

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT
(Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia (Persero) Tbk
Kantor Cabang Malang)**

SKRIPSI



Oleh

**RAUDLATUL ILMI
10510022**

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

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT
(Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia (Persero) Tbk
Kantor Cabang Malang)**

SKRIPSI

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



Oleh

**RAUDLATUL ILMI
10510022**

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

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT
(Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Kantor Cabang Malang)**

SKRIPSI

Oleh:

**RAUDLATUL ILMI
10510022**

Telah Disetujui 10 Juli 2014

Dosen Pembimbing,

**Hj. Meldona, SE., MM., Ak., CA.
NIP. 19770702 200604 2 001**

**Mengetahui,
Ketua Jurusan**

Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei

NIP. 19750707 200501 1 005

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA
PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT
(Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk
Kantor Cabang Malang)**

SKRIPSI

Oleh:
RAUDLATUL ILMI
10510022

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Pada 10 Juli 2014

Susunan Dewan Peguji

Tanda Tangan

1. Penguji Utama
Dr. Hj. Umrotul Khasanah, M.Si : ()
NIP 196702271998032001
2. Ketua
Fitriyah, S.Sos., MM : ()
NIP 197609242008012012
3. Dosen Pembimbing/Sekretaris
Hj. Meldona, SE., MM., Ak., CA. : ()
NIP 197707022006042001

Disahkan Oleh:
Ketua Jurusan,

Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei
NIP. 19750707 200501 1 005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini saya :

Nama : Raudlatul Ilmi
NIM : 10510022
Alamat : Gubuk Ledang TR 017 RW 007 Kelayu Utara,
Kecamatan selong, Kabupaten Lombok Timur, Provinsi
Nusa Tenggara Barat.

menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul :

ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT (Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Malang)

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 menjadi tanggung jawab sendiri.

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

Malang, 17 Juli 2014

Hormat saya,

Raudlatul Ilmi

10510022

HALAMAN PERSEMBAHAN

Puji syukur senantiasa kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang dari-Nya nafas kehidupan ini senantiasa berputar seiring dengan mengalirnya darah dan alunan detak jantung.

Shalawat serta salam semoga selalu tercurahlimpahkan teruntuk baginda Muhammad SAW, yang darinya hikmah hidup diajarkan hingga menemukan jalan kebenaran.

Kupersembahkan karya kecilku ini untuk orang-orang yang berjasa dalam hidupku, yang telah memberikan cinta dan kasih sayang bagi kehidupanku: Kepada kedua orang tuaku tercinta Mursyidin B.A beserta Mahyati Hilyana yang senantiasa mencurahkan kasih sayangnya, mendidik dan mendoakanku dalam setiap langkah hidupku.

Adik-adikku M. Muslihul Asri dan M. Mujaddid Al-Hilaly Putra yang senantiasa menemaniku mengarungi kehidupan dengan penuh kebahagiaan yang menjadikan hidupku lebih berarti.

Seluruh guru yang telah mengalirkan ilmunya padaku dari awal aku mengenyam pendidikan sampai sekarang. Semoga ilmu yang diberikan dapat bermanfaat di dunia dan akhirat. Amin....

Teman-teman fakultas ekonomi angkatan 2010 yang telah mewarnai hidupku dengan penuh suka cita,canda tawa dan cinta.

Paman saya Fakhrudin dan bibi saya Akhrotin Juairiah terima kasih atas semangat, doa dan juga tidak pernah lelah membantu dan menemani saya dalam setiap keadaan.

Especially thanks to teman2 terdekatku: Syamsun Afandy, Alfian, Utami Nurdini, Sulas Jumaini Mafaz, Rogib dan seluruh teman2 yang selalu memotivasiku yang tidak dapat disebutkan satu-persatu

Tanks for all....

Motto

الْكِتَابُ وَعَاءٌ مَلَأَ عِلْمًا، وَبُسْتَانٌ يَحْمِلُ فِي وَرْدٍ، وَنَاطِقٌ يَنْطِقُ عَنِ الْمَوْتَى
وَيُتْرَجُّ عَنِ الْأَحْيَاءِ، وَلَا أَعْلَمُ رَفِيقًا أَطْوَعَ وَلَا مُعَلِّمًا أَخْضَعُ، وَلَا صَاحِبًا
أَظْهَرَ كِفَايَةً مِنْ كِتَابٍ.

“Buku adalah bejana yang dipenuhi ilmu pengetahuan, buku adalah kebun yang dipenuhi bunga-bunga indah, buku adalah juru bicara orang-orang yang telah meninggal dan penyambung lidah bagi yang masih hidup, aku belum pernah menemukan teman seperjuangan yang lebih sabar, guru yang lebih rendah hati, dan teman sejati yang lebih mampu memahamiku selain buku.”

