

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH SEBAGAI ALTERNATIF  
PEMBIAYAAN PADA PRODUK KPR IB HIJRAH  
DI BANK MUAMALAT KC JEMBER**

**SKRIPSI**

diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kh.Achmad Sidiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi Perbankan Syariah



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Oleh

M Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER  
FAKULTAS EKONOMI BISNIS ISLAM  
2024**

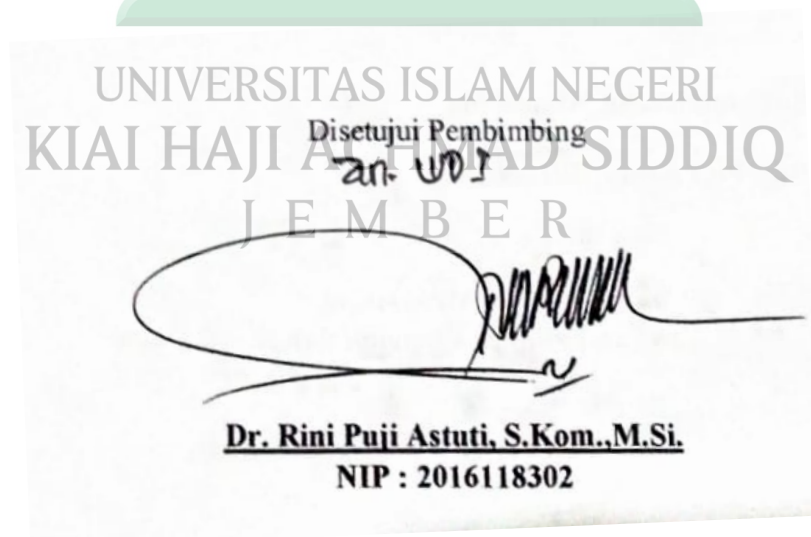
**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH SEBAGAI ALTERNATIF  
PEMBIAYAAN PADA PRODUK KPR IB HIJRAH  
DI BANK MUAMALAT KC JEMBER**

**SKRIPSI**

diajukan kepada Universitas Islam Negeri Kh.Achmad Sidiq Jember  
untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh  
gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi Perbankan Syariah

Oleh:

**M Dio Dwi Putra**  
**NIM . 204105010007**



**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH SEBAGAI ALTERNATIF  
PEMBIAYAAN PADA PRODUK KPR IB HIJRAH  
DI BANK MUAMALAT KC JEMBER**

**SKRIPSI**

Telah diuji dan diterima untuk memenuhi salah satu  
persyaratan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E)  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Program Studi Perbankan Syariah

Hari: Selasa

Tanggal: 04 Juni 2024

**Tim Penguji**

**Ketua**

**Sekretaris**



**Aminatus Zahriyah, SSE., M.Si**

**Mohammad Mirza Pratama, S.ST., MM.**

NIP: 19890723201932012

NIP: 199112052023211022

Anggota:

1. **Dr. Siti Masrohatin, SE., M.M**
2. **Dr. Rini Puji Astuti, S.Kom., M.Si**

**Menyetujui**

**Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**



## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-nisa’ : 29)<sup>1</sup>



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

---

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemah* ( Bandung : CV Diponegoro, 2010).

## PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, segala puji syukur Allah Swt. atas limpah rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya kepada penulis beserta keluarga dan saudara lainnya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat pada waktunya. Tiada lembar skripsi yang paling indah dalam laporan skripsi ini kecuali lembar persembahan, Bismillahirrohmanirrahim skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Yang teristimewa penulis ucapkan terimakasih sebesar besarnya kepada orang tua penulis yang sangat penulis cintai yaitu Abah Jumawi dan umik Riani. Beliau laki-laki dan perempuan yang sangat hebat dan beliau memang tidak sempat merasakan pendidikan sampai bangku perkuliahan, namun beliau mampu mendidik penulis, memberikan motivasi, mendoakan, dan memberikan dukungan penuh sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Teruntuk kakak penulis Diya Ayu Mei Diyawati, S.Pd. dan Ahlus Handari, S.Pd. yang selalu memberikan semangat dan motivasi kepada penulis.
3. Kepada keluarga besar dan saudara – saudara, serta teman seperjuangan dan temen Ruwet Crew yang selalu menemani dan memberikan semangat kepada saya sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini.
4. Almamater yang penulis banggakan Program Studi Perbankan Syariah Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah Swt. sebab berkat rahmat dan inayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Dalam penulisan skripsi ini diajukan guna memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana. Sholawat dan salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada nabi agung Nabi Muhammad saw. kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umat nabi Muhammad saw.. Dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Prof. Dr. H. Hepni, S.Ag., M.M., CPEM. Selaku rektor Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember yang telah memberikan fasilitas belajar di kampus tercinta ini.
2. Dr. H. Ubaidillah, M.Ag. selaku dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang telah mempertahankan akreditasi yang cukup baik di kampus Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
3. Dr. M.F. Hidayatullah, S.H.I, M.S.I selaku ketua jurusan Ekonomi Islam yang sudah memberikan arahan serta program kuliah di kampus Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember.
4. Ana Pratiwi, S.E., Ak, M.S.A selaku koordinator Program Studi Perbankan Syariah yang selalu memberikan bimbingan, bantuan, serta arahan dalam

mengerjakan skripsi ini terlaksana dari pengajuan judul hingga skripsi selesai dan penulis mendapatkan gelar sarjana ekonomi.

5. Dr. Rini Puji Astuti, S.Kom.,M.Si. selaku dosen pembimbing penulis yang telah mencurahkan perhatian, bimbingan, do'a dan kepercayaan yang sangat berarti bagi penulis.
6. Prof. Dr. Moch. Chotib, S.Ag, M.M. selaku DPA (Dosen Penasehat Akademik) yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dan semangat bagi penulis.
7. Bapak Ibu Dosen beserta Staf Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam yang telah membantu penulis dalam pengurusan administrasi untuk keperluan skripsi ini.
8. Pimpinan PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember dan staf PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember yang memberikan izin penelitian untuk penyelesaian skripsi ini dan memberikan informasi kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir (skripsi).

Semoga Allah Swt. memberikan balasan yang berlipat ganda kepada kita semuanya. Demi perbaikan selanjutnya, mohon saran dan kritiknya yang akan penulis terima dengan senang hati dan lapang dada. Akhirnya, hanya kepada Allah penulis serahkan segalanya. Mudah-mudahan dapat bermanfaat khususnya bagi penulis umumnya bagi kita semua.

Jember, 25 April 2024

Penulis

M. Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007

## ABSTRAK

**M Dio Dwi Putra, Rini Puji Astuti 2024:** Impelementasi Akad Murabahah Sebagai Alternatif Pembiayaan Pada Produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember.

**Kata kunci:** Prosedur, Implementasi, Akad murabahah, Pembiayaan

Bank Muamalat KC Jember menawarkan berbagai produk pembiayaan dan juga mempunyai produk simpanan. Khusus pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) atau yang lebih dikenal dengan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember memiliki berbagai sistem akad. Beberapa Bank Syariah memaknai KPR dengan kepemilikan rumah secara syariah salah satunya yang diterapkan di Bank Muamalat KC Jember dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR Perbankan Syariah menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dan akad murabahah. Pada akad murabahah (jual beli) sistem pelaksanaannya dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang.

Fokus penelitian pada skripsi ini adalah: Bagaimana prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ? Bagaimana implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?.

Tujuan pada penelitian ini adalah: Untuk mengetahui prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember. Untuk mengetahui impelemntasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember.

Penelitian ini Teknik pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi. Analisis data yang digunakan oleh peneliti yaitu pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Dan keabsahan data yang digunakan peneliti menggunakan triangulasi sumber.

Demikian hasil penelitian ini memperoleh kesimpulan: Prosedur dalam pembiayaan KPR IB Hijrah yang ada di Bank Muamalat KC Jember dapat dikatakan efektif dan lebih terstruktur dikarenakan dari segi alur pengajuan pembiayaan yang di mana nasabah mengumpulkan data yang sesuai dengan persyaratan yang kemudian di verivikasi dan dianalisis oleh tim anaisi untuk menegtahui layak atau tidaknya nasabah ini diberi pembiayaan dan standart oprasional produk pembiayaan yang dilakukan oleh bank Muamalat KC Jember sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang pembiayaan murabahah dan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan akad murabahah. Implementasi akad murabahah dapat sebagai alternatif pembiayaan pada produk KR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember dikarenakan akad murabahah menggunakan konsep jual beli dan kalau akad murabahah penerapannya adalah jual beli. Bank membiayai untuk pembelian rumah berarti ada keuntungan atau margin yang telah nasabah sepakati.



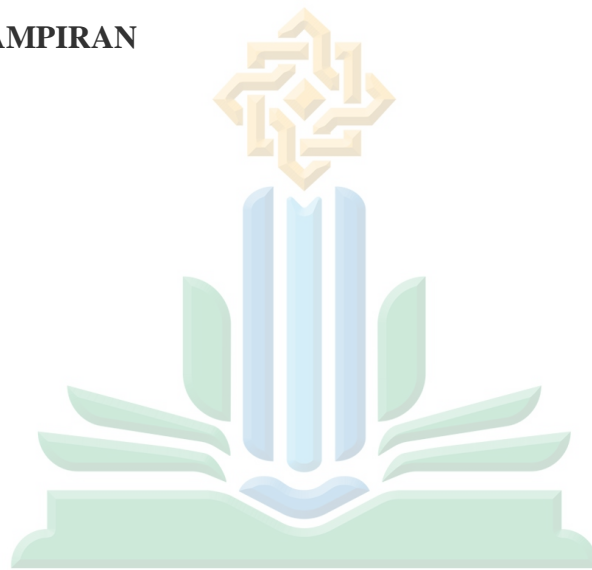
## DAFTAR ISI

Halaman

<b>HALAMAN SAMPUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Konteks Penelitian.....	1
B. Fokus Penelitian .....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Istialah .....	10
F. Sistematika Pembahasan .....	13
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	15
B. Kajian Teori.....	31
1. Implementasi .....	31
2. Akad Murabahah .....	34

3. Pembiayaan .....	43
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>52</b>
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian.....	52
B. Lokasi Penelitian .....	52
C. Subyek Penelitian .....	53
D. Teknik Pengumpulan Data .....	54
E. Analisis Data .....	56
F. Keabsahan Data .....	58
G. Tahapan-tahapan Penelitian .....	59
<b>BAB IV PENYAJIAN DATA.....</b>	<b>61</b>
A. Gambaran Obyek Penelitian.....	61
1. Sejarah Singkat PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember .....	61
2. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember .....	62
3. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember .....	62
B. Penyajian Data dan Analisis Data .....	65
1. Prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC jember .....	65
2. Impelemntasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember .....	71
C. Pembahasan Temuan .....	75
1. Prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrsh di bank Muamalat KC Jember .....	75

2. Implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember .....	81
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>88</b>
A. Kesimpulan.....	88
B. Saran-saran .....	89
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>90</b>
<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## DAFTAR TABEL

No Uraian	Hal
1. Jumlah Pembiayaan Berdasarkan Laporan Keuangan PT. Bank Muamalat Indonesia .....	6
2. Data diolah dari penelitian terdahulu .....	26
3. Dokumen Persyaratan KPR IB Hijrah.....	76



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## DAFTAR GAMBAR

No Uraian	Hal
1. Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember.....	63
2. Gambar 4.2 Prosedur Pembiayaan KPR IB Hijrah Di Muamalat KC Jember.....	66



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Konteks Penelitian

Di Indonesia terdapat dua jenis insititusi keuangan yang disebut bank, yaitu bank konvesional dan bank syariah. Definisi bank secara umum adalah lembaga keuangan yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan kemudian mengalirkan dalam bentuk kredit atau layanan lainnya. Pengertian ini diatur dalam undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perbankan. Sementara itu, bank syariah adalah bank yang beroperasi tanpa mengandalkan bunga atau institusi keuangan produk dan oprasionalnya didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang berlandaskan Al-Quran dan As-sunnah.

Perbedaan mendasar antara bank syariah dan bank konvensional adalah sistem bagi hasil yang digunakan oleh bank syariah. Dalam pandangan masyarakat Bank syariah yaitu “bebas dari bunga (Riba)” akan tetapi terlepas dari perkembangan perbankan syariah tersebut terdapat sebuah paradoks dikalangan masyarakat mengenai ketaatan perbankan syariah dalam menjalani transaksi keuangan yang sesuai dengan prinsip Islam. Perdebatan ini timbul dari praktik perbankan syariah dalam melakukan kegiatannya tidak seutuhnya sesuai dengan prinsip syariah dimana dengan ini maka dapat timbul faktor keraguan nasabah pada perbankan syariah.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Nurul Setianingrum, Nur Hidayat, “Skema Dana Non Halal Dalam Penetapan Denda Pembiayaan Bermasalah Pada Bank Muamalat”, no. 2(November 2022): 6.

Perkembangan negara yang semakin meningkat dan meningkatnya pula permintaan kebutuhan pendanaan yang digunakan untuk membiayai proyek pembangunan. Kebutuhan disini merupakan segala sesuatu yang dibutuhkan seseorang atau masyarakat untuk keberlangsungan hidup. Kebutuhan manusia ada dua, kebutuhan Primer dan sekunder. Kebutuhan primer sendiri merupakan kebutuhan pokok yang wajib dipenuhi seseorang contohnya sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (rumah). Namun dilihat dari sumber dana pemerintah dari APBN yang terbatas tidak dapat memenuhi kebutuhan dana yang diperlukan. Maka dari itu pemerintah bekerja sama dengan pihak swasta atau perbankan untuk mendorong pembangunan potensi ekonomi negara.<sup>3</sup>

Bank Muamalat Indonesia (BMI) didirikan pada tanggal 1 November 1991 berdasarkan Akta No. Pendirian Bank Muamalat Indonesia disahkan oleh Menteri Kehakiman melalui Surat Keputusan No. C2-2413.HT.01.01 tanggal 21 Maret 1992. Bank secara resmi mulai beroperasi pada tanggal 01 Mei 1992 dengan dibantu oleh Tim Perbankan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Ikatan Cendekiawan Muslim (ICMI). PT. Bank Muamalat KC Jember menawarkan berbagai produk pembiayaan antara lain Pembiayaan KPR IB Hijrah, Multiguna IB Hijrah, dan juga mempunyai produk simpanan antara lain Tabungan IB Hijrah, Tabungan IB Hijrah Valas, Tabunganku, Tabungan IB Hijran Plan, Tabungan IB Hijrah Prima, Tabungan IB Hijrah Sederhana, Tabungan IB Hijrah Haji, Tabungan IB Hijrah pyroll, IB Hijrah

---

<sup>3</sup> Nistrina Fajarria Nada, "Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri". *Journal Of Islamic Economic Development*, No. 2 (Desember 2021): 1.

Ultima Giro, Giro IB Hijrah, Deposito IB Hijrah Muamalat, Deposito IB Hijrah Muamalat Online, dan IB Hijrah Muamalat Simpanan Ekspor Sumber Daya Alam (DHE SDA Deposit). Sebagai bank umum syariah pertama di Indonesia yang telah beroperasi sejak tahun 1999.<sup>4</sup>

Khusus pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) atau yang lebih dikenal dengan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember memiliki berbagai sistem akad. Kredit kepemilikan rumah ini cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam Perbankan Syariah tidak menggunakan sistem kredit. Untuk menghindari hal itu, beberapa Bank Syariah memaknai KPR dengan kepemilikan rumah secara syariah salah satunya yang diterapkan di Bank Muamalat KC Jember. Adapun akad yang banyak digunakan oleh Perbankan Syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah akad murabahah dan istishna. Dalam menjalankan produk KPR, Bank Muamalat KC Jember memadukan dan menggali akad-akad transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR Perbankan Syariah menggunakan akad musyarakah mutanaqisah dan akad murabahah.<sup>5</sup>

Pada akad murabahah (jual beli) sistem pelaksanaannya dilaksanakan dengan berbagai cara, yaitu dapat berupa uang tunai setelah menerima barang, dapat juga ditanggung dengan angsuran (cicilan) setelah proses penerimaan barang.

---

<sup>4</sup> <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/profil-bank-muamalat>.

<sup>5</sup> Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah", *Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1 (Juli 2007): 115-116.



Pembiayaan murabahah telah diatur dalam Fatwa DSN/ No.04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut ketentuan umum mengenai akad murabahah yang terdapat dalam bank syariah. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memfasilitasi murabahah bagi yang memerlukan, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih besar sebagai laba. Sedangkan untuk pembiayaan dengan menggunakan akad musyarakah sendiri adalah suatu akad atau perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu kegiatan, dimana masing masing pihak memberikan kontribusi dana sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.<sup>6</sup>

Bank Muamalat merupakan salah satu bank yang ditunjuk oleh pemerintah untuk menyalurkan KPR dengan menggunakan prinsip syariah. Dimana dalam menyalurkan KPR Bank Muamalat ini menggunakan prinsip murabahah. Pembiayaan pemilikan rumah umumnya menggunakan akad murabahah. Akad murabahah adalah akad jual beli barang, dalam hal ini rumah, dimana penjual menyatakan harga perolehan dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada pembeli dengan kesepakatan bersama.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Fitri andriani, Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia), jurnal Az Zarfah, no. 1, (juni 2019): h 3-4.

<sup>7</sup> Fajar Sodik, Rikhadatun Abir Al Farda, Elisa Ayuni, " Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)". Jurnal Of Islamic Banking And Shariah Economy, no. 1,(2023): 5.

Menurut Fitri Setiyawati, Sunandar, Nurul Mahmuda pada penelitiannya yang berjudul Implementasi Akad Murabahah Pada Akad Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah KCPS. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi murabahah, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah. Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah. Akad yang dipakai adalah jual dan beli. Kesimpulan penerapan akad murabahah pada pembiayaan Griya iB Hasanah di PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal dalam pelaksanaannya telah memenuhi rukun dan syarat murabahah serta terhindar dari transaksi ribawi sesuai dengan prinsip syariah.<sup>8</sup>

KPR iB Muamalat merupakan produk pembiayaan yang ditawarkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen, serta renovasi dan pengembangan termasuk pengalihan (*take over*) KPR dari bank lain dengan jual beli atau kerjasama. Produk KPR iB Muamalat ini mempunyai tujuan dan manfaat yang menguntungkan bagi nasabah karena produk ini digunakan untuk pembelian properti yang ready stock. Hal tersebut tentunya memberikan manfaat bagi nasabah karena dapat memiliki rumah sebagai tempat hunian sekaligus peningkatan aset dan dapat membayar angsuran secara pasti sesuai prinsip syariah.

