

**ANALISIS IMPLEMENTASI DAN RISIKO PEMBIAYAAN
PERUMAHAN DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMALAT
CABANG SURABAYA**

SKRIPSI



Oleh
NURUL PITRIANI
NIM : 10520083

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2014**

**ANALISIS IMPLEMENTASI DAN RISIKO PEMBIAYAAN
PERUMAHAN DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMALAT
CABANG SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:
Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)



Oleh
NURUL PITRIANI
NIM : 10520083

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG
2014**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS IMPLEMENTASI DAN RISIKO PEMBIAYAAN
PERUMAHAN DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN
MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA BANK MUAMALAT
CABANG SURABAYA**

SKRIPSI

Oleh
NURUL PITRIANI
NIM : 10520083

Telah Disetujui, 05 Juli 2014

Dosen Pembimbing,

Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A
NIP. 19730719 200501 1 003

Mengetahui:

Ketua Jurusan,

Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak, CA
NIP. 19720322 200801 2 005

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS IMPLEMENTASI DAN RISIKO PEMBIAYAAN PERUMAHAN DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA

SKRIPSI

O l e h
NURUL PITRIANI
NIM : 10520083

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 15 Juli 2014

Susunan Dewan Penguji

Tanda Tangan

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Ketua Penguji
<u>Hj. Meldona, SE., MM., Ak., CA</u>
NIP. 197707022006042001 | : () |
| 2. Dosen Pembimbing/Sekretaris
<u>Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A</u>
NIP. 197307192005011003 | : () |
| 3. Penguji Utama
<u>Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak.,CA</u>
NIP. 197203222008012005 | : () |

Mengetahui,
Ketua Jurusan,

Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak, CA
NIP. 19720322 200801 2 005

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah rabbil'Alamiin rasa syukur saya panjatkan kehadiran Illahi Rabbi yang telah memberikan ramhat dan hidayah-Nya, sehingga saya mampu menempuh jalan yang panjang yang akhirnya sampai pada titik ini. Titik yang Insya Allah akan mengantarkan pada gerbang kesuksesan.

Shalawat serta salam kepada idolaku Nabi Muhammad SAW dan para sahabat.

“Kata yang paling indah di bibir umat manusia adalah kata “Ibu”, dan panggilan paling indah adalah “Ibuku”. Ini adalah kata penuh harapan dan cinta, kata manis dan baik yang keluar dari kedalaman hati”. –Kahlil Gibran-

Untuk ibuku Rjani yang selalu menyayangiku, membimbingku, memberikan segalanya yang mampu Ibu berikan sampai fitri sampai pada saat ini.

Jika kasih sayang seorang ibu terhadap anaknya di ibaratkan rembulan di malam hari, maka kasih sayang seorang ayah adalah mentari di pagi hari beserta kehangatannya”.

Untuk almarhum ayahku Sunardi, terima kasih telah menjaga fitri walau hanya sebentar, menyayangi fitri. Maaf fitri belum sempat membahagiakan ayah. Karya kecil ini dan doa yang selalu fitri panjatkan adalah wujud cinta fitri pada ayah. I Miss You Ayah

“Cinta itu sederhana, seperti Ayah rela tidak membeli sesuatu yang baru untuknya, hanya demi memenuhi kebutuhan anaknya. Dan Tiap pengorbanan Ayah, di dalamnya selalu ada doa. Doa agar kesuksesan bisa diraih anak-anaknya”.

Untuk ayahku Sumadi. Terimakasih untuk semua yang telah ayah berikan untuk fitri. Terimakasih untuk pengorbanan dan perhatian selama hampir 11 tahun ini yang telah ayah berikan pada fitri. Terima kasih untuk kesabaran ayah saat fitri banyak meminta”.

“Keluarga adalah kompas yang memandu (arah) kita. Ia adalah inspirasi untuk mencapai puncak, yang menghibur saat kita goyah”

Untuk adikku Saka dan Didik. Untuk Mas Yudi, Mas Edi, Mbak Fitri, Mbak Ika atas semua dukungan dan cinta yang diberikan selama ini.

“Jangan berjalan di belakang ku; Saya tidak mungkin memimpin. Jangan berjalan di depan ku; saya tidak mungkin mengikuti. Berjalanlah di samping ku dan jadilah teman ku”.- Albert Camus-

Untuk my best friendku. Atmi Presiyanti. Terima kasih telah berjalan disampingku selama ini tanpa berjalan didepan dan dibelakangku. Terima kasih untuk support dan perhatian yang telah atmi berikan. Terima kasih sahabat sejatiku. Aku selalu berharap persahabatan ini tidak akan pernah berakhir.

