

**ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH PADA  
PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH *INDENT*  
(STUDI KASUS PADA BANK BNI SYARIAH  
KANTOR CABANG BENDUNGAN HILIR)**



**SKRIPSI**

**Disusun untuk Melengkapi Syarat-syarat Guna  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)**

**Oleh:**

**NIDA NUR AIDA**

**NIM : 1607025046**

**NIMKO : 3954020216046**

**PROGRAM STUDI PERBANKAN SYARIAH  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH PROF. DR. HAMKA  
JAKARTA  
TAHUN 2020 M / 1442 H**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul “**Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah *Indent* (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir)**” merupakan hasil karya asli saya yang diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar strata satu (S1) pada Program Studi Perbankan Syariah di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta Selatan.
2. Semua sumber yang digunakan dalam penulisan telah dicantumkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta Selatan.
3. Jika di kemudian hari terbukti bahwa karya ini merupakan hasil jiplakan dari karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, Jakarta Selatan.

Jakarta, 5 Agustus 2020

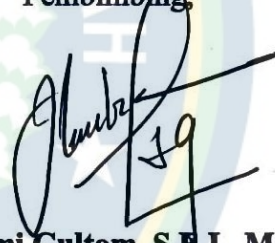


**(Nida Nur Aida)**

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Skripsi yang berjudul “**Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah *Indent* (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir)**”, ditulis oleh Nida Nur Aida, NIM: 1607025046, NIMKO: 3954020216046, telah disetujui untuk diajukan ke dalam sidang Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

Pembimbing,








(Mitra Sami Gultom, S.B.I., M.E.I.)

## PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah *Indent* (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir)” ditulis oleh Nida Nur Aida, NIM: 1607025046, NIMKO: 3954020216046, telah di ujikan pada hari Selasa tanggal 18 Agustus 2020, diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA, untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi Perbankan Syariah.

FAKULTAS AGAMA ISLAM  
Dekan,

| Nama  | Tanda Tangan  | Tanggal             |
|---|---|---------------------|
| <u>Fitri Liza, S.Ag., M.A.</u><br>Ketua                                   | <br>_____ | 21/08/2020<br>_____ |
| <u>Ai Fatimah Nur Fuad, Lc., M.A., Ph.D.</u><br>Sekretaris                | <br>_____ | 21/08/2020<br>_____ |
| <u>Mitra Sami Gultom, S.E.I., M.E.I.</u><br>Anggota/ Pembimbing           | <br>_____ | 10/9/2020<br>_____  |
| <u>Prof. Dr. M. Nur Rianto Al-Arif, S.E., M.Si.</u><br>Anggota/ Penguji I | <br>_____ | 15/9-2020<br>_____  |
| <u>Nur Melinda Lestari, S.E.I., M.H.</u><br>Anggota/ Penguji II           | <br>_____ | 10/9/2020<br>_____  |



## ABSTRAK

Nida Nur Aida, *Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Indent (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir)*. Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah. Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Prof. DR. HAMKA.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir sudah sesuai dengan kaidah fiqh jual beli murabahah dan Fatwa DSN-MUI dan untuk mengetahui apa akad yang lebih relevan untuk digunakan dalam pembiayaan pemilikan rumah *indent* pada produk BNI Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif dengan metode pengumpulan data yaitu wawancara, dokumentasi dan studi pustaka. Peneliti menggunakan metode penelitian studi kasus dengan teknik analisis triangulasi yaitu triangulasi sumber dan triangulasi metode. Dari hasil analisis yang dilakukan penulis, maka didapatkan hasil penelitian sebagai berikut: Penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir telah dijalankan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini dapat dilihat dalam pelaksanaan akad, pemberian kuasa, harga, diskon, uang muka, pengadaan objek, kepemilikan objek, serah terima objek, potongan, dan langkah-langkah yang diambil dalam penyelesaian terhadap nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi kewajiban telah dijalankan sesuai dengan kaidah fiqh jual beli murabahah dan juga Fatwa Dewan Syariah Nasional-MUI. Akad murabahah merupakan akad yang paling relevan untuk digunakan dalam pembiayaan pemilikan rumah *indent* pada produk BNI Griya iB Hasanah, karena skema yang dijalankan dalam pembiayaan ini telah sesuai dengan skema jual beli murabahah.