---

<sup>8</sup> Fitri Setiyawati, Sunandar, Nurul Mahmuda, “ Implementasi Akad Murabahah Pada Akad Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada PT. Bank BNI Syariah KCPS Tegal”, Jurnal Akuntansi Publik, Nomer 1, (April 2021): 1.

**Tabel 1.1**  
**Peningkatan Pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia**

<b>NO</b>	<b>Pembiayaan</b>	<b>Tahun</b>
1	Rp. 29.867.000.000.00	2019
2	Rp. 29.077.000.000.00	2020
3	Rp. 18.041.000.000.00	2021
4	Rp. 18.821.000.000.00	2022
5	Rp. 22.464.000.000.00	2023

*Sumber* : Laporan Publikasi Triwulan Tahun 2023

Berdasarkan hasil laporan keuangan menunjukkan bahwa, pada tahun 2018-2023 pembiayaan produk di Bank Muamalat mengalami penurunan dan pada tahun 2023 pembiayaan mengalami kenaikan pendapatan yang menggunakan pembiayaan di Bank Muamalat. Data tersebut menunjukkan bahwa ada peningkatan nasabah yang menggunakan pembiayaan di Bank Muamalat. Dengan demikian produk pembiayaan merupakan salah satu produk yang banyak diminati oleh para nasabah Bank Muamalat sebab kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi manusia dengan menggunakan dua akad yaitu akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah. Tak heran jika pertumbuhan bisnis properti di Indonesia terus berkembang pesat. Bahkan diprediksi akan naik hingga beberapa tahun kedepan.

Dunia perbankan kini semakin mantap dalam menggarap sektor pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagai salah satu komponen penting dalam bergerakinya industri properti. Kemudian Bank Syariah juga

memberi angin segar di pembiayaan KPR.<sup>9</sup> Penggunaan akad tergantung dari tujuan pembiayaan. Murabahah dapat diaplikasikan untuk pembelian properti jadi, *indent* (pembelian tanah dan bahan bangunan) ataupun untuk kegunaan renovasi. Untuk pembelian properti baru dan second (*non indent*), Bank dapat membeli properti langsung kepada developer dengan langsung mentransfer uang pembelian properti kepada penjual. Apabila dalam kondisi tertentu Bank dapat mewakilkan pembelian properti tersebut kepada nasabah dengan uang pembelian properti ditransferkan kepada rekening nasabah kemudian ditransferkan kepada penjual. Akad murabahah digunakan untuk pembelian material bangunan dan tanah.<sup>10</sup> Standar operasional produk pembiayaan murabahah pada bank Muamalat dengan mengacu kepada ketentuan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang pembiayaan akad murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan akad murabahah.

Dari penjelasan diatas terlihat bahwa sudah saatnya perbankan syariah menggunakan produk-produk alternatif. Salah satu produk yang bisa dikembangkan adalah *J E M B E R*. Akad ini dapat digunakan untuk pembiayaan properti, agar harganya bisa kompetitif dengan konvensional. Hal ini dikarenakan pembiayaan konvensional kurang tepat untuk pembiayaan properti dengan bunga yang begitu besar.

---

<sup>9</sup> Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen, [http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa\\_kprs](http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs) diakses tanggal 05 Maret 2021 pukul 20.22.

<sup>10</sup> Dokumen Bank Muamalat Indonesia, tahun 2021, Bagian Standar Operasional Prosedur, hlm 1.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk meneliti dan mengangkat sebuah judul penelitian “Implementasi Akad Murabahah sebagai Alternatif Pembiayaan Pada Produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember”.

## **B. Fokus Penelitian**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, adapun rumusan masalahnya ialah :

1. Bagaimana prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?
2. Bagaimana implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dari fokus penelitian diatas ialah :

1. Untuk mengetahui dan mengidentifikasi prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember.
2. Untuk mengetahui dan mengidentifikasi implemntasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian berisi tentang kontribusi apa yang akan diberikan setelah selesai melakukan penelitian. Kegunaan berupa kegunaan yang bersifat teoretis dan kegunaan praktis, seperti kegunaan bagi peneliti, instansi, dan masyarakat secara keseluruhan. Kegunaan penelitian harus realistis. Penelitian

yang dilakukan diharapkan memberikan manfaat, baik manfaat secara teoretis atau praktis. Masing-masing mamfaat dijelaskan sebagai berikut:

### 1. Manfaat Teoritis

Manfaat dari penelitian ini yakni dapat menjadi pengetahuan dan wawasan ilmu. Sebagai bahan dari pemikiran yang berguna baik untuk pembaca maupun penulis. Baik hal-hal tersebut berkaitan tentang Impelementasi Akad Murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember. Serta bisa digunkana untuk refrensi data-data skunder maupun primer untuk karya ilmiah selanjutnya. Diamana nantinya akan ada fenomena baru yang selaras dengan penelitian ini sehingga dapat menajdi gagasan baru yang bersifat melengkapi.

### 2. Manfaat Praktis

#### a. Bagi Peneliti

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menambah pengetahuan dan pemahaman serta wawasan pengembangan ilmu pengetahuan yang peneliti peroleh di bangku kuliah. Serta menambah ilmu baru yang nantinya juaga akan menambah pengalaman dalam hal teori dan praktik terkait dengan impelementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember.

b. Bagi UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Penemuan penelitian ini dapat ditambahkan ke perpustakaan UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember dan digunakan sebagai sumber penelitian tambahan untuk Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di Program Studi Perbankan Syariah, yang berkaitan dengan implementasi akad murabahah pada Produk KPR.

c. Bagi Lembaga

Sebagai bahan masukan, pengembangan dan perbandingan dengan perusahaan lain serta berguna untuk mengevaluasi kebijakan-kebijakan atau peraturan yang sudah diterapkan, khususnya dalam hal implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hjarah di Bank Muamalat KC Jember.

## E. Definisi Istilah

Definisi istilah merupakan bagian yang berisikan tentang bagaimana istilah-istilah yang ada di dalam pembahasan dan menjadi pokok pembahasan dikupas dan di definisikan.

### 1. Implementasi

Implementasi artinya pelaksanaan atau penerapan.<sup>11</sup> Implementasi yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sebuah penerapan atau tindakan dalam melaksanakan suatu kegiatan akad murabahah yang baik sehingga nantinya akad ini berjalan dengan baik sesuai dengan rencana yang dirancang sebelumnya.

---

<sup>11</sup> <http://kamusbahasaindonesia.org/implementasi> (diakses pada minggu 15 Oktober 2023, pukul 22:45 WIB).

## 2. Akad Murabahah

Akad adalah gabungan antara ijab dan qabul yang mengarah pada eksistensi hukum atau sebuah kontrak batal jika pernyataan dari salah satu pihak tidak terkait satu sama lain karena kontrak adalah penghubung antara kesepakatan dan kehendak kedua belah pihak pada saat pelaksanaannya.<sup>12</sup>

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang murabahah, meski di sana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Demikian pula tampaknya tidak ada hadits yang memiliki rujukan langsung kepada murabahah. Para ulama generasi awal, semisal Malik dan Syafi'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli murabahah adalah halal, tidak pernah memperkuat pendapat mereka dengan satu hadits pun.

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT.<sup>13</sup> Dalam beberapa kitab fikih, murabahah merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli musawammah (tawar menawar). Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepada pembeli,

---

<sup>12</sup> Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 45

<sup>13</sup> DSN MUI, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI: Edisi Revisi Tahun 2006, (Jakarta: DSN MUI dan BI, 2006), hlm. 14.



sedangkan musawammah adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.<sup>14</sup>

Menurut fiqih islam, bahwa mudrabah merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk presentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama.

### 3. Pembiayaan

Pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan baik untuk dilakukan sendiri maupun untuk organisasi. Pembiayaan merupakan kegiatan yang dilakukan dalam perbankan syariah. Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu adanya yang yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri ataupun dijalankan bersama orang lain. Dalam arti pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah, kepada nasabah.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002), hlm. 119-120.

<sup>15</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2018), 328.

#### 4. KPR IB Hijrah

KPR IB Hijrah yaitu kredit pemilikan rumah secara syariah. KPR ini cenderung memunculkan asumsi terjadinya kredit, padahal dalam Perbankan Syariah tidak menggunakan sistem kredit, maka dari itu bank Muamalat menggunakan akad mudhorobah untuk pembiayaan. KPR IB Hijrah merupakan salah satu produk yang banyak diminati oleh para nasabah Bank Muamalat sebab kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar bagi manusia. Tak heran jika pertumbuhan bisnis properti di Indonesia terus berkembang pesat. Bahkan diprediksi akan naik hingga beberapa tahun kedepan. Dunia perbankan kini semakin mantap dalam menggarap sektor 5 pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sebagai salah satu komponen penting dalam bergerakinya industri properti.

#### F. Sistematika Pembahasan

Dalam penulisan sistematika pembahasan ini beres tentang deskripsi alur pembahasan skripsi yang berisi dari bab pendahuluan sampai bab penutup. Sistematika penelitian ini di antaranya sebagai berikut :

1. BAB I Pendahuluan, yang meliputi uraian dari konteks penelitian, fokus penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika pembahasan.
2. BAB II Kajian Kepustakaan, pada bab ini menjelaskan tentang penelitian terdahulu di mana membahas penelitian yang sudah dilakukan oleh orang lain yang serupa dengan penelitian yang akan dilakukan. Dan pada kajian

teori membahas tentang teori mengenai fokus penelitian yang dijadikan sebagai landasan.

3. BAB III Metode Penelitian, dalam bab ini akan membahas tentang metode yang dipilih oleh peneliti untuk penelitian. Peneliti menggunakan penelitian pendekatan kualitatif dengan menggunakan jenis penelitian deskriptif.
4. BAB IV Penyajian Data dan Analisis, pada bab ini membahas tentang inti dari hasil penelitian, objek penelitian, penyajian data, analisis data, dan pembahasan temuan yang diperoleh dengan menggunakan metode dan prosedur yang diuraikan pada BAB III terkait dengan fokus penelitian yang diangkat.
5. BAB V Penutup, dalam bab ini diuraikan kesimpulan dari hasil penelitian sesuai dengan masalah-masalah yang diteliti beserta saran-saran dari peneliti.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Kajian Terdahulu

Penelitian terdahulu adalah kajian hasil penelitian yang relevan dengan masalah yang diteliti. Kegunaan penelitian terdahulu adalah untuk membedakan antara penelitian ini dengan penelitian yang sejenis, serta untuk melihat persoalan yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Pada bagian ini peneliti mencantumkan berbagai hasil penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian yang hendak dilakukan, kemudian membuat ringkasannya. Dengan melakukan cara ini, maka dapat dilihat sampai sejauh mana orisinalitas dan posisi penelitian yang hendak dilakukan. Adapun penelitian terdahulu dalam penelitian ini diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Hayatan Toyyibah Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Mataram pada tahun 2021. Skripsi yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2”.

Penelitian ini membahas mekanisme pembiayaan BSI Griya Hasanah dan penerapan akad Murabahah untuk pembiayaan BSI Griya Hasanah. Metode yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah kinerja akad Murabahah pada pembiayaan BSI Griya Hasanah ada dua model yaitu

bank sebagai penjual asli dan bank yang pernah bekerja sama dengan pengembang sebelumnya.<sup>16</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang implementasi akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya penelitian terdahulu membahas murabahah bil wakalah dan menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi terstruktur, wawancara terstruktur, dan dokumentasi.

2. Skripsi yang ditulis oleh Nandini Aifia Ranti Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau pada tahun 2021. Skripsi yang berjudul “Penerapan Akad Pembiayaan Di Bank Muamalat KC Pekanbaru Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000”.

Skripsi ini membahas tentang penerapan akad pembiayaan di Bank Muamalat KC Pekanbaru Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000 yang menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dan sumber data penelitian ini terdiri dari data primer, sekunder dan tersier. Adapun metode pengumpulan data yang digunakan adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan pembiayaan KPR dengan akad murabahah di Bank Muamalat KC menerapkan prinsip jual beli yang digunakan untuk pembelian rumah dan keperluan renovasi rumah.

---

<sup>16</sup> Hayatan Toyyibah, “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2”, (Skripsi, UIN Mataram, 2021), 13.

Dimana akad jual beli barang lebih jelas dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati oleh bank dan nasabah. Bank Muamalat KC Pekanbaru melakukan analisa kelayakan suatu pembiayaan dengan menggunakan prinsip 5C yaitu *character, capacity, capital, condition*, dan *collateral* kepada calon nasabah untuk mengetahui nasabah layak atau tidaknya mendapatkan fasilitas pembiayaan. Keuntungan yang diambil dari Bank Muamalat KC Pekanbaru tidak terlalu besar dan lebih cenderung murah yaitu sebesar 5% dalam menjalankan produk pembiayaan KPR dengan akad murabahah ini.<sup>17</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang pelaksanaan pembiayaan menggunakan akad murabahah dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya penelitian terdahulu menggunakan analisa kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C dan sumber data terdiri dari primer, skunder dan tersier.

3. Skripsi yang ditulis oleh Ayu Hanifa Rosyada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Insitut Agama Islam Negeri (IAIN) Bengkulu. Skripsi yang berjudul “Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2”.

Skripsi ini menggunakan metode penelitian kualitatif berdasarkan studi kasus dengan melakukan penelitian lapangan. Sumber data yang

---

<sup>17</sup> Nandini Aifia Ranti, “Penerapan Akad Pembiayaan Di Bank Muamalat KC Pekanbaru Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000”, (Skripsi,UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2021). 5.

digunakan yaitu data primer dan data skunder. hasil dari penelitian ini untuk mengetahui persamaan serta perbedaan dan kelebihan serta kekurangan yang terdapat didalam pembiayaan KPR dalam BSI Syariah KC. Bengkulu S. Parman 2. Hasil dari penelitian ini adalah adalah terdapat beberapa persamaan serta perbedaan pada akad Murabahah bil Wakalah dan akad Musyarakah Mutanaqisah. Kekurangan pada akad Musyarakah Mutanaqisah untuk nasabah dikhawatirkan adanya pelimpahan atas beban pada biaya transaksi, serta mekanisme akad yang menurut beberapa nasabah cukup sulit untuk dipahami. Sedangkan pada akad murabahah bil wakalah bagi nasabah, jika mereka ingin melunasi lebih cepat, maka pihak nasabah tetap harus membayar keuntungan bank sesuai dengan kesepakatan dan secara sistematis akad murabahah bil wakalah total angsurannya lebih besar dibandingkan dengan akad musyarakah mutanaqisah.<sup>18</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang pembiayaan KPR yang menggunakan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya penelitian terdahulu membahas akad murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqisah dan menggunakan penelitian lapang (*Field Resesrch*).

4. Penelitian yang disusun oleh Eko Riyanto yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah

---

<sup>18</sup> Ayu Hanifah Rosyada,” Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2”,(Skripsi, IAIN Bengkulu, 2021). 8.

(KPR) Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono”

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif karena dalam penelitian ini penulis akan memfokuskan pembahasan pada fakta dan fenomena mengenai bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) di BRI Syariah KCP Sribhawono ditinjau dari aspek akad, uang muka dan iuran perbulan. Hasil dari penelitian ini menunjukkan Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhwaono terdapat tiga aspek penting yaitu akad, uang muka dan iuran perbulan (angsuran). Akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah. Penerapan sistem murabahah pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk pembiayaan pembelian properti (rumah baru, rumah bekas, ruko) dan renovasi rumah sudah berdasarkan pada prinsip-prinsip syariah. Sebab akad pada pembiayaan telah jelas akadnya serta rukun dan syarat akad terpenuhi. Sedangkan penerapan sistem murabahah dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) yang bertujuan untuk pembangunan rumah kurang sesuai dengan rukun akad dikarenakan belum adanya kejelasan mengenai jumlah harga jual rumah yang disebabkan oleh perhitungan yang dilakukan oleh pihak bank BRI Syariah KCP Sribhawono hanya berdasarkan RAB yang diajukan pihak nasabah.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Eko Riyanto, “Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono”(Skripsi, IAIN Metro Lampung, 2019), 62.



Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang implementasi akad Murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya terletak pada pelaksanaan pembiayaan murabahah terdapat 3 aspek yaitu akad, uang muka, dan iuran dan menggunakan penelitian lapangan (*Field Resesrch*).

5. Skripsi yang ditulis oleh Sitra Detiafana yang berjudul "Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR Faedah BRI Syariah Garut, Ciledug".

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan yuridis normatif. Metode deskriptif adalah suatu metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan yang lebih luas. Hasil dari penelitian ini dalam pelaksanaan pembiayaan KPR Akad murabahah yang dilakukan pihak bank dan nasabah jika ditinjau dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan yang menyatakan bahwa KPR dilakukan dalam bentuk rumah siap huni oleh kreditur asal, akan tetapi pada kenyataannya KPR tersebut diterbitkan dalam bentuk rumah yang masih dalam tahap membangun atau sering disebut rumah indent. Ditinjau dari Fatwa No 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang akad jual beli murabahah, pelaksanaan KPR Faedah BRI Syariah Garut Ciledug belum sesuai dengan point kelima nomor tiga dalam ketentuan mutsman/mabi'. Mutsman/Mabi' adalah barang yang dijual: mutsman/mabi' merupakan imbalan atas

tsaman yang dipertukarkan. Karena dalam pelaksanaannya menyerupai jual beli dengan akad istishna, dimana penyerahan barang dilakukan kemudian, sesuai dengan Fatwa No.06/DSN-MUI/IV/2000 Tentang jual beli istishna.<sup>20</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentangan pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya membahas terkait latar belakangdan hukum akad murabahah dan menggunakan pendekatan yuridis normatif.

6. Skripsi Pada penelitian terdahulu skripsi yang ditulis oleh Ines M.Nur Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Palopo pada tahun 2019. Skripsi yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Di Bank BNI Syariah KC Palopo”.

