



ANALISIS KENDALA IMPLEMENTASI
AKAD *Murabahah*
PADA PEMBIAYAAN RUMAH BARU
DI BSI KCP BENGKULU SUDIRMAN



Penulis
SEFNI YUDIANTRI

Editor
Khariah Elwardah, M. Ag.
Dr. M. Irpan Nurhab, M. Si

PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO BENGKULU
TAHUN 2026 M / 1448 H

**ANALISIS KENDALA IMPLEMENTASI AKAD
MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN RUMAH BARU DI
BANK SYARIAH INDONESIA KCP
BENGKULU SUDIRMAN**

SKRIPSI



TUGAS AKHIR

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (S.E)

OLEH :

SEENLYUDIANTRI

NIM. 2223140131

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI SUKARNO
BENGKULU
TAHUN 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 “Analisis kendala Implementasi Akad Murabahah pada pembiayaan pembelian rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman” yang disusun oleh:

Nama : Sefni Yudiantri
NIM : 2223140131
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, 2026 M
22 Dzulhijjah 1447 H

Pembimbing I

Pembimbing II


Khairiah Elwardah, M.Ag
NIP.197808072005012008


Dr. M. Irpan Nurhab, M. Si
NIP. 198809092018011001

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.uinfasbengkulu.ac.id



HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan Judul “ Analisis Kendala Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Rumah Baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman” yang disusun oleh:

Nama : Sefni Yudiantri
NIM : 2223140131
Program Studi : Perbankan Syariah
Bentuk Tugas Akhir : Skripsi

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

pada:
Hari : Jum'at

Tanggal : 07 Agustus 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, 11 Agustus 2026 M

27 Shafar 1448 H

Tim Sidang Munaqosyah

Ketua

Sekretaris

Prof. Dr. Suwarjin, MA

Dr. Muhammad Irpan Nurhab, M, Si

NIP. 196904021999031004

NIP. 198809092018011001

Penguji 1

Penguji 2

Prof. Dr. Suwarjin, MA

Esti Alfiah, M.E

NIP. 196904021999031004

NIP. 199307212020122012

Mengetahui,

Dekan

Prof. Dr. Suwarjin, MA

NIP. 196904021999031004





KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
FATMAWATI SUKARNO BENGKULU

Jalan Raden Fatah Pagar Dewa Kota Bengkulu 38211 Telepon (0736) 51276-51171-
53879 Faksimili(0736) 51171-51172
Website: www.uinfasbengkulu.ac.id

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Skripsi dengan judul analisis kendala implementasi akan murabahah pada pembiayaan rumah baru di Bank Syariah Indonesia (BSI) Bengkulu Sudirman, adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Universitas Islam Negeri Fatmawati Soekarno 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 di kemudian 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, 04 Agustus 2026

Mahasiswa yang menyatakan



Sefni Yudiantri
NIM. 2223140131

ABSTRAK

ANALISIS KENDALA IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN RUMAH BARU DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP BENGKULU SUDIRMAN.

OLEH: SEFNI YUDIANTRI , NIM 2223140131

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bengkulu Sudirman serta faktor-faktor penyebabnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan studi lapangan. Data diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi, kemudian dianalisis dengan teknik reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi akad murabahah telah dilaksanakan sesuai dengan prinsip syariah dan prosedur yang berlaku. Kendala yang dihadapi meliputi ketidaklengkapan dokumen, kemampuan finansial nasabah, riwayat pembiayaan, dan legalitas rumah yang akan dibiayai. Faktor penyebab kendala berasal dari faktor internal, yaitu kompetensi petugas dan kebijakan manajemen risiko bank, serta faktor eksternal berupa kondisi ekonomi, kemampuan bayar nasabah, dan kelengkapan persyaratan administrasi. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kualitas sumber daya manusia, edukasi kepada nasabah, dan penerapan prinsip kehati-hatian agar implementasi akad murabahah dapat berjalan lebih efektif.

Kata Kunci: Implementasi, Akad Murabahah, Pembiayaan Rumah Baru, Bank Syariah Indonesia.

ABSTRACT

ANALISIS KENDALA IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN RUMAH BARU DI BANK SYARIAH INDONESIA KCP BENGKULU SUDIRMAN.

OLEH: SEFNI YUDIANTRI , NIM 2223140131

This study aims to analyze the obstacles to the implementation of the murabahah contract in financing the purchase of a new house at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Bengkulu Sudirman and the factors that cause it. This study uses a qualitative descriptive method with a field study approach. Data was obtained through observation, interviews, and documentation, then analyzed by data reduction techniques, data presentation, and conclusion drawn. The results of the study show that the implementation of the murabahah contract has been carried out in accordance with sharia principles and applicable procedures. The obstacles faced include incompleteness of documents, the customer's financial ability, financing history, and the legality of the house to be financed. The factors causing the obstacles come from internal factors, namely the competence of the bank's officers and risk management policies, as well as external factors in the form of economic conditions, customer ability to pay, and the completeness of administrative requirements. Therefore, it is necessary to improve the quality of human resources, educate customers, and apply the principle of prudence so that the implementation of the murabahah contract can run more effectively.

