



PENULIS
Elza Rahman Dania

Program Studi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PRODUK
PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (*KPR iB GRIYA*)
DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR CABANG
ADAM MALIK BENGKULU**



Editor
Prof. Dr. Asnaini, MA
Uswatun Hasanah, M.E

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM
PRODUK PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH (KPR
IB GRIYA) DI BANK SYARIAH INDONESIA KANTOR
CABANG ADAM MALIK BENGKULU**



**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU**

2026 M/1448 H



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI

FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211

Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172

Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

HALAMAN PERSETUJUAN

Tugas Akhir dengan Judul “Implementasi Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (*KPR iB Griya*) Di Bank Syariah Indonesia (Studi Kasus: Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik)” yang disusun oleh:

Nama : Elza Rahman Dania

NIM : 2223140109

Program Studi : Perbankan Syariah

Bentuk Tugas Akhir : Skripsi

Telah diperiksa dan diperbaiki sesuai dengan saran Tim Pembimbing Oleh karena itu, Tugas Akhir ini disetujui dan layak untuk diujikan dalam Sidang *Munaqasyah* Tugas Akhir pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.

Bengkulu, 8 Juni 2026 M

22 Dzulhijjah 1447 H

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Asnaini, MA

NIP.1973041219980320003

Uswatun Hasanah, M.E

NIP. 1993030820201220003

Mengetahui

Koordinator Perbankan Syariah

Dr. Yetti Afrida Indra, M.Ak

NIP. 198404142023212045



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211

Telepon (0736) 51276-51171-51172- Faksimili (0736) 51171-51172

Website: www.uinfatmbengkulu.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan Judul “Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya) Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Bengkulu” yang disusun oleh:

Nama : Elza Rahman Dania

NIM : 2223140109

Program Studi : Perbankan Syariah

Bentuk Tugas Akhir : Skripsi

Telah diuji dan dipertahankan di depan Tim Sidang *Munawasyah* Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 19 Juni 2026

Dinyatakan **LULUS**. Telah diperbaiki, dapat diterima, dan disahkan sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana dalam bidang Perbankan Syariah dan diberi gelar Sarjana Ekonomi (S.E.).

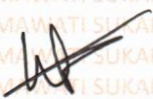
Bengkulu, 22 Juni 2026 M

7 Muharram 1448 H

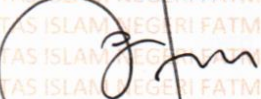
Tim Sidang Munawasyah

Ketua

Sekretaris


Khairiah Elwardah, M.Ag

NIP. 197808072005012008


Dr. Kustin Hartini, MM

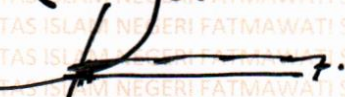
NIP. 198103022023212021

Penguji 1

Penguji 2


Khairiah Elwardah, M.Ag

NIP. 197808072005012008


Padim Hanif, S.E., M.Ak

NIP. 199106162020121009

Mengetahui,

Dekan


Prof. Dr. Suwarijin, M.A

NIP. 196904021999031004



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul “Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya) Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Bengkulu”, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun di perguruan tinggi lainnya.
2. Tugas akhir ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam tugas akhir ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan sebagai acuan di dalam naskah saya dengan disebutkan nama pengarangnya dan dicantumkan pada daftar pustaka.

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dari pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, dan sanksi lainnya sesuai dengan norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, 20 Juni 2026

Mahasiswa yang menyatakan



Elza Rahman Dania

NIM. 2223140109

ABSTRAK

Implementasi Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan
Kepemilikan Rumah (*KPR iB Griya*) Di Bank Syariah Indonesia
Kantor Cabang Adam Malik Bengkulu
Oleh: Elza Rahman Dania, NIM 2223140109

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi pembiayaan KPR iB Griya menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik serta mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan akad murabahah tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Informan dalam penelitian ini yaitu pihak marketing Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan KPR iB Griya menggunakan akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Adam Malik diawali dengan proses pengajuan dan kelengkapan dokumen nasabah, kemudian dilakukan analisis kelayakan melalui pemeriksaan SLIK OJK, survei objek rumah, serta penilaian kemampuan pembayaran nasabah. Dalam pelaksanaannya digunakan akad murabahah dan akad bil wakalah. Penentuan harga jual dilakukan berdasarkan harga pokok pembiayaan ditambah margin keuntungan bank yang disepakati di awal akad. Proses pencairan dana dilakukan langsung kepada pihak penjual rumah sesuai prinsip akad murabahah. Kendala dalam pelaksanaan akad murabahah umumnya berasal dari pihak nasabah, seperti ketidaklengkapan dokumen, proses balik nama sertifikat yang belum selesai, ketidaksesuaian nilai jaminan dengan jumlah pengajuan pembiayaan, serta riwayat pembiayaan pada SLIK OJK. Untuk mengatasi kendala tersebut, pihak bank melakukan komunikasi aktif, pendampingan administrasi, serta analisis ulang terhadap kemampuan pembayaran nasabah.