Skripsi ini membahas implementasi sistem keuangan Griya IB Hasanah dan akad murabahah atas kepemilikan rumah produk Griya IB Hasanah. Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil Skripsi ini menunjukkan bahwa pembiayaan IB Hasanah dilaksanakan dengan menggunakan dua model. Model pertama menggunakan akad murabahah dan model kedua menggunakan akad murabahah bil wakalah. Keuntungan jenis pembiayaan ini adalah tidak ada penalti. Tidak ada penalti jika pembayaran dilakukan lebih awal

---

<sup>20</sup> Sitra Defiana, “Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan KPR Faedah BRI Syariah Garut, Ciledug” (Skripsi, UIN Gunung Djati Bandung, 2020), 3.

proses jual beli dan tidak adanya unsur gharar. Kelemahan bagi pelanggan adalah bahwa prosesnya cenderung memakan waktu lebih lama tetapi bank Islam memeriksanya karena mereka menghindari risiko gharar. Sejah ini bank relatif aman karena peminjam dapat mengandalkannya kapan saja tanpa hambatan. Bank sangat berhati-hati untuk menghindari potensi risiko pembiayaan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan akad Murabahah pembiayaan Griya iB Hasanah mengikuti prinsip syariah dan dibuktikan dengan norma yang berlaku. Bank mengandalkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 tentang pembiayaan Murabahah.<sup>21</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentangan implementasi akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya penelitian terdahulu menggunakan pendekatan yuridis dan empiris.

7. Skripsi yang di susun oleh Maya Kristia Ningsih yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ciputat”.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif melalui pengumpulan data-data dan informasi yang berkaitan dengan judul peneliti. Hasil dari penelitian ini implementasi akad murabahah yang di gunakan oleh bank BRI Syariah KCP Ciputat sudah sesuai dengan Fatwa

---

<sup>21</sup> Ines M. Nur, “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Di Bank BNI Syariah KC Palopo”, (Skripsi, IAIN Palopo, 2019), 9.

DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, karena pada pembiayaan KPR ini akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah, tidak sepenuhnya menggunakan akad murabahah saja. Dengan demikian akad jual beli murabahah yang dilakukan oleh BRISyariah KCP Ciputat telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah bagian pertama, ketentuan umum murabahah dalam bank syari'ah nomor 9 yang berbunyi: jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.<sup>22</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang implementasi akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya terletak akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah tidak sepenuhnya menggunakan akda murabahah.

8. Skripsi yang ditulis oleh Megawati Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Pare-Pare pada tahun 2019. Skripsi yang berjudul “Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare”.

Skripsi ini membahas ketentuan akad murabahah dan penggunaan akad murabahah dalam produk KPR. Metode yang digunakan dalam tugas

---

<sup>22</sup> Maya Kritia Ningsih, “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ciputat” (Skripsi IIQ Jakarta, 2019). 16.

akhir ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Hasil dari skripsi ini adalah pengaturan pembiayaan murabahah di Kantor Pelayanan Syariah PT. Bank Sulselbar cabang Parepare yang didasarkan jual beli. Pembiayaan berupa jual beli barang terdiri dari modal ditambah keuntungan. Dalam pembiayaan Murabahah nasabah dan bank melakukan transaksi berdasarkan prinsip jual beli dan fatwa DSN MUI. Penerapan ketentuan akad murabahah pada KPR di Bank Sulselbar Parepare memberikan layanan untuk menghimpun dana dan menyalurkan pembiayaan pada nasabah. Tetapi, tidak dapat dipungkiri bahwa dalam penerapannya terdapat hambatan karena bank syariah merupakan lembaga keuangan baru bagi masyarakat awam.<sup>23</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang penggunaan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya penelitian terdahulu membahas terkait pelayanan dan menggunakan teknik reduksi data.

9. Skripsi yang disusun oleh Hijrah Safitri Sihombing yang berjudul “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga”.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif berbentuk deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data dalam penelitian ini diperoleh dari observasi, wawancara dan

---

<sup>23</sup> Megawati, “Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare”, (Skripsi, IAIN Pare-Pare, 2019), 11.

dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menjelaskan bahwa Penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR iB Griya di PT.Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga yaitu pihak bank memperjual belikan barang tidak haram sesuai syariat Islam. Pembiayaan murabahah pembayarannya dilakukan secara angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulannya kepada pihak bank. Objek pembiayaan murabahah yaitu berupa rumah, kendaraan bermotor, serta pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.<sup>24</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaannya penelitian terdahulu membahas terkait akad murabahah dan musyarakah mutaqqisah.

10. Penelitian yang ditulis oleh Zuhriyanto yang berjudul "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya IB Hasanah Di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso"

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang lebih bersifat deskriptif dan tidak menkankan pada angka. Metode kasus yang digunakan pada penelitian ini dengan terjun langsung dilapangan yang menjadi objek penelitian. Hasil dari penelitian ini bahwasanya implementasi akad murabahah di Bank BNI Syariah dalam pembiayaan iB Griya Hasanah digunakan untuk pembiayaan berupa rumah baru,

---

<sup>24</sup> Hijrah Safitri Sihombing, "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga"(Skripsi,IAIN Padangsidimpuan, 2020), 83.

rumah second, ruko, rekan, dan tanah kavling yang siap dibangun yang siap dibangun take over Griya. Pembiayaan iB Griya Hasanah menyediakan persyaratan atau dokumen-dokumen yang telah ditetapkan oleh bank kemudian selanjutnya mengenai langkah-langkahnya yaitu: dokumen dokumen dari calon nasabah masuk ke marketing, tim procesing, pimpinan tim oprasional. Dan bank akan menanalisis dengan menggunakan 5C terhadap calon nasabah.<sup>25</sup>

Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentangan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif. Sedangkan perbedaanya penelitian terdahulu jenis penelitian lapangan (*field research*).

**Tabel 2.1**  
**Persamaan Dan Perbedaan Penelitian terdahulu**

No	Penelitian Terdahulu	Judul	Persamaan	Perbedaan
1	Hayatan Toyiba Tahun 2021	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan BSI Griya Hasanah di BSI KCP Praya Sudirman 2.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentangan implementasi akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan	penelitian terdahulu membahas murabahah bil wakalah dan menggunakan teknik pengumpulan data berupa observasi terstruktur, wawancara terstruktur, dan dokumentasi.

<sup>25</sup> Zuhriyanto, "Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan IB Griya Hasanah Di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso" (Skripsi, IAIN Jember, 2019), 118.

No	Penelitian Terdahulu	Judul	Persamaan	Perbedaan
			metode penelitian kualitatif.	
2	Nandini Aifia Ranti Tahun 2021	Penerapan Akad Pembiayaan Di Bank Muamalat KC Pekanbaru Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentangan pelaksanaan pembiayaan menggunakan akad murabahah dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	penelitian terdahulu menggunakan analisa kelayakan pembiayaan dengan prinsip 5C dan sumber data terdiri dari primer, skunder dan tersier.
3	Ayu Hanifa Rasyada Tahun 2021	Analisis Perbandingan Pembiayaan Kpr Menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah Dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah Di Bank Syariah Indonesia Kc. Bengkulu S. Parman 2.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentangan pembiayaan KPR yang menggunakan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	perbedaannya penelitian terdahulu membahas akad murabahah bil wakalah dan musyarakah mutanaqisah dan menggunakan penelitian lapang (Field Resesrch).
4	Sitra Defiana Tahun 2020	Pelaksanaan Akad Murabahah pada Produk	Persamaan penelitian ini dengan penelitian	Sedangkan perbedaannya membahas terkait latar belakang dan



No	Penelitian Terdahulu	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Pembiayaan KPR Faedah BRI Syariah Garut, Ciledug.	sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang implementasi akad Murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	hukum akad murabahah dan menggunakan pendekatan yuridis normatif.
5	Hijrah Safitri Sihombing Tahun 2020	Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	Fokus membahas terkait akad murabahah dan musyarakah mutaqisah.
6	Ines M.Nur Tahun 2019	Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Di Bank BNI Syariah KC Palopo.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang pelaksanaan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan	perbedaannya penelitian terdahulu menggunakan pendekatan yuridis dan empiris.

No	Penelitian Terdahulu	Judul	Persamaan	Perbedaan
			metode penelitian kualitatif.	
7	Maya Kristia Ningsih Tahun 2019	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) Di BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu (KCP) Ciputat.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang implementasi akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	perbedaannya terletak akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah tidak sepenuhnya menggunakan akda murabahah.
8	Megawati, Tahun 2019.	Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang penggunaan akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	Penelitian terdahulu membahas tentang pelayanan dan menggunakan teknik reduksi data.
9	Eko Riyanto Tahun 2019	Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (Kpr) Di	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama	perbedaannya terletak pada pelaksanaan pembiayaan murabahah terdapat 3 aspek yaitu akad, uang

No	Penelitian Terdahulu	Judul	Persamaan	Perbedaan
		Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono.	menjelaskan tentang akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	muka, dan iuran dan menggunakan penelitian lapangan ( <i>Field Reserch</i> ).
10	Zuhriyanto Tahun 2019	Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Griya IB Hasanah Di PT Bank BNI Syariah KCP Bondowoso.	Persamaan penelitian ini dengan penelitian sekarang adalah penelitian ini sama sama menjelaskan tentang akad murabahah pada produk KPR dan sama menggunakan metode penelitian kualitatif.	perbedaanya penelitian terdahulu jenis penelitian lapangan ( <i>field research</i> ).

Sumber : diolah peneliti tahun 2023

Orisinalitas penelitian menyajikan kesamaan dan perbedaan dengan penelitian sebelumnya. Persamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif serta sama sama membahas pembiayaan KPR yang menggunakan akad murabahah. Namun perbedaan utama yakni terletak pada variabel dan fokus pembahasan yang digunakan oleh peneliti

## B. Kajian Teori.

### 1. Implementasi

#### a. Teori Impelementasi

Pendekatan yang digunakan dalam menganalisis implementasi kebijakan tentang konservasi energi adalah teori yang dikemukakan oleh George C. Edwards. Dimana implementasi dapat dimulai dari kondisi abstrak dan sebuah pertanyaan tentang apakah syarat agar implementasi kebijakan dapat berhasil, menurut George C. Edwards ada empat variabel dalam kebijakan publik yaitu Komunikasi (*Communications*), Sumber Daya (*resources*), sikap (*dispositions atau attitudes*) dan struktur birokrasi (*bureucratic structure*).<sup>26</sup>

Ke empat faktor di atas harus dilaksanakan secara simultan karena antara satu dengan yang lainnya memiliki hubungan yang erat. Tujuan kita adalah meningkatkan pemahaman tentang implementasi kebijakan. Penyederhanaan pengertian dengan cara membreakdown (diturunkan) melalui eksplanasi implementasi kedalam komponen prinsip. Implementasi kebijakan adalah suatu proses dinamik yang mana meliputi interaksi banyak faktor. Sub kategori dari faktor-faktor mendasar ditampilkan sehingga dapat diketahui pengaruhnya terhadap implementasi.

Faktor –faktor yang berpengaruh dalam implementasi menurut George C. Edwards sebagai berikut :

---

<sup>26</sup> Nuryanti Mustasari, *Pemahaman Kebijakan Publik*, (Yogyakarta:LeutikaPrio,2015), 165.

- 1) Komunikasi berkenaan dengan bagaimana kebijakan dikomunikasikan pada organisasi atau publik, ketersediaan sumber daya untuk melaksanakan kebijakan, sikap dan tanggap dari pihak yang terlibat dan bagaimana struktur organisasi pelaksanaan kebijakan.
- 2) Sumber Daya berkenaan dengan ketersediaan sumber daya pendukung, khususnya sumber daya manusia. Hal ini berkenaan dengan kecakapan pelaksana kebijakan publik untuk membawa kebijakan secara efektif.
- 3) Sikap berkenaan dengan kesediaan dari para implementor untuk membawa kebijakan publik tersebut, kecakapan saja tidak mencukupi, tanpa kesediaan dan komitmen untuk melaksanakan kebijakan.
- 4) Struktur birokrasi berkenaan dengan kesesuaian organisasi birokrasi yang menjadi penyelenggara implementasi kebijakan publik. Tantangannya adalah bagaimana tidak terjadi *bureaucratic fragmentation* karena struktur ini menjadikan proses implementasi menjadi jauh dari efektif.<sup>27</sup>

Komunikasi yang dilakukan oleh pegawai Bank Muamalat KC Jember dengan nasabah harus dilandasi asas dua arah, etika dan moral serta tidak dipengaruhi oleh hal-hal yang menyangkut pertentangan kepentingan, sedangkan hubungan antara karyawan

---

<sup>27</sup> Ibid, 166.

dengan pimpinan unit kerja diperlukan dalam meningkatkan kinerja karyawan dan perusahaan. Cara promosi digunakan untuk memperkenalkan produk dikalangan masyarakat luas. Mulai dari iklan di media massa baik itu cetak maupun elektronik. Mengadakan berbagai seminar dan workshop. Komunikasi pemasaran yang dilakukan menjadi pemicu bagi bank untuk melakukan promosi secara gansar agar dapat bertahan di dunia perbankan Indonesia.

Perkembangan sumber daya manusia (SDM) dalam meningkatkan kinerja karyawan sangat penting untuk diterapkan, sumber daya manusia di Bnak Muamalat KC Jember dalam meningkatkan kualitas yaitu dengan menerapkan *training* pada seluruh karyawannya yang diselenggarakan oleh kantor pusat dan kantor cabang itu sendiri. Tujuannya untuk meningkatkan kualitas (kinerja dan pengetahuan) para karyawannya yang dimana hal ini sudah menjadi bentuk suatu standarisasi dari perusahaan kepada karyawannya untuk menjadikan sumber daya manusia yang lebih berkualitas. Sikap karyawan wajib melayani setiap nasabah secara profesional, harus tanggap dan berusaha memahami kebutuhan nasabah dengan sebaik-baiknya dengan tetap memperhatikan kepentingan Bank Muamalat tanpa mempengaruhi jumlah dana maupun pinjaman nasabah, suku, agama, warna kulit, jenis kelamin atau usia. Struktur organisasi memudahkan karyawan untuk lebih efisien dengan spesialisasi pekerjaan. Inti dari adanya struktur

organisasi di dalam perusahaan adalah membagi pekerja karyawan untuk mempermudah dalam menyelesaikan pekerjaan. Beberapa karyawan lebih merasa mudah dalam pekerjaan mereka, jika mendapat spesialisasi.

## 2. Akad Murabahah

### a. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari bahasa arab yaitu *arabal-aqdu* dalam bentuk jamak disebut *al-uqud* yang berarti ikatan atau tali. Menurut ulama fiqh, kata akad didefinisikan sebagai hubungan antara ijab dan qabul sesuai kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh atau akibat hukum dalam objek perikatan. Rumusan akad diatas mengidentifikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak untuk mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal khusus. Akad ini diwujudkan pertama, dalam ijab dan qabul. Kedua, sesuai dengan kehendak syariat. Ketiga, adanya akibat hukum pada objek perikatan.<sup>28</sup>

### b. Rukun dan Syarat Akad

Rukun dalam akad ada 3 diantaranya sebagai berikut:

- 1) Pelaku akad (*Aqidan*) yaitu para pihak yang terlibat dalam akad, seperti pembeli dan penjual. Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (ahliyah) dan mempunyai

---

<sup>28</sup>Mardin, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2012),71, [https:// www.google.co.id/books/edition/Fiqh\\_Ekonomi\\_Syariah/ncDvDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=Mardani,+Fiqh+Ekonomi+Syariah+2012&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Fiqh_Ekonomi_Syariah/ncDvDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=Mardani,+Fiqh+Ekonomi+Syariah+2012&printsec=frontcover).

otoritas syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari lain (wilayah).

- 2) Objek akad (*MaqudAlaihi*) yaitu objek akad atau barang-barang yang hendak di akadkan, seperti harga atau yang dihargakan. Objek akad harus ada ketika terjadinya akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahterimakan ketika terjadi akad, dan harus sesuatu yang jelas antara kedua belah pihak.
- 3) *Shighat*, yaitu pernyataan para pihak yang berakad melalui ijab dan qabul (serah terima) dengan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan atau yang menerima, dan adanya orang
- 4) yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab yang menunjukkan keridhaan atas ucapan orang pertama.<sup>29</sup>

Syarat dalam akad ada 4 yaitu :

- a) Syarat terjadinya akad (*in'iqod*), yaitu segala sesuatu yang disyaratkan untuk terjadinya akad secara syarat. Jika tidak memenuhi syarat tersebut, maka akad menjadi batal. Syarat ini terbagi menjadi dua bagian yaitu ada yang umum dan khusus. Pada syarat umum, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada setiap akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan shighat akad, akad bukan pada sesuatu yang diharamkan, dan akad pada sesuatu yang bermanfaat.

<sup>29</sup> Gustani, Akad : Defenisi, Hukum, Rukun dan Syarat, artikel diakses pada 25 Juli 2021 dari <https://www.syariahpedia.com/2018/03/definisi-hukum-rukun-dan-syarat-akad.html?m=1>.



Sedangkan pada syarat khusus, yaitu syarat-syarat yang harus ada pada sebagian akad, dan tidak disyaratkan pada bagian bagian lainnya.

b) Syarat sah akad (*shihah*), yaitu segala sesuatu yang disyaratkan syariat untuk menjamin dampak keabsahan akad. Jika tidak terpenuhi maka akad tersebut rusak.

c) Syarat pelaksanaan akad (*nafadz*) mempunyai dua syarat, yaitu kepemilikan dan kekuasaan. Kepemilikan adalah sesuatu yang dimiliki oleh seseorang sehingga ia bebas beraktivitas dengan apa yang dimilikinya sesuai dengan aturan syariat. Sedangkan kekuasaan adalah kemampuan seseorang dalam bertasharuf sesuai dengan ketetapan syariat, baik secara asli yang dilakukan oleh dirinya sendiri maupun sebagai pergantian (menjadi wakil seseorang).

d) Syarat kepastian hukum (*luzum*), yaitu bahwa akad harus dilaksanakan apabila tidak ada cacat.<sup>30</sup>

### c. Pembagian dan Sifat Akad

Akad dibagi menjadi beberapa macam, yang setiap macamnya sangat bergantung pada sudut pandangnya. Diantaranya bagian akad yang terpenting sebagai berikut :

---

<sup>30</sup> Garaudi Al Mujahid, Akad Syariah (Rukun dan Syarat Akad), artikel diakses pada 25 Juli 2021 dari [https://www.academia.edu/38038749/Akad\\_Syariah\\_Rukun\\_dan\\_Syarat\\_Akad](https://www.academia.edu/38038749/Akad_Syariah_Rukun_dan_Syarat_Akad).