Keywords: *Implementation, Murabahah Agreement, New House Purchase Financing, Bank Syariah Indonesia.*

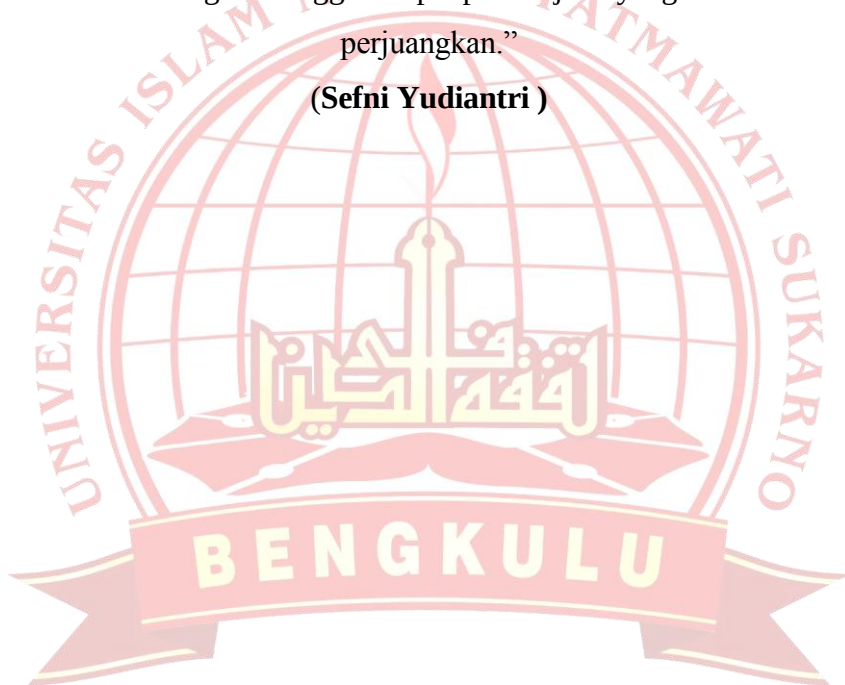
MOTTO

“Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan”

(Q.S Al-Insyirah:5)

“Aku mungkin tidak berjalan secepat orang lain, tetapi aku akan terus melangkah hingga sampai pada tujuan yang telah aku perjuangkan.”

(Sefni Yudiantri)



PERSEMBAHAAN

Alhamdulillahirobbil aalamin, segala puji bagi Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat dan hidayah-nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir skripsi ini yang berjudul “Analisis kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman” dengan baik dan tepat pada waktunya. Maka dari itu sebagai rasa syukur dan ucapan terimakasih saya, skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Yang paling pertama dan utama, penulis mengucapkan terimakasih kepada Allah SWT, atas segala nikmat, rahmat, dan karunia-Nya yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik dan tepat pada waktunya, walaupun memang masih jauh dari kata sempurna.
2. Teristimewa untuk kedua orang tuaku yang sangat penulis sayangi dan cintai, Bapak Sultan dan Ibu Upimah yang telah menjadi sumber kekuatan, semangat, dan inspirasi dalam setiap langkah kehidupan penulis. Terima kasih atas segala kasih sayang, pengorbanan, doa, perhatian, serta dukungan yang tiada henti diberikan kepada penulis sejak kecil hingga saat ini. Tidak ada kata yang mampu menggambarkan betapa besar jasa dan cinta yang telah kalian berikan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kesehatan, kebahagiaan, umur

yang berkah, dan membalas segala kebaikan kalian dengan pahala yang berlipat ganda.

3. Untuk kakak-kakak ku tercinta, Ulisman, Sari Neta Putri, Selmi Puspita, S. Stat terima kasih atas segala dukungan, perhatian, motivasi, dan bantuan yang telah diberikan selama ini. Kehadiran kalian menjadi salah satu penyemangat bagi penulis dalam menyelesaikan pendidikan dan menghadapi berbagai tantangan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan kebahagiaan dan kesuksesan dalam setiap langkah kehidupan.
4. Untuk sahabat terbaikku Tanti Marni, S.Pd yang selalu hadir memberikan semangat, motivasi, bantuan, serta menemani penulis dalam suka maupun duka selama masa perkuliahan. Terima kasih atas kebersamaan, canda tawa, dan kenangan indah yang telah terukir selama ini. Semoga persahabatan yang telah terjalin tetap terjaga dan membawa keberkahan bagi kita semua.
5. Untuk Kucing Kesayanganku, Zizi Family yang selalu menemani setiap proses perjuangan ini. Terima kasih telah menjadi teman di saat lelah, menjadi penghibur di saat sedih, dan memberikan kehangatan melalui kehadiran sederhana. Mungkin kamu tidak mengerti apa arti skripsi ini, tetapi kehadiranmu telah menjadi bagian dari perjalanan panjang untuk menyelesaikannya.

