

Original Research Article

## **Identification of Problems and Handling of Home Ownership Financing (PPR) Through Murabahah Contracts at Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Rungkut 1 Surabaya**

### **Identifikasi Permasalahan dan Penanganan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Rungkut 1 Surabaya**

Athiya Shinta Wulandari<sup>1</sup>, Arin Setiyowati<sup>2</sup> 

<sup>1,2</sup>Prodi Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Surabaya

Article history: Received 2 February 2023; Accepted 5 May 2023; Published 1 Oktober 2023

#### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui identifikasi persoalan dan penanganan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Surabaya Rungkut 1. Studi ini dirancang menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Teknik pengumpulan data melewati proses wawancara dan dokumentasi. Keabsahan data yang digunakan adalah triangulasi sumber dan ada tiga tahap analisis data yaitu: Reduksi data, Penyajian Data (DisplayData), dan Penarikan Kesimpulan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada BSI KCP Surabaya Rungkut 1 dalam pembiayaan menggunakan akad murabahah, tetapi juga menggunakan akad wakalah sebagai pelengkap pelaksanaan akad murabahah. Pelaksanaan akad murabahah pada BSI sudah memenuhi fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/ 2000, sebagaimana yang telah dilakukan pihak bank yang melakukan akad wakalah terlebih dahulu lalu dilanjutkan pelaksanaan akad murabahah setelah pihak bank melakukan transaksi dengan developer. Beberapa ragam persoalan dalam proses pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dan penanganan yang dilakukan oleh pihak BSI Surabaya Rungkut 1 sebagai berikut; Jika nasabah telat mengangsur dalam jangka waktu yang lama maka pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 akan melakukan restrukturisasi atau rekondisi, jika nasabah melakukan *take over* pembiayaan diperbolehkan asalkan tujuannya untuk pelunasan pembiayaan (selain tujuan itu tidak diperbolehkan), dan jika ada musibah yang mendadak seperti nasabah meninggal dunia atau mengalami kebakaran rumah. Maka pihak Bank akan mengklaim asuransi nasabah ditujukan dalam hal melunasi pembiayaan yang masih tersisa. Selain itu permasalahan lainnya yang rentan terjadi seperti peningatan NPF. untuk

\*Corresponding author.

E-mail address: [athiyashinta25@gmail.com](mailto:athiyashinta25@gmail.com)

Peer reviewed under responsibility of Universitas Muhammadiyah Sidoarjo.

© 2023 Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, All right reserved, This is an open access article under the CC BY license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)

menanggulangi peningkatan Non Performing Financing (NPF), pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 tentunya akan melakukan upaya-upaya agar dapat meminimalisir risiko tersebut yaitu dengan berpatokan pada 5C sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah. 5C terdiri dari: *Character, Capacity, Capital, Collateral, Kondisi*.

**Kata Kunci : Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), Bank Syariah Indonesia (BSI), Non Performing Financing (NPF)**

### **ABSTRACT**

This study aims to determine the identification of problems and the handling of housing financing (PPR) through murabahah contracts at Bank Syariah Indonesia KCP Surabaya Rungkut 1. This study was designed using a qualitative method with a case study approach. Data collection techniques through the process of interviews and documentation. The validity of the data used is source triangulation and there are three stages of data analysis, namely: Data reduction, Data Presentation (DisplayData), and Drawing Conclusions. The results of this study indicate that the Implementation of Home Ownership Financing (PPR) at BSI KCP Surabaya Rungkut 1 in financing uses a murabahah contract, but also uses a wakalah contract as a complement to the implementation of a murabahah contract. The implementation of a murabahah contract at BSI has complied with the DSN-MUI fatwa No. DSN-MUI/IV/2000, as has been done by the bank that made a wakalah contract first and then continued with the implementation of the murabaha contract after the bank made a transaction with the developer. Several kinds of problems in the home ownership financing process (PPR) and handling carried out by the parties BSI Surabaya Rungkut 1 as follows; If the customer is late in repaying for a long time, the BSI KCP Surabaya Rungkut 1 will carry out a restructuring or reconditioning, if the customer takes over the financing it is permissible as long as the purpose is to repay the financing (other than that purpose is not allowed), and if there is a sudden disaster such as a customer died or experienced a house fire. Then the Bank will claim customer insurance aimed at paying off the remaining financing. Apart from that, other problems are prone to occur, such as an increase in NPF. To cope with the increase in Non Performing Financing (NPF), BSI KCP Surabaya Rungkut 1 will of course make efforts to minimize this risk, namely by referring to 5C before providing financing to customers. 5C consists of: Character, Capacity, Capital, Collateral, Conditions.

**Keywords: Home Ownership Financing (PPR), Bank Syariah Indonesia (BSI), Non Performing Financing (NPF)**

**HOW TO CITE:** Athiya Shinta Wulandari· Arin Setiyowati (2023). Identifikasi Permasalahan dan Penanganan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Melalui Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP Rungkut 1 Surabaya, Vol 7 (2), Oktober 2023, 218-236 . DOI Link: <http://doi.org/10.21070/perisai.v7i2.1644>

---

## 1. Latar Belakang

Saat ini jumlah penduduk mengalami kenaikan secara drastis, hal ini biasa terjadi pada Negara-Negara berkembang seperti Indonesia. Tingginya penduduk yang tidak seimbang dengan kapasitas ekonomi akan menyebabkan turunnya kesejahteraan penduduk pada Negara tersebut (Embun Bening Diniari, 2018). Malthus mengemukakan bahwa proses pembangunan mengakibatkan kenaikan penduduk, namun dari pertambahan penduduk itu tidak bisa berjalan tanpa seimbanginya peningkatan kesejahteraan (Drs. Mardiyah, 2019).