1) Berdasarkan ketentuan syariat

a) Akad Sahih

Akad sah adalah akad yang memenuhi unsur dan syarat yang telah diterapkan oleh syariat. Dalam istilah ulama Hanafiyah, akad sah adalah akad yang memenuhi ketentuan syariat pada asalnya dan sifatnya.

b) Akad tidak sah

Akad tidak sah adalah akad yang tidak memenuhi unsur-unsur syariatnya. Dengan demikian akan ini tidak berdampak pada hukum atau tidak sah. Jumhur ulama selain Hanafi menetapkan bahwa akad yang batil atau fasid termasuk golongan akad ini. Sedangkan ulama Hanafiyah membedakan antara fasid dan batal.

Menurut ulama Hanafiyah, akad batal adalah akad

yang tidak memenuhi rukun dan tidak ada barang yang diakadkan, seperti akan yang dilakukan oleh salah satu golongan orang yang bukan ahli akad, seperti gila, dan lainnya. Adapun akad fasid adalah akad yang memenuhi rukun dan persyaratan, tetapi dilanag oleh syariat, seperti menjual barang yang tidak diketahui sehingga menimbulkan percecokan.

- 2) Berdasarkan penamaannya.
  - a) Akad yang telah dinamai syariat, seperti jual-beli, gadai, dan lain-lain.
  - b) Akad yang belum dinamai syariat, tetapi disesuaikan dengan perkembangan zaman.
- 3) Berdasarkan maksud dan tujuan akad
  - a) Kepemilikan
  - b) Menghilangkan kepemilikan
  - c) Kemutlakan, yaitu seorang yang mewakilkan secara mutlak kewakilnya.
  - d) Perikatan, yaitu larangan kepada seorang untuk beraktivitas, seperti orang gila.
  - e) Penjagaan.
- 4) Berdasarkan zatnya.
  - a) Benda berwujud (*al- 'ain*)
  - b) Benda tidak berwujud (*ghair al- 'ain*)<sup>31</sup>

d. Pengertian Murabahah

Murabahah menurut bahasa yaitu rabaha yang artinya penambahan. Menurut Akhmad mujahidin dalam buku Hukum Perbankan Syariah, Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dalam murabahah penjual harus memberi tahu harga pokok produk yang

---

<sup>31</sup> Rahmat Syafei, Fiqh Muamalah (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 66-67.

dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan, contoh, si Fathol telah membeli rumah seharga 100 jt, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 jt, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan saya menjual rumah ini 120 jt, saya ambil keuntungan 15 jt.

Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian secara pesanan dan biasa disebut dengan murabahah kepada pemesan pembeli. Dalam kitab *al-umm*, Imam Syafi'i menamai transaksi jenis ini dengan istilah *al-amir bisysyira*. Dalam hal ini, calon pemesan dapat memesan barang kepada seseorang pemebel untuk membeli barang yang telah dipesankan. Kedua belah pihak antara pembeli dan pemesan membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembeli yang masih sanggup untuk ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua pihak harus menyepakati berapa keuntungan atau tambahan yang harus di bayar oleh pemesan.<sup>32</sup>

Akad murabahah dilakukan untuk jual beli tertentu yang telah dipesan oleh nasabah selaku pembeli, dengan syarat atau ketentuan dengan pembayara tunai maupun angsuran. Dalam akad tersebut disepakati bahwa penjual menawarkan dengan harga asli (harga pokok) dengan tambahan keuntungan dengan jumlah tertentu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Barang yang dijual

---

<sup>32</sup> Akhamd Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 54.

diserahkan dan jadi pemilik sipembeli. Dalam hidup bermasyarakat, akad murabahah banyak dimanfaatkan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi sehari-hari. Dalam rangka membantu masyarakat dalam meningkatkan kesejahteraan dalam berbagai kegiatan, Bank Syariah menyediakan fasilitas bagi masyarakat yang memerlukan benda tertentu dengan menggunakan objek murabahah dengan menegaskan harga beli secara tunai atau angsuran, disertai kelebihan harga sebagai keuntungan yang tidak dilarang oleh syariah.

Murabahah merupakan produk yang paling populer dalam praktek pembiayaan pada perbankan syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah maupun manajemen Bank Syariah, produk ini memiliki sistem persamaan dengan kredit pada perbankan konvensional. Meskipun secara demikian, secara prinsip murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.

Murabahah adalah transaksi kepercayaan, sebab pembeli sudah mempercayakan kepada penjual untuk menentukan harga asal yang telah dibelinya. Oleh karena itu, ketika Bank Syariah menawarkan pembiayaan murabahah, maka sebenarnya Bank Syariah juga menawarkan kepercayaan dan *good will* yang tinggi kepada nasabah, dan sebaliknya juga nasabah juga memberikan kepercayaan penuh kepada pihak Bank Syariah. Konsep amanah dan

saling percaya inilah yang membedakan murabahah dengan pinjaman berdasarkan suku bunga tetap.<sup>33</sup>

- e. Ketentuan murabahah dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

Landasan Hukum murabahah No. 04/DSN-MUI/IV/2000, Tanggal 1 April 2000, menjelaskan tentang murabahah. Adapun Dewan Syariah Nasional-MUI mengeluarkan fatwa ini atas dasar beberapa pertimbangan, diantaranya adalah:

- 1) Bahwa bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli.
- 2) Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- 3) Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah.<sup>34</sup>

- f. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun Murabahah sebagai berikut :

---

<sup>33</sup> Nunung Rodilyah, Rilda Mrniati, dan Ade Oktariatas KY. *Hukum Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Ruko Jambusari, 2019), 136.

<sup>34</sup> Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/VII/2000 tentang Murabahah.

- 1) Pihak yang berakad (*bai' dan musytari'*)
  - a) Cakap menurut hukum
  - b) Tidak terpaksa
- 2) Barang/Objek
  - a) Barang tidak dilarang oleh syariat
  - b) Penyerahan barang dapat dilakukan
  - c) Hak milik penuh yang berakad
- 3) Harga (*tsaman*)
  - a) Memberi tahu harga pokok
  - b) Keuntungan telah disepakati
- 4) Ijab Kabil (*sighat*)
  - a) Harus jelas
  - b) Harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
  - c) Tidak dibatasi oleh waktu

Sedangkan syarat-syaratnya sebagai berikut :

- a) Penjual memberitahu harga pokok kepada pembeli
- b) Kontrak yang sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan.
- c) Kontrak harus bebas dari riba
- d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terdapat kecacatan atas barang yang mau dibeli oleh pembeli
- e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang beriklan dengan pembeli, misalnya jika pembeli dilakukan secara utang.

Secara prinsip jika syarat yang urutan pertam, keempat dan ketiga tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan :

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksejujuannya atas barang yang dijual.
- 3) Membatalkan kontrak.<sup>35</sup>

### 3. Pembiayaan

#### a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>36</sup>

Ismail mendefinisikan bahwa pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan dengan prinsip syariah. Penyaluran dana berbentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang telah diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada

---

<sup>35</sup> Akhamd Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Depok: Rajawali Pers, 2017), 55-56.

<sup>36</sup> Undang-undang Perbankan No. 10 tahun 1998



penerima dana, bahwasanya dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan dibayar.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah pemberian suatu dana dari lembaga keuangan syariah kepada pihak nasabah atau debitur, hal ini berfungsi untuk sumber pendapatan yang diperoleh lembaga keuangan karena akan mendapat imbalan bagi hasil dari pihak yang dibiayai.

Dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan *istishna'*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

b. Fungsi Pembiayaan<sup>37</sup>

Ada berapa fungsi pembiayaan yang di berikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya :

---

<sup>37</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Depok, Rajawali Pres, 2017), 304.

### 1) Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uang ke bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna meningkatkan suatu usaha produktivitas.

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas atau mengembangkan usahanya baik untuk meningkatkan produksi, maupun melalui usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan peroduktivitas secara menyeluruh.

Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para uang penyimpan) tidaklah diam dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik bagi kemanfaatan pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

### 2) Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan jenisnya seperti cek, *bilyet giro*, *wesel*, *promes*, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karna pembiayaan menciptakan suatu kegairahan pengusaha sehingga menggunakan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif. Hal ini selaras dengan pengertian bank selaku "money creator" penciptaan uang

itu selain dengan cara substitusi penukara uang kartal yang disimpan di giro dengan uang giral, maka ada juga *exchange of claim*, yaitu bank memberikan pembiayaan dalam bentuk uang giral.

3) Meningkatkan daya guna barang

- a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa/goreng, peningkatan *utility* dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.
- b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

Seluruh barang yang dipindahkan dari suatu daerah

kedua daerah lain yang lebih bermanfaat barang itu lebih terasa, pada dasarnya meningkatkan *utility* barang itu. Pemindahan

barang tersebut tidak bisa diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikannya

akan selalu meningkat, akan tetapi meningkatnya usaha tidaklah selalu diimbangi dengan meningkatnya kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

Karena itulah maka pengusaha kan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna meningkatkan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah yang kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya.

Ditinjau dari permintaan dan penawaran maka terhadap segala macam dan ragamnya usaha, permintaan akan terus bertambah apabila masyarakat udah mulai melakukan penawaran. Timbullah kemudian efek kumulatif oleh semakin besarnya permintaan sehingga secara berantai kemudian menimbulkan kegairahan yang meluas diakalangan masyarakat untuk sedemikian rupa meningkatkan produktivitas.

#### 5) Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain :

- a) Pengendalian inflasi
- b) Peningkatkan ekspor
- c) Rehabilitasi perasarana
- d) Pemenuhan kebutuhan pokok-pokok masyarakat

Untuk meningkatkan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan profit. Bila keuntungan ini secara kumulatif dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi kedalam struktur permodalan, maka peningkatan akan terus-menerus. Dengan pendapat yang terus meningkat berarti pajak perusahaan pun akan terus bertambah. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa. Disamping itu, dengan makin efektifnya kegiatan swasembada kebutuhan-kebutuhan pokok, berarti akan dihemat devisa keuangan negara, akan dapat disalurkan pada usaha-usaha kesejahteraan maupun kesektor lain yang lebih berguna.

Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, memiliki modal dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa akan bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.

#### 7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga kredit/pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri tapi juga diluar negeri. Amerika serikat yang telah sedemikian maju organisasi dan sistem perbankannya telah melebarkan sayap perbankan keseluruh pelosok dunia, demikian pula negara maju lainnya.

Negara-negara yang kaya dan kuat ekonominya, demi persahabatan antar negara banyak memeberikan bantuan kepada negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun. Bantuan tersebut tercermin dalam bentuk bantuan kredit dengan syarat-syarat yang ringan yaitu bunga yang relatif murah dan jangka waktu penggunaanya yang panjang. Melalui pembiayaan antar negara, maka hungan antara negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.<sup>38</sup>

#### c. Jenis-jenis Pembiayaan<sup>39</sup>

Pembiayaan yang ada dibank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain :

- 1) Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.
- 2) Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya.
- 3) Pembiayaan dilihat dari sektor usaha.
- 4) Pembiayaan dilihat dari segi jaminan.

<sup>38</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Depok, Rajawali Pres, 2017), 305-308.

<sup>39</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), 113.

5) Pembiayaan dilihat dari jumlahnya.

d. Unsur-unsur pembiayaan.<sup>40</sup>

1) Bank syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkannya.

2) Mitra usaha/patner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan dari bank syariah

3) Kepercayaan

Bank syariah telah memberikan kepercayaan kepada penerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang dijanjikan diawal. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan memenuhi kewajibannya.

4) Akad

Akad adalah suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan antara bank syariah dan pihak nasabah.

---

<sup>40</sup> Ibid., 107.

#### 5) Resiko

Setiap dana yang disalurkan oleh bank syariah selalu mengandung resiko tidak kembalinya dana. Resiko pembiayaan kemungkinan akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

#### 6) Jangka waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu yang dapat bervariasi sesuai dengan kesepakatan awal, antara lain jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayarankembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah adalah jangka yang diperlukan dalam mengembalikan pembiayaan antara 1 hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

#### 7) Balas jasa J E M B E R

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan yang disepakati oleh bank syariah dan nasabah.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), 107-108



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Pendekatan dan Jenis Penelitian

Pendekatan dalam penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yakni pendekatan yang bertujuan untuk memahami sebuah peristiwa yang terjadi tentang yang dialami oleh subjek penelitian misalnya dalam hal karakter, persepsi, motivasi maupun tindakan.<sup>42</sup>

Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian deskriptif. Yang mana penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan atau mendeskripsikan dengan kata-kata atau cerita, dengan gambar bukan dengan kata-kata.

#### B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian menunjukkan dimana penelitian tersebut hendak dilakukan. Wilayah dari penelitian biasanya berisikan tentang lokasi (desa, organisasi, peristiwa, teks, dan sebagainya) dan unit analisis.<sup>43</sup> Penelitian ini dilakukan oleh peneliti bertempat di Bank Muamalat KC Jember yang beralamat di Jl. PB Sudirman No. 35, Pagah, Jemberlor, Kec. Patrang, Kabupaten Jember, Jawa Timur (68112). Alasan memilih judul ini dikarenakan di Bank Muamalat KC Jember memiliki Program Pembiayaan KPR IB Hijrah yang memakai Akad Murabahah yang cukup banyak diminati oleh nasabah. Alasan di atas tentunya didukung oleh sumber daya manusia

---

<sup>42</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosdakarya, 2016), 6.

<sup>43</sup> Tim Penyusun, "Pedoman Penulisan Karya Ilmiah", (Jember : IAIN Jember Press , 2017), 46.

yang kompeten di bidangnya sehingga peneliti sangat tertarik untuk melakukan penelitian di Bank Muamalat KC Jember.

### C. Subyek Penelitian

Subjek penelitian sebagai sumber informasi di dalam penelitian, penelitian menggunakan teknik purposive atau menemukan informan yang ditentukan sendiri oleh peneliti dengan berbagai macam pertimbangan atau pilihan.<sup>44</sup> Adapun informan yang dipilih oleh dalam penelitian ini adalah dari nasabah dan karyawan Bank Muamalat KC Jember. Khususnya karyawan yang menangani pembiayaan KPR IB Hijrah, Nasabah atau marketing di Bank Muamalat.

Berdasarkan hal tersebut, maka yang dijadikan subjek dalam penelitian ini adalah :

1. Bapak Adi Tri Wibowo merupakan pimpinan yang bertanggung jawab di Bank Muamalat KC Jember.
2. Bapak Malik selaku staf admin pembiayaan di Bank Muamalat KC Jember.
3. Bapak Dian Eko Prambudi selaku *Branch Collection* di Bank Muamalat KC Jember.
4. Bapak Andana Ramadahani selaku *Relationship Manager* di Bank Muamalat KC Jember.

---

<sup>44</sup> Sugiono, "Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D", (Bandung : ALFABETA, 2015), 218.

## D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data ialah teknik yang digunakan sebagai cara yang paling strategis dalam suatu penelitian, karena tujuan utama dalam sebuah penelitian adalah mendapatkan data dari apa yang telah kita cari. Hal ini terdiri dari observasi, wawancara, dan dokumentasi. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang telah ditetapkan. Adapun macam-macam metode yang harus dilakukan dalam teknik pengumpulan data ini adalah :

### 1. Observasi

Observasi merupakan pengamatan dan pencatatan secara sistematis untuk memperoleh data yang selanjutnya akan diolah untuk keperluan penulis.<sup>45</sup> Observasi dilakukan untuk mengetahui secara langsung fakta-fakta yang terjadi di lapangan. Peneliti melakukan observasi langsung mengenai pelaksanaan akad Murabahah pada produk pembiayaan KPR Subsidi dengan mengikuti Praktek Kerja Lapangan selama di bank. Dengan observasi ini peneliti dapat memperoleh data yang sesuai dengan kondisi lapangan sehingga dapat menghasilkan data penelitian yang lebih detail dan terstruktur sesuai dengan fakta di lapangan.

### 2. Wawancara

Wawancara adalah suatu interaksi yang dilakukan oleh pewawancara dan informan melalui komunikasi langsung dengan mengajukan pertanyaan pertanyaan yang berkaitan dengan masalah yang

---

<sup>45</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung: ALFABETA, 2016), 67.

akan diteliti sesuai dengan pedoman wawancara yang telah disediakan untuk memperoleh suatu informasi.<sup>46</sup> Wawancara yang digunakan adalah wawancara tidak secara terstruktur. Wawancara tidak terstruktur adalah wawancara yang bisa dilakukan dengan bebas, terbuka, dan sering digunakan dalam penelitian pendahuluan (mendasar) atau untuk penelitian yang lebih mendalam tentang responden.<sup>47</sup>

### 3. Dokumentasi

Tidak kalah pentingnya juga dengan observasi dan wawancara yakni dokumentasi. Yakni mencari data-data mengenai hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, agenda, dan sebagainya. Hal yang berkaitan dengan data Bank Muamalat KcC Jember adalah data gambaran umum. Adapun yang dikumpulkan dengan metode ini ialah :

- 1) Laporan Pembiayaan IB Hijrah.
- 2) Struktur organisasi Bank Muamalat KC Jember
- 3) Foto terkait aktivitas penelitian di Bank Muamalat KC Jember

Teknik dokumentasi ini dilakukan oleh sang peneliti untuk melengkapi data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara, dengan cara mempelajari dan menganalisa berbagai dokumen agar data yang diperoleh valid dan dapat dipertanggung jawabkan.

---

<sup>46</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, (Bandung : ALFABETA, 2016), 21.

<sup>47</sup> Rini puji Astuti, siti masrohatin, "optimalisasi potensi pertumbuhan ekonomi masyarakat lokal melalui rekrontusi pariwisata syariah pulau santen banyuwangi", no.04 (maret 2023): 6.

## E. Analisis Data

Penelitian kualitatif memungkinkan dilakukan analisis data pada waktu peneliti berada di lapangan maupun setelah kembali dari lapangan baru dilakukan analisis.

Analisis data telah dilaksanakan bersamaan dengan proses pengumpulan data. Alur analisis mengikuti model analisis interaktif sebagaimana diungkapkan Miles dan Huberman. Teknis yang digunakan dalam menganalisis data dapat divisualisasikan. Dan proses analisis dalam penelitian ini dilakukan dengan empat tahap, yaitu: Pengumpulan Data, Reduksi Data, Penyajian Data, Penarikan Kesimpulan. Adapun Langkah-langkahnya sebagai berikut :

### 1. Pengumpulan Data

Data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi dicatat dalam catatan lapangan yang terdiri dari dua bagian yaitu deskriptif dan reflektif. Catatan deskriptif adalah catatan alami, (catatan tentang apa yang dilihat, didengar, disaksikan dan dialami sendiri oleh peneliti tanpa adanya pendapat dan penafsiran dari peneliti terhadap fenomena yang dialami. Catatan reflektif adalah catatan yang berisi kesan, komentar, pendapat, dan tafsiran peneliti tentang temuan yang dijumpai, dan merupakan bahan rencana pengumpulan data untuk tahap berikutnya.

