

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT BERDASARKAN
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang
Surakarta)**

SKRIPSI

Disusun Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Program Studi Akuntansi



Disusun Oleh:

JUMAKHIR

NIM : F1314114

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS SEBELAS MARET
SURAKARTA**

2016

ABSTRAK

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT BERDASARKAN
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang
Surakarta)**

JUMAKHIR

F1314114

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu tulang punggung dalam pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia. Pembiayaan ini menempati posisi tertinggi dibanding dengan jenis pembiayaan lainnya. Salah satu pembiayaan dengan akad *murabahah* yang banyak diterapkan oleh perbankan syariah termasuk Bank Negara Indonesia Syariah adalah pembiayaan kepemilikan perumahan rakyat. Bahkan jenis pembiayaan ini merupakan yang dominan dibandingkan yang lain.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk melihat kesesuaian antara praktek pembiayaan perumahan rakyat dengan akad *murabahah* pada Bank Negara Indonesia Syariah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah*. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Fokus penelitian ini terkait aktivitas pembiayaan kepemilikan perumahan rakyat dengan menggunakan akad *murabahah* pada Bank BNI Syariah cabang Surakarta. Teknik pengambilan sampel menggunakan *purposive sampling*. Sumber data yang digunakan adalah data primer dengan observasi dan wawancara, dan data sekunder dengan menggunakan dokumentasi terkait pembiayaan. Sedangkan metode analisis data menggunakan model Miles dan Huberman.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa secara umum pembiayaan kepemilikan perumahan rakyat dengan akad *murabahah* pada bank BNI syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

Kata kunci : *Murabahah*, Fatwa, Dewan Syariah Nasional, Pembiayaan kepemilikan perumahan rakyat.

ABSTRACT

**IMPLEMENTATION MURABAHA CONTRACT IN FINANCE
OF OWNERSHIP PUBLIC HOUSING UNDER
FATWA FROM NATIONAL SHARIA BOARD
INDONESIAN COUNCIL OF ULAMA NO. 04/DSN-MUI/IV/2000
(Case Study at PT. Bank Negara Indonesia Syariah Branch Surakarta)**

**JUMAKHIR
F1314114**

Murabaha financing is one of the backbone in the financing in Islamic banking in Indonesia. The financing is the highest position compared with other types of financing. One of financing murabaha contract which widely adopted by the Islamic banking, including Bank Negara Indonesia Sharia is the financing of ownership public housing. In fact, this type of financing is the dominant than others.

The purpose of this study is to identify the consistency between the practice of financing public housing with *murabaha* contract at Bank Negara Indonesia Sharia with fatwa from the National Sharia Board number 04 / DSN-MUI / IV / 2000 on the *murabaha* contract. This research uses descriptive qualitative method. The focus of this research related to the financing of ownership public housing activities by using the *murabaha* contract at Bank Bank Negara Indonesia Sharia branch of Surakarta. The sampling technique used purposive sampling. Source data used are primary data by observation and interviews, and secondary data by using documentation related financing. While the method of data analysis using a model of Miles and Huberman.

The results revealed that in general the financing of ownership public housing by murabaha contract at Bank Negara Indonesia sharia in accordance with fatwa from the National Sharia Board number 04/DSN-MUI/IV/2000.

Keywords: *Murabaha*, Fatwa, the National Sharia Board, Financing of ownership public housing.

HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul:

**IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT BERDASARKAN
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang
Surakarta)**

Disusun oleh :

Jumakhir

NIM : F1314114

Telah Disetujui dan Diterima oleh Pembimbing

Pada tanggal : 2016

Pembimbing,



Dr. Falikhatun, M.Si., Ak

NIP. 19681117 199403 2 002

Mengetahui:

Ketua Program Studi Akuntansi



Dr. Santoso Tri Hananto., M. Si., Ak.

