukan.
- 4) Petugas analis melakukan analisis pembiayaan untuk memberikan ringkasan gambaran pemohon, situasi keuangan, dan kemampuan pembayaran untuk pertimbangan bank (Bank NTB, 2019).

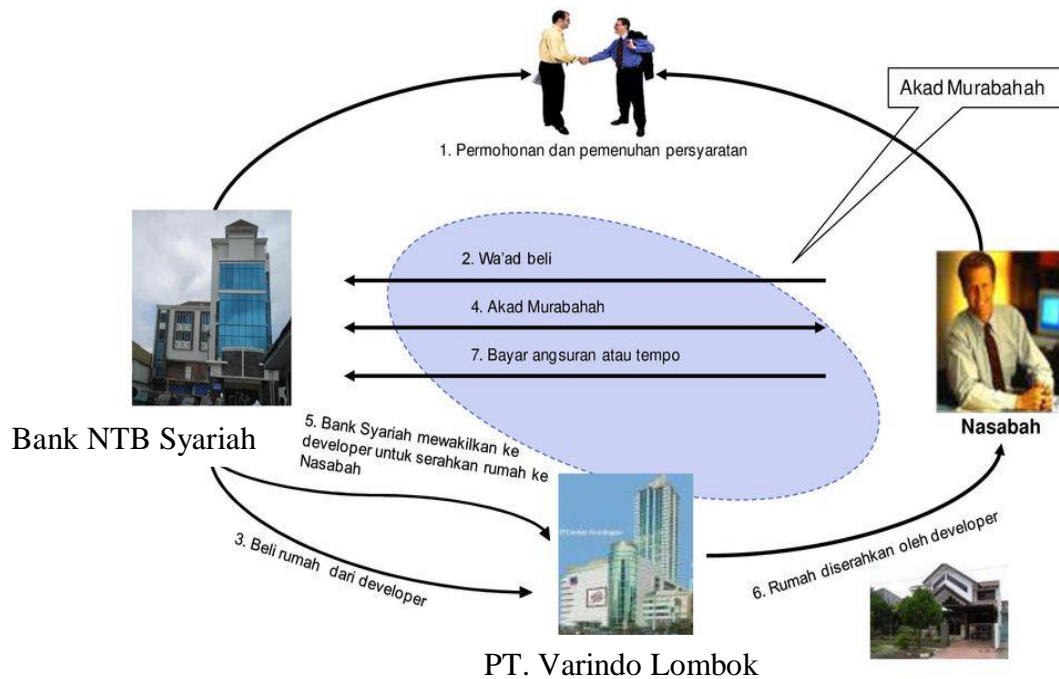
d. Tahap keputusan pembiayaan

Pemohon harus menerima, menandatangani Surat Keputusan Pembiayaan (SKP), dan mendapat persetujuan dari PDPP Kemen PUPR sebelum perbankan dapat menyelesaikan kesepakatan pembiayaan. Tanda tangan calon nasabah pada kontrak harus dilakukan di hadapan notaris dan manajemen bank. Bank juga harus menyediakan dokumentasi pelaksanaan perjanjian.

e. Syarat-syarat penunjang

1. Jika Kementerian PUPERA menolak permohonan FLPP KPR nasabah.
2. Setelah semua dokumen dan bangunan selesai, lalu kontrak ditandatangani.
3. Akad pembiayaan murabahah ditandatangani oleh nasabah dan pasangannya.
4. Nasabah memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk mendebit akun.
5. Menyerahkan sertifikat asli jaminan SKMHT yang akan diikat.
6. Mengajukan BAST untuk pemindahan tempat tinggal.
7. Pindah maksimal tiga bulan setelah penandatanganan kontrak.
8. Selama lima tahun setelah akad, rumah tersebut tidak dapat dijual, disewakan, atau dialihkan..
9. Menyetujui Pernyataan Pembatalan Kontrak dan Surat Kuasa.

## SKEMA MURABAHAH UNTUK PEMBIAYAAN RUMAH



### 3. Persyaratan sebagai bank pelaksana

Sesuai dengan Peraturan Kementerian PUPR Republik Indonesia Nomor 20/Prt/M/2019 (PUPR, 2019) membahas kemudahan dan bantuan bagi mereka yang berpenghasilan rendah yang ingin membeli rumah. Persyaratan BUS dan Bank Umum Pasal 12 menyebutkan kriteria yang harus dipenuhi untuk menjadi Bank Pelaksana KPR atau SBUM Bersubsidi:

1. mengirimkan surat minat kepada Direktur Jenderal untuk menjadi Bank Pelaksana dalam hal untuk menyalurkan KPR dan/atau SUM Bersubsidi;
2. Memiliki perjanjian dengan Kementerian Keuangan untuk mengelola rekening kementerian negara, lembaga, dan departemen serta melaksanakan notional pooling perbendaharaan dari rekening-rekening tersebut;

3. Memiliki peringkat kesehatan bank komposit minimal 3 (tiga) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
4. Telah memberikan hak tanggungan sekurang-kurangnya 2 tahun.;
5. Memiliki setidaknya beberapa infrastruktur untuk pengelolaan KPR sebagai berikut:
  - a. memiliki kelompok kerja yang mengawasi pembiayaan rumah atau kredit;
  - b. mempekerjakan staf untuk mengawasi kredit dan pembiayaan perumahan; menggunakan teknologi untuk mengelola angsuran dan pembiayaan kepemilikan tempat tinggal
6. bermaksud untuk menerbitkan KPR Sejahtera, KPR SSB, dan/atau KPR SSM untuk tahun berjalan;
7. melakukan perjanjian kontrak beserta Direktur Jenderal yang ditunjuk Menteri atau perwakilan Kementerian lainnya; dan
8. menandatangani kontrak kerjasama dengan (PUPR, 2019):
  1. pejabat yang ditunjuk Menteri yang menjabat sebagai direktur utama PPDPP;

**B. Data pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah untuk Bank NTB Syariah dilihat dari perspektif DSN-MUI dan sesuai prinsip syariah**

1. Peraturan Kenterian PUPR Republik Indonesia Nomor 20/prt/m/2019 (PUPR, 2019) Terkait Bantuan Kemudahan dan Kepemilikan tempat tinggal untuk warga yang Berpenghasilan Rendah, pasal 26 kpr sejahtera tapak syariah memberikan bekal kepada khalayak yang dituju, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1), yaitu:
  - a) Harga jual Tempat Tinggal Umum Tapak dikurangi nilai uang muka 1% (satu persen) yang diberikan oleh MBR dan dikurangi nilai SBUM menentukan nilai pembiayaan maksimum;
  - b) MBR dapat memberikan kontribusi lebih dari 1% (satu persen) dari harga pembelian sebagai uang muka untuk mencapai kapasitas angsuran minimum yang dipersyaratkan;