### 2. Reduksi Data

Reduksi Data Setelah data terkumpul, selanjutnya dibuat reduksi data, guna memilih data yang relevan dan bermakna, memfokuskan data

yang mengarah untuk memecahkan masalah, penemuan, pemaknaan atau untuk menjawab pertanyaan penelitian. Kemudian menyederhanakan dan menyusun secara sistematis dan menjabarkan hal-hal penting tentang hasil temuan dan maknanya. Pada proses reduksi data, hanya temuan data atau temuan yang berkenaan dengan permasalahan penelitian saja yang direduksi. Sedangkan data yang tidak berkaitan dengan masalah penelitian dibuang. Dengan kata lain reduksi data digunakan untuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan dan membuang yang tidak penting, serta mengorganisasikan data, sehingga memudahkan peneliti untuk menarik kesimpulan.

### 3. Penyajian Data

Penyajian data dapat berupa bentuk tulisan atau kata-kata, gambar, grafik dan tabel. Tujuan sajian data adalah untuk menggabungkan informasi sehingga dapat menggambarkan keadaan yang terjadi. Dalam hal ini, agar peneliti tidak kesulitan dalam penguasaan informasi baik secara keseluruhan atau bagianbagian tertentu dari hasil penelitian, maka peneliti harus membuat naratif, matrik atau grafik untuk memudahkan penguasaan informasi atau data tersebut. Dengan demikian peneliti dapat tetap menguasai data dan tidak tenggelam dalam kesimpulan informasi yang dapat membosankan. Hal ini dilakukan karena data yang terpecah-pecah dan kurang tersusun dengan baik dapat mempengaruhi peneliti dalam bertindak secara ceroboh dan mengambil kesimpulan yang

memihak, tersekat-sekat dan tidak mendasar. Untuk display data harus disadari sebagai bagian dalam analisis data.

#### 4. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan selama proses penelitian berlangsung seperti halnya proses reduksi data, setelah data terkumpul cukup memadai maka selanjutnya diambil kesimpulan sementara, dan setelah data benar-benar lengkap maka diambil kesimpulan akhir. Sejak awal penelitian, peneliti selalu berusaha mencari makna data yang terkumpul. Untuk itu perlu mencari pola, tema, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul, hipotesis dan sebagainya. Kesimpulan yang diperoleh mula-mula bersifat tentatif, kabur dan diragukan akan tetapi dengan bertambahnya data baik dari hasil wawancara maupun dari hasil observasi dan dengan diperolehnya keseluruhan data hasil penelitian. Kesimpulan-kesimpulan itu harus diklarifikasikan dan diverifikasikan selama penelitian berlangsung. Data yang ada kemudian disatukan ke dalam unit-unit informasi yang menjadi rumusan kategori dengan berpegang pada prinsip holistik dan dapat ditafsirkan tanpa informasi tambahan. Data mengenai informasi yang dirasakan sama disatukan ke dalam satu kategori, sehingga memungkinkan untuk timbulnya ketegori baru dari kategori yang sudah ada.

#### **F. Keabsahan Data**

Setelah data didapatkan dan terkumpul maka sebelum peneliti melakukan laporan dari hasil penelitian tersebut, kemudian peneliti

mengkoreksi kembali data-data yang yang diperoleh dengan mengkoscek data-data yang sudah didapatkan daei hasil observasi tersebut. Setelah itu data yang di dapat dari peneliti kemudian bisa diuji keabsahannya dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>48</sup>

Pengecekan keabsahan data perlu dilakukan agar data yang diperoleh benar-benar valid dan bisa dipertanggung jawabkan secara ilmiah. Keabsahan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah triangulasi sumber. Triangulasi adalah sebuah teknik data atau pengumpulan data yang sifatnya menggabungkan antara teknik pengumpulan data dengan sumber data yang sudah di dapat. Triangulasi sumber ini bertujuan untuk menguji sebuah kredibilitas data yang dilakukan dengan cara mengecek data yang telah diperoleh melalui berbagai sumber.<sup>49</sup>

### **G. Tahapan-tahapan Penelitian**

Dalam penelitian yang dilakukan oleh peneliti ini ada beberapa tahap yakni sebagai berikut :

#### **1. Tahap Pra Lapangan**

Tahap pertama yang dilakukan dalam hal ini oleh peneliti adalah mencari beberapa masalah yang ada, setelah itu dilanjutkan dengan mencari refrensi-refrensi yang terkait. Peneliti mengambil permasalahan tentang Manajemen risiko kredit dengan mengangkat judul “Implementasi Akad Murabahah Sebagai Alternatif Pembiayaan Kpr Ib Hijrah Di Bank Muamalat Kc Jember”

<sup>48</sup> Sugiyono, “*Metode Penelitian Bisnis*” (Bandung : ALFABETA, 2002), 241.

<sup>49</sup> Sugiyono, “*Metode Penelitian Bisnis*” (Bandung : ALFABETA, 2002), 274.



Adapun tahap-tahap Pra Lapangan adalah sebagai berikut :

- a. Menentukan lokasi penelitian
  - b. Menyusun rancangan penelitian
  - c. Mengurus perizinan
  - d. Menyiapkan perlengkapan yang dibutuhkan dalam penelitian.
2. Tahap Pelaksanaan

Setelah mendapatkan izin penelitian, peneliti akan memasuki objek penelitian dan langsung melakukan pengumpulan data dengan observasi dan wawancara untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan implementasi akad murabahah.

3. Tahap Penyusunan Laporan

Setelah peneliti mendapatkan sebuah data, maka selanjutnya data tersebut di analisis. Selanjutnya langkah yang dilakukan oleh peneliti adalah membuat laporan penelitian. Laporan penelitian tersebut kemudian diserahkan kepada dosen pembimbing yakni Ibu Rini Puji Astuti, S.Kom.,M.Si. untuk dikoreksi dan direvisi jika ada kesalahan dan kekurangan.

## BAB IV

### PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS

#### A. Gambaran Obyek Penelitian

##### 1. Sejarah singkat PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember

PT. Bank Muamalat Indonesia hadir di Jember di penghujung tahun 2003. Awalnya pertama kali berkantor di Jalan Kartini No. 8 akan tetapi memasuki tahun ke 5, PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember memutuskan untuk pindah lokasi ke tempat yang lebih strategis dan mudah dijangkau masyarakat. Lokasi tersebut adalah di Jalan Panglima Besar Sudirman No.35, Jember. Tlp.0331 410433. Selama 8 tahun PT. Bank Muamalat Indonesia (BMI) Kantor Cabang Jember telah berkembang dari yang tadinya hanya memiliki 1 kantor cabang dan 13 orang karyawan pada saat berdiri, sekarang telah memiliki 1 kantor cabang, 2 kantor kas dan 2 kantor cabang Pembantu serta hampir 100 orang karyawan. Aset pun berkembang pesat, seiring dengan pertumbuhan nasabah yang bertambah dari hari ke hari. PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember memiliki banyak produk Penghimpunan dana maupun Penyaluran dana serta jasa-jasa lainnya. Produk penghimpunan dana antara lain adalah Tabungan Muamalat, Tabungan Haji, TabunganKu, Tabungan Umroh, Tabungan Ummat, Deposito Mudharabah, Deposito *Fulinves*, dan Giro wadiah yang bisa digunakan untuk perorangan maupun perusahaan. Sedangkan produk penyaluran dana di antaranya adalah produk pembiayaan murabahah yang bisa digunakan untuk modal kerja,

pembelian kendaraan, pembelian barang konsumtif dan lain-lain. Produk pembiayaan yang juga dimiliki PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember adalah produk pembiayaan hunian syariah yang bisa digunakan untuk pembelian rumah, toko, ruko (*baru/second*) maupun untuk renovasi. PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember menyediakan produk yang sesuai dengan kebutuhan nasabah, fleksibel, ringan, aman, sesuai kemampuan, penuh pengertian dan memberikan ketenangan hati bagi para nasabah.<sup>50</sup>

## 2. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember

### a. Visi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember

Menjadi bank syariah terbaik dan termasuk dalam 10 besar bank di Indonesia dengan eksistensi yang diakui di tingkat regional.

### b. Misi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember

Membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan profesional serta orientasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

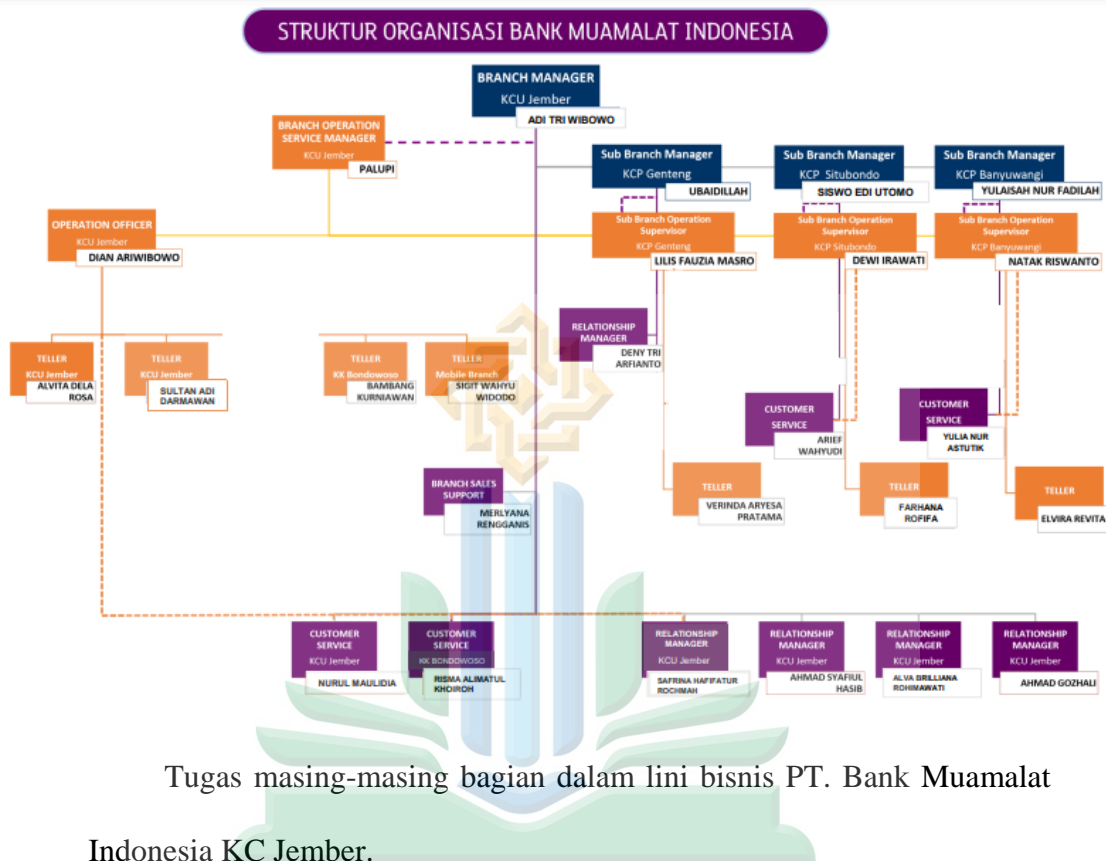
## 3. Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember

PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember terletak di Jl. PB Sudirman No. 35 Jember, tepatnya di kelurahan Jember Lor, kecamatan Patrang, Kabupaten Jember.

---

<sup>50</sup> <https://bankmuamalatjember.blogspot.com/2011/03/bank-muamalat-jember.html>

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember**  
*Sumber : Struktur Organisasi di PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember*



- a. *Branch Manager* : Sebagai kepala kantor cabang yang mengelola bisnis membawahi *Sub Branch Manager* (KCP), *Relationship Manager* dan *Customer Service*.
- b. *Sub Branch Manager* : Sebagai kepala kantor cabang pembantu yang mengelola bisnis membawahi *Relationship Manager* dan *Customer Service*.
- c. *Relationship Manager* : Sebagai pengelola nasabah baik nasabah funding maupun lending.

- d. *Customer Service* : Sebagai unit pelayanan nasabah, inputer data-data nasabah dan *handling complain* dari nasabah.
- e. *Branch Sales Support* : Sebagai *supporting unit relationship manager*.
- f. *Branch Collection* : Sebagai petugas bank dalam penagihan angsuran terhadap nasabah pembiayaan bermasalah sesuai dengan target kerja dan waktu yang ditentukan.
- g. *Front Office Platfrom* : Sebagai admin pembiayaan yang bertugas untuk drafting akad, input dropping, dan filling dokumen pembiayaan.

Tugas masing-masing bagian dalam lini operasional PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember.

- a. *Branch Operation Service Manager* : Sebagai kepala operasional kantor cabang yang mengelola operasional membawahi *Operation Officer* (KCU), *Sub Branch Operation Supervisor* (KCP), Teller dan *Back Office*.
- b. *Operation Officer* : Sebagai otoriser transaksi Teller, *Back Office* dan *Customer Service* di kantor cabang dan kantor kas.
- c. *Sub Branch Operation Service* : Sebagai otoriser transaksi Teller dan *Customer Service* di kantor cabang pembantu.
- d. Teller : Sebagai unit pelayanan nasabah penerimaan transaksi uang tunai dan non tunai.
- e. *Back Office* : Sebagai unit yang melakukan pembukuan akuntansi kantor cabang utama, kantor cabang pembantu dan kantor kas, sebagai sarana logistik, petugas kliring.

## **B. Penyajian Data dan Analisis**

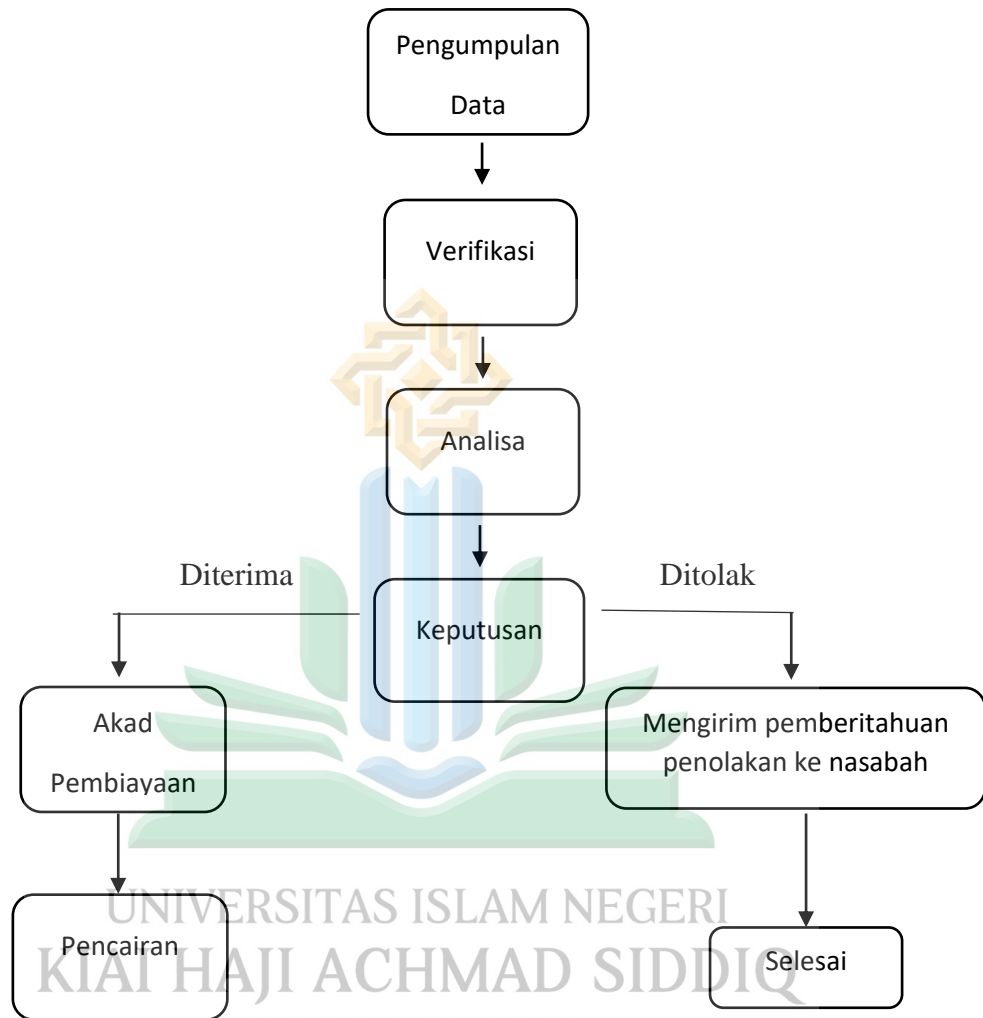
Penyajian dan analisis data merupakan deskripsi berdasarkan fokus dan kerangka teori penelitian serta keluaran penelitian yang dikaitkan dengan data yang ada pada subjek penelitian. Penyajian dan analisis data ini meliputi data detail dan petunjuk yang diperoleh dengan menggunakan berbagai metode antara lain wawancara observasional dan dokumentasi sebagai sarana untuk memperoleh data pendukung yang relevan dengan penelitian ini.

Setelah selesai proses transfer data menggunakan berbagai metode mulai dari data yang luas dan komprehensif hingga pengumpulan data. Pengumpulan data dihentikan ketika data akhirnya dianggap representatif.

### **1. Prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember.**

Prosedur pembiayaan produk Murabahah di bank Muamalat KC Jember tidak jauh berbeda dengan teori yang sudah ada. Dan adanya produk murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah ini untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang membutuhkan. Untuk mendapat pembiayaan pemilikan rumah calon nasabah harus memenuhi syarat dan ketentuan yang telah di ciptakan dalam pembiayaan KPR IB Hijrah tersebut. Prosedur pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat sebagai berikut :

**Gambar 4.2**  
**Prosedur Pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat**



*Sumber:* Dokumentasi di Bank Muamalat KC Jember

- a. Pengumpulan data yaitu mengumpulkan data-data nasabah yang sesuai dengan ceklist persyaratan bank muamalat
- b. Verifikasi adalah pemeriksaan atau mengenai kebenaran nasabah seperti melihat histori pembiayaan di bank lain, verifikasi tempat kerja dan verifikasi jaminan.