Kata Kunci: Akad Murabahah, dan Pembiayaan Rumah *Indent*

## DAFTAR ISI

|   |      |
|---|------|
| Cover.....  | i    |
| Pernyataan Keaslian Skripsi.....                  | ii   |
| Persetujuan Pembimbing.....                       | iii  |
| Pengesahan Panitia Ujian Skripsi.....             | iv   |
| Kata Pengantar .....                              | v    |
| Abstrak .....                                     | viii |
| Daftar Isi.....                                   | ix   |
| Daftar Tabel .....                                | xi   |
| Daftar Gambar.....                                | xi   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                          |      |
| A. Latar Belakang Masalah .....                   | 1    |
| B. Identifikasi Masalah.....                      | 5    |
| C. Pembatasan Masalah.....                        | 5    |
| D. Perumusan Masalah .....                        | 6    |
| E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....             | 6    |
| F. Penelitian Terdahulu yang Relevan .....        | 8    |
| G. Sistematika Penulisan .....                    | 11   |
| <b>BAB II LANDASAN TEORI</b>                      |      |
| A. Pembiayaan Murabahah.....                      | 13   |
| B. Pembiayaan Pemilikan Rumah <i>Indent</i> ..... | 51   |
| C. Kerangka Berpikir .....                        | 66   |

### **BAB III METODOLOGI PENELITIAN**

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| A. Ruang Lingkup Penelitian ..... | 69 |
| B. Metode Pengumpulan Data.....   | 71 |
| C. Metode Analisis Data .....     | 72 |

### **BAB IV HASIL PENELITIAN**

|   |     |
|---|-----|
| A. Profil Bank BNI Syariah.....   | 74  |
| B. Mekanisme Pembiayaan Pemilikan Rumah <i>Indent</i> pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir .....                           | 77  |
| C. Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah <i>Indent</i> di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir..... | 81  |
| D. Akad yang Relevan untuk Digunakan dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah <i>Indent</i> pada Produk BNI Griya iB Hasanah.....                 | 102 |

### **BAB V PENUTUP**

|                      |     |
|----------------------|-----|
| A. Kesimpulan.....   | 105 |
| B. Saran .....       | 106 |
| Daftar Pustaka ..... | 107 |
| Lampiran .....       | 113 |

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Pembiayaan merupakan kegiatan yang sangat penting pada bank syariah. Hal ini dikarenakan pendapatan utama bank syariah sebagian besar diperoleh dari kegiatan pembiayaan. Dalam memberikan pembiayaan, bank syariah menggunakan berbagai jenis akad diantaranya adalah murabahah, salam, istishna', mudharabah, musyarakah, qardh, dan ijarah. Dalam aktivitas pembiayaan pada bank syariah, akad murabahah merupakan salah satu akad yang paling banyak digunakan. Berdasarkan data Statistik Perbankan Syariah yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan, penyaluran pembiayaan dengan akad murabahah per April 2020 tercatat telah mencapai sebesar Rp 161.226 Milyar atau sekitar 45% dari total pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah (Otoritas Jasa Keuangan, 2020: 27).

Akad murabahah ini sendiri diterapkan dalam bentuk jual beli barang dengan adanya tambahan berupa margin sebagai keuntungan bagi bank sebagai pihak penjual yang harus dijalankan sesuai dengan prinsip dan ketentuan syariah. Ketentuan serta standar syariah terkait pembiayaan dengan akad murabahah ini merujuk kepada sebuah ketentuan dari hukum positif yang berlaku di Indonesia dan tertuang pada peraturan perundang-undangan diantaranya ialah Undang-Undang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, keputusan dan juga fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia,



serta Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (Otoritas Jasa Keuangan, 2016: 113). Namun, dalam praktiknya seringkali ditemukan adanya ketidaksesuaian antara penerapan akad murabahah pada produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah dengan prinsip-prinsip dan juga standar syariah yang telah ditetapkan tersebut.