Kata Kunci: Implementasi, Pembiayaan KPR iB Griya, Akad Murabahah, Bank Syariah Indonesia

ABSTRACT

Implementation of Murabahah Contract in Home Ownership Financing Products (KPR iB Griya) at Bank Syariah Indonesia Adam Malik Bengkulu Branch Office By: Elza Rahman Dania, NIM 2223140109

This study aims to determine the implementation of KPR iB Griya financing using the murabahah contract at Bank Syariah Indonesia Adam Malik Branch Office and to identify the obstacles faced in the implementation of the murabahah contract. The research method used is a qualitative method with a descriptive approach. Data collection techniques were carried out through observation, interviews, and documentation. The informants in this study were the marketing staff of Bank Syariah Indonesia Adam Malik Branch Office. The results of the study indicate that the implementation of KPR iB Griya financing using the murabahah contract at Bank Syariah Indonesia Adam Malik Branch Office begins with the application process and completion of customer documents, followed by a feasibility analysis through OJK SLIK checking, house object surveys, and assessment of the customer's payment capability. In its implementation, murabahah and bil wakalah contracts are used. The determination of the selling price is based on the principal financing amount plus the bank's profit margin agreed upon at the beginning of the contract. The disbursement process is carried out directly to the house seller in accordance with the principles of the murabahah contract. Obstacles in the implementation of the murabahah contract generally come from the customer's side, such as incomplete documents, unfinished certificate transfer processes, discrepancies between collateral value and financing applications, and financing history listed in the OJK SLIK system. To overcome these obstacles, the bank carries out active communication, administrative assistance, and re-analysis of the customer's payment capability.

Keywords: Implementation, KPR iB Griya Financing, Murabahah Contract, Bank Syariah Indonesia.

MOTTO

“ Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar”
(Q.S Ar-Rum:60)

“Yang kamu anggap tertunda,
Bisa jadi Tuhan tata dengan sempurna”
(Elza Rahman Dania)



PERSEMBAHAN

Alhamdulillahilahi robbil 'aalamiin, segala puji bagi Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan hidayah-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini yang berjudul **“Implementasi Akad Murabahah Dalam Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya) Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Adam Malik Bengkulu”** Dengan penuh rasa syukur, karya sederhana ini penulis persembahkan sebagai bentuk terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang telah memberikan doa, dukungan, semangat, serta bantuan selama proses penyusunan skripsi ini.:

1. Yang paling pertama dan utama, penulis mengucapkan rasa syukur dan terima kasih kepada Allah SWT atas segala rahmat, nikmat kesehatan, kekuatan, kemudahan, serta kelancaran yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Tidak ada daya dan upaya tanpa pertolongan dari Allah SWT.
2. Kedua orang tuaku yang tercinta, Bapak Midi Darsawan dan Almh Ibu Idiarti, untuk almh. ibu tercinta, walaupun kini ibu telah berada di sisi Allah SWT, cinta dan doa ibu akan selalu hidup di dalam hati. Tidak ada hari tanpa rasa rindu kepada ibu. Semoga ibu bangga melihat perjuangan ini dan semoga Allah SWT menempatkan ibu di tempat terbaik di sisi-Nya. Aamiin. Dan Untuk ayah tercinta, terima kasih telah tetap kuat, bekerja keras, dan selalu mendukung ku dalam

menyelesaikan pendidikan ini. Semoga bapak selalu diberikan kesehatan, umur panjang, dan kebahagiaan oleh Allah SWT.

3. Untuk abangku Marpian Tata, kakakku Ekri Tania dan Nipri, serta adikku Tiara Nurmi Sakya, terima kasih atas doa, dukungan, semangat, dan kasih sayang yang selalu diberikan kepada penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
4. Untuk abangku tercinta, Almarhum Age, yang telah lebih dahulu dipanggil oleh Allah SWT sebelum penulis lahir ke dunia. Meskipun penulis tidak sempat bertemu dan merasakan kebersamaan secara langsung, namun nama dan kenangan tentangmu selalu menjadi bagian dari cerita dan doa dalam keluarga. Semoga Allah SWT menempatkanmu di tempat terbaik di sisi-Nya.
5. Untuk keluarga besarku terimakasih yang telah memberikan doa, motivasi, dan juga dukungan dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Teruntuk pembimbingku Ibu Prof. Dr. Asnaini, MA selaku dosen pembimbing I dan Ibu Uswatun Hasanah, M.E selaku pembimbing II, terima kasih banyak sudah memberi arahan, saran, serta meluangkan waktunya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Teruntuk Teman Seperjuanganku, Anniza purnama dewi, Priska septiana, Ulan Paramita, Ranti Septiana Ningsi, Suci Memi Wahyu Intan Pratama, Tiara Maresta, dan Sefni