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur teruntuk Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat, taufiq dan hidayah-Nya sehingga penulisan skripsi dengan judul: Analisis Aplikasi Produk Murabahah Pada Pembiayaan KPR Muamalat (Studi pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Malang) ini dapat terselesaikan dengan baik.

Shalawat dan salam, semoga senantiasa dilimpah dan curahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa kita ke jalan yang penuh kemulyaan. Semoga kita termasuk orang-orang yang mendapat syafa'at beliau di hari kelak, amiin....

Selain atas berkat, rahmat Allah SWT dan bimbingan Rasulullah sepantasnya penulis haturkan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M. Si, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Salim Al Idrus, MM., M. Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Jurusan Manajemen Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Misbahul Munir, Lc., M.Ei, selaku Ketua Jurusan Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

4. Hj. Meldona, SE., MM., Ak, selaku pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, saran dan motivasi beliau dalam proses penyelesaian skripsi ini. Penulis sampaikan *Jazakumullah Ahsanal Jaza'*.
5. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi UIN MALIKI Malang yang telah mencurahkan segenap ilmunya kepada penulis. Semoga Allah melipat gandakan amal kebaikan mereka.
6. Terima kasih untuk Bapak Fais, Bapak Helmi dan Ibu Riza serta seluruh karyawan Bank Muamalat Indonesia yang telah membantu penulis selama dalam proses penelitian dan penelusuran data.
7. Kedua orang tuaku tercinta, Bapak Mursyidin dan Ibu Mahyati Hilyana yang senantiasa mendorong penulis menuntut ilmu tanpa pantang meyerah dan berkat perjuangan, restu dan doa beliauah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Buat kakakku tersayang Alfian dan adik-adikku M. Muslihul Asri dan M. Mujaddid Al-Hilaly Putra yang selalu memberikan semangat, bantuan dan doa kepada penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.
9. Buat teman kosku Utami Nurdini, Sulas dan Rogib, liska, liza, oni, ela, fyka, anis dan ila yang tidak pernah bosan untuk selalu membantuku dan mendengarkan keluh kesahku.
10. Teman-teman seluruh angkatan 2010 khususnya Jurusan Manajemen yang telah membantu dan menemaniku selama proses belajar di kampus.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Berkat keterlibatan semua pihak di atas, maka skripsi yang penulis kerjakan dapat terselesaikan dengan baik, penulis hanya bisa menyampaikan terimakasih *Jazakumullah Ahsanal Jaza'*.

Karena keterbatasan penulis, tentunya skripsi ini banyak kekurangan dan sangat jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik yang bersifat konstruktif penulis harapkan dari semua pihak demi pengembangan penulis dan penulisan skripsi-skripsi selanjutnya. Akhirnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat menambah khazanah keilmuan bagi kita semua khususnya bagi penulis sendiri. Amin.....

Malang, 16 Juli 2014

Penulis,

Raudlatul Ilmi

DAFTAR ISI

Halaman

| | |
|---|------|
| HALAMAN JUDUL | |
| LEMBAR PERSETUJUAN | i |
| LEMBAR PENGESAHAN | ii |
| SURAT PERNYATAAN | iii |
| BUKTI KONSULTASI | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| HALAMAN MOTTO | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN | xiv |
| ABSTRAK | xv |
| BAB I PENDAHULUAN | |
| 1.1 Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 8 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 8 |
| 1.4 Pembatasan Masalah | 9 |
| 1.5 Manfaat Penelitian | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | |
| 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu | 11 |
| 2.2 Landasan Teori | 18 |
| 2.2.1 Pembiayaan Syariah | 18 |
| a. Pengertian Pembiayaan Syariah | 18 |
| b. Unsur-unsur Pembiayaan Syariah | 20 |
| c. Jenis-jenis Pembiayaan Syariah | 21 |
| d. Prosedur dan Analisis Pembiayaan Syariah | 23 |
| e. Analisis Pertimbangan Pembiayaan Syariah | 24 |
| 2.2.2 Akad Murabahah | 27 |
| a. Pengertian Murabahah | 27 |
| b. Landasan Hukum Murabahah | 29 |
| c. Rukun dan Syarat Murabahah | 34 |
| d. Komponen Murabahah | 36 |
| e. Jenis-jenis Murabahah | 37 |
| f. Ciri-ciri Murabahah | 37 |
| g. Jaminan Untuk Pembiayaan Murabahah | 39 |
| h. Tujuan Murabahah | 40 |
| i. Perhitungan Murabahah | 41 |
| j. Penerapan Akuntansi Murabahah | 42 |
| 2.2.3 Produk KPR Syariah | 46 |
| BAB III METODE PENELITIAN | |
| 3.1 Lokasi Penelitian | 48 |
| 3.2 Jenis dan Pendekatan Penelitian | 48 |