Terdapat beberapa kasus tidak terpenuhinya syarat jual beli dan juga ketentuan fatwa DSN-MUI dalam produk pembiayaan dengan akad murabahah di bank syariah . Salah satunya adalah dalam produk pembiayaan Griya BSM di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura yang dalam penerapannya belum memenuhi syarat jual beli karena objeknya yang tidak dapat diserahkan pada saat akad (Hasbiyannor, 2016: 87).

Selain itu, pada pembiayaan di Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Ponorogo juga belum memenuhi ketentuan dalam fatwa DSN-MUI karena dalam pelaksanaan akadnya pihak bank memberikan uang secara langsung kepada nasabah dan meminta nasabah untuk membeli sendiri barang yang diinginkannya, sehingga yang terjadi adalah transaksi pinjam meminjam uang bukan jual beli secara rill (Latif, 2016: 15).

Begitu juga pada produk KPR di Bank BTN Syariah Parepare yang dalam penerapan akad murabahah masih belum dapat terimplementasikan dengan baik karena masih terdapat unsur-unsur yang belum berjalan sesuai dengan fatwa DSN-MUI, yaitu terkait dengan penjadwalan kembali dan uang muka (Handayani et al., 2019: 65).

Saat ini di Indonesia sendiri telah banyak bank syariah yang menawarkan produk pembiayaan kepemilikan rumah kepada masyarakat dengan skema murabahah. Sebagai kebutuhan dasar bagi manusia harga rumah saat ini semakin melambung tinggi seiring dengan berjalannya waktu, sehingga menyebabkan banyak orang tidak mampu untuk membelinya secara tunai. Dengan adanya pembiayaan murabahah ini dapat menjadi alternatif bagi masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya untuk dapat memiliki rumah dengan membelinya secara angsur melalui bank syariah (Rijal, 2013: 215).

Salah satu bank syariah yang menawarkan produk pembiayaan pemilikan rumah dengan menggunakan akad murabahah yaitu Bank BNI Syariah yang menawarkan produk BNI Griya iB Hasanah. Produk ini dapat memberikan fasilitas pembiayaan pembelian rumah dengan sistem pesanan atau *indent*, yaitu nasabah melakukan pemesanan pembangunan rumah sesuai dengan kriteria tertentu yang diinginkan kepada pihak bank dan nantinya pihak bank akan melakukan pemesanan kepada pihak pengembang untuk dibangun rumah yang sesuai dengan keinginan nasabah tersebut dengan proses pencairan yang dilakukan secara bertahap sesuai dengan progress pembangunan.<sup>1</sup>

Sistem pesanan atau *indent* yang diterapkan dalam pembiayaan tersebut menunjukkan bahwa rumah yang menjadi objek pembiayaan belum ada karena masih dalam proses pemesanan untuk dilakukan pembangunan, yang artinya objek belum sepenuhnya menjadi milik bank sehingga tidak bisa

---

<sup>1</sup> Wawancara Pribadi dengan Bapak Rachmad Adji Fahreza (Selaku *Sales Assistant* Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir), Jakarta, 13 Oktober 2019.

diserahkan pada saat akad jual beli dilakukan. Padahal, secara syariah telah ditetapkan bahwa syarat sah dari jual beli murabahah yaitu objek harus dapat diserahkan ketika dilakukannya akad jual beli (Ikit et al., 2018: 142). Begitu pula pada Fatwa DSN-MUI Nomor 111 tahun 2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah pada bagian Ketentuan terkait Mutsman/ Mabi' ditetapkan bahwa objek pada jual beli murabahah harus dapat diserahkan pada saat akad jual beli dilakukan (Dewan Syariah Nasional MUI, 2017: 6). Sehingga dapat dilihat bahwa terdapat ketidaksesuaian antara akad murabahah yang diterapkan dalam produk BNI Griya iB Hasanah khususnya pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* dengan hukum syariah, karena tertundanya serahterima objek dalam pembiayaan ini belum memenuhi syarat sah jual beli murabahah dan juga tidak memenuhi ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI.