- c. Analisa adalah data data yang sesuai dengan ketentuan yang ada di Bank Muamalat di analisa oleh tim analis untuk mengetahui nasabah ini layak atau tidaknya di beri pembiayaan.
- d. Keputusan ini ditentukan oleh komite pembiayaan.
- e. Akad pembiayaan yang dilakukan oleh notaris sesuai dengan keperluan nasabah.
- f. Pencairan yang akan di kirimkan lasung ke rekening nasabah atau penjual.

Seperti yang telah disampaikan oleh bapak Dian Eko Prambudi selaku *Branch Collection* Pada Bank Muamalat KC Jember, yakni :

Terkait syarat nasabah dalam melakukan pembiayaan KPR IB Hijrah di bank Muamalat KC jember. Persyaratannya sama seperti yang telah ada di brosur yaitu pemohon minimal berusia 21 tahun saat pengajuan pembiayaan dan usia maksimal saat jatuh tempo pembiayaan bagi pegawai 55 tahun atau belom pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta. Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah, status karyawan seperti karyawan tetap (minimal telah kerja 1 tahun) atau karyawan kontrak (minimal telah berkerja 2 tahun) dan wiraswasta. Untuk berapa lama peroses pengajuan pembiayaan ini paling laama 6 hari setelah semua berkas lengkap.<sup>51</sup>

Seperti halnya yang disampaikan oleh bapak Andana Ramadahani selaku *Relationship Manager* pada bank Muamalat KC Jember, yakni:

Dalam mengambil pembiayaan KPR IB Hijrah yang pasti nasabah harus cakap hukum yang sudah berumur 21 tahun, melengkapi persyaratan untuk pengajuan pembiayaan murabahah, kedua telah dianalisa oleh pihak bank yang dapat memperoleh pembiayaan, kriteria khusu selaku calon nasabah KPR IB Hijrah yaitu administrasifnya biasa seperti KTP, formulir permohonan pembiayaan untuk individu, Kartu Keluarga, Surat Nikah (bila sudah menikah), Fotocopy NPWP, Asli Slipp Gaji dan Surat Keterangan kerja (untuk pegawai dan karyawan), Fotocopy mutasi

---

<sup>51</sup> Dian Eko Pramudi, diwawancarai oleh penulis, 28 Februari 2024



rekening buku tabungan, Laporan Keuangan atau Laporan Usaha, Fotocopy sertifikat, IMB dan PBB. Sedangkan jangka waktu akad secara syariah tidak terbatas, kalau Muamalat KC jember untuk murabahah ada untuk produktif selama 5 tahun, kalau untuk konsumtif bisa 10,15,20 tahun. Dan untuk prosesnya akan lebih cepat juga.<sup>52</sup>

Mengenai persyaratan untuk mengajukan pembiayaan KPB IB Hijra ini juga telah disampaikan oleh Bapak Malik selaku staff admin pembiayaan yakni :

Kalau syarat untuk melakukan pembiayaan Murabahah di Muamalat KC jember ini sangat mudah ya mas, hanya memerlukan beberapa berkas seperti FC KTP Pemohon, FC KTP Suami/Istri, FC Laporan Keuangan, slip gaji dan SK pegawai tetap, FC Rek. Koran/Tab.3 Bln Terakhir, FC NPWP. Untuk prosesnya sendiri itu biasaya tergantung kelengkapan dokumen kita kalau sudah beres semua tidak ada dokumen yang salah atau kurang waktu itu saya prosesnya sekitar 6 harian. Nah setelah dokumennya di setujui pihak bank dalam beberapa hari setelah itu pegawai dari Muamalat tersebut melakukan verifikasi dokumen dan biasanya ada dokumen tambahan jika yang mengajukan pegawai wiraswasta itu harus ada SIUP/TDP/Akta pendirian perusahaan, kalau untuk pegawai professional itu harus ada surat izin praktiknya, dan kalau misal nasabah tersebut melakukan Take Over maka harus ada salinan akta pembelian rumah dari notaris dan untuk standar operasional prosedur (SOP) prosedur pembiayaan memakai SOP internal bank muamalat dan terkait dengan prosedur atau regulasinya semua sudah tersentral oleh kantor pusat.<sup>53</sup>

Penjelasan dari beberapa wawancara tersebut dapat diketahui bahwa dalam persyaratan pengajuan pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember cukup mudah dimana calon nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah sudah ditentukan oleh pihak bank dengan beberapa persyaratan yang harus di penuhi antara lain Warga Negara Indonesia (WNI), berusia minimum 21 tahun dan minimum bagi

<sup>52</sup> Andana Ramadahani, diwawancarai oleh penulis, 28 Februari 2024

<sup>53</sup> Malik, diwawancarai oleh penulis, 28 februari 2024

pegawai 55 tahun atau belum pensiun dan 60 tahun untuk wiraswasta. Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah, status karyawan seperti karyawan tetap (minimal telah kerja 1 tahun) atau karyawan kontrak (minimal telah berkerja 2 tahun) dan wiraswasta. Serta memiliki NIB (nomor induk berusaha) dan laporan keuangan atau laporan usaha. Memiliki penghasilan dengan ketentuan syarat administratif yang lengkap sesuai dengan nominal dan jangka waktu yang telah dipilih oleh nasabah.

Berbicara prosedur pembiayaan yang dilakukan oleh bank Muamalat KC Jember dalam pembiayaan kepemilikan rumah terdiri dari beberapa tahapan. Seperti yang telah disampaikan oleh bapak Malik selaku staff admin pembiayaan pada Muamalat KC Jember, yakni :

Dalam proses pembiayaan ini terdapat beberapa tahapan-tahapan pelaksanaannya seperti tahap persiapan pembiayaan di mana pada tahap ini itu nasabah mempersiapkan semua berkas yang dibutuhkan dalam pengajuan pembiayaan. Kemudian proses taksasi agunan, di mana pada proses ini dilakukan bersamaan dengan proses verifikasi internal, di manaproses ini akan menilai kondisi objek yang akan menjadi agunan/jaminan untuk menilai harga rumah atau menilai sebuah jaminan tersebut. Proses selanjutnya itu Komite kredit nah rapat komite kredit ini untuk menentukan besar pembiayaan/plafond dan jangka waktu yang akan diberikan kepada nasabah. Setelah ditentukan besarnya pembiayaan dilakukan Tanda Tangan Akad Kredit. Kemudian masuk ke tahap Disbursement atau pencairan dana, selanjutnya nasabah akan membayar angsuran pada setiap bulannya sesuai dengan yang sudah ditetapkan sebelumnya.<sup>54</sup>

Hal tersebut juga telah disampaikan dengan pernyataan bapak Dian

Eko Prambudi selaku *Branch Collection* yakni :

Intinya proses dalam pembiayaan KPR IB Hijrah sebenarnya mudah di mana jika berkas persyaratan sudah lengkap dan

---

<sup>54</sup> Malik, diwawancarai oleh penulis, 28 februari 2024

dokumen sudah udah diverifikasi, agunan yang dijaminan nasabah aman, dan telah disetujui oleh komite kredit sudah selesai nasabah tinggal tanda tangan akad, kemudian menunggu dana turun atau cair udah selesai, syarat utamanya ya pokok berkas lengkap aman.<sup>55</sup>

Dari beberapa wawancara diatas dapat diketahui dalam pengajuan atau prosedur pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC jember terdapat beberapa tahapan diantaranya yaitu : tahap pengajuan dimana pada tahap ini nasabah mengumpulkan semua berkas yang di butuhkan untuk keperluan administrasi, tahap verifikasi internal data dalam proses ini data nasabah yang diperiksa oleh pihak verifikasi internal bank yang akan diverifikasi ke dalam sistem web yang bertujuan untuk memudahkan pembiayaan bagi bank kepada calon nasabah, tahap penilaian agunan dimana proses ini dilakukan untuk menilai kondisi barang atau aset yang akan digunakan serta untuk penilaian barang dan harga, tahap persetujuan akad yang mana setelah persyaratan telah dipenuhi oleh calon nasabah maka pihak bank akan memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah ini disetujui atau tidaknya apabila disetujui maka akan dilakukan penanda tangan akad oleh pihak bank dan nasabah, setelah tahap penandatanganan akan ada tahap selanjutnya yakni pencairan dana, tahap terakhir yakni tahap pembayaran angsuran dimana pihak nasabah yang melakukan pembiayaan tersebut memiliki kewajiban untuk membayar angsuran bulan seperti yang telah di setuju antara pihak bank dan nasabah.

---

<sup>55</sup> Dian Eko Prambudi, Diwawancari oleh penulis, 28 Februari 2024

## **2. Implementasi akad murabaha sebagai alternatif pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember.**

Pembiayaan yang ada di Bank Muamalat KC Jember merupakan pembiayaan atau pemberian fasilitas pembiayaan kepada nasabah untuk kepemilikan rumah yang mana pembiayaan ini diperuntukan untuk nasabah yang memiliki penghasilan tetap disetiap bulannya. Di Bank Muamalat KC Jember ini menawarkan pilihan akad yang akan di pilih oleh nasabah diantaranya yaitu akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah. Pembiayaan yang ada di bank Muamalat KC jember dengan akad murabahah dimana nasabah jika ingin membeli properti tertentu dan nasabah dapat langsung datang di Bank Muamalat KC Jember kemudian melakukan akad murabahah dengan bank. Bank kemudian membeli aset yang diminta oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan keuntungan yang telah diketahui dan disepakati antara bank dan nasabah.

Berbeda dengan penguasaan akad musyarakah mutanaqisah dimana nasabah dan bank berkerja sama dalam membeli properti tersebut. Hal ini dikarenakan uang yang digunakan untuk membeli aset adalah gabungan uang nasabah dan uang bank. Oleh karna itu kepemilikan aset tersebut juga menjadi milik kedua belah pihak yaitu bank dan nasabah. Bagian yang dimiliki oleh nasabah dikembalikan ke bank sampai aset sepenuhnya dimiliki oleh nasabah. Sementara proses ini berlanjut, bank dapat menyerahkan aset ke nasabah.

Bank Muamalat KC Jember akan bertambah dari waktu ke waktu dan secara otomatis pihak bank akan memerlukan dana yang banyak untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya dan dalam hal ini juga menjadikan pihak bank mendapat keuntungan yang tinggi. Maka dari itu dilakukan analisis ini untuk melihat implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan dalam KPR IB Hijrah ini bisa sebagai alternatif pembiayaan atau tidak. Berdasarkan wawancara pribadi di Bank Muamalat KC Jember dengan Bapak Malik selaku Staff Admin Pembiayaan, Mengenai Implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember. Seperti yang diungkapkan bapak Dian Eko Prambudi selaku *Branch Collection* saat peneliti temui.

Kalau berbicara mengenai apakah akad murabahah bisa sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah itu tergantung dengan tujuan nasabahnya jadi pihak bank menggunakan akad Musyarakah Mutanaqisah jika nasabah mengajukan pembiayaan untuk renovasi atau take over maka kami lebih menyarankan nasabah untuk menggunakan akad ini, kalau nasabah ingin membeli rumah maka sudah sangat jelas tujuannya untuk pembelian maka akad yang tepat digunakan ya akad Murabahah.<sup>56</sup>

Pernyataan tersebut kemudian ditambahi oleh bapak Andana Ramadahani selaku *Relationship Manager* dimana beliau menyatakan bahwa :

Alternatif akad pembiayaan itu dapat dilihat dari tujuan pembiayaan itu, kalau mengenai pembiayaan KPR IB Hijrah dengan akad Murabahah ini bertujuan untuk membiayai nasabah yang memiliki rumah hunian dengan plafon yang rendah dan belandaskan syariah, nah kalau dari pihak banknya itu sendiri sebelum memberikan pembiayaan pasti akan melakukan survei apakah rumah yang dibeli oleh nasabah sudah layak untuk

---

<sup>56</sup>Dian Eko prambudi, diwawancarai oleh penulis, 28 Februari 2024.

dibiayai supaya hal tersebut dilakukan agar pihak bank tidak salah sasaran dalam memberikan pembiayaan. Karena salah satu tujuan pembiayaan ini adalah memberikan kesejahteraan kepada masyarakat agar mampu memiliki rumah hunian yang diinginkan. Maka dari itu nasabahnya akan merasa terbantu dengan adanya pembiayaan ini maka tujuan bank terealisasi itu baru dapat dikatakan pembiayaan menggunakan akad murabahah dapat sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember.<sup>57</sup>

Implementasi akad Murabahah pada produk KPR IB Hijrah yang ada di Bank Muamalat KC Jember dijelaskan oleh bapak Malik selaku staff admin pembiayaan dimana beliau menyatakan bahwa :

Di Bank Muamalat KC Jember terdapat dua akad yaitu akad Murabahah dan akad Musyarakah mutaqisah, kalau akad murabahah menggunakan konsep jual beli kalau musyarakah menggunakan konsep sirkah (porsi). Untuk konsep akad musyarakah mutanaqisah nasabah mempunyai modal bank juga kasih modal jadiin satu dikumpulin buat beli rumah, kalau akad murabahah penerapannya adalah jual beli. Bank membiayai untuk pembelian rumah berarti ada keuntungan atau margin yang telah nasabah sepakati. Untuk konsep sederhananya nasabah sudah mempunyai tujuan rumah yang akan dibeli secara real sudah berkomunikasi dengan penjual rumah sebelum menghubungi bank nasabah sudah mencari sendiri rumah yang akan di beli dan sudah deal dengan penjual terkait dengan harga. Nanti setelah nasabah ini mempunyai calon rumah yang akan dia beli, sudah berkomunikasi dengan penjual tentang harga tentang cara pembayaran, baru nasabah datang ke bank pengajuan pembiayaan setelah itu dari pihak bank akan menganalisa objek rumah yang akan dibeli, kemudian di survei dan dinilai sama pihak bank apakah harga rumah itu cukup untuk mencover hutang nasabah. Kalau sudah dinilai layak sama bank berarti sudah disetujui sama pihak bank jaminannya rumah yang di beli dibuat jaminan di bank. setelah di analisa pihak bank menawarkan angsuran sesuai dengan prosedur yang ada dan dia mampu kemudian diadakan secara notaril dihadapan notaris.<sup>58</sup>

Dari hasil wawancara tersebut maka dapat dikatakan bahwa implementasi akad murabahah di Bank Muamalat KC Jember dapat

<sup>57</sup> Andana Ramadahani, diwawancarai oleh penulis, 28 Februari 2024

<sup>58</sup> Malik, diwawancarai oleh penulis, 29 Februari 2024.

sebagai alternatif pada pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah untuk pembiayaan yang bersifat membeli rumah. Hal ini dikarenakan akad ini dapat mendorong perkembangan perbankan syariah agar dapat bersaing dengan bank konvensional. Jadi antara akad murabahah dan musyarakah mutanaqisah itu sama-sama dapat sebagai alternatif pembiayaan karena peruntukan kedua akad ini berbeda. Jika untuk pembelian rumah dalam pembiayaan KPR IB Hijrah maka akad yang direkomendasikan sama pihak bank Muamalat KC Jember adalah akad murabahah, namun jika nasabah ingin melakukan *take over* atau renovasi rumah maka akad yang di gunakan akad musyarakah mutanaqisah.

Akad murabahah memiliki beberapa kelebihan dan kelemahan pada pembiayaan KPR IB Hijrah yang penulis temukan di lapangan. Seperti yang dikatakan oleh bapak malik selaku staff admin pembiayaan bahwa :

Kelebihan akad murabahah itu lebih transparan yang artinya nasabah mengetahui anatar pembiayaan pokok dan angsuran. Kedua, murabahah tidak terlalu sulit untuk dipahami dan mudah dalam pengumpulan berkas. Ketiga, murabahah karna jual beli angsuran tetap setiap tahun nya tanpa kenaikan angsuran. Kelemahan dari akad murabahah ini hanya di peruntukan untuk nasabah yang memiliki gaji pokok setiap bulan nya atau gaji pokok setiap bulannya.<sup>59</sup>

Hal ini juga diperkuat dengan pernyataan oleh bapak Andana Ramadhani *Relationship Manager* beliau menyatakan bahwa :

Kalau berbicara mengenai kelebihan akad murabahah seperti yang sudah saya jelaskan diawal akad ini cangkupannya untuk nasabah lebih luas, selain itu untuk pembiayaan proyek akad ini dapat digunakan untuk pembelian barang konsumtif lainnya, misal

---

<sup>59</sup> Bapak Malik, diwawancarai oleh penulis, 4 Maret 2024.

nasabah ingin membeli barang lainnya juga dapat mengajukan dengan menggunakan akad ini.<sup>60</sup>

Pendapat lain yang selaras yakni pernyataan dari bapak Dian Eko

Prambudi selaku *Branch Collection* beliau menyatakan bahwa :

Akad murabahah memiliki struktur pembiayaan yang lebih fleksibel karena konsumen bisa memiliki propety lebih awal. Sehingga tidak ada potongan mergin keuntungan yang telah ditetapkan dan tidak ada kenaikan angsuran.<sup>61</sup>

Dari hasil wawancara tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akad murabahah memiliki banyak kelebihan antara lain kredit lebih ringan, tidak ada penambahan angsuran disetiap tahunnya, lebih fleksibel, serta lebih murah, dan mudah dalam prosesnya.

### C. Temuan Penelitian

Berdasarkan hasil observasi, wawancara, dokumentasi, dan analisis data yang sudah dilakukan oleh peneliti serta mengacu pada fokus penelitian. Maka peneliti akan membahas hasil temuan-temuannya di lapangan mengenai implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember sebagai berikut :

#### 1. Prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dijelaskan oleh peneliti pada bab penyajian data maka akan diuraikan langkah-langkah yang ada dalam proses Implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiyaan

<sup>60</sup> Andana Ramadahani, diwawancarai oleh penulis, 4 Maret 2024

<sup>61</sup> Dian Eko prambudi, diwawancarai oleh penulis, 4 Maret 2024



pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember adalah sebagai berikut mengenai persyaratannya:

**Tabel 4.1**  
**Dokumen persyaratan**

Dokumen	Nasabah
1. Formulir Permohonan Pembiayaan untuk Individu	Ada
2. FC KTP	Ada
3. FC KK dan Surat Nikah	Ada
4. FC NPWP	Ada
5. Slip Gaji dan Surat Keterangan Kerja	Ada
6. Laporan Keuangan atau Laporan Usaha	Ada
7. FC Mutasi Rekening Tabungan	Ada
8. FC Sertifikat, IMB dan PBB	Ada

*Sumber:* Dokumentasi Di Bank Muamalat KC Jember

Berdasarkan penelitian lapang istilah kepemilikan rumah dapat digunakan untuk merujuk pada pembelian rumah atau apartemen sesuai dengan prinsip syariah, angsuran ringan, bebas memilih skema angsuran dengan angsuran yang berjenjang atau fixed sepanjang tehor, uang muka ringan mulai dari 0%, margin mulai dari 3,99% (primary) dan 6,99% (secondary) efektif p.a, fleksibel sesuai kebutuhan serta jangka waktu pembiayaan maksimal 20 tahun, dan dapat diajukan oleh pasangan suami istri dengan sumber penghasilan untuk angsuran diakui secara bersama.

