

**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR IB BERDASARKAN AKAD
MURABAHAH DI PERBANKAN SYARIAH
(Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari)**



TESIS

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Magister
Ekonomi Islam Pada Program Studi
Ekonomi Syariah

**OLEH
MAHFUDZ
NIM: 16040204002**

**PASCA SARJANA
EKONOMI SYARIAH INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN)
KENDARI
2018**

PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : MAHFUDZ

NIM : 16041204002

Program Studi : Ekonomi Islam Pasca Sarjana IAIN Kendari

Menyatakan bahwa **TESIS** ini secara keseluruhan adalah asli hasil penelitian saya kecuali bagian-bagian tertentu yang dirujuk dari sumbernya dan disebutkan dalam daftar pustaka. Apabila dikemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-banarnya.

Kendari, 2 Juli 2018
Peneliti

MAHFUDZ

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إن الحمد لله نحمده ونستعينه ونستغفره ونستهديه، ونؤمن به، ونتوكل عليه، ونعوذ بالله من شرور أنفسنا، ومن سيئات أعمالنا. من يهده الله فلا مضل له، ومن يضلل فلا هادي له. وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له. وأشهد أن محمداً عبده ورسوله صلى الله وسلم وبارك عليه وعلى آله وصحبه والتابعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

Segala puji bagi Allah Swt. Yang telah melimpahkan karunia,rahmat serta hidayahnya kepada kita semua, sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini dengan judul: **Analisis Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari)**. Shalawat beserta salam selalu tercurahkan kepada nabi besar kita Rasulullah saw. Yang menjadi rahmat bagi semesta alam yang menuntun manusia dari alam jahiliah menuju cahaya keilmuan dengan berpegang teguh kepada al-Qur'an dan sunah.

Tesis ini ditulis dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Ekonomi Islam (M E I) pada Program Studi Ekonomi Islam, Pascasarjana IAIN Kendari.

Penulis sadar bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan, oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan saran dan masukan dari pembaca tesis ini agar nantinya menjadi masukan bagi penulis dikemudian hari.

tesis ini dapat diselesaikan berkat dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis berterima kasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung memberikan kontribusi dan dukungan baik moril maupun materil dalam penyelesaian tesis ini. Penulis menyampaikan terima kasih secara khusus kepada:

1. Kedua orang tua Ayah dan Ibunda yang selalu memberikan dorongan, dukungan dan do'a sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar sebagaimana yang diharapkan

2. Bapak Dr. H. Nur Alim, M.Pd selaku Rektor IAIN Kendari yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut dan mengenyam ilmu dan pendidikan di kampus IAIN Kendari pada Program Pasca Sarjana prodi Ekonomi Syari'ah.
3. Bapak Dr. Supriyanto, MA selaku Direktur Pasca Sarjana IAIN Kendari yang telah memberikan kesempatan untuk menimba ilmu pada Program Pasca Sarjana Prodi Ekonomi Syari'ah.
4. Bapak Dr. Akib, M.Pd selaku Kaprodi Ekonomi Syari'ah yang telah memberikan banyak saran dan masukan sehingga banyak membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Bapak Prof. Dr. H. Hasan Aedy, SE. M.Si selaku pembimbing utama yang telah memberikan pembimbingan dengan baik, memberikan sumbangan pemikiran, ide dan masukan, saran dan perhatian serta telah meluangkan dan mengikhhlaskan waktunya untuk berdiskusi dengan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
6. Bapak Dr. Husain Insawan, M.Ag selaku pembimbing kedua yang telah memberikan pembimbingan dengan baik, memberikan saran dan masukan terhaap tesis ini sehingga membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini dengan baik.
7. Seluruh Bapak dan Ibu dosen prodi Ekonomi Syari'ah IAIN Kendari yang telah mengajarkan ilmunya dengan ikhlas kepada kami dan telah meluangkan waktunya untuk beriskusi kapada peulis.
8. Bapak Dr. Muhammad Hadi, M.HI selaku penguji Tesis, atas kesediaannya dalam meluangkan waktu untuk menguji dan memberikan saran demi perbaikan dari Tesis ini.
9. Bapak Bupati dan Wakil Bupati Kabupten Konawe Kepulauan beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan dorongan dan bantuan baik moril maupun materil berupa bantuan beasiswa kepada seluruh mahasiswa konawe kepulauan khususnya kepada penulis dalam menyelesaikan program Pasca Sarjaa di IAIN Kendari Prodi Ekonomi Syari'ah.