Terkait dengan tertundanya serahterima objek dalam pembiayaan pemilikan rumah dengan sistem *indent* ini penulis melihat bahwa skema tersebut lebih sesuai dengan akad istishna dibandingkan akad murabahah sebagaimana yang diterapkan oleh Bank BNI Syariah. Hal ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Firda Fibriani yang menyatakan bahwa menurut pandangan hukum Islam jual beli dengan tertundanya serah terima objek dalam pembiayaan indent ini sah dan diperbolehkan karena telah memenuhi syarat dan rukun dari jual beli istishna (Fibriani, 2014: 72-73).

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan “**Analisis Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah *Indent* (Studi Kasus pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir)**”.

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis paparkan, maka dapat diidentifikasi masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Terindikasi adanya ketidaksesuaian antara penerapan akad murabahah yang diterapkan dalam pembiayaan pemilikan rumah *indent* pada Bank BNI Syariah dengan kaidah fiqih jual beli murabahah dan hukum syariah yang diatur dalam Fatwa DSN-MUI.
2. Pembiayaan pemilikan rumah *indent* pada produk BNI Griya iB Hasanah terlihat lebih sesuai dengan skema akad istishna

## **C. Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah ditetapkan agar penelitian fokus pada permasalahan yang akan dibahas, sehingga nantinya tidak meluas dan menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan. Oleh karena itu, penulis membatasi penelitian ini pada penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* dalam produk BNI Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir.



#### **D. Perumusan Masalah**

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah penulis paparkan, maka dapat dirumuskan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Apakah penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir secara keseluruhan sudah sesuai dengan kaidah fiqih jual beli murabahah dan Fatwa DSN-MUI?
2. Apa akad yang lebih relevan untuk digunakan dalam pembiayaan pemilikan rumah *indent*?

#### **E. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Menganalisis kesesuaian penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir dengan kaidah fiqih jual beli murabahah dan Fatwa DSN-MUI.
- b. Menganalisis akad yang lebih relevan untuk digunakan dalam pembiayaan pemilikan rumah *indent*.

## 2. Manfaat Penelitian

### a. Bagi Penulis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan dan pemahaman penulis, khususnya terkait dengan akad murabahah yang selama ini dipelajari dalam perkuliahan dengan menganalisis langsung penerapannya pada dunia perbankan syariah.

### b. Bagi Bank BNI Syariah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan yang bermanfaat bagi pihak Bank BNI Syariah terkait penerapan akad-akad dalam produknya agar dapat berjalan sesuai dengan hukum syariah, sehingga Bank BNI Syariah kedepannya dapat berkembang menjadi lebih baik lagi.

### c. Bagi Akademisi

★ Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan, serta dapat menjadi bahan bacaan dan referensi bagi mahasiswa lain.

## F. Penelitian Terdahulu yang Relevan

Penelitian terdahulu yang relevan dapat menjadi dasar atau acuan serta dapat dijadikan sebagai data pendukung bagi penulis. Berikut tabel rincian tentang penelitian terdahulu yang relevan, yaitu sebagai berikut:

**Tabel 1.1**  
**Penelitian Terdahulu yang Relevan**

| No | Judul   | Hasil Penelitian  | Persamaan   | Perbedaan  |
|----|---|---|---|--|
| 1. | Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Griya BSM (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura), Hasbiyannor, Program Studi Perbankan Syariah, Institut Agama Islam Negeri Antasari Banjarmasin, Skripsi, 2016. | 1. Pembiayaan Griya BSM belum sesuai dengan teori tentang murabahah pada fiqih klasik karena syarat dari jual beli belum terpenuhi, yaitu barang yang diperjualbelikan tidak dapat diserahkan saat akad.<br>2. Tindakan Bank Syariah Mandiri terhadap nasabah yang menunda untuk membayar angsuran pada pembiayaan Griya BSM dengan akad murabahah telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04 tahun 2000 tentang Murabahah. | 1. Menggunakan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif.<br>2. Ruang lingkup penelitian, yaitu pembiayaan murabahah.<br>3. Ditinjau berdasarkan fiqih dan fatwa DSN-MUI. | 1. Metode pengumpulan data peneliti terdahulu dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Sementara penulis melakukan wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka.<br>2. Lokasi penelitian terdahulu di Bank Syariah Mandiri. Sedangkan penulis melakukan penelitian di BNI Syariah.<br>3. Fokus masalah penelitian terdahulu adalah kesesuaian syariah dari sisi status objek dan tindakan bank syariah terhadap nasabah yang menunda pembayaran. Sedangkan penulis fokus pada kesesuaian syariah secara keseluruhan dalam pembiayaan rumah <i>indent</i> . |

|    |  |  |  |  |
|----|--|--|--|--|
| 2. | <p>Tinjauan Hukum Islam terhadap Tertundanya Serah Terima Rumah dalam Produk Pembiayaan KPR Indent iB (Studi Kasus di BTN Syariah KC Surabaya), Firda Fibriani, Program Studi Muamalah, Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, Skripsi, 2014.</p> | <p>1. Aplikasi pembiayaan KPR Indent BTN Syariah KC Surabaya adalah dengan cara nasabah memesan barang dengan kriteria tertentu kepada bank.</p> <p>2. Menurut hukum Islam jual beli KPR Indent BTN Syariah dengan akad istishna sah dan diperbolehkan, menurut syarat dan rukunnya.</p> | <p>1. Menggunakan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif.</p> <p>2. Penelitian dilakukan pada pembiayaan pemilikan rumah <i>indent</i>.</p> | <p>1. Metode pengumpulan data peneliti terdahulu dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Sementara penulis melakukan wawancara, dokumentasi dan studi pustaka.</p> <p>2. Ruang lingkup peneliti terdahulu yaitu akad istishna, sedangkan lingkup penulis adalah akad murabahah.</p> <p>3. Lokasi penelitian terdahulu di BTN Syariah, sedangkan penulis melakukan penelitian pada BNI Syariah.</p> <p>4. Peneliti terdahulu meninjau berdasarkan rukun dan syaratnya. Sedangkan penulis meninjau berdasarkan kaidah fiqih dan fatwa DSN-MUI.</p> |
| 3. | <p>Penerapan Akad Murabahah dalam Pembiayaan KPR (Studi Komparasi pada Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri), Fithriyya Mawaddah, Program Pasca Sarjana Institut</p>   | <p>1. Pada Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri sana-sama terdapat ketidaksesuaian dengan hukum Islam dan Fatwa DSN-MUO No 04/DSN-MUI/2000. Namun, pada</p>  | <p>1. Menggunakan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif.</p> <p>2. Ruang lingkup penelitian, yaitu pembiayaan murabahah.</p>               | <p>1. Lokasi Penelitian pada Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah Mandiri.</p> <p>2. Fokus masalah penelitian terdahulu yaitu pembiayaan KPR secara umum. Sedangkan penulis fokus pada</p>   |