NIP 196909241994021001

HALAMAN PENGESAHAN

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT BERDASARKAN
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000
(Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang
Surakarta)**

Disusun oleh :

Jumakhir

NIM F1314114

Telah disetujui dan disahkan oleh Tim Penguji

Pada tanggal: 2016

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Drs. Yacob Suparno, M.Si., Ak.
NIP 195210111980031002 | Sebagai Ketua Penguji |
| 2. Sutaryo, SE., M.Si., Ak., CA
NIP 197710012010121002 | Sebagai Penguji |
| 3. Dr. Falikhatun, M.Si., Ak.
NIP 196811171994032002 | Sebagai Pembimbing |

Mengetahui:

Ketua Program Studi Akuntansi

Drs. Santoso Tri Hananto., M. Si., Ak.

NIP. 196909241994021001

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret

Nama	Jumakhir
NIM	F1314114
Program Studi	S1 Akuntansi
Judul Tugas Akhir	Implementasi Akad <i>Murabahah</i> Dalam Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Rakyat Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Surakarta)

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tugas Akhir yang saya buat ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil jiplakan/saduran dari karya orang lain.

Apabila di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa penarikan ijazah dan pencabutan gelar sarjananya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surakarta, Juni 2016



MOTTO

*“Orang Yang Paling Pintar Diantara Kalian Adalah Orang Yang
Paling Banyak Mengingat Kematian dan Mempersiapkan Diri
Dalam Menghadapi Kematian Tersebut”*

PERSEMBAHAN

Karya sederhana ini penulis persembahkan kepada...

- ✎ *Allah SWT*
- ✎ *Keluargaku*
- ✎ *Dosen pembimbingku*
- ✎ *Sahabat dan teman-teman*
- ✎ *Instansi-BPK RI*
- ✎ *Almamater.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala nikmat yang telah dilimpahkan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT BERDASARKAN FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL MAJELIS ULAMA INDONESIA NOMOR 04/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus Pada PT. Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Surakarta)”** sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelas Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek pembiayaan murabahah pada bank BNI syariah cabang Surakarta yang selanjutnya dibandingkan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional MUI nomor 04/DSN-MUI/2000 untuk melihat kesesuaian praktek dengan fatwa tersebut.

Skripsi ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak yang memberikan bimbingan dan dukungan. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Hunik Sri Runing Sawitri, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
2. Bapak Drs. Santoso Tri Hananto, M.Si., Ak. selaku ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Ibu Dr. Falikhatun, M.Si., Ak selaku pembimbing non akademik yang telah memberikan ilmu, waktu, arahan, motivasi, dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan ilmu selama masa perkuliahandi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Sebelas Maret Surakarta.
5. Keluarga penulis yang selalu mendukung dalam doa.
6. Instansi tempat penulis bekerja, Badan Pemeriksa Keuangan, yang telah memberikan kesempatan tugas belajar dan menyediakan segala fasilitas yang penulis butuhkan untuk melaksanakan tugas belajar.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan, untuk itu penulismengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaanskripsi ini. Semoga skripsi ini dapat berguna untuk pembaca pada umumnya dan penulis pada khususnya.

Surakarta, Juni 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
ABSTRAK	ii
<i>ABSTRACT</i>	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
HALAMAN SURAT PERNYATAAN SKRIPSI.....	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiv
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Orisinalitas Penelitian	9
1.6 Sistematika Penulisan	14
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Paradigma Transaksi Syariah	16
2.2 Asas Transaksi Syariah	16
2.3 Tinjauan Tentang Riba.....	18
2.4 Lembaga Keuangan di Indonesia.....	22
2.5 Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah.....	23
2.6 Tinjauan Pembiayaan Murabahah	28
2.7 <i>Wakalah</i>	37