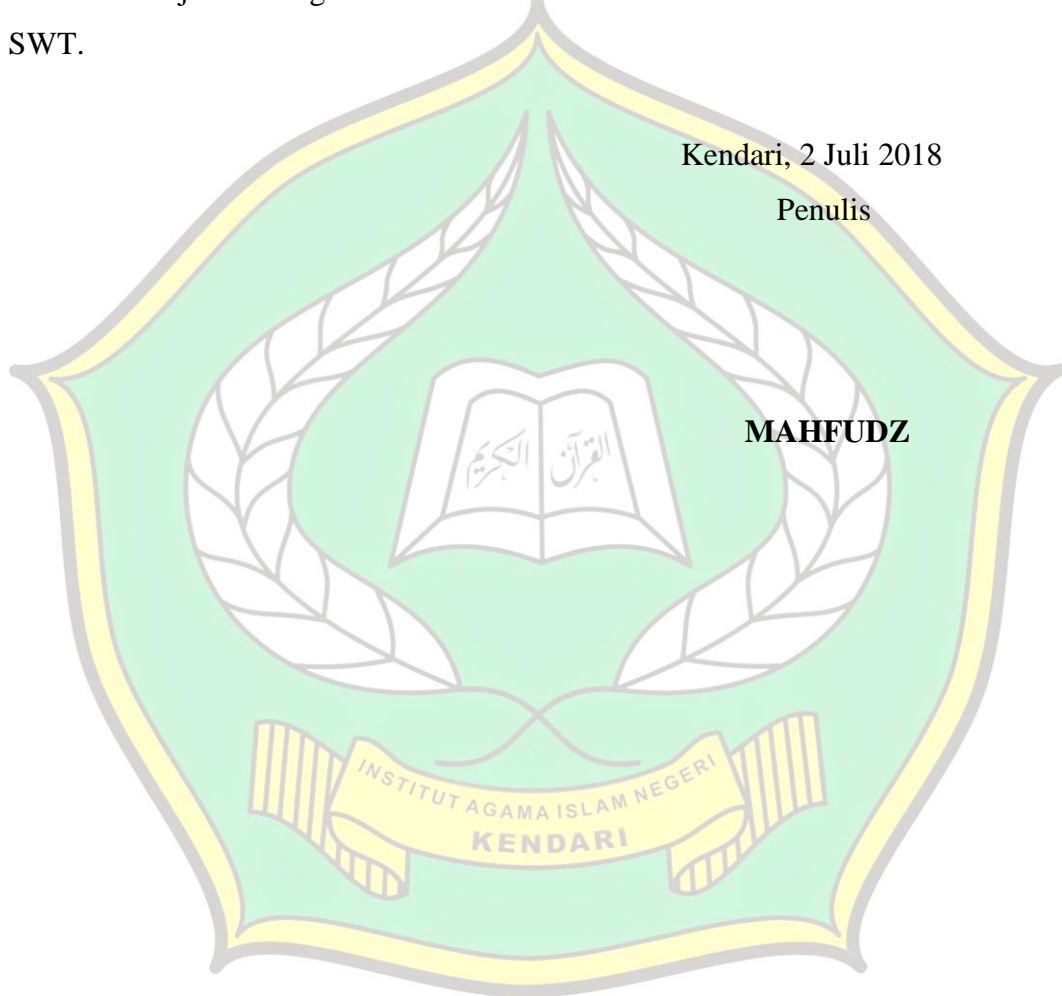
10. Seluruh rekan-rekan mahasiswa Pasca Sarjana IAIN kendari khususnya prodi ekonomi syari'ah yang telah banyak berinteraksi di kampus, berdiskusi dan memberikan masukan dan saran kepada penulis.
11. Berbagai pihak yang telah membantu pelaksanaan program studi dan penelitian, yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga jasa, bantuan dan dorongan Bapak/Ibu, Rekan-rekan sekalian menjadi tabungan amal sholeh diakherat kelak dan diterima oleh Allah SWT.

Kendari, 2 Juli 2018

Penulis

MAHFUDZ



DAFTAR ISI

PERNYATAAN ORISINALITAS PENELITIAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	vi
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Fokus Penelitian.....	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	7
F. Definisi Istilah.....	8
BAB II LANDASAN TEORITIK	11
A. Perbankan Syariah	11
B. Prinsip Akad Dalam Islam	32
C. Sistem Pembiayaan Bank Syariah.....	48
D. Pembiayaan <i>Murabahah</i>	54
E. KPR Syariah.....	65
F. Hasil Penelitian Yang Relevan	67
BAB III METODE PENELITIAN.....	72
A. Jenis Penelitian.....	72
B. Tempat dan Waktu Penelitian	72
C. Data dan Sumber Data	73
D. Teknik dan Prosedur Pengumpulan Data.....	73
E. Teknik Analisis Data.....	75
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	84
A. Sejarah BRI Syariah.....	84
B. Kondisi Objektif KPR Bank Syariah Cabang Kendari	86
C. Mekanisme Pengajuan dan implementasi Pembiayaan KPR Bank BRI Syariah Cabang Kendari	88

BAB V PENUTUP.....	118
A. Kesimpulan	118
B. Saran dan Rekomendasi.....	120
DAFTAR PUSTAKA	122
LAMPIRAN.....	125



PEDOMAN TRANSLITERASI

Pedoman Transliterasi ini berfungsi untuk memudahkan penulis dalam memindahkan bahasa asing ke dalam bahasa Indonesia. Pedoman transliterasi harus konsisten dari awal penulisan sebuah karya ilmiah sampai akhir.