|    |   |  |   |  |
|----|---|--|---|--|
|    | <p>Ilmu Al-Qur'an (IIQ) Jakarta, Tesis, 2015.</p>   | <p>dasarnya kedua bank tersebut telah berusaha melakukan praktik Murabahah dengan maksimal sesuai dengan fatwa DSN-MUI meskipun pada berapa sisi belum dapat diimplementasikan secara ideal.</p>   | <p>3. Metode pengumpulan data peneliti terdahulu dilakukan dengan wawancara, dokumentasi dan studi pustaka.</p> | <p>pembiayaan rumah <i>indent</i><br/>3. Penelitian terdahulu hanya meninjau berdasarkan fatwa DSN-MUI. Sedangkan penulis meninjau berdasarkan fatwa DSN-MUI dan juga kaidah fiqh.</p>   |
| 4. | <p>Implementasi Fatwa DSN-MUI terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo, Abdul Latif, STAIN Ponorogo, Jurnal Muslim Heritage, Vol. 1, 2016.</p> | <p>1. Fatwa DSN-MUI tentang murabahah terhadap praktik pembiayaan murabahah yang dilakukan BSM dan BMI KCP Ponorogo belum sepenuhnya diimplementasikan terutama dalam pelaksanaan akad yang meminta nasabah untuk membeli sendiri barangnya dan bank memberikan uang secara langsung kepada nasabah.</p> | <p>1. Ruang lingkup penelitian yaitu pembiayaan murabahah.</p>  | <p>1. Lokasi penelitian terdahulu di BSM dan Bank Muamalat, sedangkan penulis melakukan penelitian di BNI Syariah.<br/>2. Fokus masalah penelitian terdahulu yaitu pembiayaan secara umum. Sedangkan penulis fokus pada pembiayaan rumah <i>indent</i>.<br/>3. Penelitian terdahulu hanya meninjau berdasarkan fatwa DSN-MUI, sedangkan penulis meninjau berdasarkan fatwa DSN-MUI dan juga kaidah fiqh.</p> |
| 5. | <p>Implementasi Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare, Fitri Handayani,</p>   | <p>1. Mekanisme pembiayaan KPR pada BTN Syariah paraepare sudah sesuai dengan permenPUPR</p>   | <p>1. Menggunakan pendekatan kualitatif yang bersifat deskriptif.</p>   | <p>1. Lokasi penelitian di BTN Syariah, sedangkan penulis melakukan penelitian di BNI Syariah.</p>   |

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| <p>Rahman Ambo Masse, dan Sunuwati, Institut Agama Negeri Parepare, Jurnal Banco, Vol. 1, 2019.</p> | <p>Nomor 21/PRT/M/2016 dan permenPUPR Nomor 26/PRT/M/2016, serta permenPUPR Republik Indonesia Nomor 425/KPTS/M/2015.</p> <p>2. Implementasi akad murabahah masih belum berimplementasi dengan baik karena masih ada unsur-unsur akad yang tidak sesuai dengan fatwa DSN-MUI.</p> | <p>2. Ruang lingkup penelitian yaitu pembiayaan murabahah.</p> | <p>2. Penelitian terdahulu meninjau berdasarkan peraturan pemerintah dan fatwa DSN-MUI. Sedangkan penulis meninjau berdasarkan fatwa DSN-MUI dan juga kaidah fiqh.</p> <p>3. Penulis fokus melakukan analisis pada pembiayaan rumah <i>indent</i>.</p> |
|---|---|--|--|

## G. Sistematika Penulisan

### BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini menjelaskan tentang latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, penelitian terdahulu yang relevan, dan sistematika penulisan.

### BAB II : LANDASAN TEORI

Bab ini menjelaskan teori-teori yang berkaitan dengan penelitian yaitu pembiayaan murabahah yang terdiri dari pengertian, dasar hukum, perkembangan murabahah pada literatur klasik dan kontemporer. rukun dan syarat murabahah, ciri pokok pembiayaan murabahah, bentuk pembiayaan murabahah, prosedur pelaksanaan pembiayaan murabahah, dan fatwa-fatwa

DSN-MUI terkait pembiayaan murabahah; pembiayaan pemilikan rumah *indent* yang terdiri dari pengertian pembiayaan pemilikan rumah *indent*, proses pengajuan pembiayaan pemilikan rumah, dan peraturan terkait pembiayaan pemilikan rumah *indent*; serta kerangka berpikir.