Adapun prosedur untuk pengajuan pembiayaan di Bank Muamalat KC Jember adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

a. Tahap persiapan pembiayaan

Pada tahap ini nasabah mengumpulkan semua dokumen yang dibutuhkan untuk keperluan umum dan administrasi yang telah disebutkan kepada bank kemudian melengkapi formulir yang disediakan bank kemudian mengecek kelengkapan jika masih ada kekurangan maka akan diungkapkan oleh bank untuk calon nasabah untuk melengkapi dokumen yang diperlukan. Jika sudah lengkap dan dokumen yang diminta tidak ada dokumen yang kurang, maka data atau dokumen tersebut akan dimasukkan ke dalam sistem register dan kemudian dokumen atau data tersebut akan diverifikasi oleh pihak bank.

b. Verifikasi dokumen

Dalam proses ini berbekal data nasabah yang diperiksa oleh pihak verifikasi internal bank. Bank akan menyatukan kembali calon nasabah dengan dokumen identifikasi dan verifikasi yang dokumennya telah dilengkapi langsung dari auditor internal. Data dokumen yang telah divalidasi selanjutnya akan dimasukkan ke dalam map untuk mempermudah pembiayaan bagi bank kepada calon nasabah. Pemeriksaan bank Muamalat kemudian dilakukan untuk memeriksa data sejarah kredit pelanggan untuk memastikan bahwa potensi

---

<sup>62</sup> Kasmir, *manajemen perbankan*, 56.

masalah tidak terdaftar. Pengendalian internal juga dilakukan untuk mempengaruhi persetujuan bank terhadap pembiayaan nasabah potensial.

c. Rapat Komite Kredit

Setelah dipastikan semua persyaratan telah terpenuhi oleh calon nasabah sesuai dengan putusan pimpinan verifikator internal(verin) dan juga pimpinan Taksasi, maka dilakukan rapat komite kredit untuk menentukan besar pembiayaan/plafond dan jangka waktu yang akan diberikan kepada nasabah. Pada tahap ini hasil dari keputusan rapat komite kredit akan menentukan disetujui atau tidaknya pembiayaan kepemilikan rumah calon nasabah. Dan apabila disetujui maka dikeluarkan surat pengesahan persetujuan penyediaan kredit.

d. Tahap Taksasi Agunan

Proses ini dilakukan bersamaan dengan proses verifikasi internal di mana proses ini akan menilai kondisi barang yang akan diagunkan/jaminan serta untuk penilaian harga dan untuk penilaian agunan. Fasilitas pembiayaan ini juga digunakan sebagai jaminan dalam pembiayaan kepemilikan rumah melalui akad murabahah. Penilaian juga dilakukan secara langsung oleh kelompok pembina melalui *survey* lapangan. Hal ini dilakukan untuk menyampaikan dokumen atas fakta di lapangan.

e. Tanda Tangan Akad

Setelah permohonan disetujui, dokumen yang digunakan untuk melaksanakan kontrak akan diperiksa kembali. Jika semua dokumen tersebut sudah lengkap maka bank dan nasabah mengadakan kontrak dengan Murabahah. Selain perjanjian ada dokumen lain yang perlu ditandatangani yaitu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Proses ini dilakukan dihadapan notaris yang sudah ditetapkan dan semua pihak bersangkutan yakni: Nasabah dan pasangannya jika sudah menikah, wakil dari pihak bank, penjuan atau developer dan juga notaris. Kemudian bank akan menyimpan dokumen perjanjian yang ditandatangani oleh bank dan nasabah.

f. Pencairan dana

Setelah penandatanganan pendanaan inilah tahap pencairan dana di mana nasabah membuka rekening tabungan bagi nasabah yang belum memiliki rekening bank Muamalat dan selanjutnya pihak bank menyetorkan dana tersebut ke rekening tabungan nasabah. Dengan akad yang sesuai dengan kebutuhan bank dan nasabah. Di mana sebelumnya nasabah telah menyertakan porsinya/modalnya melalui uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah sebelumnya.

g. Pembayaran Angsuran

Pelanggan juga akan membayar cicilan bulanan seperti yang tertera di atas. Angsuran ini berkaitan dengan uang sewa rumah yang harus dibayar pembeli setiap bulan setelah jumlah maksimum. Hasil

sewa tersebut kemudian dibagikan antara pihak bank dan nasabah sesuai kesepakatan di awal akad. Untuk pendapatan, sebagian dari sewa pelanggan digunakan sebagai bagian tambahan dari properti pelanggan. Sedangkan sebagian uang sewa bank dibayarkan ke bank. Dengan demikian rasio kepemilikan nasabah terus meningkat dan rasio kepemilikan bank menurun seiring dengan pembayaran cicilan setiap bulan oleh nasabah.

Dengan demikian dapat diketahui bahwa proses dan prosedur akad murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah di bank Muamalat KC Jember sudah sesuai dengan standart oprasional prosedur dan ada tahap pengajuan atau permohonan, analisa pembiayaan, persetujuan akad, akad pembiayaan, pencairan dana, dan adminitrasi pembiayaan.<sup>63</sup> Lebih lanjut, cara ini sesuai dengan prinsip kasmir yaitu proses pinjaman yang sehat yang berimplikasi pada investasi yang halal dan sehat serta diharapkan atau akan menghasilkan keuntungan yang tinggi. Jika proses pinjaman memiliki beberapa langkah yang harus dilalui: tahap persiapan pembiayaan, tahap analisis pembiayaan, tahap keputusan pembiayaan, tahap pelaksanaan pembiayaan, tahap adminitrasi, dan tahap supervise atau pengendalian pembiayaan.<sup>64</sup> Temuan ini yang diperoleh peneliti mengenai tahapan prosedur pembiayaan di Bank Muamalat KC Jember juga sesuai dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Nura Aisah pada tahun 2019

---

<sup>63</sup> Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, 154.

<sup>64</sup> Kasmir, *manajemen Perbankan*, 89.

dimana tahapan prosedur akad murabahah pada penelitian tersebut meliputi tahap pengajuan permohonan pembiayaan, analisa pembiayaan, akad pembiayaan, pencairan pembiayaan, dan administrasi pembiayaan. Hasil penelitian tersebut memiliki kesesuaian dengan hasil peneliti peroleh pada tahapan pembiayaan di Bank Muamalat KC Jember.<sup>65</sup> Pihak Muamalat KC Jember juga telah menerapkan tahapan-tahapan tersebut dengan sangat teratur dan efektif sesuai dengan keteapan yang berlaku.

## **2. Implementasi akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember.**

Pada Bank Muamalat KC Jember pembiayaan KPR IB Hijrah sangat diminati oleh masyarakat karna prosesnya yang cepat, mudah, tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang telah di sepakati.

Bank Muamalat Jember juga mengimplentasikan dua murabahah yaitu murabahah dengan berdasarkan pesanan dan murabahah tanpa pesanan, murabahah dengan berdasarkan pesanan yaitu: penjual akan melakukan pembelian ketika sudah ada pemesanan dari pihak pembeli sedangkan murabahah tanpa pesanan yaitu ada pemesan atau tidak bank syariah tetap menyediakan barang dagangannya. Praktek dalam Muamalat KC Jember murabahah dengan menggunakan pemesanan yaitu bank akan membelikan rumah atau sejenisnya kepada nasabah ketika sudah ada yang

---

<sup>65</sup> Nur Aisah, "Prosedur Pembiayaan KPR IB Pembelian Pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Balaikota Medan"( Skripsi, UIN Sumatra Utara, 2019). 47.

mengajukan pembiayaan kepada bank atau ketika sudah ada pemesanan, sedangkan murabahah dengan tanpa pesanan yang dijalankan oleh Muamalat yaitu benar bank tetap menyediakan barang dagangannya sebelum ada pemesan tetapi dalam Muamalat pengaplikasiannya, pembiayaan diberikan kepada developer dalam artian *developer* yang mengelola perumahan tersebut tetapi dananya yang digunakan untuk membangun perumahan tersebut yaitu dari bank, murabahah ini sesuai dengan teori yang telah jelaskan didalam bukunya Salman Kautsar Riza dijelaskan murabahah dibagi menjadi dua macam yaitu murabahah tanpa pesanan dan murabahah tanpa pesanan.<sup>66</sup>

Sedangkan dalam bukunya Wiroso juga dijelaskan mengenai murabahah dibagi menjadi dua macam yaitu: murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: murabahah tanpa pesanan dan murabahah dengan menggunakan pesanan, murabahah dengan menggunakan tanpa pesanan yaitu: ada pemesanan atau tidak bank syariah tetap akan menyediakan barang dagangannya, sedangkan murabahah berdasarkan pesanan yaitu bank syariah baru akan melakukan pemesanan atau transaksi jual beli apabila ada nasabah yang memesan barangnya.<sup>67</sup>

Maka dari itu dalam pembiayaan KPR IB Hijrah dengan akad murabahah bank Muamalat KC Jember mengfokuskan pada berbagai aspek untuk menajdikan program pembiayaan KPR IB Hijrah yang menggunakan akad murabahah sebagai alternatif pembiayaan sesuai

---

<sup>66</sup>Salman Kautsar Riza, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, 145.

<sup>67</sup>Wirosa, *Jual beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Pres, 2005), 37

dengan tujuannya. Efektivitas program dapat dicapai jika fungsi dan tujuan program tercapai sesuai dengan rencana. Hal ini dapat dilihat melalui program-program yang tepat yang ditujukan untuk memfasilitasi akses pendanaan program yang dapat diakses publik dan tersedianya sumber daya untuk mendukung pengelolaan program dan akuntabilitas dalam penyaluran dana.

Maka dari itu, implementasi akad murabahah dalam produk KPR IB Hijrah dapat sebagai alternatif pembiayaan KPR IB Hijrah dikarenakan keunggulan dan telah memenuhi faktor-faktor dalam pencapaiannya. Dalam pembiayaan ini Bank Muamalat KC Jember telah memenuhi efektivitas supaya bisa sebagai salah satu alternatif pembiayaan sebagaimana yang telah dijelaskan oleh S.P Siagian, yaitu.<sup>68</sup>

#### a. Fungsi dan Tujuan

Adapun fungsi dan tujuan pembiayaan KPR IB Hijrah ini yaitu untuk memberikan kesejahteraan kepada masyarakat agar mampu memiliki hunian yang diinginkan. Berdasarkan hasil temuan lapangan, nasabah yang melakukan pembiayaan ini merasa terbantu akan pembiayaan kepemilikan rumah ini. Hal tersebut dikarenakan mereka merasa senang bisa mengangsur pembiayaan akad murabahah dengan harga yang lebih rendah dan berlandaskan syariah Islam.

Sesuai dengan fungsinya, rumah menjadi tempat berlindung bagi manusia dari panas, hujan, serta memberikan rasa nyaman. Oleh karena

---

<sup>68</sup> Sondang P. Siagian, *Kiat Meningkatkan Produktivitas Kerja*, 77



itu, pembiayaan KPR IB Hijrah ini diharapkan mampu menjadi hunian yang nyaman dan menjadi tempat berlindung bagi masyarakat. Maka dari itu, pembiayaan kepemilikan rumah KPR IB Hijrah ini sangat membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan konsumtifnya yakni memiliki rumah.

b. Tepat sasaran

Berdasarkan temuan peneliti untuk memastikan pembiayaan ini tepat sasaran pihak bank juga melakukan *survey* terlebih dahulu sebelum menyetujui pembiayaan para nasabah hal tersebut dilaksanakan untuk memastikan data nasabah telah memenuhi syarat yang telah ditentukan dan rumah yang akan dibeli juga sesuai dengan ketentuan bank. Berdasarkan hasil temuan peneliti maka pembiayaan KPR IB Hijrah dengan akad murabahah dapat dikatakan dapat sebagai alternatif karena nasabah yang melakukan pembiayaan ini sudah sesuai syarat dan juga tepat sasaran.

c. Ruang Lingkup (Kemudahan)

Dalam hal ini pembiayaan KPR IB Hijrah dengan akad murabahah memiliki aspek yang harus dipenuhi dalam kelengkapan administrasi, kesesuaian dengan fakta, dan tingkat konsistensi. Berdasarkan hasil temuan lapangan, kelengkapan administrasi dalam pengajuan pembiayaan KPR IB Hijrah ini cukup mudah. Syarat administrasi yang mudah ini merupakan salah satu hal yang efektif dalam pembiayaan KPR IB Hijrah. Selain syarat administrasi pihak Bank Muamalat KC

Jember juga menyiapkan beberapa berkas yang juga berupa point-point penting terkait akad yang digunakan, besaran margin, fasilitas, besaran angsuran yang harus dibayarkan, dan sanksi apabila ada hal-hal yang dilanggar nasabah.

Oleh karena itu, syarat administrasi yang mudah dan juga penjelasan point-point penting mengenai pembiayaan yang diterapkan Bank Muamalat KC Jember membuat pihak bank ataupun nasabah lebih memahami mengenai pembiayaan tersebut.

d. Ketersediaan dan Keterjangkauan

Berdasarkan temuan lapang ketersediaan dan keterjangkauan dalam pembiayaan KPR IB Hijrah dengan menggunakan akad murabahah ini maka peruntukannya nasabah bisa memiliki rumah impian sesuai dengan yang nasabah inginkan dengan margin yang rendah dan prosedur yang mudah. Serta angsuran yang setiap tahunnya tidak naik seperti pembiayaan lain.

e. Sumber Daya Manusia yang tersedia

Dalam menjalankan produksi atau program sumber daya manusia menjadi salah satu hal yang diperhatikan dalam mencapai sesuatu. Berdasarkan dengan hasil yang ditemukan peneliti di lapang, dalam pembiayaan KPR IB Hijrah memiliki banyak sumber daya manusia yang mengenai proses pembiayaan tersebut. Mulai dari proses pengajuan, akad, angsuran, sampai dengan penutupan karena pelunasan.

Hal tersebut dilakukan agar program bisa berjalan dengan lancar dan menjadi program yang bermanfaat bagi masyarakat khususnya nasabah pembiayaan KPR IB Hijrah. Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR IB Hijrah dengan akad murabahah ini akan mendapatkan rumah dengan layak dan sesuai dengan keinginannya.

f. Penyaluran dan Akad

Dalam mencapai suatu program, maka penyaluran dana dan realisasi program merupakan hal yang terpenting. Berdasarkan teori, suatu program agar dikatakan sukses jika kegiatannya tersebut dilaksanakan dengan benar dan memberi manfaat.

Berdasarkan temuan ini yang diperoleh peneliti mengenai implementasi akad murabahah yang ada di bank Muamalat KC Jember juga sesuai dengan penelitian terdahulu yang diteliti oleh Nandini Alifia Ranti dimana Penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR di Bank Muamalat KC Pekanbaru ini menerapkan prinsip jual beli yang digunakan untuk pembelian rumah dan keperluan renovasi rumah. Dimana akad jual beli barang lebih jelas dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang telah disepakati oleh bank dan nasabah<sup>69</sup> dan temuan lapangan untuk saat ini jumlah nasabah dalam pembiayaan KPR IB Hijrah transaksi dengan akad murabahah lebih

---

<sup>69</sup> Nandini Aifia Ranti, "Penerapan Akad Pembiayaan Di Bank Muamalat KC Pekanbaru Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000", (Skripsi, UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2021). 76.

banyak dibandingkan dengan akad lain. Sehingga presentasi pembiayaan dengan akad murabahah masih mendominasi. Analisis yang di peroleh dari pembahasan di atas, yaitu implementasi akad murabahah dalam produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember berdasarkan faktor pendukung antara lain fungsi dan tujuan, ketepatan sasaran, ruang lingkup proses pengajuan, keterjangkauan, ketersediaan sumber daya di nilai dapat sebagai alternatif pembiayaan.



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Prosedur dalam pembiayaan KPR IB Hijrah yang ada di Bank Muamalat KC Jember dapat dikatakan efektif dan lebih terstruktur dikarenakan dari segi alur pengajuan pembiayaan yang di mana nasabah mengumpulkan data yang sesuai dengan persyaratan yang kemudian di verifikasi dan dianalisis oleh tim anaisi untuk menegtahui layak atau tidaknya nasabah ini diberi pembiayaan. Jika nasabah disetujui oleh bank maka nasabah akan melakukan akad pembiayaan dengan notaris baru kemudian pencairan dan jika tidak disetujui oleh pihak bank makan akan mengirim pemberitahuan penolakan kepada nasabah dan standart oprasional produk pembiayaan yang dilakukan oleh bank Muamalat KC Jember sudah sesuai dengan Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang pembiayaan murabahah dan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan akad murabahah.
2. Implementasi akad murabahah dapat sebagai alternatif pembiayaan pada produk KR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember dikarenakan akad murabahah menggunakan konsep jual beli dan kalau akad murabahah penerapannya adalah jual beli. Bank membiayai untuk pembelian rumah berarti ada keuntungan atau margin yang telah nasabah sepakati. Untuk

konsep sederhananya nasabah sudah mempunyai tujuan rumah yang akan dibeli secara real sudah berkomunikasi dengan penjual rumah sebelum menghubungi bank nasabah sudah mencari sendiri rumah yang akan di beli dan sudah deal dengan penjual terkait dengan harga. Dikatakan dapat sebagai alternatif bisa dilihat dari keunggulan akad murabahah dan sistem yang cukup mudah dipahami oleh nasabah.

## **B. Saran**

Saran yang dapat peneliti berikan berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah, sebagai berikut :

1. Strategi dan teknis dalam sosialisasi produk pembiayaan di Bank Muamalat KC Jember lebih ditingkatkan lagi agar supaya layak umum dari tengah-tengah kota sampai pinggiran mengetahui produk penyaluran dana di Bank Muamalat KC jember.
2. Pengimplementasikan akad murabahah pada pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember harus lebih dijelaskan terkait murabahah kepada masyarakat supaya lebih memahami dan masyarakat masih banyak membutuhkan bantuan berupa penyaluran dana dari pihak bank dengan menggunakan akad murabahah dan lebih memperhatikan lagi kesesuaian di dalam Fatwa DSN MUI.