Pada 30 Juni 2021, penduduk Indonesia tercatat pada Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri) sebanyak 272,23 juta jiwa diantaranya berjenis kelamin laki-laki sebanyak 137,52 juta jiwa dan 134,71 juta jiwa berjenis kelamin perempuan, lalu pada akhir 2020 penduduknya bertambah sebanyak 879 jiwa dari 171,35 juta jiwa (Viva Budy Kusnandar, 2021). Meningkatnya pemukiman Pembangunan pemukiman perumahan penduduk dan infrastruktur lain akan menyebabkan berkurangnya ketersediaan lahan. (Wunarlan & Syaf, 2019). Untuk bisa memiliki rumah membutuhkan dana ratusan juta bahkan triliunan. Namun ketika dana mereka tidak cukup untuk membeli rumah dengan harga yang tersedia, cara lain yang dilakukan untuk bisa membeli rumah dengan cara berhutang kepada lembaga atau perseorangan (Sarmila, 2021).

Pada dasarnya, bank syariah dan bank konvensional mempunyai peran tidak jauh beda yaitu sebagai lembaga yang berfungsi untuk menghimpun dan menyalurkan dana lagi kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan (Baharudien Dzulqarnain, 2020). Kegiatan pendanaan manusia telah terpenuhi oleh sistem keuangan dan perbankan modern. Namun, prinsip utama bank syariah yaitu praktik larangan riba pada semua produk pembiayaan dan usahanya, apalagi dengan menyuburkan zakat demi meningkatkan kekayaan (Istiowati & Muslichah, 2021).

Bank Syariah Indonesia sekarang ini lebih unggul dikarenakan banyak ragam produknya yang bervariasi. Salah satu pembiayaan yang lebih banyak diminati yaitu pembiayaan murabahah. Pembiayaan murabahah kini menjadi pembiayaan favorit oleh nasabah dibandingkan dengan produk pembiayaan perbankan syariah lainnya (Afrida, 2018). Hal ini bisa dibuktikan dari data yang tercatat pihak Otoritas Jasa Keuangan (OJK) tentang perkembangan pembiayaan murabahah yang cenderung mengalami peningkatan setiap bulannya. Pada bulan juli 2022 pembiayaan murabahah sebesar Rp. 156,653 Miliar (Otoritas Jasa Keuangan, 2022).

Salah satu alasan pembiayaan murabahah menjadi pembiayaan yang banyak diminati banyak orang dikarenakan sistem penentuan margin atau penambahan keuntungan yang dilakukan secara terbuka, karena dalam murabahah harga awal dan penambahan margin disepakati oleh pihak bank dengan calon nasabah. Bai' al-murabahah merupakan jual beli ketentuan harganya disepakati antara kedua belah pihak. Dalam Bai al-murabahah pihak bank wajib hukumnya memberi tahu harga asli barang yang dijual kepada nasabah dan menambahkan jumlah margin sebagai keuntungan bank. Pada pelaksanaan akad murabahah, bank melakukan *merk-up* (menaikkan harga) yang tentunya sudah diperjanjikan pada awal akad (Afrida, 2018).

Kasus yang paling sering terjadi dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Perbankan Syariah yaitu wanprestasi yang dilakukan pihak nasabah. Resiko dalam pembiayaan muncul jika bank tidak terpenuhi target yaitu kembali angsuran yang seharusnya eajib dibayarkan oleh nasabah. Selain itu ada macam-macam kasus pembiayaan bermasalah yang disebabkan oleh musibah tidak terduga, seperti misalnya nasabah secara mendadak di PHK oleh perusahaan, musibah kebakaran dan kerusakan rumah, nasabah meninggal dunia, usaha nasabah mengalami penurunan penghasilan, dan masih banyak lagi kasus yang menyebabkan terjadinya wanprestasi pembiayaan yang sedang berjalan (Andriani & Tanjung, 2018).

Pada Bank Syariah Indonesia sala satu pembiayaan yang menerapkan akad Murabahah adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). Dengan membeludaknya jumlah penduduk tiap harinya maka pembangunan rumah sangat dibutuhkan, harga rumah menjadi naik. Maka, BSI memanfaatkan kesempatan ini dengan mengadakannya penawaran Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) kepada masyarakat agar dapat memiliki rumah dengan mudah sesuai kebutuhan (Indriani, 2021). Tidak hanya mudah, Bank syariah yang biasa disebut dengan lembaga keuangan non-ribawi yang melakukan ketenuan pelaksanaannya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Nurkholifah, 2019).

Dalam pelaksanaan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui akad murabahah di bank terdapat beberapa peraturan dan persyaratan yang harus dipatuhi oleh calon nasabah. Pembayaran angsuran yang wajib dibayarkan belum dilunasi selambat-lambatnya pada tanggal jatuh tempo pembayaran angsuran merupakan tunggakan angsuran. Berdasarkan Fatwa DSN MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah berada yang menunda pembayaran secara berbulan-bulan, maka terdapat point yang berisi “nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi” (Indriani, 2021).

---

Dalam pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) biasanya ditemui beragam permasalahan pada pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah, sebagaimana hal tersebut telah diperjanjikan diawal pelaksanaan akad murabahah antara kedua belah pihak. Bentuk permasalahan yang dilaksanakan oleh nasabah dalam Pembiayaan dengan akad murabahah yaitu nasabah telat membayar angsuran atau kredit macet dan nasabah tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran tersebut. Pada umumnya kasus yang paling sering ditemui dalam Pembiayaan rumah pada Perbankan Syariah yaitu terjadinya pembiayaan bermasalah dan kredit macet. Resiko pembiayaan muncul jika bank tidak memperoleh target jumlah cicilan yang seharusnya wajib dibayarkan oleh nasabah. Oleh karena itu, dari latar belakang diatas dapat kita lihat bahwasannya banyak beberapa kasus pembiayaan bermasalah yang berdampak buruk terhadap Bank dan dapat berdampak pada peningkatan NPF (Non-Performing Financing). Bank syariah tentunya akan menjalankan usaha penanggulangan agar dapat meminimalisir persoalan pembiayaan tersebut.