- c) Margin atau sewa pembiayaan mencakup biaya hidup, kebakaran, dan premi asuransi kredit/pembiayaan.;
  - d) Selama masa subsidi, margin atau pekerjaan dalam proses seperti yang terlihat di huruf c ditetapkan serta nilai angsuran sesuai seperti teknik perhitungan bunga anuitas menggunakan amortisasi tahunan atau bulanan;
2. Tentang Aturan Umum Murabahah Pada Bank Syariah, Fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000:
- Pertama, aturan dasar murabahah (MUI, 2000)
- a) Akad murabahah tanpa bunga harus dilakukan antara bank dan nasabah.
  - b) Hukum Islam tidak melarang perdagangan barang.
  - c) Bank menawarkan sebagian dari pembiayaan atau seluruhnya untuk biaya barang-barang yang kriterianya yang sudah ditetapkan.
  - d) Bank melakukan pembelian atas nama bank itu sendiri, dan akuisisi tersebut harus legal dan bebas dari bunga.
  - e) Bank wajib memberikan seluruh informasi tentang pembelian tersebut, seperti jika dibeli dengan utang..
  - f) Kemudian, bank menjual produk yang diakuisisi kepada nasabah (pelanggan) sejumlah harga total biaya ditambah keuntungan. Dalam hal ini, Bank harus secara akurat mengungkapkan kepada konsumen biaya barang serta biaya yang terkait.
  - g) Nasabah membayar jumlah yang disepakati untuk item dalam batas waktu yang diberikan.
  - h) Bank dapat menyetujui pengaturan tertentu dengan nasabah untuk mencegah penyalahgunaan kontrak atau kerugian terhadapnya..
  - i) Akad jual beli murabahah harus dilaksanakan setelah produk yang bersangkutan, sudah sepenuhnya di miliki ole pihak perbankan.
- Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:
- a) Nasabah memberi bank aplikasi pembelian dan perjanjian yang berkaitan dengan aset atau produk.

- b) Apabila perbankan menyetujui pengajuan tersebut, maka perbankan harus secara legal memesan barang dengan pedagang dan membelinya terlebih dahulu.
- c) Nasabah harus menerima (membeli) aset tersebut dari bank sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya karena perjanjian tersebut mengikat secara hukum, dan kedua belah pihak kemudian harus melakukan kontrak jual beli.
- d) Saat menandatangani perjanjian pemesanan awal, bank dapat meminta uang agunan atau tanda jadi dari nasabah dalam jual beli ini.
- e) Biaya asli yang dibebankan oleh perbankan jika nasabah memutuskan untuk tidak membeli barang tersebut, dikurangi dari uang muka..
- f) Bank dapat meminta nasabah untuk menutup kerugian yang jika nilai uang agunan atau tanda jadi kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank.
- g) Jika perjanjian digunakan sebagai pengganti uang tanda jadi, maka:
  1. Nasabah hanya perlu membayar sisanya apabila nasabah memutuskan jadi membeli barang tersebut;
  2. Uang muka tetap menjadi milik bank jika nasabah mundur dari pembelian sampai jumlahnya terpenuhi, apabila uang muka tidak mencukupi, maka nasabah wajib mengganti selisihnya untuk menutup kerugian bank akibat pembatalan tersebut.

Ketiga: Jaminan Murabahah (MUI, 2000)

- a) Jaminan murabahah dapat diterima selama Pelanggan mengambil pesanan mereka dengan sangat serius.
- b) Bank dapat meminta jaminan yang dapat dipaksakan dari nasabahnya.

### 3. Prinsip Syariah

Sesuai Pasal 2 UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Hukum syariah adalah dasar untuk semua aktivitas komersial. Maka dari itu, perbankan syariah semestinya menjunjung tinggi prinsip syariah dalam setiap

kegiatan operasionalnya, Kegiatan bisnis yang tidak termasuk salah satu dari komponen ini adalah salah satu contohnya:

- a. Riba, adalah penambahan yang dilakukan secara batil.
- b. Transaksi yang bergantung pada keadaan yang tidak jelas dan berisiko disebut maisir..
- c. Transaksi yang garar, atau yang objeknya ambigu, tidak diklaim, atau yang lokasinya tidak pasti, kecuali yang dilarang secara khusus oleh syariah, tidak dapat diajukan pada saat transaksi dilakukan.
- d. Transaksi yang melanggar hukum syariah dianggap haram.
- e. Transaksi yang merugikan pihak lain dianggap zalim.

### **C. Informasi dari Bank NTB Syariah mengenai penentuan harga jual rumah subsidi atau FLPP**

#### **1. Harga**

##### **a. Definisi Harga**

Harga adalah jumlah uang yang akan dikeluarkan pemesan untuk membeli produk atau pelayanan. Harga layanan perbankan sudah termasuk biaya untuk transaksi, persyaratan suku bunga, serta saldo minimum. Harga barang yang dijual melayani dua tujuan. Pertama, pasar yang kompetitif dimenangkan melalui harga, kedua penentuan harga berfungsi sebagai sumber pendapatan untuk bisnis. Harga di perbankan konvensional termasuk bunga, biaya administrasi, komisi, biaya, biaya penagihan, biaya sewa, biaya pengiriman, dan biaya lainnya. Sedangkan di perbankan syariah menggunakan Bagi hasil (Kurnia Putri, 2017).

##### **b. Tujuan penetapan harga**

Berikut ini adalah tujuan keseluruhan penentuan harga:

###### **1. Memaksimalkan Laba**

Harga berusaha untuk meningkatkan penjualan untuk meningkatkan keuntungan. Biasanya, harga digunakan untuk meningkatkan keuntungan perusahaan dengan memainkan harga tinggi atau rendah.

## 2. Untuk Bertahan

Dalam kondisi tertentu, terutama ketika ada persaingan sengit. Dalam hal ini, bank memutuskan untuk menjual barang dan jasa yang ditawarkan di pasar terbuka dengan harga terendah. Misalnya, jika dibandingkan dengan pesaing, rasio persentase untuk Tingkat deposito dan persentase lebih tinggi daripada pembiayaan, tetapi hanya dalam keadaan yang menguntungkan (Rahma, 2016).

## 3. Peningkatan Pangsa Pasar

Dengan menetapkan biaya murah, bisnis berharap dapat menarik pelanggan dan meyakinkan mereka untuk bermigrasi dari bank saingan ke bank mereka sendiri. Seperti, membandingkan tingkat bagi hasil yang tinggi yang diberikan oleh bank pesaing dengan insentif tambahan seperti pemberian hadiah.

## 4. Keunggulan produk

Keunggulan produk berusaha untuk menyiratkan bahwasanya barang atau pelayanan berkualitas tinggi disediakan, harga ditetapkan setinggi mungkin, dan jumlah bagi hasil seminimal mungkin.

## 5. Persaingan

Untuk menghindari penjualan lebih dari harga yang ditetapkan oleh pesaing maka harus mempertimbangkan pesaing saat menentukan harga (Hidayah, 2019).

### c. Unsur-unsur yang mempengaruhi harga

Besar kecilnya harga pada umumnya dipengaruhi oleh beberapa hal, diantaranya sebagai berikut:

#### 1. Kualitas Jaminan

Persentase margin pembiayaan yang dibebankan berbanding terbalik dengan seberapa likuid jaminannya. Misalnya, jaminan margin deposit yang ditawarkan akan lebih kecil dari jaminan berbasis sertifikat. Mempertimbangkan kemungkinan masalah keuangan. Kemudian,

dibandingkan dengan sertifikat, jaminan likuid seperti giro atau deposito lebih mudah didistribusikan.

