

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 stratejik, risiko reputasi dan risiko hukum. Manajemen risiko dilaksanakan oleh Divisi Manajemen Risiko, yang memiliki empat department.