Adapun penelitian sebelumnya oleh Indriani (2021) menunjukkan bahwa “Pelaksanaan akad musharakah wal ijarah pada bank muamalat KCP Madiun sudah dilakukan sesuai dengan ketentuan akad musharakah dan ijarah. Alasan penggunaan akad musharakah wal ijarah yaitu akad tersebut memudahkan nasabah, lebih murah dan bank dalam pelaksanaannya disesuaikan dengan ketentuan dan menjadi solusi alternatif untuk meningkatkan jumlah nasabah pada pembiayaan KPR”. **Persamaan dalam penelitian ini adalah, sama-sama meneliti tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan perbedaannya pada penelitian ini yakni analisis pembiayaan bukan identifikasi permasalahan dan penanganannya, lalu dalam penggunaan akad yakni Musharakah wal ijarah, bukan Murabahah dan lokasi pada Bank Muamalat, bukan Bank Syariah Indonesia (Indriani, 2021).**

Sedangkan penelitian Suhayati (2021) yang menunjukkan bahwa “Dalam praktik Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank BJB Syariah Pandeglang telah menggunakan akad murabahah sejak berdirinya bank bjb syariah. Dan telah sesuai dengan ketentuan Fatwa MUI N0: 04/DSN-MUI/IV/2000 dan terdapat dasar hukum dalam Al-Qur’an surat An-Nisa’ ayat 29 dan Surat Al-Baqarah ayat 275 tentang akad murabahah”. **Persamaan pada penelitian ini adalah Sama-sama meneliti tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad murabahah. Perbedaan dalam penelitian terletak pada kesesuaian pembiayaan bukan identifikasi permasalahan dan penangan pembiayaan pemilikan rumah (PPR) menggunakan akad murabahah. Dan lokasi pada Bank BJB Syariah Bukan Bank Syariah Indonesia (Suhayati, 2021).**

Lebih lanjut, penelitian Ica Kusniatin (2021) hasilnya adalah “Pelaksanaan pembiayaan murabahah bil al-wakalah dalam Kredit Pemilikan Rumah KPR di Bank BSI KCP Ponorogo Cokroaminoto kurang sesuai dengan teori dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN/IV/2000. Dan alasan menggunakan pembiayaan murabahah bil al-wakalah dalam kredit Pemilikan Rumah di BSI KCP Ponorogo Cokroaminoto yaitu pembiayaan tersebut memudahkan nasabah dan bank”. **Persamaan pada penelitian ini yaitu meneliti tentang pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan lokasi sama-sama pada Bank Syariah Indonesia. Dan perbedaannya dalam penelitian ini mengenai mekanisme pembiayaan Murabahah Bil Al- Wakalah bukan identifikasi permasalahan dan penanganan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) menggunakan akad murabahah(Ica Kusniatin & Wakalah, 2021).**

## 2. Metodologi

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif, yang merupakan jenis penelitian lapangan dengan pendekatan menggunakan studi kasus. Menurut Sugiyono, metode penelitian kualitatif bisa diartikan sebagai metode pengkajian naturalistik karena penelitiannya berlandaskan pada filsafat postpositivisme, yang digunakan dalam penelitian dengan kondisi obyek alamiah, dimana peneliti melakukan penelitian pada kondisi yang alamiah(Sugiyono, 2020).

Sumber data yang ada dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan data sekunder. Menurut Sugiyono data primer adalah sumber yang diberikan data secara langsung kepada pengumpul data. dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung(Sugiyono, 2019). Pada penelitian ini data primer didapatkan dari hasil wawancara dari pegawai atau staff BSI KCP Surabaya Rungkut 1 dan dokumentasi. Menurut Hasan Data sekunder yaitu data yang didapatkan dari orang yang sudah melakukan penelitian dari berbagai sumber yang telah ada(Gifa Delyani Nursyafitri, 2022). Data ini digunakan sebagai pendukung informasi primer agar penelitian relevan, dimana data ini bisa diperoleh dari studi pustaka, studi literatur, penelitian yang sudah ada, buku, dan lain sebagainya.

Dalam penelitian teknik kebsahan data menggunakan triangulasi sumber. yang bertujuan untuk menguji data dari berbagai sumber data penelitian yang diambil. Dalam hal ini peneliti berusaha membandingkan data yang diperoleh dari setiap sumber untuk mencari data agar relevan(Alfansyur & Mariyani, 2020). Analisis data adalah proses pengumpulan data agar dapat ditafsirkan. Langkah terpenting untuk memperoleh hasil penelitian yaitu dengan menganalisis

---

data. Ada tiga tahap yang dilakukan dalam analisi data yaitu: Reduksi data, Penyajian Data (DisplayData), dan Penarikan Kesimpulan (Verifikasi) (Sugiyono, 2020).

### 3. Hasil dan Pembahasan

#### **Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui Akad Murabahah pada Bank Syariah Indonesia KCP Surabaya Rungkut 1**

Pelaksanaan kegiatan yang menggunakan akad murabahah didasarkan pada ketentuan Gubernur Bank Indonesia yang terdapat pada nomor 9/19/PBI/2007 yang berkaitan dengan penghimpun dana dan penyaluran dana serta aktivitas pelayanan jasa yang diberikan oleh bank syariah. Dan, didasarkan ketentuan pada DSN-MUI dengan nomor fatwa 04/DSN-MUI/IV/2000 terkait dengan akad murabahah dan peraturan yang dikeluarkan oleh Gubernur Bank Indonesia dengan nomor 7/46/PBI/2005 yang terkait dengan penghimpun dan penyaluran dana di bank Syariah (Shidiq Marsa Robiyantoko, 2018).