| | | |
|--------|---|-----|
| | 3.3 Subjek dan Objek Penelitian | 49 |
| | 3.4 Data dan Sumber Data | 50 |
| | 3.5 Teknik Pengumpulan Data | 51 |
| | 3.6 Metode Analisis Data | 54 |
| | 3.7 Uji Keabsahan Data | 56 |
| BAB IV | PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN | |
| | 4.1 Paparan Data Hasil Penelitian | 57 |
| | 4.1.1 Sejarah Singkat BMI Kantor Cabang Malang | 57 |
| | 4.1.2 Visi dan Misi BMI | 59 |
| | 4.1.3 Tujuan Berdirinya BMI | 60 |
| | 4.1.4 Struktur Organisasi BMI | 61 |
| | 4.1.5 Produk-produk BMI | 63 |
| | 4.2 Pembahasan Data Hasil Penelitian | 72 |
| | 4.2.1 Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pembiayaan KPR Muamalat di BMI | 72 |
| | 4.2.2 Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat di BMI | 78 |
| | 4.2.3 Kendala dan Solusi dari Produk Pembiayaan KPR Muamalat di BMI | 99 |
| BAB V | PENUTUP | |
| | 5.1 Kesimpulan | 101 |
| | 5.2 Saran | 103 |
| | DAFTAR PUSTAKA | 105 |
| | LAMPIRAN | |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| 1. Tabel 1.1 Weekly Portofolio KPR Murabahah BMI | 6 |
| 2. Tabel 2.1 Hasil Penelitian Terdahulu | 14 |
| 3. Tabel 4.3 Persaingan dengan Pricing Competitor | 77 |
| 4. Tabel 4.1 Perbedaan Fitur Singkat | 81 |
| 5. Tabel 4.2 Keunggulan Produk KPRS Bank Muamalat | 83 |
| 6. Tabel 4.4 Angsuran Kredit KPR Bank Muamalat | 88 |
| 7. Tabel 4.5 Margin Bank Muamalat Indonesia | 98 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| 1. Gambar 1 Jenis-Jenis Pembiayaan | 22 |
| 2. Gambar 2 Alur Pembiayaan | 24 |
| 3. Gambar 3 Skema Transaksi Murabahah | 28 |
| 4. Gambar 4 Tahapan Proses Pembiayaan KPR BMI | 94 |

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Pernyataan Penelitian
- Lampiran 2 : Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000
tertanggal 1 April 2000 M tentang Murabahah
- Lampiran 3 : Pedoman Wawancara
- Lampiran 4 : Brosur Pembiayaan KPR Muamalat
- Lampiran 5 : Persyaratan Pembiayaan KPR Muamalat
- Lampiran 6 : Formulir Pembiayaan KPR Muamalat
- Lampiran 7 : Jadwal Angsuran Pembiayaan KPR Muamalat
- Lampiran 8 : Dokumentasi
- Lampiran 9 : Biodata Peneliti

ABSTRACT

Raudlatul Ilmi. 2014, Thesis. Title: “Murabahah Agreement Implementation Analysis On KPR Muamalat Financing Product (A Study on PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Branch Office in Malang)”
Supervisor : Hj. Meldona, SE., MM., Ak., CA.

Key Words : Murabahah, Financing, KPR

To have our own houses is a dream by everybody, even more it is becoming the primary need of human being that must be fulfilled. In that case, Syariah Bank provides variety of Home Ownership Credit Sharia (KPRS) that can be selected according to the needs and free of interest. In the finance distribution, KPR of the Bank Muamalat Indonesia use two contracts which are musyarakah mutanaqisah and murabaha contract. This study aims to determine the implementation of the murabaha contract on Muamalat KPR Financing products made by Bank Muamalat Indonesia.

This research used the qualitative descriptive method. Retrieval of data in the form of primary data and secondary data, by means of interviews and observations, as well as study literature.

This study concluded that the implementation of the murabaha product contract that is applied to the product of KPR on Muamalat KPR Financing includes the following steps: Request financial matters, then the data collection and investigation of necessary documents. Furthermore, analyzing customer character, customer capacity to repay financial matters, building and economic conditions. After that, the approval (Committee) of Financing. Then the final disbursement of funds and monitoring. After, examine and analyzing it, it can be seen that the implementation of the murabaha product on Muamalat KPR Financing in accordance to the sharia compliance aspects and in analyzing the financing referring to the use of the principle of 5C and 4P. An advice would be given to the staff of KPR financing BMI could increase professionalism in terms of the product, service and its implementation in accordance to Sharia principles.