Pedoman Transliterasi Arab Latin yang merupakan hasil keputusan bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

1. Konsonan

Daftar huruf Bahasa Arab dan transliterasinya ke dalam huruf Latin dapat dilihat pada halaman berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak Dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Śa	Ś	Es(dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ha	H	Ha (Dengan titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	Z	Zet (Dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	Śad	Ś	Es (Dengan titik di bawah)
ض	Dad	D	De (Dengan titik di bawah)

ط	Ta	T	Te (Dengan titik di bawah)
ظ	Za	Z	Zet (Dengan titik di bawah)
ء	‘Ain	‘ _	Apostrof terbalik
ج	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
ه	Ha	H	Ha
ء	Hamzah	_`	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata mengikuti vokalnya tanpa diberi tanda apa pun. Jika ia terletak di tengah atau di akhir, maka ditulis dengan tanda (‘).

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri atas vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf latin	Nama
اَ	<i>Fathah</i>	A	A
اِ	<i>Kasrah</i>	I	I
اُ	<i>Dammah</i>	U	U

ABSTRAK

Nama : Mahfudz
Nim : 16040204002
Program Studi : Ekonomi Islam
Judul Tesis : Analisis Pembiayaan KPR IB Berdasarkan Akad Murabahah di Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Cabang Kendari)

Tujuan yang ingin di capai penulis dalam tesis ini adalah untuk mengungkap dan menerangkan kepada masyarakat bagaimana prosedur dan mekanisme akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR BRI Syariah apakah telah sesuai dengan syariah atau belum.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif sesuai dengan tujuannya. Adapun sumber dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder, yang menjadi data primer dalam penelitian ini adalah marketing Bank BRI Syariah Kendari dan nasabah KPR BRI Syariah Kendari, sumber data sekunder berupa dokumen-dokumen penandatanganan KPR Syariah dengan akad *murabahah*, foto-foto KPR Syariah dan dokumentasi lainnya. Untuk mendapatkan data yang akurat penulis menggunakan beberapa metode diantaranya adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Berdasarkan hasil observasi dan penelitian lapangan yang dilakukan oleh penulis adalah sebagai berikut. Bank BRI Syariah Cabang Kendari dalam mengaplikasikan akad *murabahah* pada KPR Syariah masih belum sepenuhnya murni syariah khususnya terkait masalah uang muka/DP dan penjaminan rumah yang melibatkan asuransi konvensional.

ABSTRACT

Name : Mahfudz
NIM : 16040204002
Program Study : Islamic Economic Studys
Thesis : Analysis Financing KPR IB *Murabahah* Contract at
Islamic Banking (Case Study at BRI Islamic Banking Branch Kendari)

The thesis aims are to reveal and explain both of *murabahah* contract system and procedures to the society in the housing financial by BRI Islamic Banking and the compatibility with Islamic values.

This study applies the qualitative approach according to its purpose. As for the source is consisted of primary and secondary datas. The primary data comes from BRI syariah Kendari marketing while the secondary data comes from syariah housing documents in particular *murabahah* contract, photos and other documentations. Several methods had been applied to get accurate data such as observation, interviews and documentation.

The result shows that BRI Syariah Kendari had implemented system is not accordance to MUI's fatwa. It can be conclude that there is deviation from syariah values.



المخلص

إسم الباحث : محفوظ
رقم دفتر القيد الباحث : 16040204002
الحصول علي الدراسي : الإقتصاد إسلامي
عنوان البحث : تحليل التمويل KPR IB في عقد المرابحة (محل
الدراسة في مصرف الإسلامي BRI إسلامي فرع كينداري)

والهدف في هذا البحث هو إظهار الطريقة والعملية ولمنهج في تطبيق المعاملات المالية التي يفعلها المصرف الإسلامي هل يطابق الشريعة الإسلامية والفتاوي المعاملات المالية الإسلامي أو يخالف الشريعة.

وأما النوع من هذا البحث هو نوعي تطبيقاً للهدف والعلمي، والمصدر الأساس في هذا البحث تتعلق علي المعاملات إبتدائي والمعاملات فرعي. والمعاملات إبتدائي في هذا البحثي هو التسويق مصرف الإسلامي وعملاء البنك الإسلامي. والمراجع المعاملات الفرعي هو الملف من عقد المرابحة والعقد الوكالة والبيع أي يسمي بالورقة العقد للبنك الإسلامي وصور السكن العملاء المصرف الإسلامي وغير ذلك. ففي بحث هذا المعلومات يستخدم الباحث بعدة من الطرق وهو الطريقة الملاحظات، والمقابلة، والتوثيق.

والنتيجة في هذا البحث من خلال ملاحظات الباحث هو: أن المصرف الإسلامي في تطبيق المعاملات المالية خصوصاً في عقد المرابحة في تملك السكن يخالف عن الشريعة والفتاوي الإسلامية خصوصاً في الحامش جديّة والكفالة.