Akad murabahah merupakan akad jual beli antara dua belah pihak yaitu bank dengan nasabah, dimana pihak BSI membelikan suatu barang terlebih dahulu sesuai yang dibutuhkan nasabah lalu menjualnya kepada nasabah dengan harga asal yang ditambahkan margin sesuai kesepakatan di awal. Bank Syariah Indonesia (BSI) dalam menggunakan akad murabahah benar-benar menjalankan sesuai hukum syariah yang tentunya sangat kita butuhkan khususnya di Indonesia yang mayoritas penduduknya beragama islam.

BSI KCP Surabaya Rungkut 1 menggunakan akad murabahah pada segala pembiayaan yang menyangkut jual beli. seperti pembiayaan kendaraan mobil/motor, pembiayaan produktif untuk pembelian aset/ bahan produksi, pembelian ruko, pembelian alat produktif/ alat berat, dan pembiayaan pemilikan rumah (PPR).

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada BSI merupakan solusi bagi semua orang yang berkeinginan membeli Rumah dengan budget yang terbatas. Apalagi bank kini menyediakan fasilitas pembiayaan yang semakin banyak, salah satunya menyediakan pembiayaan dengan angsuran tetap dan margin yang cukup ringan. Sama halnya yang dinyatakan informan 1 pada saat wawancara yang mengatakan sebagai berikut; (Informan 1, 2023)

“Pembiayaan PPR pada BSI ini banyak di minati orang, karena margin yang diberikan disesuaikan dengan profil nasabah yang mengajukan. Jadi margin nya antara nasabah satu dengan yang lain bisa sama bisa beda, kita lihat dulu pekerjaannya apa dan penghasilannya berapa. Lalu kita bisa menentukan berapa jumlah margin dan berapa angsuran yang akan dibayarkan oleh nasabah. Sebelum mengajukan pembiayaan juga ada persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, meliputi; WNI (Warga Negara Indonesia), Usia nasabah yang bersangkutan 21-60 tahun ketika membuat pengajuan, Memiliki pekerjaan yang mempunyai penghasilan tetap (minimal sesuai dengan UPM), Sudah memiliki pekerjaan setidaknya selama 2 tahun bagi karyawan/pegawai atau 2 tahun bagi profesional (Dokter dan Notaris), Berdomisili di area jangkauan BSI, Memiliki atau bersedia membuka rekening BSI.

Selain persyaratan yang harus dipenuhi informan 1 menyampaikan, adapun dokumen administrasi lengkap yang harus dibawa oleh nasabah sebagai berikut;(Informan 1, 2023)

- 1) Melengkapi formulir Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang telah sudah dilengkapi oleh nasabah
- 2) Membawa fotokopi KTP nasabah beserta suami/istri (jika sudah menikah)
- 3) Fotokopi Kartu Keluarga
- 4) Fotokopi akta nikah/cerai/surat keterangan belum menikah
- 5) Fotokopi rekening tabungan (3 bulan terakhir)
- 6) Fotokopi slip gaji/surat keterangan penghasilan (3 bulan)
- 7) Surat pegawai tetap/surat keterangan izin praktik (untuk profesional)
- 8) Fotokopi dokumen hunian (properti) seperti SHM/SHGB, IMB dan PBB

Informan 1 juga menyampaikan ada dokumen tambahan jika nasabah akan melakukan take over pembiayaan, dokumen tersebut yaitu;(Informan 1, 2023)

4. *Take over*: salinan akta pembiayaan rumah sebelumnya dari notaris/dokumen akad/dokumen persetujuan pembiayaan sebelumnya

Adapun prosedur/tahapan dalam pengajuan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) yang diterapkan pada BSI KCP Surabaya Rungkut 1, yaitu sebagai berikut:



**Gambar 1 | Skema Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui akad murabahah**

*Sumber : Hasil olah data peneliti*

Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada bank BSI termasuk dalam jenis produk pembiayaan griya Ib Hasanah, dalam proses pelaksanaannya akad yang digunakan adalah akad murabahah. BSI juga memberikan pembiayaan produk ini dalam jangka pendek, menengah, dan jangka panjang. Sedangkan jika nasabah melakukan pembiayaan seperti rumah maka yang digunakan adalah akad murabahah(Safitri, 2022).

Dalam wawancara, Informan 2 selaku Consumer Banking Relation Manager beliau menjabarkan tahapan-tahapan pembiayaan yang diterapkan pada BSI KCP Surabaya Rungkut 1. Berikut adalah skema akad murabahah yang diterapkan;(Informan 2, 2023)

1. Pihak BSI dan nasabah melakukan negosiasi harga dan penambahan margin dan juga beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah jika ingin melakukan Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), biasanya dalam proses ini membutuhkan waktu kurang lebih 1 hari.
2. BSI KCP Surabaya Rungkut1 yang menjelaskan tentang terkaitnya dengan harga pokok rumah, uang muka (0%, 5%, 10%, 15%, 20%. Tergantung syarat, kriteria, dan profil nasabah).
3. Apabila sudah ada kesepakatan maka bank BSI KCP Surabaya Rungkut 1 memberikan foto rumah sesuai dengan kriteria nasabah kepada developer, untuk di pesankan rumah sesuai keinginan nasabah.