Yudiantri, yang selalu memberikan semangat, motivasi, dukungan, dan doa selama masa perkuliahan.

8. Untuk teman-teman Perbankan Syariah kelas D angkatan 2022 yang telah menjadi teman belajar, mengembangkan potensi dan kebersamaan selama masa perkuliahan.
9. Almamater menjadi tempat ku menimba ilmu, bertumbuh, dan menemani setiap langkah kecil ku dalam meraih cita-cita. Banyak pengalaman, pembelajaran, serta kenangan yang telah diberikan selama proses perkuliahan hingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.



KATA PENGANTAR

Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

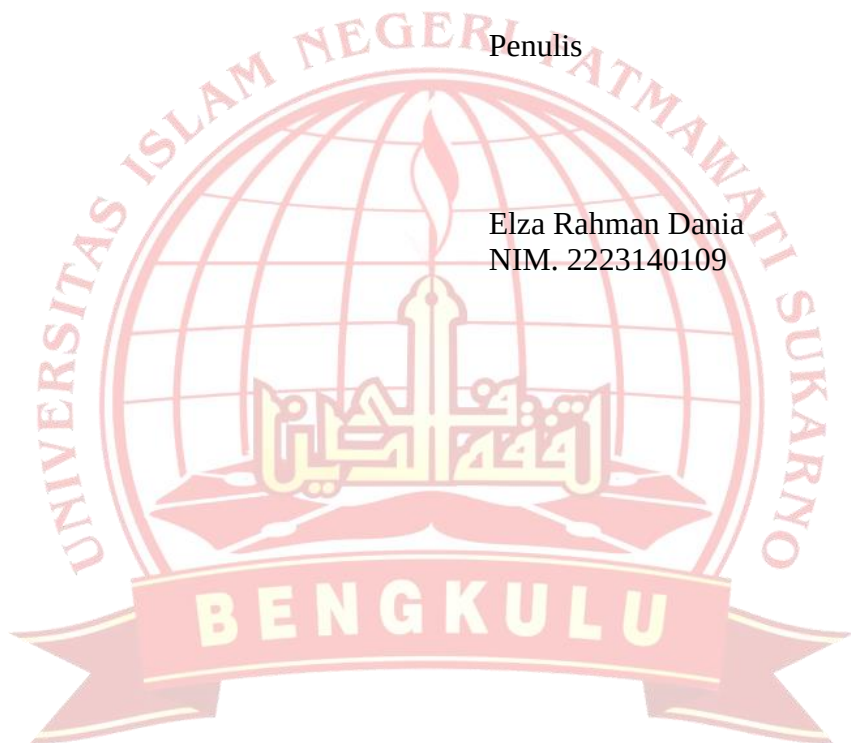
1. Prof. Dr. KH. Khairuddin, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan kesempatan kepada kami untuk membina ilmu di UINFAS Bengkulu.
2. Prof. Dr. H. Suwarjin, M.A Selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan kemudahan kepada kami selama masa perkuliahan.
3. Prof. Dr. Asnaini, M.A sebagai pembimbing I, dan Uswatun Hasanah, M.E sebagai pembimbing II, yang dengan penuh kesabaran memberikan arahan, motivasi, dukungan dan meluangkan waktunya selama penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah mengajar, membimbing, dan memberikan ilmu yang tulus.
5. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan pelayanan administrasi dengan baik.
6. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Bengkulu, 13 Mei 2026 M
Dzulqaidah 1447 H