## 2. Hubungan Baik

Nasabah dibagi menjadi dua kelompok oleh bank. Pertama, bank memberikan perlakuan yang lebih disukai kepada konsumen yang memiliki hubungan yang solid atau riwayat kredit yang baik, seperti margin yang lebih rendah dan persetujuan kredit yang lebih cepat daripada nasabah biasa.

## 3. Kebutuhan Akan Dana

Jika bank kehabisan uang saat menerima simpanan sederhana dan kredit lebih diminati., mereka untuk menutup kekurangan, akan meningkatkan tingkat bagi hasil. Orang akan mulai menabung di bank karena bagi hasil meningkat. Sebaliknya, bank akan mengurangi bagi hasil jika terjadi kelebihan pasokan simpanan dan penurunan permintaan pinjaman. Atau dengan menaikkan kredit sekaligus menurunkan proporsi pangsa kredit.

## 4. Kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah

Pemerintah memiliki kekuasaan untuk menetapkan tingkat bunga minimum dan maksimum untuk pinjaman dan simpanan dalam keadaan tertentu. Batas maksimum yang ditetapkan pemerintah untuk simpanan pinjam harus dipatuhi.

## 5. Jangka Waktu Jatuh Tempo

Durasi pembayaran kembali pembiayaan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap persentase margin. Persentase margin yang diberikan bank meningkat seiring dengan lamanya periode pembiayaan. Hal ini disebabkan oleh ketidakpastian akan bahaya di masa depan. (Alif, 2012)

## 6. Target Profit Laba

Semua bank ingin keuntungan finansial yang besar. Rasio bagi hasil harus tinggi jika prediksi laba tinggi, dan sebaliknya. Akibatnya, bank harus mengambil keputusan untuk menghitung persentase pendapatan dan prediksi keuntungan dengan serius.



## 7. Reputasi Perusahaan

Persentase margin yang akan dibebankan selanjutnya akan tergantung pada reputasi perusahaan, baik dan buruk. Reputasi perusahaan mempengaruhi seberapa besar kemungkinan terjadinya aset non-performing.

## 8. Produk dari Pesaing

Suatu produk harus berhasil di pasar untuk dibiayai. Persentase margin relatif lebih rendah untuk barang yang memiliki banyak pesaing di pasar. Di sisi lain, pengembalian pembiayaan dijamin jika produk yang dibiayai laku di pasar.

## 9. Total Biaya

Bank harus memperhitungkan biaya keseluruhannya saat menetapkan harga suatu produk. Akibatnya, Bank harus mampu menghasilkan uang yang cukup untuk menutup semua biaya. Salah satu elemen kunci dalam menentukan harga produk bank adalah biaya keseluruhan yang harus dibebankan. (Alif, 2012)

Berdasarkan hasil wawancara langsung dengan nasabah, Indah Aristya Ningrum dan Erlin Susiana yang berdasarkan pengetahuan dan pemahaman nasabah membiayai pembelian rumah Tapak Sejatera iB Amanah di Bank NTB Syariah yang berlokasi di Perumahan Griya Pesona Alam, Duman Lombok Barat, bersedia untuk diwawancarai dan memberikan informasi yang relevan. Fakta dan informasi berikut dapat dikumpulkan dari pedoman wawancara dan beberapa pertanyaan yang disediakan.

Bank NTB Syariah terpilih sebagai bank yang mengajukan permohonan pembiayaan rumah bersubsidi atas permintaan pengembang. Mengingat kemudahan persyaratan pembiayaan untuk calon klien dan kerjasama antara bank dan pengembang yang telah disepakati. Rini juga mengatakan hal yang sama selaku Karyawan PT. Varindo Lombok Inti bahwa

*“Pemilihan bank syariah NTB merupakan rekomendasi langsung dari pengembang atau dalam hal ini PT Varindo Lombok Inti langsung merujuk calon nasabah yang akan bertransaksi FLPP Rumah Subsidi ini*

*ke bank syariah NTB sebagai hasil kerjasama yang telah terjalin antara developer dengan Bank NTB Syariah dan setelah itu nasabah tersebut diarahkan oleh Bank NTB Syariah mengenai syarat syarat selanjutnya”.* (Rini, Wawancara, Mataram 18 Januari 2023).

Terkait dengan uang muka, nasabah menyatakan bahwa uang muka ditentukan dan periode waktu yang dipilih adalah berdasarkan kemampuan nasabah untuk membayar dalam bentuk cicilan bulanan. Selain itu berdasarkan studi kelayakan Bank NTB Syariah.

Pelanggan memilih lokasi rumah di kompleks perumahan Griya Pesona Alam dengan berbagai alasan, diantaranya lokasi yang strategis, lingkungan yang ramai, dan akses jalan yang luas. Hal senada diungkapkan oleh Saudara Anwar selaku salah satu marketing perumahan Subsidi di PT. Varrindo Lombok Inti. Anwar menegaskan saat wawancara bahwa

*“Hingga saat ini, pada Desember 2022 telah dibangun 800 unit rumah subsidi di Griya Pesona Alam Desa Duman yang telah terjual 90%. Jenis hunian ini dipilih mayoritas masyarakat karena lokasinya yang menguntungkan di dekat kota Mataram dan padatnya penduduk di kawasan BTN Griya Pesona ini”.* (Anwar, Wawancara, Mataram 19 Januari 2023)

Menurut Bank NTB Syariah aturan yang ditetapkan Kementerian PUPR untuk menetapkan harga jual rumah subsidi. Kenyamanan dan Dukungan Kepemilikan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah: Peraturan Menteri Nomor 20/Prt/M/2019 (MBR) yang dibatasi maksimal 5% per tahun mengatur bagaimana margin Bank NTB Syariah dengan bank pelaksana lainnya. Menurut Candra yang diwawancarai tentang Bank NTB Syariah, bahwa

*“Harga jual seluruh bank pelaksana baik bank konvensional maupun bank syariah ditetapkan dengan bunga atau margin 5% per tahun. Seluruh bank pelaksana yang ditunjuk oleh pemerintah dalam menyalurkan pembiayaan FLPP kepada masyarakat wajib mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam hal penentuan margin”.*

## 2. Surat Keputusan Pembiayaan (SKP)

Studi kasus ini berdasarkan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) dari Bank NTB Syariah yang diperoleh nasabah atas nama Indah Aristya dan Erlin Susiana..