4. Setelah tahap negosiasi dan dari hasil analisa semuanya selesai, maka pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 akan menerbitkan surat penwaran persetujuan pembiayaan yang harus ditandatangani nasabah diatas materai yang menunjukkan nasabah setuju dengan stuktur pembiayaan serta syarat-syarat yang diajukan pihak BSI
5. Lalu dilanjutkan ke proses akad, pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 dengan nasabah melakukan kesepakatan penggunaan akad murabahah dan jika pembiayaan diwakilkan oleh pihak bank maka akan ditambahkan dengan akad wakalah.
6. Pihak BSI dan nasabah melakukan penerimaan rumah yang sudah ditunjukkan oleh developer.
7. Selanjutnya nasabah melakukan pembayaran uang muka, dan melakukan pembayaran angsuran setiap bulan kepada pihak bank sesuai kesepakatan akad

Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada BSI Surabaya Rungkut 1 selain menggunakan akad murabahah, pembiayaan juga terdapat akad wakalah sebagai pelengkap akad murabahah. Hal ini dinyatakan oleh Informan 1 selaku Consumer Banking Service dalam sesi wawancara beliau menyampaikan sebagai berikut;(Informan 1, 2023)

“Segala pembiayaan yang menyangkut jual beli pasti menggunakan akad murabahah, dan akad wakalah hampir digunakan pada akad murabahah. Karena pembelian rumah kepada developer, pihak BSI mewakili secara langsung kepada nasabah untuk membelikan rumah tersebut”.

Pendapat diatas dapat disimpulkan bahwasannya pembiayaan pada BSI KCP Surabaya Rungkut 1 dalam pelaksanaannya melakukan penggabungan dua akad dalam satu transaksi yaitu murabahah dan wakalah, yang bisa disebut dengan *hybrid contract* karena dalam melakukan akad pembiayaan terjadi penggabungan dua akad dalam satu transaksi. Karena sebagian besar pembelian rumah pihak BSI selalu mewakili nasabah untuk membelikan kepada developer, dan tentunya setiap pembiayaan yang diberikan kepada nasabah sudah melewati tahapan penilaian aspek dari segi kondisi rumah sesuai keinginan nasabah.

Pelaksanaan akad murabahah pada BSI KCP Surabaya Rungkut 1 sudah memenuhi fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/ 2000 yang menjelaskan bahwa “jika bank akan mewakili membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah dilakukan setelah

---

barang barang secara prinsip jadi milik bank”(Teguh et al., 2022). Hal tersebut sesuai dengan yang telah dilakukan pihak bank yang melakukan akad wakalah terlebih dahulu lalu dilanjutkan akad murabahah dilakukan setelah pihak bank melakukan transaksi dengan developer. Sebagaimana dijustifikasi oleh statemen informan 1 berikut;(Informan 1, 2023)

“Dalam setiap pembiayaan yang ada di BSI yang berbasis akad murabahah, pembiayaan juga ditemukan akad wakalah sebagai pendamping murabahah. Karena pihak BSI mewakili secara langsung kepada developer untuk membelikan rumah tersebut”.

Pada penjabaran skema pembiayaan di BSI KCP Surabaya Rungkut 1, sudah diberlakukannya akad wakalah dalam pelaksanaan akad murabahah. Jadi pada saat akad murabahah dilakukan dengan nasabah, pihak bank tidak memberikan rumah, hanya memberikan uang seharga rumah yang diajukan, sehingga prinsip rumah tersebut belum menjadi milik bank, karena ketika pihak bank hanya memberikan sejumlah uang seharga rumah yang diajukan nasabah. Hal tersebut bahwa sudah sesuai dengan *syariah compliance*.

### **Identifikasi Persoalan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) melalui akad murabahah dan Penanganannya pada Bank Syariah Indonesia KCP Surabaya Rungkut 1**

Pada Pelaksanaan proses pembiayaan murabahah tentunya selalu beriringan dengan upaya penanggulangan risiko dengan menjalankan kesesuaian syariah antara lain dilakukan dengan proses *identification* (identifikasi), *measurement* (pengukuran), *monitoring* (pemantauan) dan *risk control* (pengendalian resiko) yang sesuai kegiatan bank syariah. Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) menggunakan akad murabahah yang diberikan dapat terjadi oleh resiko kredit, resiko operasianan, resiko hukum, resiko reputasi, resiko strategik, dan resiko kepatuhan(Siregar, Mulya Buchori, 2019) .

Transaksi yang termasuk dalam sifat bisnis (tjaro) yang menggunakan akad murabahah memiliki beberapa manfaat, salah satunya adalah adanya margin dari selisish harga beli dari penjual dengan harga jual yang diberikan kepada nasabah. Namun, dalam pembiayaan ini juga ada resiko yang harus diperhatikan agar tidak terjadi oleh pihak bank(Safitri, 2022).

Pada setiap pembiayaan yang dilakukan pastinya rentan terjadinya persoalan yang mengakibatkan terhambatnya proses pembiayaan oleh nasabah. Namun pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 tidak sembarangan untuk memberikan pembiayaan, untuk mengantisipasi nya pihak BSI di tahap awal melihat nasabah dari segi aspek karakteristik. Hal ini disampaikan

oleh Informan 2 selaku Consumer Banking Relation Manager yang menyatakan sebagai berikut; (Informan 2, 2023)

“Sebelum memberikan pembiayaan kami pihak bank menganalisis terlebih dahulu, harus tau karakteristik nasabah seperti apa. Pastiya memberikan pembiayaan kepada nasabah yang mempunyai karakter yang bagus, salah satunya memiliki komunikasi yang baik sehingga jika nasabah telat mengansur atau ada kendala pastiya konfirmasi kepada pihak BSI”.

Lalu pendapat tersebut dilengkapi oleh Informan 1 yang menyebutkan berikut; (Informan 1, 2023)

“Dalam pembiayaan pastiya ada persoalan yang mungkin tidak kami inginkan, seperti nasabah telat membayar angsuran ataupun kejadian yang mungkin di luar perkiraan kita seperti nasabah meninggal dunia atau nasabah mengalami kebakaran rumah. Tetapi kita punya cara untuk menangani persoalan tersebut dan tentunya ada tahapan sendiri yang dilakukan sesuai dengan ketentuan BSI”.

Pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa persoalan pembiayaan tetap ada, meskipun pihak BSI sudah mengantisipasi untuk meminimalisis terjadinya persoalan tersebut. Pihak BSI juga mempunyai cara tersendiri untuk menangani persoalan yang ada agar tidak merugikan salah satu pihak. Berikut adalah permasalahan-permasalahan yang pernah di hadapi oleh BSI KCP Surabaya Rungkut 1 beserta penanganan permasalahannya yang dilakukan oleh BSI sebagai berikut;(Informan 1, 2023)

1) Default atau kelalaian, nasabah tidak membayar angsuran

Seperti yang di sampaikan oleh Informan 1 pada saat wawancara sebagai berikut;(Informan 1, 2023)

“Pada Bank Syariah Indonesia tidak ada istilah denda, jika ada nasabah yang telat membayar angsuran maka akan dibayarkan bersamaan pembayaran selanjutnya. Dan jika masih belum bisa bayar juga, maka akan dilakukan restrukturisasi ulang”

Jadi, jika nasabah telat mengansur dalam jangka waktu yang lama maka pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 akan melakukan penanganan restrukturisasi atau rekondisi. Jika pihak bank melihat kondisinya real dan disetujui untuk bisa dilakukan restrukturisasi ulang maka pihak BSI akan memperhitungkan ulang pembiayaan dan nasabah wajib mengansur.

2) Pemindahan hak milik

---

Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Bank Syariah Indonesia, pemindahan hak milik diperbolehkan dengan beberapa syarat. Pendapat ini disampaikan langsung oleh Informan 3 selaku Branch Manager yang menyatakan berikut;(Informan 3, 2023) “di BSI KCP Surabaya Rungkut ini boleh saja memindahkan hak milik, asalkan dengan alasan untuk pelunasan pembiayaan”

Dapat disimpulkan bahwa nasabah diperbolehkan untuk diberi kesempatan *take over* pembiayaan asalkan tujuannya untuk pelunasan pembiayaan (selain tujuan itu tidak diperbolehkan), karena bersamaan dengan akad murabahah bank melakukan akad pengikatan agunan (surat hak tanggungan) dan sertifikat rumah masih ada di pihak bank sebagai jaminan pembiayaan. Jadi nasabah tidak bisa mengalihkan hak milik tanpa kesepakatan bersama.

### 3) Nasabah mengalami musibah

Pada saat wawancara Informan 2 menyampaikan berikut;(Informan 2, 2023)

“Salah satu nasabah saya kemarin ada yang mendadak meninggal dunia karena sakit, disaat itu pembiayaan masih belum selesai maka kami pihak BSI untuk menangani persoalan tersebut dengan cara mengklaim asuransi nya”

Jadi untuk menangani persoalan tersebut, maka pihak BSI mengajukan laporan kepada pihak asuransi untuk mengklaim asuransi nasabah ditujukan dalam hal melunasi pembiayaan yang masih tersisa. Sama halnya jika salah satu nasabah yang mengalami peristiwa tidak terduga (kebakaran rumah), maka pihak BSI juga akan mengklaim asuransi untuk keperluan renovasi rumah.

Untuk mengantisipasi permasalahan pembiayaan, BSI KCP Surabaya Rungkut 1 sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah pihak Bank mengacu pada patokan 5C, Seperti yang di sampaikan oleh Informan 1 pada saat wawancara yaitu(Informan 1, 2023)

“Kami para marketing dalam menjalankan pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabah mengacu pada 5 aspek yaitu yang biasa di sebut 5C. Meliputi: Character, Capacity, Capital. Collateral dan Kondisi. Jika 5C itu terpenuhi dan hasil aspek bagus, maka pembiayaan itu dijamin aman. Karena itu merupakan usaha yang mampu dilakukan oleh pihak BSI untuk meminimalisir terjadinya NPL (NonPerforming Financing)”.

Jadi usaha yang dilakukan pihak BSI dalam meminimalisir terjadinya permasalahan pembiayaan yaitu dengan menganalisis lima aspek yang

menggambarkan nasabah tersebut mampu atau tidak dalam menjalankan pembiayaan yang telah di sepakati pada saat akad. Karena pihak BSI tidak hanya sekedar memberikan pembiayaan tetapi juga mengukur resiko dengan melihat aspek tersebut. Adapun Aspek 5C yang diterapkan oleh BSI meliputi;(Informan 1, 2023)

### **1. *Character* (Karakter)**

Sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak bsi menganalisis karakter nasabah seperti apa. Pasti memberikan pembiayaan kepada nasabah yang karakternya bagus. Pihak BSI Rungkut juga mengukur resiko dengan melihat kategori pekerjaannya, salah satu contohnya yaitu BSI KCP Surabaya Rungkut 1 saat ini tidak memberikan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada wiraswasta karena dianggap pemasukannya tidak stabil.

### **2. *Capacity* (Kapasitas)**

Tentunya pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 melihat kapasitas kemampuan nasabah saat mengajukan pembiayaan. Dalam hal, jika nasabah diberikan angsuran dan jangka waktu pembiayaan kira-kira nasabah mampu mengangsur perbulan atau tidak.

### **3. *Capital* (Kapital)**

Pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 juga memperhitungkan jika memberikan pembiayaan kepada nasabah dengan margin yang sudah ditentukan itu menguntungkan bagi pihak Bank atau tidak.

