



**PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR SYARIAH
(STUDI KASUS BANK SYARIAH INDONESIA KC
TANGERANG BSD PAHLAWAN SERIBU)**

SKRIPSI

RAIHAN PRADANA PUTRA 1810116051

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2022**



**PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR SYARIAH
(STUDI KASUS BANK SYARIAH INDONESIA KC
TANGERANG BSD PAHLAWAN SERIBU)**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi**

RAIHAN PRADANA PUTRA 1810116051

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH PROGRAM SARJANA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL VETERAN JAKARTA
2022**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Raihan Pradana Putra

NIM : 1810116051

Bilamana dikemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses dengan sesuai ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 28 Juni 2022

Yang menyatakan,



(Raihan Pradana Putra)

PERNYATAAN PERSUTUJUAN PUBLIKASI

Sebagai civitas akademika Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Raihan Pradana Putra

NIM. : 1810116051

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Program Studi : S1 Ekonomi Syariah

Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta Hak Bebas Royalti Non Ekklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atau Skripsi saya yang berjudul:

Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank

Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 28 Juni 2022



(Raihan Pradana Putra)

SKRIPSI

**PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
KPR SYARIAH (STUDI KASUS BANK SYARIAH INDONESIA
KC TANGERANG BSD PAHLAWAN SERIBU)**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

RAIHAN PRADANA PUTRA 1810116051

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal: 28 Juni 2022
dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Tati Handayani, S.E, M.M.
Ketua Penguji



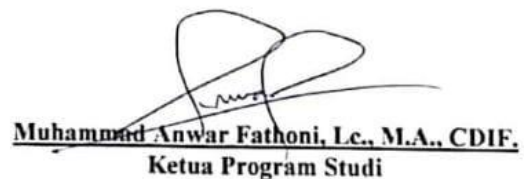
Faizi, S.E.I., M.Si., Ph.D.
Penguji I



Dra. Fitri Yetti, M.M.
Penguji II (Pembimbing)



Dr. Dianwicakasih Ariethara, S.E., Ak., MAk., CA., CSRS.
Dekan



Muhammad Anwar Fathoni, Lc., M.A., CDIF.
Ketua Program Studi

Disahkan di : Jakarta

Pada tanggal : 28 Juni 2022

Implementation of Murabahah Contract on Sharia Home Ownership Credit Financing (Case Study of Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu)

By Raihan Pradana Putra

Abstract

This study aims to determine the implementation of the murabahah contract on Islamic mortgage financing and to determine the suitability of the implementation of the murabahah contract based on the DSN fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000. The location of the research was carried out at Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu. The research data were obtained through observation, interview, and documentation techniques. The method used in this research is a qualitative research with a case study approach. Sources of data used in the study in the form of primary data sources which include branch leaders, account officers, and customers related to financing at the bank concerned. The results of this study indicate that the implementation of murabahah contracts, especially in Islamic mortgage financing at Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu uses murabahah bil wakalah contracts. In this case, the bank is not a supplier who can provide housing stock, but the bank is only a provider of financing for customers by representing the bank to determine the house they want. In general, the implementation of the murabahah contract on Sharia mortgage financing at Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu has complied with the provisions of the fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 regarding murabahah. However, there are still some discrepancies in practice. In this case, the inclusion of the wakalah contract in the murabahah contract that is practiced still deviates from the provisions of the fatwa DSN.

Keywords: *financing, murabahah, sharia home ownership loans*

Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu)

Oleh Raihan Pradana Putra

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah dan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan akad murabahah berdasarkan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000. Lokasi penelitian dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu. Data penelitian diperoleh melalui teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus. Sumber data yang digunakan dalam penelitian berupa sumber data primer yang meliputi pimpinan cabang, account officer, dan nasabah yang berkaitan dengan pembiayaan pada bank bersangkutan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan akad murabahah khususnya pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu menggunakan akad murabahah bil wakalah. Dalam hal ini pihak bank bukan sebagai *supplier* yang dapat menyediakan stok rumah, melainkan pihak bank hanya sebagai penyedia pembiayaan bagi nasabah dengan cara mewakili bank untuk menentukan rumah yang diinginkannya. Secara umum memang pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu telah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Namun, masih ada beberapa ketidaksesuaian dalam praktiknya. Dalam hal ini penyertaan akad wakalah pada akad murabahah yang dipraktikkan masih menyimpang dari ketentuan fatwa DSN tersebut.

Kata Kunci: kpr syariah, murabahah, pembiayaan



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Sekretariat Jl RS Fatmawati, Pondok Labu, Jakarta 12450, Telp. 7692856, 7692859 Fax. 7692856
Homepage <http://www.upnvj.ac.id> Email puskom@upnvj.ac.id

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI SEMESTER GENAP TA. 2021/2022

Hari ini Selasa, tanggal 28 Juni 2022, telah dilaksanakan Ujian Skripsi bagi mahasiswa :

Nama : Raihan Pradana Putra

No.Pokok Mahasiswa : 1810116051

Program : Ekonomi Syariah S.1

Dengan judul skripsi sebagai berikut :

Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu)

Dinyatakan yang bersangkutan *Lulus / Tidak Lulus **

Penguji

No	Dosen Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1	Tati Handayani, SE, MM	Ketua	
2	Faizi, SE.L, M.Si.,Ph.D	Anggota I	
3	Dra. Fitri Yetti, MM	Anggota II **)	3.