Penulis

Elza Rahman Dania
NIM. 2223140109

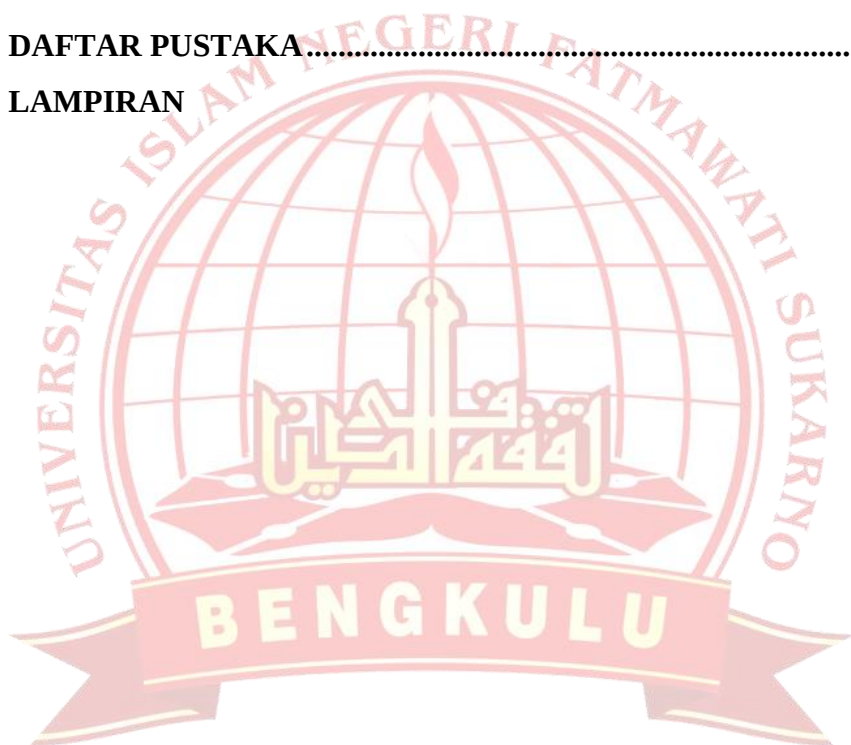


DAFTAR ISI

HALAMANAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	ii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	viii
DAPTR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Batasan Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan Penelitian.....	9
E. Kegunaan Penelitian.....	9
F. Penelitian Terdahulu.....	11
G. Metode Penelitian	16
1. Jenis Dan Pendekatan Penelitian	16
2. Waktu Dan Tempat Penelitian.....	18
3. Informan Penelitian	18
4. Sumber Data Dan Teknik Pengumpulan Data.....	19
5. Teknik Analisis Data	22
H. Sistematika Penulisan	22
BAB II KAJIAN TEORI	28
A. Implementasi Akad Murabahah	28
1. Pengertian Implementasi	28
2. Tujuan Implementasi	29

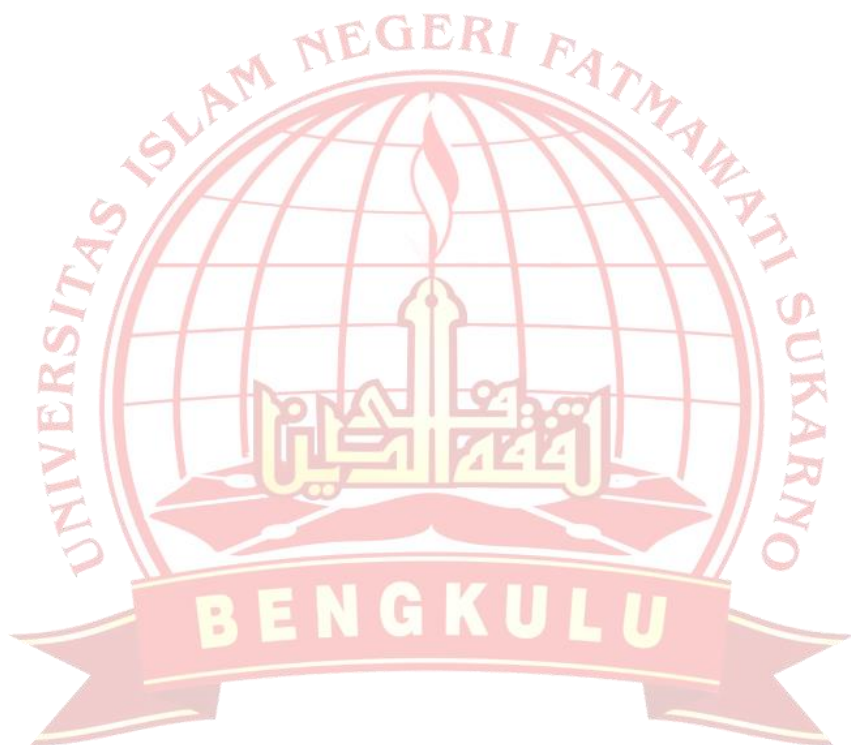
3. Jenis Jenis Implementasi	30
4. Pengertian Akad	32
5. Pengertian Murabahah	36
6. Dasar Hukum Murabahah.....	40
7. Rukun Murabahah	45
8. Syarat Murabahah.....	46
9. Manfaat Pembiayaan Murabahah	47
B. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya)	48
1. Pengertian Pembiayaan.....	48
2. Tujuan Pembiayaan	54
3. Pengertian KPR	55
4. Jenis Jenis KPR	57
5. KPR iB Griya.....	57
C. Karangka Konseptual	60
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	61
A. Sejarah Bank Syariah Indonesia.....	61
B. Keadaan Umum	62
C. Visi Dan Misi	63
D. Logo Bank Syariah Indonesia	64
E. Struktur Bank Syariah Indonesia.....	65
F. Produk Dan Layanan Pada BSI	68
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	76
A. Hasil Penelitian dan Pembahasan	76
1. Prosedur Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Produk Pembiayaan KPR iB Griya	76