### **4. *Collateral* (Kolateral)**

BSI KCP Surabaya Rungkut 1 mengadakan syarat kepada nasabah untuk memberikan jaminan yang nilainya lebih tinggi daripada nilai pembiayaan. Karena, fungsi dari jaminan untuk mengantisipasi jika terjadi wanprestasi nasabah. Pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 juga tidak hanya mengacu pada jaminan, tetapi asuransi nasabah. Karena pembiayaan dianggap lebih ter cover

### **5. *Condisi* (Kondisi)**

Pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 tentunya melihat kondisi pada saat melakukan pembiayaan itu memungkinkan atau tidak. Salah satunya dilihat dari aspek rumahnya jika beresiko maka pihak Bank akan mencari rumah lain.

---

Ragam persoalan dan penanganan yang dilakukan oleh BSI sudah sesuai dengan konsep keuangan syariah, karena yang diterapkan pihak BSI sudah menggunakan dasar hukum islam sebagai pedomannya. Yang mana tidak merugikan salah satu pihak, juga tidak memberatkan selama pembiayaan berlangsung. Dalam penanganannya pihak Bank juga melakukan kesepakatan kepada nasabah terlebih dahulu, jadi adanya keterbukaan membuat pembiayaan tersebut menjadi sah.

Ini juga biasa disebut dengan *ijma*, “sistem” ini mengandung mekanisme bawaan untuk berpikir jernih yang disebut *ijtihad*. Umat islam memahami *ijtihad* sebagai “upaya serius dan bertanggung jawab untuk mencari solusi atas semua masalah sosial, budaya, dan politik, yang secara langsung atau tidak langsung terkait dengan tradisi dan ajaran agama” (Warda et al., 2022).

Salah satu aspek penting dalam penerapan manajemen resiko yang ditujukan kepada nasabah yaitu melindungi kepentingan nasabah dan dalam pengendalian resiko adalah transparansi informasi terkait produk atau aktivitas bank. Juga dapat mengoptimalkan *holder value*, memberikan gambaran kepada pengelola pembiayaan mengenai kemungkinan penurunan *financial* bank dimasa mendatang (Farid & Azizah, 2021).

Pada BSI KCP Surabaya Rungkut1 dalam manajemen resiko yang berpatokan pada 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Kondisi*) sudah sesuai dengan konsep keuangan syariah, karena dalam melakukan proses analisis pembiayaan pada nasabah selalu mempertimbangkan prinsip manajemen resiko dan aspek syariah. Sehingga manajemen resiko di BSI berjalan beriringan dan seiring dengan prosesnya agar kemudian bisa dipertanggungjawabkan di dunia maupun di akhirat.

Pada penelitian Mariyah Ulpah (2022) menunjukkan bahwa, ada hal yang harus menganalisis sebelum memberikan pembiayaan kepada calon nasabah, yaitu dengan berpedoman pada prinsip 5C. Dengan prinsip ini pihak bank dapat melihat apakah calon nasabah layak diberikan pinjaman pembiayaan sekaligus melihat karakter calon nasabah. Hal ini dilaksanakan agar pihak bank mengantisipasi kesalahan dalam memilih nasabah yang diberikan pembiayaan dan tentunya pihak bank meyakini nasabah dapat membyar keajiban angsuran secara rutin sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak (Ulpah, 2022).

Sedangkan dalam penelitian Tesa Maharani (2022) juga menunjukkan bahwa melakukan perencanaan pembiayaan salah satu upaya penanggulangan persoalan pembiayaan yang wajib dikerjakan untuk meminimalisis resiko yang terjadi. Tujuan diadakannya analisis tencang calon nasabah yang mengajukan pembiayaan yaitu dapat melihat keadaan nasabah

tersebut apakah layak diberikan pembiayaan, nasabah mempunyai kemauan dan kemampuan untuk menjalankan kewajiban yang ditetapkan oleh bank secara baik. Dalam melakukan analisa pembiayaan, pihak bank menggunakan metode berikut ini: karakter, kemampuan, modal, kondisi, jaminan (Maharani, 2022).

#### **4. Kesimpulan**

Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada BSI KCP Surabaya Rungkut 1 selain menggunakan akad murabahah dalam pembiayaan, juga terdapat akad wakalah sebagai pelengkap akad murabahah. Pelaksanaan akad murabahah pada BSI sudah memenuhi fatwa DSN-MUI Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, sebagaimana yang telah dilakukan pihak bank yang melakukan akad wakalah terlebih dahulu lalu dilaksanakan akad murabahah setelah pihak bank melakukan transaksi dengan developer.

Beberapa ragam persoalan dalam proses pembiayaan pemilikan rumah (PPR) dan penanganan yang dilakukan oleh pihak BSI Surabaya Rungkut 1 sebagai berikut; Jika nasabah telat mengangsur dalam jangka waktu yang lama maka pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 akan melakukan restrukturisasi atau rekondisi, jika nasabah melakukan *take over* pembiayaan diperbolehkan asalkan tujuannya untuk pelunasan pembiayaan (selain tujuan itu tidak diperbolehkan), dan jika ada musibah yang mendadak seperti nasabah meninggal dunia atau mengalami kebakaran rumah. Maka pihak Bank akan mengklaim asuransi nasabah ditujukan dalam hal melunasi pembiayaan yang masih tersisa. Adapun penanganan untuk menanggulangi peningkatan NPF (Non Performing Financing), pihak BSI KCP Surabaya Rungkut 1 tentunya akan melakukan upaya-upaya agar dapat meminimalisir risiko tersebut yaitu dengan berpatokan pada 5C sebelum memberikan pembiayaan kepada nasabah. 5C terdiri dari: Character, Capacity, Capital, Collateral, Kondisi.