**1. Surat Keputusan Pembiayaan nasabah atas nama Indah Aristya**

- a. Nama Nasabah : Indah Aristya Ningrum
- b. No E-KTP : 5271036003980001
- c. Pekerjaan : Staf Administrasi di UD. Harapan
- d. Alamat Domisili : Karang Kemong Cakranegara Kelurahan  
Cakranegara Barat Kecamatan Cakranegara Kota  
Mataram
- e. Jenis Pembiayaan : Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP)
- f. Akad : Murabahah
- g. Tujuan Penggunaan : Pemilikan Rumah Tinggal (Subsidi)
- h. Harga Beli : Rp 168,000,000 (Seratus Enam Puluh Delapan  
Juta Rupiah)
- i. Pembiayaan Bank : Rp 162,000,000 (Seratus Enam Puluh Dua Juta  
Rupiah)
- j. Uang Muka : Rp 6,000,000 (Enam Juta Rupiah)
  - i. Nasabah : Rp 2,000,000 (Dua Juta Rupiah)
  - ii. SBUM : Rp 4,000,000 (Empat Juta Rupiah)
- k. Margin : Rp 73,669,097 (Tujuh Puluh Tiga Juta Enam  
Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Sembilan  
Puluh Tujuh Rupiah)
- l. Harga Jual : Rp 241,669,097 (Dua Ratus Empat Puluh Satu  
Juta Enam Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu  
Sembilan Puluh Tujuh Rupiah)
- m. Jangka Waktu : 192 (Seratus Sembilan Puluh Dua) Bulan
- n. Biaya Admin : Rp 1,000,000 (Satu Juta Rupiah)
- o. Biaya SKMHT : Rp 250,000 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu  
Rupiah)

- p. Pengembalian : Rp 1,227,443 (Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah)
- q. Blokir Saldo Tab : Sebesar 1x angsuran Rp 1,227,443 (Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah)
- r. Agunan : Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang terletak di perumahan GRIYA PESONA ALAM Blok GH No 06 Desa/Kelurahan Duman Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat dengan luas tanah sebesar 84 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 24 m<sup>2</sup> tercantum dalam SHGB/SHM.

## **2. Surat Keputusan Pembiayaan nasabah atas nama**

- a. Nama Nasabah : Erlin Susiana
- b. No E-KTP : 5271035312820001
- c. Pekerjaan : Karyawan Swasta
- d. Alamat Domisili : GB. Panaraga Cakranegara Barat
- e. Jenis Pembiayaan : Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP)
- f. Akad : Murabahah
- g. Tujuan Penggunaan : Pemilikan Rumah Tinggal (Subsidi)
- h. Harga Beli : Rp 168,000,000 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah)
- i. Pembiayaan Bank : Rp 160,000,000 (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah)
- j. Uang Muka : Rp 8,000,000 (Delapan Juta Rupiah)
- i. Nasabah : Rp 4,000,000 (Empat Juta Rupiah)
- ii. SBUM : Rp 4,000,000 (Empat Juta Rupiah)

- k. Margin : Rp 67,748,564 (Enam Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Enam Puluh Empat Rupiah)
- l. Harga Jual : Rp 235,748,564 (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Enam Puluh Empat Rupiah)
- m. Jangka Waktu : 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan
- n. Biaya Admin : Rp 1,000,000 (Satu Juta Rupiah)
- o. Biaya SKMHT : Rp 500,000 (Lima Ratus Ribu Rupiah)
- p. Pengembalian : Diangsur setiap bulan sebesar Rp 1.265,270 (Satu Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Rupiah)
- q. Blokir Saldo Tab : Sebesar 1x angsuran Rp 1.265,270 (Satu Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Rupiah)
- r. Agunan : Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang terletak di perumahan GRIYA PESONA ALAM Blok GJ No 07 Desa/Kelurahan Duman Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat dengan luas tanah sebesar 84 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 24 m<sup>2</sup> tercantum dalam SHGB/SHM.

## **BAB V**

### **PEMBAHASAN**

Dalam halaman sebelumnya peneliti sudah mempresentasikan hasil penelitian dan data dari Bank NTB Syariah pada bab sebelumnya, bab IV. Data dan temuan akan diulas dalam bab ini dan diperdebatkan secara menyeluruh untuk menentukan signifikansi kesimpulan dan pernyataan yang dibuat pada bab sebelumnya. Selain itu, peneliti akan menggunakan teori-teori yang diberikan dalam bab-bab sebelumnya untuk melakukan pemeriksaan teoritis.

#### **A. Analisis Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah di Bank NTB Syariah berdasarkan dengan Fatwa DSN MUI**

Berdasarkan dari wawancara serta pemeriksaan surat yang menyatakan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) sebagai dokumen pendukung telah dibuat oleh nasabah bernama Erlin Susiana, jenis pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah FLPP maupun rumah subsidi, jenis akad yang digunakan adalah Murabahah, dengan jangka waktu 15 tahun atau 180 bulan, dan bank membelinya dengan harga sebesar Rp 168.000.000,- uang muka nasabah dan SBUM sebesar Rp. 8.000.000, artinya bank akan membiayai Rp. 160.000.000,- dan margin keuntungan yang telah disetujui oleh bank dan nasabah selama waktu kontrak adalah Rp 67.748.564, dan biaya untuk nasabah dari produk bank tersebut adalah Rp 168.000.000 (harga beli) + Rp 67.748.564 (margin) = Rp 235.748. 564,-

Mengingat latar belakang teoritis yang disajikan dan data empiris dari lapangan, peneliti dapat menyimpulkan bahwasanya Bank NTB Syariah menggunakan metode pembiayaan Rumah Amanah iB atau FLPP telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 4 Tahun 2000. Bahwasanya disebutkan akad Murabahah diatur dalam Fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 yang meliputi :

- 1) Harga pembelian. Bank harus jujur dalam situasi ini, memberi tahu nasabah tentang harga pokok barang dan juga biayanya. Sebelum nasabah menandatangani surat keputusan pembiayaan (SKP) dalam hal ini, Bank NTB Syariah telah memberikan informasi secara tertulis dan juga memberitahu

nasabah secara lisan mengenai biaya perolehan rumah dari developer sebesar Rp 168.000.000 Dalam surat keputusan pembiayaan yang harus disetujui konsumen sebelum mendapat informasi dari Bank NTB Syariah, juga harus diungkapkan harga rumah oleh developer pada saat nasabah memilih unit dan mengajukan booking fee, agar nasabah dan masyarakat luas mengetahui secara pasti harga properti atau perumahan yang didapatkan oleh bank dari pengembang atau developer perumahan.

- 2) Harga jual, Dalam situasi ini, bank mesti memberi tahu nasabah tentang harga jual produk, yang didasarkan pada biaya komoditas ditambah margin keuntungan bank. Dalam situasi ini, Bank NTB Syariah memberitahukan kepada nasabah secara lisan dan juga secara tertulis tentang margin dan harga jual rumah, dengan margin yang ditentukan oleh bank NTB Syariah tergantung pada tingkat pembiayaan bank dan plafon yang dipilih oleh nasabah tersebut, margin dan harga jual rumah bersubsidi atau FLPP tersebut dituangkan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) sebelum ditandatangani oleh nasabah; Dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang diterima saudara Erlin dan Indah, masing-masing diinformasikan margin dan harga jual dari rumah subsidi tersebut, saudara Erlin diberitahukan didalam SKP bahwa margin pembiayaan untuk Tapak Sejahtera iB Amanah adalah Rp 67.748.564,- sedangkan harga jual rumah oleh bank kepada saudara Erlin tertera sebesar Rp 235.748.564,-. Sedangkan margin dari SKP dan harga jual saudara Indah diberitahukan bahwa margin pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah sebesar Rp 73.669.097,- dan harga bank menjual rumah kepada saudara Indah tertera sebesar Rp 241.669.097,-. Akad pada Bank NTB Syariah menggunakan akad murabahah ditambah dua poin di atas yang telah dilaksanakan Bank NTB Syariah. Dimana nasabah diberitahuan tentang biaya barang secara tertulis dan lisan sebelum menandatangani kontrak. Demikian pula Bank NTB Syariah telah menginformasikan kepada nasabah secara lisan dan tertulis tentang unsur kedua yaitu harga jual, dimana harga jual yang diajukan bank adalah harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang diperoleh bank (MUI, 2000).