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Pada bab ini menjelaskan tentang ruang lingkup penelitian, jenis penelitian yang dilakukan adalah kualitatif deskriptif dengan menggunakan pendekatan dari sisi syariah; pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara, dokumentasi, dan studi pustaka; serta metode analisis yang digunakan dengan metode penelitian studi kasus dan teknik analisis yang digunakan adalah teknik triangulasi.

### **BAB IV : ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

Bab ini membahas tentang mekanisme pembiayaan pemilikan rumah *indent* pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir, analisis penerapan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah *indent* di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir dengan kaidah fiqh jual beli murabahah dan Fatwa DSN-MUI, dan akad yang relevan untuk digunakan dalam pembiayaan pemilikan rumah *indent* pada produk BNI Griya iB Hasanah.

### **BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis dan saran.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agustinova, Danu Eko. 2015. *Memahami Metode Penelitian Kualitatif; Teori Dan Praktik*. Yogyakarta: Calpulis.
- Akad Pembiayaan Murabahah Bank BNI Syariah Kantor Cabang Bendungan Hilir*. 2020.
- Alawiyah, Ika Trisnawati. 2016. “Konsep Produk Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syari’ah.” *Jurnal Mahkamah* 1: 223–256.
- Ananda, M. Aditya. 2019. “Implementasi Jual Beli Murabahah Pada Pembiayaan Bank Syariah.” *Jurnal At-Tasyri’* XI: 59–66.
- Anwar, Arief Dermawan. 2017. *7 Jurus Sukses Pengusaha Property Syariah*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Astuti, Daharmi. 2018. “Persepsi Masyarakat Terhadap Akad Jual Beli Online Perspektif Ekonomi Syariah.” *Jurnal Syarikat* 1: 13–26.
- Aziz, Jamal Abdul. 2014. “Transformasi Akad Bay’ Al-Murabahah Dari Konsep Fikih Ke Produk Bank (Analisis Kritis Perspektif Fikih Muamalah).” *Jurnal Al-Manahij* 8.
- Bhinadi, Ardito. 2018. *Muamalah Syar’iyyah Hidup Barokah*. Yogyakarta: Deepublish.
- BNI Syariah. 2019. *Laporan Pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan Yang Baik*.  
———. 2019. *Laporan Tahunan 2019*.  
[https://www.bnisyariah.co.id/Portals/1/BNISyariah/Perusahaan/Hubungan Investor/Laporan Tahunan/AR 2019/AR BNI Syariah 2019 - Bindo - webversion.pdf](https://www.bnisyariah.co.id/Portals/1/BNISyariah/Perusahaan/Hubungan%20Investor/Laporan%20Tahunan/AR%202019/AR%20BNI%20Syariah%202019%20-%20Bindo%20-%20webversion.pdf).



- Danim, Sudarwan. 2002. *Menjadi Peneliti Kualitatif*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- Darsono, Ali Sakti, and Dkk. 2017. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*. 1st ed. ed. Muhammad Syafii Antonio. Depok: Rajawali Pers.
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2000. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*. Jakarta.
- . 2000. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam Murabahah*. Jakarta.
- . 2000. *Fatwa Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*. Jakarta.
- . 2002. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah*. Jakarta.
- . 2005. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)*. Jakarta.
- . 2005. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar*. Jakarta.
- . 2005. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*. Jakarta.
- . 2005. *Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah*. Jakarta.