BAB 3 RERANGKA TEORITIS DAN LINGKUP STUDI OBYEK	
3.1 Rerangka Teoritis.....	39
3.2 Lingkup Studi Obyek.....	41
BAB 4 METODOLOGI PENELITIAN	
4.1 Jenis Penelitian	42
4.2 Lokasi dan Waktu Penelitian.....	42
4.3 Sumber Data.....	44
4.4 Metode Pengumpulan Data	45
4.5 Metode Analisis Data.....	45
BAB 5 GAMBARAN UMUM BANK BNI SYARIAH	
5.1 Sejarah Singkat Bank Negara Indonesia Syariah	47
5.2 Visi dan Misi Bank Negara Indonesia Syariah.....	48
5.3 Produk-Produk Bank BNI syariah.....	48
BAB 6 IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN PERUMAHAN RAKYAT PADA BANK BNI SYARIAH	
6.1 Profil Informan	57
6.2 Ketentuan-Ketentuan Dalam Pembiayaan Perumahan Rakyat Pada Bank BNI Syariah	59
6.3 Proses Pembiayaan Perumahan Rakyat Pada Bank BNI Syariah.	62
6.4 Perbandingan Antara Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV /2000 Dengan Praktek Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Perumahan Pada Bank BNI Syariah	71
6.5 Permasalahan Yang Sering Terjadi Dalam Pembiayaan Perumahan Dengan Akad Murabahah Pada Bank BNI Syariah Cabang Surakarta.....	76
6.6 Solusi Terhadap Permasalahan.....	78

BAB 7 KELEBIHAN, KELEMAHAN DAN USULAN PERBAIKAN IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN PERUMAHAN RAKYAT PADA BANK BNI SYARIAH	
7.1 Kelebihan Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Rakyat Pada Bank BNI Syariah	81
7.2 Kelemahan Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Rakyat Pada Bank BNI Syariah	82
7.3 Usulan Perbaikan Pada Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Perumahan Rakyat Pada Bank BNI Syariah	83
BAB 8 PENUTUP	
8.1 Kesimpulan	85
8.2 Keterbatasan	86
8.3 Saran	86
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	91

DAFTAR TABEL

Tabel		Halaman
1	Jumlah Rekening Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah	3
2	Jumlah Rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.....	4
3	Persentase Piutang Murabahah Terhadap Total Aset Bank BNI Syariah Periode 2010-2014	5
4	Data Informan dan Informasi Aktivitas Wawancara dengan Informan.....	58
5	Penentuan Uang Muka Pembiayaan Perumahan Rakyat Pada BNI Syariah	61

DAFTAR GAMBAR

Gambar		Halaman
1	Skema Murabahah Tanpa Pesanan.....	35
2	Skema Murabahah Berdasarkan Pesanan	36
3	Skematik Rerangka Teoritis.....	40
4	Analisis Data Kualitatif Model Miles dan Huberman	46

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1. Surat Konfirmasi Pemberian Ijin Melakukan Penelitian	91
2. Akad Pesanan Rumah Antara Nasabah dan Developer	92
3. Formulir Permohonan Pembiayaan Griya iB Hasanah.....	97
4. <i>Leaflet Rate Margin</i> Pembayaran Angsuran Pembiayaan Griya iB <i>Hasanah</i>	98
5. Akad <i>Wakalah</i> Antara Bank dan Nasabah.....	99
6. Akad <i>Murabahah</i> Antara Nasabah dan Bank	100
7. Wawancara Dengan Staf Bagian Sales BNI Syariah Cabang Surakarta	111
8. Reduksi Data Hasil Wawancara Dengan Staf Bagian Sales BNI Syariah Cabang Surakarta.....	114
9. Wawancara Dengan Mantan <i>Operational Manager</i> Bank BNI Syariah Cabang Surakarta Periode 2006-2009 (Bagian 1).....	116
10. Wawancara Dengan Mantan <i>Operational Manager</i> Bank BNI Syariah Cabang Surakarta Periode 2006-2009 (Bagian 2).....	135
11. Reduksi Data Hasil Wawancara Dengan Mantan <i>Operational Manager</i> Bank BNI Syariah Cabang Surakarta Periode 2006-2009	139
12. Wawancara Dengan <i>Developer</i> Yang Pernah Menjadi Mitra Bank BNI Syariah (Bagian 1)	144
13. Wawancara Dengan <i>Developer</i> Yang Pernah Menjadi Mitra Bank BNI Syariah (Bagian 2)	149
14. Reduksi Data Hasil Wawancara Dengan <i>Developer</i> Yang Pernah Menjadi Mitra Bank BNI Syariah	153
15. Wawancara Dengan Ahli Fiqih Muamalah.....	154
16. Reduksi Data Hasil Wawancara Dengan Ahli Fiqih Muamalah.....	160
17. Dokumentasi Kegiatan Wawancara.....	162