Temuan kajian tersebut memastikan bahwa metode pembiayaan murabahah pada Bank NTB Syariah sudah sesuai terhadap Fatwa DSN-MUI terkait pembiayaan rumah bersubsidi atau FLPP tersebut.

Selain itu, berdasarkan temuan penelitian pembiayaan murabahah pada bank NTB Syariah yang dilakukan melalui analisis data dan wawancara, pemohon atau nasabah harus memenuhi persyaratan sebelum mengajukan permohonan akad khususnya masyarakat berpenghasilan rendah dan mengajukan permohonan ke bank NTB Syariah untuk kepemilikan rumah (Bank NTB, 2019). Bank juga harus memiliki hak yang jelas dan kepemilikan penuh atas rumah bersubsidi yang akan dibeli konsumen berdasarkan akad murabahah tersebut (Bank NTB, 2019). Dalam pembiayaan murabahah ini, Bank NTB Syariah menerapkan cicilan flat sampai dengan akhir akad; nasabah tidak dikenakan bunga selama pelaksanaan murabahah sehingga nasabah tidak dirugikan jika suku bunga pasar naik atau turun. Nasabah akan mengetahui jumlah cicilan sejak awal dan tidak akan mengalami kenaikan atau penurunan jumlah tersebut selama jangka waktu kontrak yang sudah disepakati di awal.

Secara teori, muamalah Islam harus berpegang pada hukum syariah dan tidak boleh melanggarnya. Ahli fiqh sepakat bahwa Islam harus menghindari aspek-aspek dalam kegiatan bisnis (muamalah) yang tidak diperbolehkan syara', komponen bunga/riba, spekulasi/maisir, ketidakjujuran/menyembunyikan sesuatu atau garar, ketidakadilan, dan melawan hukum (Djuwita & Purnamasari, 2017).

Dengan kejelasan proyek dan tingkat kerjasama yang jelas, maka dalam hal ini bagian dari maisir dan murabahah yang tidak adil dapat dihilangkan. Konsumen tidak terbebani oleh perubahan suku bunga bank dalam hal ini. Ketika sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti, seperti harga atau keuntungan, ada unsur ketidakpastian yang hadir. Hal ini terjadi jika konsumen menyetujui pembiayaan murabahah untuk rumah dalam waktu satu tahun dengan margin 5% atau murabahah untuk rumah dalam jangka waktu dua tahun dengan margin 10%. Karena harga yang disepakati, apakah 5% atau 10%, tidak jelas, timbul ketidakpastian. Tidak ada transaksi murabahah untuk rumah kecuali pelanggan setuju untuk membayar margin 5% dalam setahun.



Komponen ketidakjelasan didalam aplikasi murabahah bisa dihilangkan menggunakan jaminan membayar cicilan. Karena bank NTB Syariah tidak menggunakan sistem bunga dalam hal ini, jelas bahwa jumlah angsuran bulanan dapat diperkirakan berdasarkan durasi pembiayaan pilihan pelanggan.

Karna Islam pada hakekatnya menghalalkan jual beli sekaligus mengharamkan riba, maka gagasan murabahah dapat digunakan untuk menghapus aspek riba. Dengan adanya transparansi seputar harga barang yang akan dibayar nasabah dan keuntungan yang akan diperoleh bank, nasabah secara teknis tidak merasa dirugikan oleh bank syariah (Djuwita & Purnamasari, 2017). Demikian juga Produk yang diperdagangkan harus ada pada saat akad ditandatangani. Penggabungan hukum syariah ke dalam kontrak pembiayaan murabahah di bank NTB Syariah dengan demikian sudah berdasarkan Dengan UU Perbankan Syariah, pendanaan didasarkan pada prinsip syariah, artinya tidak mengandung unsur bunga/riba, spekulasi/maisir, garar, tidak adil, atau hal lain yang melawan hukum.

Menurut penelitian Turmudi, Estu Pamuji, Nurul Hidayah Rahman Fitri, dan Herwanto, Hukum syariah diikuti ketika akad murabahah digunakan untuk menentukan harga jual. Berdasarkan temuan studi tersebut, ditentukan harga jual rumah bersubsidi atau FLPP di bank NTB Syariah serupa dengan temuan tersebut. Namun temuan ini berbeda dengan penelitian Menurut Zakaria, metode penentuan barang halal dan murah milik bank tidak sepenuhnya sempurna.

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

Bank NTB Syariah diharapkan menjalankan seluruh usahanya sejalan dengan Alquran dan Hadits karena merupakan lembaga keuangan syariah.. di mana hukum syariah mengatur semua urusan bisnis. Bank syariah harus menjalankan bisnisnya berdasarkan prinsip syariah, dan bermuamalah berbeda seperti , meninggalkan menggunakan bunga bank dan ketidakpastian. Setelah nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, proses pembiayaan FLPP atau kepemilikan rumah bersubsidi pada Bank NTB Syariah merupakan langkah-langkah yang

mudah dipahami nasabah. Kelayakan nasabah menjadi subyek pemeriksaan pembiayaan langsung dinilai Bank NTB Syariah. Hasil dari potensi pendanaan oleh Bank, antara lain besarnya plafon pembiayaan yang telah diberikan, uang muka, margin, dan harga jual rumah, akan diberikan kepada nasabah. (Wawancara, Dedi Devisi REN).

Bank NTB Syariah menghitung harga jual dengan menjumlahkan harga perolehan atau disebut juga dengan harga beli rumah terhadap margin keuntungan bank yang telah diperhitungkan. Sementara itu, batas pembiayaan (plafond) yang dipilih oleh nasabah dan lamanya waktu yang digunakan membayar diperlukan untuk menghitung margin keuntungan. Sementara harga rumah per unit ditentukan oleh pengembang dan developer, pemerintah menetapkan harga jual rumah bersubsidi melalui keputusan yang dikeluarkan oleh Menteri PUPR. Menurut Kementerian PUPR, harga rumah bersubsidi tidak akan naik setelah tahun 2020 ke 2021. Batasan maksimal harga jual hunian sesuai Keputusan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020 tetap berlaku untuk rumah tapak dan rumah yang dapat dibeli pada tahun 2021 menggunakan KPR atau BP2BT bersubsidi (Bahfein, 2021).

Hal ini berdasarkan undang-undang yang ditetapkan pemerintah bagi bank yang mendanai pembelian rumah bersubsidi, yang membatasi harga jual pengembang ke bank sebesar Rp 168.000.000 per satu tempat tinggal (rumah) bersubsidi. Selain itu, Bank hanya dapat menetapkan bunga atau margin sebesar 5% dari total pinjaman nasabah per tahun. Lama waktu yang dipilih oleh nasabah juga mempengaruhi margin. Margin keuntungan bank meningkat seiring dengan lamanya waktu yang ditempuh..