مستخلص البحث

روضة العلمي .الساعة 2014، البحث . العنوان: "التحليل الرهون العقارية اتفاقية تمويل بالمراجحة تنفيذ المنتجات في معاملات (الدراسة عن البنك معاملات إندونيسيا ، تي بي كي مالانج مكتب الفرع) "

المشرف: الحاج .ميلدونا الماجستير

الكلمات الرئيسية: اتفاق المراجعة، تمويل، والرهن العقارية

وجود منزلك هو حلم لجميع الناس، حتى في الاحتياجات الإنسانية الأساسية الواجب توافرها. بنك معاملات اندونيسيا هي واحدة من الرهن العقاري تمويل قناة البنك باستخدام مبادئ الشريعة الإسلامية. في محفظة التمويل العقاري من بنك معاملات إندونيسيا باستخدام اثنين متنقصة المشاركة العقد هو عقد وعقد مراجعة. تهدف هذه الدراسة لتحديد تنفيذ العقد المراجعة معاملات منتجات التمويل العقاري المقدمة من بنك معاملات اندونيسيا . هذا البحث هو المنهج الوصفي النوعي. استرجاع البيانات في شكل البيانات الأولية والبيانات الثانوية، عن طريق المقابلات والملاحظات، وكذلك من خلال قراءة الأدب والأدب على عقد المراجعة الإنترنت تستخدم في تمويل الرهن العقاري في بنك معاملات اندونيسيا مالانج مكتب فرع .

اختلفت هذه الدراسة أن تنفيذ العقد مراجعة يتم تطبيقها على شراء منتجات التمويل العقاري معاملات تتضمن الخطوات التالية: تمويل طلب، ثم جمع البيانات والوثائق التحقيقات اللازمة. وعلاوة على ذلك، وتحليل طبيعة العملاء، والقدرة التمويلية الدفعة العملاء، والضمانات، والظروف الاقتصادية. بعد ذلك، وموافقة (اللجنة) التمويل. ثم أجريت جمع بيانات إضافية. المرحلة المقبلة، ملزمة بعد اتفاق التمويل. هذه العملية تنطوي على كاتب العدل. ثم صرف النهائي للأموال والرصد. وفقا للحوانب الامتثال الشريعة وتحليل تمويل يشير إلى استخدام مبدأ C 5 و P4 . نصح الموظفين أن تمويل الرهن العقاري مؤشر كتلة الجسم زيادة الكفاءة المهنية من حيث المنتجات والخدمات والتنفيذ وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية.

ABSTRAK

Raudlatul Ilmi. 2014, SKRIPSI. Judul: “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat (Studi Pada PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Kantor Cabang Malang)”

Pembimbing : Hj. Meldona, SE., MM., Ak., CA.

Kata Kunci : Akad Murabahah, Pembiayaan, KPR

Memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi. Dari hal tersebut, bank syariah menyediakan beragam Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) yang bisa dipilih sesuai dengan kebutuhan dan bebas dari bunga. Dalam menyalurkan pembiayaan KPRnya Bank Muamalat Indonesia menggunakan dua akad yaitu akad musyarakah mutanaqisah dan akad murabahah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* pada Produk Pembiayaan KPR Muamalat yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan metode deskriptif. Pengambilan data berupa data primer dan data sekunder, dengan cara wawancara dan observasi, serta studi literatur kepustakaan

Penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi akad murabahah yang diterapkan pada produk Pembiayaan KPR Pembelian Muamalat meliputi tahapan-tahapan sebagai berikut: pertama, Permohonan pembiayaan. Kedua, pengumpulan data dan investigasi dokumen-dokumen yang diperlukan. Ketiga, menganalisis karakter nasabah, kapasitas nasabah dalam mengangsur pembiayaan, agunan, dan kondisi ekonomi. Keempat, persetujuan (*Committee*) Pembiayaan. Kemudian dilakukan pengumpulan data tambahan. Kelima, melakukan pengikatan setelah terjadi akad pembiayaan. Proses ini melibatkan notaris. Keenam, pencairan dana dan ketujuh melakukan monitoring. Setelah, mencermati dan menganalisisnya, maka dapat diketahui bahwa implementasi produk *murabahah* pada Pembiayaan KPR Muamalat sesuai dengan aspek kepatuhan syariah dan dalam menganalisa pembiayaannya mengacu dengan menggunakan prinsip 5C dan 4P. Disarankan supaya staff pembiayaan KPR BMI lebih meningkatkan profesionalisme baik dari segi produk, pelayanan maupun pelaksanaannya sesuai dengan prinsip syariah.