

**ANALISIS PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA
PEMBIAYAAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR)
DI BMT AMANAH CABANG KENDARI**



Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Pencapaian Gelar Sarjana
Ekonomi Pada Program Studi Ekonomi Syariah

OLEH :

JUMATRIYA

14020103024

**PROGRAM STUDI EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI
KENDARI
2021**



INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI (IAIN) KENDARI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jln. Sultan Qaimuddin No. 17 Telp/Fax. (0401) 3193710

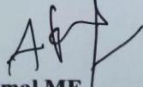
E-Mail: febi_iain@yahoo.co.id Website: <http://febi.iainkendari.ac.id>

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul: “**Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kota Kendari**”. Yang ditulis oleh saudari Jumatriya, NIM. 14020103024, Mahasiswa Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Kendari, telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing I dan pembimbing II dengan beberapa perbaikan dan selanjutnya dapat melaksanakan ujian munaqasyah. Demikian persetujuan ini diberikan untuk proses selanjutnya.

Kendari, 25 Oktober 2021

Pembimbing I,



Akmal ME

NIP.197712182009121003

Pembimbing II,



Abdul Wahid Mongkito S.SI., M.E

NIP.198801082018011001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KENDARI
EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Jalan Sultan Qaimuddin No. 17 Kelurahan Baruga, Kendari Sulawesi Tenggara
Telp/Fax. (0401) 3193710/ 3193710
email : iainkendari@yahoo.co.id website : <http://iainkendari.ac.id>

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi yang berjudul "ANALISIS PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN KREDIT PERUMAHAN RAKYAT (KPR) DI BMT AMANAH CABANG KOTA KENDARI" yang ditulis oleh JUMATRIYA NIM. 14020103024 Mahasiswa Program Studi **Ekonomi Syariah** Fakultas **Ekonomi dan Bisnis Islam** IAIN Kendari, telah diuji dan disajikan dalam tesis yang diselenggarakan pada hari **Kamis** tanggal **04 November 2021** dan ditemukan untuk menjadi diterima sebagai syarat untuk **memperoleh gelar (SE)**.

Dewan Pengaji

Ketua : Akmal ME (.....)

Sekretaris : Abdul Wahid Mongkito S. Si., M.EI (.....)

Anggota 1 : Mujibir Rahman S.EI, M.E.Sy. (.....)

Anggota 2 : Muhammad Imran SE, M.Ak (.....)

Kendari, 09 Desember 2021

Dekan

Dr. H. Rusdin Muhalling M.EI
NIP 196310292000031001

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa segala informasi dalam skripsi berjudul **“Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Di BMT Amanah Cabang Kendari”** dibawah bimbingan bapak Akmal ME. dan bapak Abdul Wahid Mongkito S.Si., M.E telah diperoleh dan disajikan sesuai dengan peraturan akademik dan kode etik IAIN Kendari. Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar keserjanaan disuatu perguruan tinggi. Semua sumber rujukan yang digunakan dalam skripsi ini telah disebutkan didalam daftar pustaka. Dengan penuh kesadaran saya menyatakan bahwa skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri. Jika kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan duplikat, tiruan, plagiasi, dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Kendari, 25 Oktober 2021



Jumatriya
14020103024

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Institut Agama Islam Negeri Kendari, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Jumatriya
Nim : 14020103024
Program Studi : Ekonomi Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas IAIN Kendari **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non- exclusive Royalty- Free Right)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Di BMT Amanah Cabang Kendari”**. Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini IAIN Kendari berhak menyimpan, mengalih media/ formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Kendari,
Pada Tanggal : 25 Oktober 2021

Yang menyatakan



Jumatriya

14020103024

KATA PENGANTAR



الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام

على أشرف الأنبياء و المرسلين و علي آله و أصحابه أجمعين . أما بعد

Dengan nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “**Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kota Kendari**”. Shalawat dan salam kepada Nabi dan Rasul, yaitu Penghulu kita Nabi Muhammad SAW, beserta para sahabat, kerabat serta orang-orang yang istiqamah mengikuti petunjuknya hingga akhir zaman.