“Jika Anda memiliki teman baik, tidak peduli berapa banyak kehidupan yang payah, mereka dapat membuat Anda tertawa.” –William Shakespeare—

Untuk teman-teman terbaikku dan teman-teman kosku di Malang Indah, Nana, Silvi, Nova, Rika dan si adik yang selalu dikerjain kakak-kakaknya Izaa, terima kasih untuk semuanya. Berharap kita tetap berteman sampai nanti. Dan juga teman-teman Akuntansi 2010.

“Jika Cinta tidak dapat mengembalikan engkau kepadaku dalam kehidupan ini, pastilah Cinta akan menyatukan kita dalam kehidupan yang akan datang”. –Kahlil Gibran-

Untuk yang terkasih, semoga Allah SWT selalu meridhoi langkah kita kedepan. Aamiin Ya Rabb.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : NURUL PITRIANI
NIM : 10520083
Fakultas/ Jurusan : Ekonomi/Akuntansi

menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul: **ANALISIS IMPLEMENTASI DAN RISIKO PEMBIAYAAN PERUMAHAN DENGAN AKAD *MURABAHAH* DAN *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA BANK MUAMALAT CABANG SURABAYA** adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain.

Selanjutnya apabila di kemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi tanggungjawab saya sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 2 Juli 2014

Hormat saya,

Nurul Pitriani

NIM: 10520083

KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan proposal skripsi dengan judul “: Analisis Implementasi dan Risiko Produk Pembiayaan Perumahan Secara Murabahah dan Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Cabang Sidoarjo)” sebagai salah satu syarat untuk mengajukan penelitian skripsi program studi sarjana (S-1) pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Penulis menyadari bahwa penyusunan proposal skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang,
2. H. Salim Al Idrus, MM., M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang,
3. Nanik Wahyuni SE., M. Si, Ak., selaku Kepala Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim.
4. Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., MA selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing saya dalam penyusunan proposal skripsi,
5. Orang Tua yang selalu mendukung dan mendoakan saya,
6. Adik-adik saya, Saka dan Didik yang senantiasa mendoakan saya,
7. Ika Puji Lestari, Edi Susanto, Wahyudi, Mbak Fitri kakak-kakak yang selalu ada untuk saya,
8. Atmi Presiyanti, sahabat yang selalu mendukung, mendoakan dan selalu ada untuk saya,
9. Teman-teman Kos, teman-teman Akuntansi 2010 yang telah membantu memberikan dukungan,
10. Semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan proposal skripsi.

Dalam penyusunan proposal skripsi ini, penulis menyadari bahwa proposal skripsi ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis

mengharapkan dan menerima segala kritikan dan saran yang bersifat membangun dari pembaca untuk kesempurnaan proposal skripsi ini.

Malang, 17 Juli 2014

Nurul Pitriani

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
ABSTRAK	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan	6
1.4 Manfaat	7
BAB II : KAJIAN PUSTAKA	
2.1 Penelitian Terdahulu	8
2.2 Kajian Teori	10
2.2.1 Pengertian Bank Secara Umum	11
2.2.2 Pengertian Bank Syariah.....	12
2.2.3 Dasar Hukum Bank Syariah	12
2.2.4 Pengertian Pembiayaan.....	14
2.2.5 Pengertian Akad.....	18
2.2.6 Kredit Pemilikan Rumah	19
2.2.7 Akad Murabahah.....	20
2.2.8 Akad Musyarakah Mutanaqisah	38
2.2.9 Risiko Perbankan Syariah.....	49
2.3 Kerangka Berfikir	43

BAB III : METODE PENELITIAN

3.1 Lokasi Penelitian.....	55
3.2 Jenis dan Pendekatan Penelitian	55
3.3 Subjek Penelitian	55
3.4 Data dan Jenis Data.....	55
3.5 Teknik Pengumpulan Data.....	56
3.6 Metode Analisis Data.....	58

BAB IV : PEMBAHASAN

4.1 Profil PT Bank Muamalat Indonesia Tbk	58
4.2 Paparan Hasil Penelitian	64
3.4 Pembahasan Hasil Penelitian	80

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran.....	99

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Penelitian terdahulu.....	8
Tabel 4.1 Simulasi Angsuran Pembiayaan Perumahan akad <i>Murabahah</i>	90
Tabel 4.2 Rumus Angsuran Pembiayaan <i>Murabahah</i>	91
Tabel 4.3 Simulasi Angsuran <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	95
Tabel 4.4 Rumus Angsuran Pembiayaan <i>Musyarakah Mutanaqisah</i>	96