Keterangan :

*) Coret yang tidak perlu

**) Dosen Pembimbing

Jakarta, 28 Juni 2022

Mengesahkan

A.n. DEKAN

Kaprodi: Ekonomi Syariah S.1

Mubammad Ahwar Fathoni, Lc,
MA.,CDIF.

PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah sehingga penulisan skripsi ini dapat terselasaikan dengan baik. Adapun skripsi ini berjudul “**Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah (Studi Kasus Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu)**”. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada Ibu Dra. Fitri Yetti, M.M. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan saran dan arahan yang bermanfaat. Selain itu penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada Ibu, dan seluruh keluarga yang selalu mendoakan dan memberikan semangat.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada para teman-teman yang telah memberikan semangat dan membantu dalam penulisan penelitian ini, dan tidak lupa kepada pihak Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu yang memberikan semangat dan doa-nya sehingga penulisan skripsi ini dapat diselesaikan. Serta pihak lainnya yang telah membantu melancarkan penelitian yang dilakukan penulis ini.

Penulis berharap dengan adanya penelitian ini dapat bermanfaat untuk bagi seluruh masyarakat.

Jakarta, 28 Juni 2022

Raihan Pradana Putra

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	
HALAMAN JUDUL.....	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
PERNYATAAN PERSUTUJUAN PUBLIKASI.....	iv
PENGESAHAN	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
ABSTRAK.....	vii
BERITA ACARA SIDANG SKRIPSI	viii
PRAKATA.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
PENDAHULUAN.....	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Fokus Penelitian.....	7
I.3 Perumusan Masalah	7
I.4 Tujuan Penelitian	7
I.5 Manfaat Penelitian	8
TINJAUAN PUSTAKA	9
II.1 Penelitian Terdahulu	9
II.2 Landasan Teori.....	19
II.2.1 Pembiayaan	19
II.2.2 Akad Pembiayaan.....	21
II.2.2.1 Ijarah Al-Muntahiya bit Tamlik.....	21
II.2.2.2 Musyarakah Mutanaqisah	23
II.2.2.3 Murabahah	26
II.2.3 Kredit Kepemilikan Rumah	29
II.2.3.1 Kredit Kepemilikan Rumah Syariah.....	30
II.2.3.2 Landasan Hukum Kredit Kepemilikan Rumah.....	31
II.3. Deskripsi Objek Penelitian	31
METODE PENELITIAN.....	33
III.1 Metode Penelitian	33
III.2 Lokasi Penelitian.....	33
III.3 Objek, Subjek Penelitian dan Sumber Data.....	33
III.3.1 Objek.....	33
III.3.2 Subjek	34
III.3.3 Sumber Data.....	34

III.4	Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Data	34
III.5	Teknik Validitas Data	35
III.5.1	Triangulasi	35
III.6	Teknik Analisa Data	36
III.7	Riset Desain Beserta Penjelasan	37
HASIL PENELITIAN		39
IV.1	Proses Wawancara	39
IV.1.1	Wawancara Informan Pertama.....	39
IV.1.2	Wawancara Informan Kedua	40
IV.1.3	Wawancara Informan Ketiga	41
IV.1.4	Wawancara Informan Keempat	42
IV.1.5	Wawancara Informan Kelima.....	43
IV.2	Kegiatan Observasi	44
IV.3	Kegiatan Dokumentasi.....	47
ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....		49
V.1	Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu	49
V.2	Kesesuaian Pelaksanaan Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000	56
V.2.1	Murabahah Menurut Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000	56
V.2.2	Pelaksanaan Akad Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 pada Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KC Tangerang BSD Pahlawan Seribu.....	58
SIMPULAN DAN SARAN		80
VI.1	Simpulan	80
VI.2	Keterbatasan Penelitian.....	81
VI.3	Saran	81
DAFTAR PUSTAKA		83
RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN		

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbedaan Antara KPR Bank Syariah dan KPR Bank Konvensional ...	3
Tabel 2. Komposisi Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Indonesia Per Bulan Tahun 2021	4
Tabel 3. Simulasi pembiayaan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Murabahah.....	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Riset Desain Penelitian.....	37
Gambar 2. Wawancara dengan Ibu Daina.....	40
Gambar 3. Wawancara dengan Bapak Charis.....	41
Gambar 4. Wawancara dengan Bapak Dudi	42
Gambar 5. Wawancara dengan Ibu Devi	43
Gambar 6. Wawancara dengan Ibu Ratih	44
Gambar 7. Formulir Pengajuan Pembiayaan Griya Bank BSI.....	45
Gambar 8. Slik OJK Nasabah	46
Gambar 9. Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3) Murabahah.....	46
Gambar 10. Pelaksanaan Akad di Notaris	47
Gambar 11. Flyer Pembiayaan Rumah Griya Hasanah Bank BSI.....	48

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara
- Lampiran 2 Transkrip Wawancara Ibu Daina
- Lampiran 3 Transkrip Wawancara Bapak Charis
- Lampiran 4 Transkrip Wawancara Bapak Dudi
- Lampiran 5 Transkrip Wawancara Ibu Devi
- Lampiran 6 Transkrip Wawancara Ibu Ratih
- Lampiran 7 Surat Permohonan Riset Penelitian
- Lampiran 8 Lembar Perbaikan Ujian Skripsi
- Lampiran 9 Lembar Perbaikan Ujian Skripsi Penguji
- Lampiran 10 Lembar Perbaikan Ujian Skripsi Penguji
- Lampiran 11 Lembar Perbaikan Ujian Skripsi Penguji