2. Kendala Serta Solusi dalam Pelaksanaan Akad Murabahah	
KPR iB Griya	103
BAB V PENUTUP.....	119
A. Kesimpulan	119
B. Saran.....	120
DAFTAR PUSTAKA.....	121
LAMPIRAN	



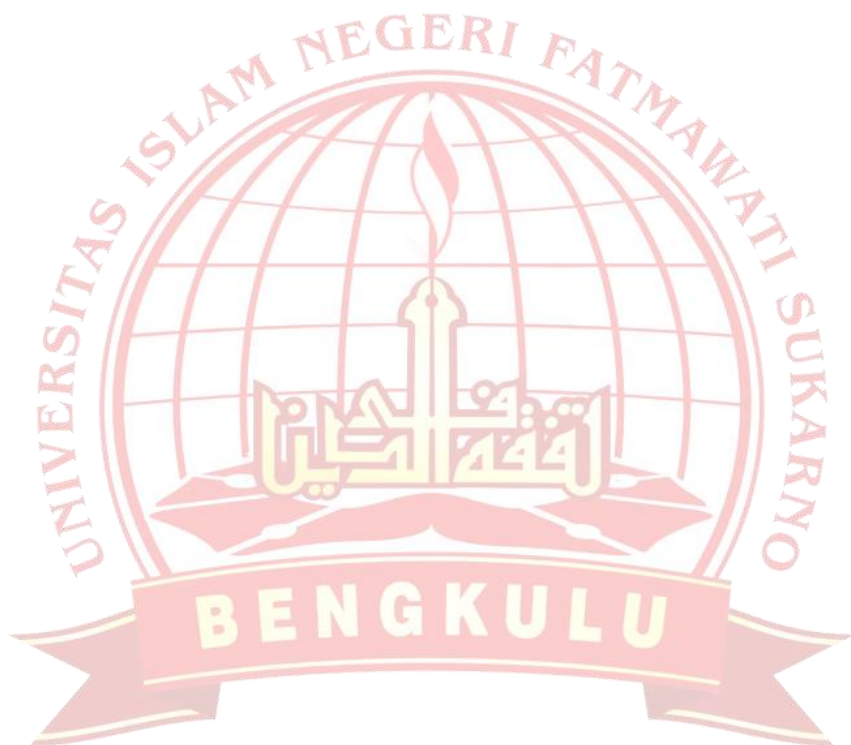
DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Karangka Konseptual.....	60
Tabel 2.1 Struktur Organisasi BSI KC Adam Malik	65



DAFTAR GAMBAR

3.1 Logo Bank Syariah Indonesia	64
---------------------------------------	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1: Profil Penulis
- Lampiran 2: Form Pengajuan Judul
- Lampiran 3: Surat Keterangan Cek Judul Skripsi Perpustakaan
- Lampiran 4: Surat Daftar Hadir Seminar Proposal
- Lampiran 5: SK Pembimbing
- Lampiran 6: Pedoman wawancara Penelitian
- Lampiran 7: Surat Pra Izin Penelitian
- Lampiran 8: Surat Permohonan Izin Penelitian
- Lampiran 9: Surat Keterangan Sudah Penelitian
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Lulus Ujian Komprehensif
- Lampiran 11 : Dokumentasi Penelitian
- Lampiran 12 : Lembar Bimbingan Pembimbing (I)
- Lampiran 13 : Lembar Bimbingan Pembimbing (II)
- Lampiran 14 : Lembar Nilai Pembimbing (II)
- Lampiran 15 : Lembar Nilai Pembimbing (I)
- Lampiran 16 : Bukti Cek Turnitin
- Lampiran 17 : Surat Keterangan Plagiatrisme
- Lampiran 18 : Surat Keterangan SKPI