#### **Daftar Pustaka**

- Afrida, Y. (2018). Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah. *Jebi (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)*, 1(2), 155–166. <http://journal.febi.uinib.ac.id/index.php/jebi/article/view/32>
- Alfansyur, A., & Mariyani. (2020). Seni Mengelola Data: Penerapan Triangulasi Teknik, Sumber dan Waktu pada Penelitian Pendidikan Sosial. *Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan Sejarah*, 5(2), 146–150.
- Andriani, M., & Tanjung, H. (2018). Analisis Manajemen Risiko Dalam Mengatasi

- 
- Pembiayaan Bermasalah Pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi Kasus Bri Syariah Cabang Bogor). *Al-Infaq, Jurnal Ekonomi Islam*, 6(2), 217–261.
- Bagya Agung Prabowo. (2018). Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia). *Jurnal Hukum*.
- Baharudien Dzulqarnain. (2020). Karakteristik Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) pada Bank Syariah. *UNIVERSITAS AIRLANGGA*.
- Dewi, S., Listyowati, D., & Napitupulu, B. E. (2018). Bonus Demografi di Indonesia: Suatu Anugrah atau Tantangan. *Journal of Information System, Applied, Management, Accounting and Research*, 2(3), 17–23.  
<http://journal.stmikjayakarta.ac.id/index.php/jisamar/article/view/44>
- Drs. Mardiya. (2019). *Mengenal Teori Pertumbuhan Penduduk*. Dinas Pemberdayaan Masyarakat Dan Desa Pengendalian Penduduk Dan Keluarga Berencana.  
<https://pemberdayaan.kulonprogokab.go.id/detil/916/mengenal-teori-pertumbuhan-penduduk>
- Embun Bening Diniari. (2018). *Mengenal Dampak Ledakan Penduduk*. Ruang Guru.  
<https://www.ruangguru.com/blog/mengenal-dampak-ledakan-penduduk>
- Farid, M., & Azizah, W. (2021). Manajemen Resiko dalam Perbankan Syariah. *Muhasabatuna*.
- Gifa Delyani Nursyafitri. (2022). *Pengertian Data Sekunder Menurut Beberapa Ahli*. Dolab.  
<https://www.dqlab.id/pengertian-data-sekunder-menurut-beberapa-ahli>
- Ica Kusniatin, N., & Wakalah, A. L. (2021). *Jurusan perbankan syariah fakultas ekonomi dan bisnis islam institut agama islam negeri ponorogo 2021*.
- Indriani, W. F. (2021). *ANALISIS PEMBIAYAAN KREDIT KEPEMILIKAN RUMAH ( KPR ) iB MUAMALAT DENGAN AKAD MUSHÁRAKAH WAL IJARAH*.
- Informan 1. (2023). Concumer Banking Service. *Consumer Banking Service*.
- Informan 2. (2023). Consumer Banking Relation Manager. *Consumer Banking Relation Manager*.
- Informan 3. (2023). Informan 3. *Branch Manager*.
- Istiowati, S. I., & Muslichah, M. (2021). Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah,

dan Tingkat Profitabilitas Bank Syariah di Indonesia. *AFRE (Accounting and Financial Review)*, 4(1), 29–37. <https://doi.org/10.26905/afr.v4i1.5476>

Maharani, T. (2022). Teknik Mitigasi Resiko pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia. *UIN Suska Riau*.

Nurkholifah, T. (2019) M. P. P. K. R. F. dengan A. M. di K. B. D. atau S. thesis, U. S. B. (2019). *UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ISLAM MAULANA HASANUDDIN BANTEN*.

Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *STATISTIK PERBANKAN SYARIAH - JULI 2022* (p. 116). [https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Juli-2022/STATISTIK PERBANKAN SYARIAH - JULI 2022.pdf](https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Juli-2022/STATISTIK%20PERBANKAN%20SYARIAH%20-%20JULI%202022.pdf)

Safitri, N. “Mawardi” ’ R. N. (2022). Analisis Implementasi Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Bank Syariah Indonesia. *Universitas Muhammadiyah Lampung*, 14.

Sarmila, S. (2021). *Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah*.

Shidiq Marsa Robiyantoko, J. (2018). *Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah X Purwokerto)*.

Siregar, Mulya Buchori, A. (2019). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (S. Budi Utomo (ed.)). Otoritas Jasa Keuangan.

Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif*. [https://scholar.google.co.id/scholar?q=Sugiyono+\(2019\).+Metode+Penelitian+Kuantitatif,+Kualitatif,+dan+R%2D.+Bandung+:+Alphabet.&hl=id&as\\_sdt=0&as\\_vis=1&oi=scholar](https://scholar.google.co.id/scholar?q=Sugiyono+(2019).+Metode+Penelitian+Kuantitatif,+Kualitatif,+dan+R%2D.+Bandung+:+Alphabet.&hl=id&as_sdt=0&as_vis=1&oi=scholar)

Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.

Suhayati. (2021). Suhayati. *UIN BANTEN*.

Teguh, S., Ihwanudin, N., & Permana, I. (2022). Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan PBI Nomor. 7/36/PBI/2005 terhadap Akad Murabahah Bill Wakalah. *Sharia Ekonomi Law*.

Ulpah, M. (2022). Manajemen Resiko Akad Murabahah Produk Pembiayaan BNI OTO IB

Hasanah. *Madani Syariah*.

Viva Budy Kusnandar. (2021). *Dukcapil: Jumlah Penduduk Indonesia 272,23 Juta Jiwa pada 30 Juni 2021*. Databoks.

<https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2021/09/07/dukcapil-jumlah-penduduk-indonesia-27223-juta-jiwa-pada-30-juni-2021>

Warda, Febrianry, & Sulaeman. (2022). *Teori dan Konsep Dasar Keuangan Islam*. Alauddin Makassar.

Wunarlan, I., & Syaf, H. (2019). *ANALISIS PENGARUH PERTUMBUHAN PENDUDUK DAN PRODUKTIVITAS LAHAN TERHADAP ALIH FUNGSI LAHAN PERKOTAAN (STUDI KASUS KOTA MARISA)* Irwan Wunarlan 1) Hasbullah Syaf 2). 4(1).