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Alur Murabahah tanpa Pesanan.....	23
Gambar 2.2 Alur Murabahah berdasarkan Pesanan.....	25
Gambar 2.3 Alur Ketentuan Murabahah dalam Bank.....	28
Gambar 2.4 Alur Ketentuan Umum Murabahah kepada Nasabah.....	30
Gambar 2.5 Skema Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah	34
Gambar 2.6 Alur Musyarakah Mutanaqisah Berdasarkan Fatwa	39
Gambar 2.7 Kerangka Berfikir.....	44
Gambar 4.1 Bagan Alur Proses Pengajuan Pembiayaan.....	73

ABSTRAK

Nurul Pitriani. 2014. SKRIPSI. Judul: “Analisis Implementasi dan Risiko Pembiayaan Perumahan dengan Akad *Murabahah* dan *Musyarakah Mutanaqisah* pada Bank Muamalat Cabang Surabaya”

Pembimbing : Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A

Kata Kunci : Pembiayaan Perumahan, *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, Pembiayaan KPR Muamalat iB, Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis, Bank Muamalat

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* di Bank Muamalat Cabang Surabaya sudah sesuai dengan literatur yang ada dan Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* atau tidak. Bank Muamalat Cabang Surabaya memiliki dua produk pembiayaan perumahan yaitu KPR Muamalat iB dan Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis. Kedua produk tersebut memakai akad yang sama yaitu akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah*. Akad *murabahah* merupakan akad jual beli, sedangkan akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan akad kerjasama sewa.

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian kualitatif Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer didapat dari hasil wawancara langsung kepada unit *Marketing* Bank Muamalat Surabaya. Data sekunder didapatkan dari website resmi Bank Muamalat dan studi literatur.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah* dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Ketidaksihesuaian akad *murabahah* dapat dilihat dari penentuan uang muka yang tidak berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah. Ketetapan prosentase uang muka didasarkan pada kebijakan bank. Penerimaan pengajuan permohonan pembiayaan didasarkan pada kemampuan nasabah membayar pinjaman yaitu dihitung sebesar 35-40% dari *take home pay*. Sedangkan untuk *rate margin*, antara akad *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisah* berbeda yaitu 12,5% untuk akad *musyarakah mutanaqisah* yang direvisi oleh ALCO (*Asset and Liabilities Committee*) setiap 1-2 tahun. Sedangkan untuk akad *murabahah* terdapat tiga tingkatan *rate margin* yaitu untuk 1-5 tahun menggunakan 11,5%, untuk 6-10 tahun menggunakan 15,5% dan untuk 11-15 tahun menggunakan 16,5%. Terdapat risiko-risiko yang dihadapi oleh Bank Muamalat yaitu risiko pembiayaan, risiko pasar, risiko likuiditas, risiko operasional, risiko kepatuhan, risiko strategik, risiko reputasi dan risiko hukum. Manajemen risiko dilaksanakan oleh Divisi Manajemen Risiko, yang memiliki empat department.

ABSTRACT

Pitriani, Nurul. 2014. THESIS. Implementation Analysis and Risk of House Financing by Contract of Murabahah and Musyarakah Mutanasiqah in Bank Muamalat Branch of Surabaya.

Advisor : Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A

Keywords : House Financing, Murabahah, Musyarakah Mutanasiqah, iB KPR Muamalat Financing, Financing of Hunian Syariah Bisnis, Bank Muamalat

The aim of this study is to know whether or not the implementation of contract of murabahah and musyarakah mutanasiqah is appropriate to literatures and Fatwa Dewan Syariah Nasional about murabahah and musyarakah mutanasiqah. Bank Muamalat, branch of Surabaya possesses two products of house financing; KPR Muamalat iB and Financing of Hunian Syariah Bisnis. Both products utilize the same contract namely murabahah and musyarakah mutansiqah. The contract of murabahah is a contract of buying and selling, whilst the contract of musyarakah mutanasiqah is a contract of corporation in a rent.

Qualitative research method is employed in this study. Both primary and secondary data are used in this research. Primary data is obtained by interviewing the unit of Marketing of Bank Muamalat Surabaya. Secondary data is obtained by studying the literatures and browsing on the official website of Bank Muamalat.