Metode akad Murabahah dan Tapak Sejahtera iB Amanah/FLPP merupakan jenis pembiayaan, sesuai temuan dilakukan wawancara dan telaah dokumen berupa Surat Keputusan Pembiayaan (SKP). Indah Aristya Ningrum. Harga pembelian dari bank adalah Rp 168.000.000.- dengan tenggat waktu 16 tahun (192 bulan), uang muka dari nasabah dan SBUM adalah sebesar Rp6.000.000,- sehingga total pembiayaan yang diberikan bank sebesar Rp162.000.000. nasabah dan bank menyepakati margin keuntungan sebesar Rp73.669.097.- selama tenggat

waktu kontrak yang dipilih nasabah di awal dan Rp168.000.000 + Rp73.669.097 = Rp241.669.097 adalah harga yang akan dibebankan bank terhadap nasabah.

Selanjutnya, Bank menawarkan produk tersebut kepada konsumen dengan harga yang sama sesuai Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yakni dengan harga beli + profit margin. Harga jual dihitung oleh Bank NTB Syariah dengan menambahkan margin keuntungan yang ditetapkan ke dalam metode perhitungan harga yang diperoleh. Margin yang digunakan oleh Bank NTB Syariah dihitung menggunakan margin anuitas. sampai akhir kontrak, dengan pembayaran bulanan yang sama atau flat.

Peneliti berpendapat bahwa pendanaan yang dilakukan dan dilaksanakan oleh Bank NTB Syariah sejalan dengan pemikiran tersebut di atas, yaitu Bank NTB Syariah memakai formula harga akuisisi dan ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama, oleh bank dan nasabah untuk menentukan harga jual rumah subsidi atau FLPP tersebut. Kesimpulan ini didasarkan pada Seperti disebutkan sebelumnya, teori dan data empiris. Dengan bersikap terbuka dan jujur tentang biaya akuisisi, profit margin, dan harga yang dibebankan kepada nasabah. Margin yang disepakati antara Nasabah bank dalam hal ini Bank NTB Syariah mengacu pada peraturan pemerintah, khususnya yang dibuat oleh Kementerian PUPR yang mengamankan margin untuk perumahan bersubsidi atau Semua bank pelaksana telah menyetujui FLPP sebesar 5% per tahun dari jumlah pendanaan (PUPR, 2019).

Didalam program FLPP Perumahan Bersubsidi di Bank NTB Syariah Hal ini senada dengan temuan penelitian Rahman Fitri yang menunjukkan bahwa prosedur pembiayaan KPR Platinum di Bank BTN Syariah menggunakan metode pembiayaan murabahah. Menurut Fatwa DSN-MUI, pare-pare boleh saja. Selain itu, Turmudi melakukan kajian terhadap margin keuntungan tetap, termasuk margin flat dan margin keuntungan anuitas.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dalam hal pembiayaan, khususnya Pembiayaan Kesejahteraan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP), Menurut Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000, Bank NTB Syariah. Tentang murabahah, Fatwa DSN-MUI No 4 Tahun 2000 dinyatakan pada poin e hingga g bahwasanya 1). Misalnya, jika transaksi dilakukan dengan utang, bank wajib memberikan semua informasi terkait. 2). Kemudian, bank menjual produk itu untuk nasabah (pelanggan) sejumlah dikombinasikan dengan keuntungan. Karena itu, perbankan musti harus akurat mengungkapkan terhadap nasabah biaya produksi serta biaya yang terkait. 3). Pembeli membayar jumlah yang disepakati untuk barang dalam periode waktu yang ditentukan.

Dalam praktik pembiayaannya, Bank NTB Syariah telah memenuhi fatwa DSN-MUI terkait ketiga unsur tersebut di atas, sebagaimana ditunjukkan oleh hasil wawancara dan salinan perjanjian SKP yang telah ditandatangani oleh pelanggan FLPP.

2. Biaya perumahan bersubsidi pada hari ini ditentukan oleh Bank NTB Syariah menggunakan akad murabahah sesuai dengan teori dan data lapangan yang sebenarnya. Dengan menggunakan perkiraan harga beli ditambah margin keuntungan yang disepakati dengan pembeli, maka ditentukan harga jual rumah FLPP Bank NTB Syariah. Sebelum menandatangani akad pembiayaan, calon nasabah diberikan kesempatan untuk membaca dan memahami segala keputusan terkait pembiayaan perumahan bersubsidi atau FLPP di Bank NTB Syariah. Selain itu, Calon nasabah Bank NTB Syariah akan diberitahukan secara lisan tentang pentingnya setiap poin yang dibuat dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) sebelum mereka menandatangani kontrak pembiayaan perumahan bersubsidi atau FLPP. Sebelum menandatangani perjanjian pembiayaan,

calon nasabah memiliki pilihan untuk melanjutkan atau mengakhiri prosedur pembiayaan. Pemerintah mengenakan batas tahunan 5% pada margin atau bunga yang harus dikenakan oleh semua bank pelaksana, baik bank konvensional maupun bank syariah..

## **B. Implikasi Teoritis**

Temuan Penelitian ini konsisten dengan penelitian sebelumnya oleh Turmudi, Nurul Hidayah, dan Estu. Metode perhitungan margin keuntungan dengan margin flat dan margin keuntungan anuitas, yang mana harga jual tempat tinggal bersubsidi terdiri dari margin keuntungan yang ditemukan dalam penelitian ini ditambah biaya jual. Selanjutnya dengan menggunakan Menurut fatwa DSN-MUI tahun 2000 tentang akad murabahah, Bank NTB Syariah memenuhi standar syariah dalam penelitian ini. Kesimpulan penelitian ini berbeda dengan kesimpulan penelitian Zakaria. yang menyatakan bahwa murabahah di bank syariah tidak sepenuhnya sesuai dengan hukum syariah..

## **C. Saran**

Peneliti dapat memberikan rekomendasi, antara lain.:

1. Rekomendasi Praktis Bank NTB Syariah disarankan oleh peneliti untuk terus memberikan pelayanan masyarakat yang terbaik sesuai dengan prinsip syariah yaitu dalam menjalankan aktivitas perusahaan, khususnya dalam pemenuhan kebutuhan rumah masyarakat, kita harus terus menyempurnakan prinsip syariah dengan saling bergotong royong dalam kebaikan..
2. Saran Akademik Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, sehingga analisis data berdasarkan penelitian lapangan sangat diperhatikan. Peneliti berharap selanjutnya akan mengangkat fenomena yang sama di masa mendatang akan menggunakan berbagai jenis, tipe, dan metodologi untuk melihatnya