## DAFTAR PUSTAKA

- Andrian, Fitria. "Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)", jurnal Az Zarka', no. 1, (juni 2019): 3-4.
- Andrianto dan M. Anang Firmansyah. *Manajemen Bank Syariah (Implementasi Teori Dan Praktik)*. Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media. 2019.
- Antonio, Syafi'i Muhammad. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Anugrah, Yuli Dwi, Mahfuddhotul Laila. "Analisi Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah", Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam, no. 2 (Desember 2020): 18-20.
- Diakses pada Ahad, 18 Agustus 2023 jam 21: 53 WIB. <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/pembiayaan-consumer/kpr-ib-hijrah>.
- Diakses pada Selasa, 15 Agustus 2023 jam 22.02 WIB <http://bankmuamalatjember.blogspot.com/2011/03/bank-muamalat-jember.html>
- Dokumen Bank Muamalat Indonesia, tahun 2021, Bagian Standar Oprasional Prosedur.
- DSN MUI, Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI: Edisi Revisi Tahun 2006, Jakarta: DSN MUI dan BI, 2006.
- Garaudi Al Mujahid, Akad Syariah (Rukun dan Syarat Akad), artikel diakses pada 25 Juli 2021 dari [https://www.academia.edu/38038749/Akad\\_Syariah\\_Rukun\\_dan\\_Syarat\\_Akad](https://www.academia.edu/38038749/Akad_Syariah_Rukun_dan_Syarat_Akad).
- Gustani, Akad : Defenisi, Hukum, Rukun dan Syarat, artikel diakses pada 25 Juli 2021 dari <https://www.syariahpedia.com/2018/03/definisi-hukum-rukun-dan-syarat-akad.html?m=1>.
- Haris, Helmi. Pembiayaan Kepemilikan Rumah "Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah", Jurnal Ekonomi Islam, (Juli 2007): 115-116.
- Hidayah, Muhammad Riski, Kholil Nawawi, Suyud Arif. "Analisis implementasi akad istishna pembiayaan rumah (studi kasus developer property syariah bogor)", Jurnal Ekonomi Islam, No. 1,(2018): 19-20.
- [Http://kamusbahasaindonesia.org/implementasi](http://kamusbahasaindonesia.org/implementasi) (diakses pada minggu 15 Oktober 2023,pukul 22:45 WIB).
- <https://www.bankmuamalat.co.id/index.php/profil-bank-muamalat>.

- Ismail, *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2011.
- Mahfudz. “Mekanisme Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah”, *Jurnal Pemikiran Ekonomi*, no. 2 (Desember 2018).
- Mardin. *Fiqh Ekonomi Syariah*,(Jakarta: Kencana, 2012),71, [https://www.google.co.id/books/edition/Fiqh\\_Ekonomi\\_Syariah/ncDvDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=Mardani,+Fiqh+Ekonomi+Syariah+2012&printsec=frontcover](https://www.google.co.id/books/edition/Fiqh_Ekonomi_Syariah/ncDvDwAAQBAJ?hl=id&gbpv=1&dq=Mardani,+Fiqh+Ekonomi+Syariah+2012&printsec=frontcover).
- Masrohatin, Siti, Astuti, Rini Puji, “optimalisasi potensi pertumbuhan ekonomi masyarakat lokal melalui rekrontusi pariwisata syariah pulau santen banyuwangi”, no.04 (maret 2023).
- Megawati. “Penerapan Akad Murabahah Pada Produk KPR Di Kantor Layanan Syariah PT. Bank Sulselbar Cabang Pare-Pare”, Skripsi, IAIN Pare-Pare, 2019.
- Moleong, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016.
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah* Depok: Rajawali Pres, 2017.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2018.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002.
- Muhtarom, Anis, Warsidi. “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Di Bank Syariah Mandiri KC Bojonegoro Menurut Hukum Ekonomi Syariah”, *Jurnal Of Islamic Banking And Shariah Economy*, no. 1 (2021): 12-13.
- Mujahidin, Akhamd. *Hukum Perbankan Syariah*. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Nada, Nisrina Fajarria. “Penerapan Akad Murabahah Terhadap Produk Pembiayaan KPR IB Barokah Di Bank Jatim Syariah Cabang Kediri”. *Journal Of Islamic Economic Development*, no. 2 (Desember 2021): 17.
- Nasution, Surayya Fadhilah. “Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”. *Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1 (Juni 2021): 9-11.
- Nur, Ines M. “Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya iB Hasanah Di Bank BNI Syariah KC Palopo.” Skripsi, IAIN Palopo, 2019.
- Produk dan Layanan Pembiayaan Konsumen,  
[http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa\\_kprs](http://www.muamalatbank.com/home/produk/sewa_kprs) diakses  
tanggal 05 Maret 2022 pukul 20.22.



- Rafiqa, Tria Hidayat, Tri Sudarwanto, Hidayati. "Implementasi Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Kpr) Pada Pt Bank Brisyariah Kcp Jombang", *Jurnal Bisnis dan Ekonomi Islam*, No. 1, (Juni 2019).
- Ranti, Nandini Aifia. "Penerapan Akad Pembiayaan Di Bank Muamalat KC Pekanbaru Berdasarkan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/2000", Skripsi, UIN Sultan Syarif Kasim Riau, 2021.
- Rodiliyah, Nunun, Rilda Mrniati, dan Ade Oktariatas KY. *Hukum Perbankan Syariah* Yogyakarta: Ruko Jambusari, 2019.
- Rohmi, Putri Kamilatur. "Implementasi Akad Musyarakah Muntanaqisah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang", *Iqtishoduna*, No. 1. (April, 2015): 30
- Setiyawati, Fitri, Sunandar, Nurul Mahmuda. " Impelemntasi Akad Murabahah Pada Akad Pembiayaan Griya IB Hasanah Pada PT. Bank BNI Sayriah KCPS Tegal", *Jurnal Akuntansi Publik*, No. 1, (April 2021): 1.
- Sihombing, Hijrah Safitri. "Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah Dan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Ib Griya Di Pt. Bank Sumut Cabang Syariah Sibolga" Skripsi IAIN Padangsidempuan, 2020.
- Sodik, Fajar, Rikhadaton Abir Al Farda, Elisa Ayuni. " Penerapan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR (Studi Kasus Bank BTN Syariah Keps Pekalongan)". *Jurnal Of Islamic Banking And Shariah Economy*, No. 1,(2023): 22.
- Sugiono. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: ALFABETA, 2015.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: ALFABETA, 2002.
- Syafei, Rahmat, *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustaka Setia, 2001.
- Syafitri, Nadia, Mawardi, Nia Ramadhani W. "Analisis Implementasi Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Pada Ban Syariah Indonesia KC. Bandar Lampung Kedaton". *Jurnal Ekonomi Syariah*, No 1,(2022): 45.
- Tim Penyusun. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Jember: IAIN Jember Press , 2017.
- Undang-undang Perbankan No. 10 tahun 1998.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 Tentang Perbankan.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

## PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Fakultas : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institusi : UIN Kiai Haji Achmad Siddiq Jember

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa dalam hasil penelitian ini tidak terdapat unsur-unsur penjiplakan karya penelitian atau karya ilmiah yang pernah dilakukan atau dibuat orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata hasil penelitian ini terbukti terdapat unsur-unsur penjiplakan dan ada klaim dari pihak lain, maka saya bersedia untuk diproses sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Jember, 13 Mei 2024

Saya yang menandatangani



M Dio Dwi Putra  
NIM. 204105010007

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**  
**MATRIK PENELITIAN**

JUDUL	FOKUS PENELITIAN	VARIABEL	INDIKATOR	SUMBER DAYA	METODE PENELITIAN
Implementasi Akad Murabahah Sebagai Alternatif Pembiayaan Pada Produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah Pada Produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?</li> <li>2. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah Sebagai Alternatif Pembiayaan Pada Produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prosedur pembiayaan KPR IB Hijrah</li> <li>2. Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR IB Hijrah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prosedur Pembiayaan Akad Murabahah</li> <li>2. Mekanisme Pengajuan Akad Murabahah</li> <li>1. Jumlah Pembiayaan Bank Muamalat</li> <li>2. Implementasi Akad Murabahah</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Data Primer <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Staf Admin Pembiayaan Bank Muamalat KC Jember</li> <li>b. <i>Relationship Manager</i> Bank Muamalat KC Jember</li> <li>c. <i>Branch Collection</i> Bank Muamalat KC Jember</li> </ol> </li> <li>2. Data Sekunder <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Buku Refrensi</li> <li>b. Internet</li> <li>c. Jurnal</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pendekatan Kualitatif dan Jenis Penelitian Deskriptif</li> <li>2. Lokasi Penelitian : PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember</li> <li>3. Subyek Penelitian</li> <li>4. Teknik Pengumpulan Data : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Observasi</li> <li>b. Wawancara</li> <li>c. Dokumen</li> </ol> </li> <li>5. Analisis Data <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Pengumpulan Data</li> <li>b. Reduksi Data</li> <li>c. Penyajian Data</li> <li>d. Penarikan Kesimpulan</li> </ol> </li> <li>6. Keabsahan Data</li> <li>7. Tahapan-tahapan Penelitian</li> </ol>

**PEDOMAN WAWANCARA**  
**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH SEBAGAI ALTERNATIF**  
**PEMBIAYAAN PADA PRODUK KPR IB HIJRAH**  
**DI BANK MUAMALAT KC JEMBER**

1. Faktor Internal pihak bank.
  - a. Bagaimana Sejarah Bank Muamalat KC Jember?
  - b. Apa Visi dan Misi Bank Muamalat KC Jember ?
  - c. Bagaimana Struktur Organisasi Bank Muamalat KC Jember ?
  - d. Apa Saja Syarat Yang Diperlukan Untuk Pengajuan Pembiayaan KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember ?
  - e. Bagaimana Implementasi Akad Murabahah Dalam pembiayaan KHR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?
  - f. Bagaimana Tahapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan KPR IB Hijrah ?
  - g. Apa Saja Kelebihan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan KPR IB Hijrah ?
  - h. Berapa Besar Plafon Pembiayaan KPR IB Hijrah dengan Akad Murabahah ?
  - i. Apakah Implementasi Akad Akad Murabahah Dalam Penjualan KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember Sudah Efektif ?
  - j. Bagaimana prosedur pembiayaan akad murabahah pada produk KPR IB Hijrah di Bank Muamalat KC Jember ?

2. Faktor eksternal pihak nasabah

- a. Apakah Nasabah Pembiayaan KPR IB Hijrah dengan Akad Muarabahah Merasa Terbantu ?
- b. Bagaimana Kesepakatan Mengenai Angsuran Bulanan Yang Dibayarkan Nasabah ?
- c. Bagaimana Proses Pembiayaan KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember ?
- d. Apa Saja Kelebihan Pembiayaan KPR IB Hijrah Dengan Akad Murabahah Di Bank Muamalat KC jember ?
- e. Apa Yang Membuat Nasabah Yakin Untuk Mengambil Pembiayaan KPR IB Hijrah Dengan Akad Murabahah Di Bank Muamalat KC Jember ?



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Mataram No. 1 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur . Kode Pos 68136 Telp. (0331) 487550  
Fax (0331) 427005e-mail: [febi@uinkhas.ac.id](mailto:febi@uinkhas.ac.id) Website: <http://uinkhas.ac.id>



Nomor : B-13/Un.22/7.a/PP.00.9/09/2023 Jember, 13 September 2023  
Lampiran : -  
Perihal : **Permohonan Ijin Penelitian**

Kepada Yth.  
Kepala Bank Muamalat KC. Jember  
Jl. PB Sudirman No. 35 Pagah, Jember Lor, Kecamatan Patrang, Kabupaten Jember,  
Jawa Timur.


Disampaikan dengan hormat bahwa, dalam rangka menyelesaikan tugas Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, maka bersama ini mohon diijinkan mahasiswa berikut :

Nama : M Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007  
Semester : VII ( Tujuh )  
Prodi : Perbankan Syariah

Guna melakukan Penelitian/Riset mengenai "Implementasi Akad Murabahah Sebagai Alternatif Pembiayaan Pada Produk KPR IB Hijrah Di Bank Muamalat KC Jember" di lingkungan/lembaga wewenang Bapak/Ibu.

Demikian atas perkenan dan kerjasamanya disampaikan terima kasih.






A.n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik,

  
Nurul Widyawati Islami Rahayu

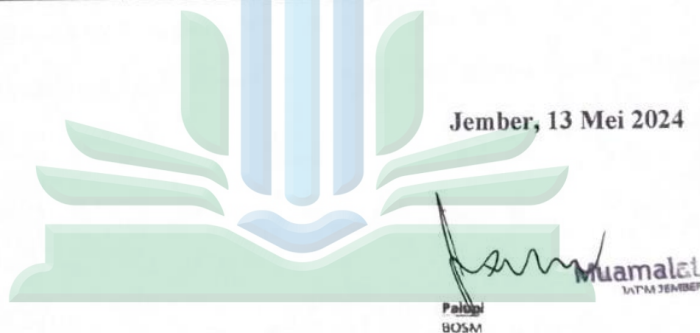
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER



**Jurnal Kegiatan Penelitian di PT. Bank Muamalat Indonesia KC Jember**

No	Tanggal	Uraian Kegiatan	Paraf
1	8 September 2023	Observasi ke kantor PT. Bank Muamalat KC Jember	
2	13 September 2023	Mengajukan surat izin penelitian kepada sekretaris pimpinan dan mendapatkan izin penelitian oleh sekretaris pimpinan Bank Muamalat KC Jember	
3	28 Februari 2024	Wawancara dan Dokumentasi kepada Staf admin pembiayaan PT. Bank Muamalat KC Jember	
4	22 Maret 2024	Wawancara dan dokumentasi kepada Branch Collection PT. Bank Muamalat KC Jember	
5	25 Maret 2024	Wawancara dan dokumentasi kepada Relationship Manager PT. Bank Muamalat KC Jember	
6	13 Mei 2024	Meminta surat pernyataan selesai penelitian kepada sekretaris pimpinan PT. Bank Muamalat KC jember	

Jember, 13 Mei 2024



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R



Bank Muamalat



No: 204/B/KC JEMBER-SRT/V/2024

Jember, 13 Mei 2024 M  
4 Dzulkaidah 1445 H

Kepada Ykh.  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
di  
tempat

Perihal : Keterangan Selesai Penelitian

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Semoga Allah S.W.T. senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada kita semua dalam menjalankan aktivitas sehari-hari, Amin.

Terkait dengan permohonan penelitian Tugas Skripsi Mahasiswa yang diajukan oleh :

No.	Nama	NIK	Fakultas
1	M Dio Dwi Putra	204105010007	Ekonomi dan Bisnis Islam

Maka dengan ini kami menginformasikan bahwa ybs telah selesai melaksanakan kegiatan penelitian di Bank Muamalat Cabang Jember.

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatian Saudara kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

PT BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk  
CABANG JEMBER

Palupi  
BOSM

PT Bank Muamalat Indonesia TBK.  
Kantor Cabang Jember  
Jl. PB Sudirman No. 35  
Jember - Indonesia  
T +62 (331) 410433, 410434  
F +62 (331) 410432  
E info@muamalatbank.com  
www.muamalatbank.com





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550  
Fax (0331) 427005 e-mail: [febi@uinkhas.ac.id](mailto:febi@uinkhas.ac.id) Website: <http://febi.uinkhas.ac.id>



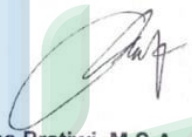
### SURAT KETERANGAN

Kami yang bertandatangan di bawah ini, menerangkan bahwa :

Nama : M Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007  
Semester : 8 (Delapan)

Berdasarkan keterangan dari Dosen Pembimbing telah dinyatakan selesai bimbingan skripsi. Oleh karena itu mahasiswa tersebut diperkenankan mendaftarkan diri untuk mengikuti Ujian Skripsi.

Jember, 13 Mei 2024  
Koordinator Prodi. Perbankan Syariah,

  
**Ana Pratiwi, M.S.A**  
NIP. 1988092320190320003

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R





**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ JEMBER**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jl. Mataram No. 01 Mangli, Kaliwates, Jember, Jawa Timur. Kode Pos: 68136 Telp. (0331) 487550  
Fax (0331) 427005 e-mail: [febi@uinkhas.ac.id](mailto:febi@uinkhas.ac.id) Website: <http://uinkhas.ac.id>



**SURAT KETERANGAN LULUS PLAGIASI**

Bagian Akademik Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam menerangkan bahwa :

Nama : M. Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Judul : Implementasi Akad Murabahah Sebagai Alternatif  
Pembiayaan Pada Produk KPR IB Hijrah di Bank  
Muamalat KC Jember

Adalah benar-benar telah lulus pengecekan plagiasi dengan menggunakan aplikasi Turnitin, dengan tingkat kesamaan dari Naskah Publikasi Tugas Akhir pada aplikasi Turnitin kurang atau sama dengan 25%.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jember, 14 Mei 2024

Operator Turnitin

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
JEMBER

Maryam Ulfah, M.E.I.  
NIP. 197709142005012004



## DOKUMENTASI PENELITIAN



Wawancara dengan Staf Admin Pembiayaan PT. Bank Muamalat KC Jember



Wawancara dengan *Relationship Manager* P.T Bank Muamalat KC Jember



Wawancara dengan *Branch Collection* P.T Bank Muamalat KC Jember



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
KIAI HAJI ACHMAD SIDDIQ  
J E M B E R

## **BIODATA PENULIS**



### **DATA PRIBADI**

Nama : M Dio Dwi Putra  
NIM : 204105010007  
Tempat, Tanggal Lahir : Jember, 14 Maret 2000  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Alamat :Dus. Krajan Tengah, RT/RW 001/011, Des. Balung-Kulon, Kec. Balung, Kab. Jember  
Program Studi : Perbankan Syariah  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Institusi : Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember  
Email : [muhammaddyo544@gmail.com](mailto:muhammaddyo544@gmail.com)

### **RIWAYAT PENDIDIKAN**

- TK Al – Hidayah Balung Kulon :2005-2007
- MI Nurul Islam Balung Kulon : 2007-2013
- MTS Wahid Hasyim Balung Jember : 2013-2016
- MA Wahid Hasyim Balung Jember : 2016-2019
- Universitas Islam Negeri Kiai Haji Achmad Siddiq Jember :2020 –  
Selesai