The result of this study shows that the implementation of the contract of murabahah and musyarakah mutanasiqah is appropriate to Fatwa Dewan Syariah Nasional No:73/DSN-MUI/XI/2008 about musyarakah mutanaqisah and Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 about murabahah. Inexpediency of the contract of murabahah can be seen on determining the advance which is not based on the agreement between bank and client. The decision of the amount of the advance is based on bank's policy. The acceptance of submission of financing application is based on client's ability to pay the loan; it is obtained by accounting 35-40% of take home pay. Concerning on the rate margin, of the contract of musyarakah mutanasiqah is 12.5% which is revised by ALCO (Asset and Liabilities Commitee) for every 1-2 year. The contract of murabahah, however, has three degrees of rate margin; 11.5% for 1-5 years, 15.5% for 6-10 years, and 16.5% for 11-15 years. Risks encountered by bank Muamalat are financing risk, market risk, liquidity risk, operational risk, pursuance risk, strategic risk, reputation risk and law risk. The management of risks is done by the Division of Management of Risks having its four department.

الملخص

نور بيترياني . 2014. أطروحة. العنوان: "تحليل للتنفيذ ومخاطر تمويل المساكن بالمراجعة الأكاديمية والمتناقضة موسياراكة في سورابايا فرع بنك مومالات " المشرف: حياء الدكتور أحمد دجالالودين، ش. م. أ.
الكلمات الرئيسية: تمويل الإسكان، المراجعة، موسياراكة التمويل المتناقضة، "مومالات كبر iB"، تمويل "سكني الأعمال"، بنك مومالات الشرعية

والغرض من هذا البحث لمعرفة ما إذا كان تطبيق المتناقضة المراجعة العهد وموسياراكة في فرع بنك مومالات سورابايا امتثالا للكتابات الموجودة والمتناقضة المراجعة وموسياراكة "المجلس الوطني الإسلامي في الفتوى" أم لا. وقد فرع بنك مومالات سورابايا منتجات التمويل السكني اثنين هما "كبر مومالات الإسلامية التمويل السكني" والتجاري iB. كلا المنتجات استخدام نفس العقد: عقد المراجعة وموسياراكة المتناقضة. عقد المراجعة عقدا لشراء وبيع، بينما العقد تأجير الاستثماري موسياراكة الأكاديمية المتناقضة. ويستخدم هذا النوع من البحوث مقدم البلاغ هو بحوث نوعية البيانات المستخدمة البيانات الأولية والبيانات الثانوية. تم الحصول على البيانات الأولية من نتائج المقابلة مباشرة إلى وحدة سورابايا مومالات بنك التسويق. البيانات الثانوية التي تم الحصول عليها من الموقع الرسمي "بنك مومالات" ودراسة الأدب. إظهار نتائج هذا البحث أن تطبيق المتناقضة المراجعة وموسياراكة الأكاديمية امتثالا "أي فتوى المجلس الشرعية" الوطنية: DSN-MUI/73/عشري/2008 حول موسياراكة المتناقضة و "لا فتوى مجلس الشرعية الإسلامية الوطنية": DSN-MUI/04/رابع/2000 بشأن المراجعة. يمكن رؤية التناقض عقد المراجعة من تحديد المبالغ النقدية مقدما لا يقوم على اتفاق بين المصرف والعميل. النسبة المئوية لتوفير النقدية مقدما يستند إلى سياسة المصرف. دفع قبول إبداع التماس تمويل بناء على قدرة العميل على سداد القرض في حساب نسبة 35-40 في المائة موقوف من المنزل. كما لمعدل الهامش، بين المتناقضة وموسياراكة عقد المراجعة مختلفة، أي 12.5% لتعاقد المتناقضة نقحها موسياراكة (الأصول والخصوم لجنة) كل سنة 1-2. أما بالنسبة تينجاكاتان الثلاثة المراجعة عقد معدل الهامش أي لمدة 1-5 سنوات استخدام 11.5%، استخدام 6 إلى 10 سنوات باستخدام 15.5 في المائة وعن 11-15 عاماً نسبة 16.5 في المائة. وهناك المخاطر-المخاطر التي يواجهها البنك مومالات مخاطر التمويل، مخاطر السوق، مخاطر السيولة، المخاطر التشغيلية، مخاطر الامتثال، المخاطر الاستراتيجية، والمخاطر القانونية ومخاطر السمعة. إدارة المخاطر يتولى إدارة المخاطر شعبة، الذي لديه إدارة أربعة.