## DAFTAR PUSTAKA

- Afrida, Y. (2016). Analisis pembiayaan. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Volume 1*.
- Agung, P. (2018). Implementasi Kebijakan Program Rumah Bersubsidi Di Kecamatan Banjar Kabupaten Buleleng *Public Inspiration : Jurnal Administrasi Publik*. 3(1), 34–45.
- Alif, A. (2012). Bab iii metode penentuan harga jual beli murabahah di bprs asad alif semarang. IAIN Walisongo.
- Aminova, Y. F., & Malau, H. (2020). Implementasi Program Kredit Perumahan Rakyat ( KPR ) Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di Kota Padang Pendahuluan Harga rumah yang terus naik membuat masyarakat yang berpenghasilan rendah sulit untuk mendapatkan hunian . Hal ini membuat mas. 3(1), 219–228.
- Arbayana. (2015). *Profit Selling Bank Muamalat Indonesia (BMI) Cabang Banjarmasin Dalam Menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)*.
- Bahfein, S. (2021). *Harga Rumah Subsidi 2021*. Kompas.Com. <https://www.kompas.com/properti/read/2021/01/12/143000021/harga-rumah-subsidi-2021-tidak-naik>
- Bank NTB, S. (2019). *Sejarah Bank NTB Syariah*. Bankntbsyariah.Co.Id. <https://www.bankntbsyariah.co.id/Perusahaan/tentangBankNTBSyariah/sejarah-bank-ntb-syarah>
- Batubara, Z. (2015). Penetapan Harga Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariah. *Jurnal Iqtishaduna (Ekonomi Kita)*, 163–176.
- Chrisna, H., Karin, A., & Azwar, H. (2020). Analisis Sistem dan Prosedur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan. *Jurnal Akuntansi Bisnis & Publik*, 11(1), 1–11.
- Djuwita, D., & Purnamasari, D. (2017). Analisis Penetapan Harga Jual pada Pembiayaan Murabahah berdasarkan Perspektif Islam di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) BMT AL-Falah Sumber. *Al-Amwal*, 9(1), 97–110.
- Fanny, S., Firdaus, & Muliana, R. (2020). Efektivitas Implementasi Program Perumahan Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Kota Pekanbaru ( Studi Kasus : Kecamatan Tenayan Raya ) Effectiveness of Subsidied Housing Programs Implementation for Low-Income Communities. *Saintis*, 20. [https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20\(02\).5710](https://doi.org/10.25299/saintis.2020.vol20(02).5710)
- Fathullah, A., & Jasni, S. (2018). Syariah Analysis on Hybrid Contracts and Its Applications in Islamic Housing Financing in Malaysia. *The Turkish Online Journal of Design, Art and Communication - TOJDAC, September*, 1457–1462.
- Fauzan, A. (2011). *Evaluasi Penerapan Metode Penentuan Harga Jual Beli Murabahah pada BMT Prima Syariah*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Handayani, F., Masse, A., & Sunuwati. (2019). *Implementasi akad murabahah pada pembiayaan kpr di bank tabungan negara syariah parepare*. 1(21).
- Hardjono. (2008). *Mudah Memiliki Rumah Lewat KPR*. PT. Pustaka Grahatama.
- Hidayah, N. (2019). *Analisa Penetapan Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan KPR Subsidi di PT. Bank BTN Kan or Cabang Syariah Mataram*. UIN Mataram.
- Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Kencana.
- Kameel, A., & Razak, D. A. (2009). Home Financing through the Musharakah

- Mutanaqisah Contracts : Some Practical Issues. *J.KAU: Islamic Econ*, 22(1), 121–143.
- Kemenag, R. (2019). *Al-Qur'an dan TerjemahNya*. CV Alfatih Berkah Cipta.
- Kurnia Putri, I. (2017). *Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi penetapan margin murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah (studi pada bank syariah mandiri)*.
- Lathif, A. (2012). KONSEP DAN APLIKASI AKAD MURÂBAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA. *Ahkam*, 69–78.
- Lubis, T. I. A. (2018). *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Flpp (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Syariah Medan 2 Ringroad*.
- Lubis, W. O., & Susianto. (2020). Analisis Persepsi Masyarakat Mengenai Kesyariahan Bank Syariah (Studi Kasus Masyarakat Kelurahan Belawan II). *Jurnal FEB, Vol. 1 No.*, 603–614.
- Mangeswuri, D. R. (2016). *KEBIJAKAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN MELALUI FASILITAS LIKUIDITAS PEMBIAYAAN PERUMAHAN ( FLPP ) ( Policy on Housing Loan through Housing Loan Liquidity Facility ( FLPP ))*. 83–95.
- Manggala Putra, A., Hamid Habbe, A., & Ashari, M. (2019). Analisis Penentuan Harga Jual dan Margin Akad Murabahah pada BMT Al-Amin Makassar. *JRAK*, 10(83).
- Mayang Sari, A. (2019). *PROSEDUR PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PEMILIKAN RUMAH) BERSUBSIDI DI BANK BRI SYARIAH KCP TEBING TINGGI*.
- MUI, D. (2000). *FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL NO: 04/DSN-MUI/IV/2000*.
- Pamuji, E. (2017). *Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR BRI Syariah IB DI Bank BRI Syariah KCP Ajibarang Banyumas*. IAIN Purwokerto.
- Prayogo, D. S. (2016). *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Magelang*. IAIN Salatiga.
- PUPR. (2015). *PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA*.
- PUPR, K. (2019). *PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA NOMOR 20/PRT/M/2019*. Pupr.Pu.Go.Id. [https://pug-pupr.pu.go.id/\\_uploads/Produk\\_Pengaturan/PermenPUPR20\\_2019.pdf](https://pug-pupr.pu.go.id/_uploads/Produk_Pengaturan/PermenPUPR20_2019.pdf)
- Rahma, Y. (2016). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI MARGIN MURABAHAH BANK SYARIAH DI INDONESIA. *Jurnal Ilmu Akuntansi*, 9(April), 43–54. <https://doi.org/10.15408/akt.v9i1.3584>
- Rosyida, E. (2013). Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah Dengan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah pada Bank Muamalat. *Jurnal Akuntansi Akunesa, Vol 1 No 3*.
- Sahvitri, A. (2018). *Analisis Pembiayaan KPR Syariah Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton)*.
- SariPutri, P. (2013). PERBANDINGAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH PADA BANK KONVENSIONAL DENGAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH PADA BANK SYARIAH. *Jurnal Akuntansi AKUNESA, 1, No. 2*.
- 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.
- Shofa Imama, L. (2013). KONSEP DAN IMPLEMENTASI MURABAHAHPADA PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH. *Iqtishadia*.
- Susanto, E. (2014). *Bank dan Keuangan Lainnya*. PT.Grafika.
- Turmudi, M. (2014). Penentuan Margin Ba’i Al-Murabahah Pada Program Pembiayaan Perbankan Syariah Di Indonesia. *Al-‘Adl*, 7(1), 15–29.
- Yuranda, A., & Daud, R. M. (2019). Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Perumahan (KPR) Pada PT Bank BRI Syariah KC Banda Aceh. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA)*, 4(1).
- Zakiy, F. S., & Hanif, F. (2015). Metode Perhitungan Penentuan Harga Jual Pada Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah (Studi pada PT Bank Syariah Mandiri). *El-Dinar*, 3(1), 1–11.
- Zandi, G., & Ariffin, N. M. (2012). *Some Issues on Murabahah Practices in Iran and Malaysian Islamic Banks*. 1–18.


#### Wawancara

- Anwar Marketing Perumahan Griya Pesona Alam “Wawancara” Desa Duman, 19 Januari 2023.
- Dedi Staff Devisi REN “Wawancara” Bank NTB Syariah Pusat, 28 Januari 2023.
- Erlin Susiana Nasabah FLPP Griya Pesona Alam “Wawancara” di Griya Pesona Alam Desa Duman, 19 Januari 2023.
- Indah Aristya Nasabah FLPP Griya Pesona Alam “Wawancara” di Griya Pesona Alam Desa Duman, 18 Januari 2023.
- Rini Karyawan PT Varindo Lombok Inti Perumahan Griya Pesona Alam “Wawancara” Jempong, 18 Januari 2023.