6. Teruntuk pembimbingku Ibu Khairiah Elwardah, M.Ag selaku dosen pembimbing I dan Bapak Dr. M Irpan Nurhab, M.Si selaku pembimbing II, terima kasih banyak sudah memberi arahan, saran, serta meluangkan waktunya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
7. Teruntuk Teman Seperjuanganku, Erni Apriani, Elza Rahman Dania, Priska Septiana, Ulan Paramita, Ranti Septiana Ningsi, Suci Memi Wahyu Intan Pratama, dan Tiara Maresta, , 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 yang telah menempahku, mengiringi langkahku selama masa perkuliahan dan menggapai cita-cita.
10. Para responden yang telah memberi kesempatan untuk bersedia menjadi informan dalam penelitian ini.
11. Agama, Bangsa, Kampus, dan Fakultas FEBI.
12. Terakhir, karya ini penulis persembahkan untuk diriku yang telah bertahan hingga sejauh ini. Terima kasih karena tidak menyerah meskipun lelah, tetap bangkit meskipun sering jatuh, dan terus berjuang di tengah berbagai kesulitan.
Skripsi ini bukan hanya tentang sebuah gelar, tetapi tentang bukti bahwa setiap doa, air mata, dan perjuangan tidak pernah

sia-sia. Aku bangga pada diriku sendiri karena telah mampu melewati semua proses ini.

Terima kasih, diriku. Tetaplah kuat, percaya, dan melangkah menuju mimpi-mimpi berikutnya.



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. Khairiah Elwardah M.Ag, sebagai pembimbing I, yang dengan penuh kesabaran memberikan arahan, motivasi, dukungan dan meluangkan waktunya selama penyusunan skripsi ini.
4. Dr. M. Irpan Nurhab M.Si, sebagai pembimbing II, yang dengan penuh kesabaran memberikan arahan, motivasi, dukungan, dan meluangkan waktunya selama penyusunan skripsi ini.
5. Kedua orang tua penulis yang selalu mendukung, memotivasi, dan mendoakan keberhasilan dan kesuksesan penulis.

6. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah mengajar, membimbing, dan memberikan ilmu dengan tulus.
7. Staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Fatmawati Sukarno Bengkulu yang telah memberikan pelayanan administrasi dengan baik.
8. 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, 27 Juli 2026 M

Muharram 1448 H

Penulis

Sefni Yudiantri

NIM. 2223140131

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	vi
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAAN.....	viii
KATA PENGANTAR.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xviii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Batasan Masalah.....	8
C. Rumusan Masalah	8
D. Tujuan Masalah.....	8
E. Kegunaan Penelitian.....	9
F. Penelitian Terdahulu	9
G. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	15
2. Tempat dan Waktu Penelitian	16
3. Informan Penelitian	16
4. Sumber data dan Teknik Pengumpulan Data	19
5. Teknik Analisis Data.....	21
H. Sistematika Penulisan	23
BAB II KAJIAN TEORI	25
A. Implementasi Murabahah.....	25
B. Pembiayaan Rumah Baru.....	26
C. Akad Murabahah.....	30

1. Pengertian Akad Murabahah.....	30
2. Konsep Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah Baru	33
3. Risiko Pembiayaan dalam Murabahah Pembelian Rumah Baru.....	36
4. Kepatuhan Syariah dalam Pembiayaan Murabahah Pembelian Rumah Baru	39
5. Keterkaitan Murabahah, Risiko Pembiayaan, dan Kepatuhan Syariah.....	41
D. Kerangka Konseptual.....	43
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK	
PENELITIAN.....	46
A. Sejarah Singkat Bank Syariah Indonesia	46
B. Visi Dan Misi	48
C. Produk dan Lainnya	49
D. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP. Sudirman	56
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	60
A. Hasil Penelitian	60
1. Kendala Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pembelian Rumah Baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman.....	60
2. Faktor-Faktor Penyebab Kendala Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pembelian Rumah Baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman.....	86
B. Pembahasan.....	99
1. Kendala Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pembelian Rumah Baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman ..	99
2. Faktor-Faktor Penyebab Kendala Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan Pembelian Rumah Baru di BSI KCP Bengkulu Sudirman.....	106

BAB V PENUTUP	114
A. Kesimpulan	114
B. Saran.....	115
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Informan Penelitian.....	17
Tabel 2.1 Kerangka Konseptual.....	43
Tabel 3.1 Struktur Organisasi BSI KCP Sudirman Kota Bengkulu.....	56



DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Logo Bank Syariah Indonesia.....	47
---	----



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Profil Penulis
- Lampiran 2. Forum Judul
- Lampiran 3. SK Pembimbing
- Lampiran 4. Pedoman Wawancara
- Lampiran 5. SK Penelitian
- Lampiran 6. SK Lulus Komprehensif
- Lampiran 7. SK Selesai Penelitian
- Lampiran 8. Dokumentasi
- Lampiran 9. Lembar Bimbingan 1
- Lampiran 10. Lembar Bimbingan II
- Lampiran 13: Surat Keterangan Plagiatisme
- Lampiran 14: Surat Keterangan SKPI