- . 2016. *Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 102/DSN-MUI/X/2016 Tentang Akad Al-Ijarah Al-Maushufah Al-Dzimmah Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)-Inden*. Jakarta.
- . 2017. *Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*. Jakarta.
- Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI. 2013. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI.
- Djamil, Fathurrahman. 2012. *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi Di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Faozan, Akhmad. 2009. “Murabahah Dalam Hukum Islam Dan Praktik Perbankan Syari’ah Serta Permasalahannya.” *Jurnal Asy-Syir’ah* 43: 23–43.
- Fibriani, Firda. 2014. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Tertundanya Serah Terima Rumah Dalam Produk Pembiayaan KPR Indent IB (Studi Kasus Di BTN Syariah KC Surabaya).”
- Al Hadi, Abu Azam. 2017. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Handayani, Fitri, Rahman Ambo Massae, and Sunuwati. 2019. “Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan KPR Di Bank Tabungan Negara Syariah Parepare.” *Jurnal Banco* 1: 46–68.
- Hasbiyannor. 2016. “Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Griya BSM (Studi Kasus Di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Martapura).”
- Idri. 2017. *Hadis Ekonomi; Ekonomi Dalam Perspektif Hadis Nabi*. 1st ed. Jakarta: Kencana.

- Ifham, Ahmad. 2016. *Membongkar Rahasia Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ikit, Artiyanto, and Muhammad Saleh. 2018. *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Gava Media.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. 1st ed. Jakarta: Kencana.
- Ismail, Muhammad. 2015. "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Islam." *Jurnal Syaikhuna*: 150–64.
- Lathif, Ah. Azharuddin. 2012. "Konsep Dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia." *Jurnal Ahkam XII*: 69–78.
- Latif, Abdul. 2016. "Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri Dan Bank Muamalat KCP Ponorogo." *Jurnal Muslim Heritage* 1 No. 1: 1–18.
- Mauluddin, M. Sholeh. 2018. "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI." *Jurnal Qawanin* 2.
- Mun'im, Abdul. 2018. "Problematika Fatwa Ulama Dalam Murabahah Perbankan Syariah." *Jurnal Madinah* 5: 96–114.
- Otoritas Jasa Keuangan. 2016. *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta.
- . 2017. *Kajian Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan*. Jakarta.
- . 2020. *Statistik Perbankan Syariah April 2020*. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan. [https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---April-2020/SPS April 2020.pdf](https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---April-2020/SPS%20April%2020.pdf).

- . “Rumah Idaman Dengan KPR Syariah.” *Otoritas Jasa Keuangan*.  
<https://sikapiuangmuojk.go.id/FrontEnd/CMS/Download/425> (January 20,  
2020).
- Peraturan Bank Indonesia. 2018. *Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 Tentang Rasio Loan to Value Untuk Kredit Properti, Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor*.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Raco. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik Dan Keunggulannya*. Jakarta: Grasindo.
- Rahmawaty. 2017. “Pembiayaan Murabahah Dalam Sudut Ekonomi Islam Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Manadi.” *Journal Economic and Business of Islam* 2: 148–71.
- Rijal, Agus. 2013. *Utang Halal, Utang Haram*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Sahroni, Oni. 2019. *Fikih Muamalah Kontemporer*. ed. Syahrudin El Fikri. Jakarta: Republika Penerbit.
- Shofa Imama, Lely. 2014. “Konsep Dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah.” *Jurnal Iqtishadia* 1: 221–47.
- Sjahdeini, Sutan Remi. 2014. *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*. 1st ed. Jakarta: Kencana.



Soemitra, Andri. 2019. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*. 1st ed. Jakarta: Prenadamedia Group.

Sudaryono. 2018. *Metodologi Penelitian*. 1st ed. Depok: Rajawali Pers.

Supriyono, Maryanto. 2011. *Buku Pintar Perbankan*. ed. Th. Arie Prabawati. Yogyakarta: ANDI.

Yunita, Ani. 2017. "Problematika Status Kepemilikan Obyek Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Di Indonesia." *Jurnal Hukum Ekonomi Islam* 1: 21–44.

Wawancara Pribadi dengan Bapak Machdi Waly. Jakarta, 23 Juli 2020.

Wawancara Pribadi dengan Bapak Yoga Firmansyah. Jakarta, 23 Juli 2020.

Wawancara Pribadi dengan Bapak Bobby Alaska. Jakarta, 23 Juli 2020.

Wawancara Pribadi dengan Bapak Brus Tito. Jakarta, 2 September 2020.