## LAMPIRAN

### 1. Lampiran Dokumentasi SKP Nasabah Atas Nama Erlin Susiana

  
**Bank NTB**  
Syariah  
KANTOR CABANG PEJANGGIK  
Jln. Pejanggalik No. 30 Mataram. Telp. (0370) 643203, 643202; Fax. (0370) 646762

Mataram, 10 Juni 2021  
Nomor : FLPP/ 237 /VI/31/2021

Kepada Yth  
Sdr/i Erlin Susiana  
di -  
Tempat

**Perihal : Surat Keputusan Pembiayaan (SKP)**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Saudara/i beserta seluruh keluarga senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufiq serta hidayah dari Allah SWT

Menujuk permohonan Pembiayaan Saudara/i, setelah diteliti dan dipertimbangkan dari berbagai aspek, dengan ini diberitahukan bahwa Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggalik dapat menyetujui permohonan pembiayaan Bapak/Ibu, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**A Identitas Nasabah**

1 Nama	: Erlin Susiana
2 No E-KTP	: 5271035312820001
3 Pekerjaan	: MARKETING di UD. HARAPAN BARU
4 Alamat Domisili	: Gubug Panaraga No 000 Rt 001 Rw 117 Desa/Kel. Cakranegara Barat Kecamatan Cakranegara Kodya Mataram - Prov. Nusa Tenggara Barat (83239)

**B Syarat-Syarat**

1 Jenis Pembiayaan	: Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP)
2 Akad	: Murabahah
3 Tujuan Penggunaan	: Pemilikan Rumah Tinggal (Subsidi)
4 Harga Beli	: Rp 168,000,000 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah)
5 Pembiayaan Bank	: Rp 160,000,000 (Seratus Enam Puluh Juta Rupiah)
6 Uang Muka	: Rp 8,000,000 (Delapan Juta Rupiah)
a Nasabah	: Rp 4,000,000 (Empat Juta Rupiah)
b SBUM	: Rp 4,000,000 (Empat Juta Rupiah)
7 Margin	: Rp 67,748,564 (Enam Puluh Tujuh Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Enam Puluh Empat Rupiah)
8 Harga Jual	: Rp 235,748,564 (Dua Ratus Tiga Puluh Lima Juta Tujuh Ratus Empat Puluh Delapan Ribu Lima Ratus Enam Puluh Empat Rupiah)
9 Jangka Waktu	: 180 (Seratus Delapan Puluh) Bulan
10 Biaya Administrasi	: Rp 1,000,000 (Satu Juta Rupiah)
11 Biaya SKMHT (±)	: Rp 500,000 (Lima Ratus Ribu Rupiah)
12 Pengembalian	: Diangsur setiap bulan sebesar Rp 1,265,270 (Satu Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Rupiah)
13 Blokir Saldo Tabungan	: Sebesar 1x angsuran Rp 1,265,270 (Satu Juta Dua Ratus Enam Puluh Lima Ribu Dua Ratus Tujuh Puluh Rupiah)
14 Agunan	: Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang terletak di perumahan GRIYA PESONA ALAM Blok GJ No 07 Desa/Kelurahan Duman Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat dengan luas tanah sebesar 84 m2 dan luas bangunan sebesar 24 m2 tercantum dalam SHGB/SHM No ..... SU ..... tanggal ..... atas nama .....

*Scanned by TapScanner*

2. Lampiran Dokumentas SKP Nasabah Atas Nama Indah Aristya Dewi

**Bank NTB**  
*Syariah*  
**KANTOR CABANG PEJANGGIK**  
Jln. Pejanggalik No. 30 Mataram, Telp. (0370) 643201, 643202, Fax. (0370) 646762

Mataram, Juli 2021  
Nomor : FLPP/ /VII/31/2021

**Kepada Yth**  
**Sdr/i Indah Aristya Ningrum**  
di -  
**Tempat**

**Perihal : Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) an Indah Aristya Ningrum**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Semoga Saudara/i beserta seluruh keluarga senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapat taufiq serta hidayah dari Allah SWT

Menujuk permohonan Pembiayaan Saudara/i, setelah diteliti dan dipertimbangkan dari berbagai aspek, dengan ini diberitahukan bahwa Bank NTB Syariah Kantor Cabang Pejanggalik dapat menyetujui permohonan pembiayaan Bapak/Ibu, dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut :

**A Identitas Nasabah**

1 Nama	: Indah Aristya Ningrum
2 No E-KTP	: 5271036003980001
3 Pekerjaan	: STAF ADMINISTRASI di UD. HARAPAN BARU
4 Alamat Domisili	: Karang Kemong Cakranegara No - Rt 005 Rw 116 Desa/Kel. Cakranegara Barat Kecamatan Cakranegara Kodya Mataram - Prov. Nusa Tenggara Barat (83239)

**B Syarat-Syarat**

1 Jenis Pembiayaan	: Pembiayaan Tapak Sejahtera iB Amanah (FLPP)
2 Akad	: Murabahah
3 Tujuan Penggunaan	: Pemilikan Rumah Tinggal (Subsidi)
4 Harga Beli	: Rp 168,000,000 (Seratus Enam Puluh Delapan Juta Rupiah)
5 Pembiayaan Bank	: Rp 162,000,000 (Seratus Enam Puluh Dua Juta Rupiah)
6 Uang Muka	: Rp 6,000,000 (Enam Juta Rupiah)
a Nasabah	: Rp 2,000,000 (Dua Juta Rupiah)
b SBUM	: Rp 4,000,000 (Empat Juta Rupiah)
7 Margin	: Rp 73,669,097 (Tujuh Puluh Tiga Juta Enam Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Sembilan Puluh Tujuh Rupiah)
8 Harga Jual	: Rp 241,669,097 (Dua Ratus Empat Puluh Satu Juta Enam Ratus Enam Puluh Sembilan Ribu Sembilan Puluh Tujuh Rupiah)
9 Jangka Waktu	: 192 (Seratus Sembilan Puluh Dua) Bulan
10 Biaya Administrasi	: Rp 1,000,000 (Satu Juta Rupiah)
11 Biaya SKMHT (±)	: Rp 250,000 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah)
12 Pengembalian	: Diangsur setiap bulan sebesar Rp 1,227,443 (Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah)
13 Blokir Saldo Tabungan	: Sebesar 1x angsuran Rp 1,227,443 (Satu Juta Dua Ratus Dua Puluh Tujuh Ribu Empat Ratus Empat Puluh Tiga Rupiah)
14 Agunan	: Sebidang tanah pekarangan beserta bangunan rumah yang terletak di perumahan GRIYA PESONA ALAM Blok GH No 06 Desa/Kelurahan Duman Kecamatan Lingsar Kabupaten Lombok Barat dengan luas tanah sebesar 84 m2 dan luas bangunan sebesar 24 m2 tercantum dalam SHGB/SHM No _____ SU _____ tanggal _____ atas nama _____.

Scanned by TapScanner