Dalam kesempatan ini tidak ada kata yang tertulis selain ungkapan rasa terima kasih yang mendalam atas segala bantuan, bimbingan serta perhatian yang diberikan kepada penulis selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini terutama penulis haturkan kepada yang terhormat :

1. Rektor IAIN Kendari Prof. Dr. Faizah Binti Awad, M.Pd yang telah memberikan sarana dan fasilitas serta kebijakan yang mendukung penyelesaian studi ini.
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Dr. H Rusdin Muhalling M.EI dan seluruh jajarannya yang telah membina dan banyak bimbingan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
3. Ketua Prodi Ekonomi Syariah Abdul Wahid Mongkito S.Si.,M.EI dan seluruh jajarannya yang senantiasa memberi motivasi, nasehat dan saran kepada penulis.
4. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kendari yang telah memberikan ilmu pengetahuan.
5. Pembimbing I Akmal ME dan pembimbing II Abdul Wahid Mongkito S.Si.,M.EI yang sabar dan tak pernah lelah dalam

memberikan bimbingan serta dukungan dalam penyusunan skripsi ini dari awal sampai akhir.

6. Kepada Dosen Penguji Muljibir Rahman S.El.,M.E.Sy dan Muhammad Imran SE,M.Ak yang telah memberikan banyak masukan/saran dan koreksi kepada penulis sehingga skripsi ini dapat menjadi lebih baik.
7. Staf Perpustakaan IAIN Kendari dan jajaran yang telah mengizinkan melakukan studi kepustakaan dan meminjamkan buku-buku yang penulis butuhkan.
8. Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Kendari yang telah memberikan pelayanan terbaiknya dalam proses administrasi.
9. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.
10. Kepada keluarga serta sahabat-sahabat penulis yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyusun dan menyelesaikan skripsi ini, tetapi penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya tulis ini dapat bermanfaat untuk kita semua dan memberikan kontribusi positif khususnya mahasiswa IAIN Kendari.

Dan atas segala bantuan dan bimbingan tersebut penulis berdo'a semoga Allah SWT berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda, Amiin ya Rabbal 'alamin.

Kendari, 25 Oktober 2021

Penulis



Jumatriya

14020103024

ABSTRAK

Jumatriya. Nim 14020103024. Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Di BMT Amanah Cabang Kendari. Di Bimbing Oleh Bapak Akmal ME Dan Bapak Abdul Wahid Mongkito S. Si., M.EI

Penelitian ini mengkaji dan menjawab permasalahan mengenai bagaimana pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kendari, dalam hal kesesuaian pengaturan akad dengan pelaksanaannya di lapangan, selain itu juga mengenai masalah/hambatan dalam melaksanakan akad murabahah pada pembiayaan kredit perumahan rakyat (KPR) di BMT Amanah cabang Kendari beserta solusi/upaya penyelesaiannya.

Penelitian ini merupakan penelitian empiris yang bersifat deskriptif. Data yang dipergunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer merupakan data utama penelitian ini. Sedangkan data sekunder digunakan sebagai pendukung data primer. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan yaitu melalui wawancara dan studi pustaka baik berupa buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen, dan sebagainya. Analisis data menggunakan analisis data kualitatif dengan model interaktif.

Pelaksanaan pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kendari menggunakan akad murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang dimaksud adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih. Segala hal terkait pedoman pelaksanaan pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) tertuang dalam surat perjanjian/*akad* yang ditandatangani oleh BMT Amanah.

Masalah/hambatan yang sering muncul adalah adanya cidera janji. Cidera janji yang dilakukan oleh user pada BMT Amanah cabang Kendari terbilang kecil, cidera janji itu berupa keterlambatan pembayaran yang tidak sesuai dengan waktu yang telah disepakati, dalam hal keterlambatan pembayaran user dapat dibedakan menjadi dua, yaitu user yang terlambat atau tidak memenuhi kewajibannya karena kondisi di luar kehendak user (*force majeure*) dan user yang mampu namun menunda-nunda pembayaran. Upaya hukum pertama yang dilakukan oleh BMT Amanah cabang Kendari dalam menyelesaikan perselisihan antara BMT Amanah dan user terkait perjanjian khususnya dalam hal keterlambatan pembayaran adalah dengan jalan perdamaian (*shulh/islah*).

ABSTRACT

Jumatriya. Nim 14020103024. Analysis of the Implementation of Murabahah Contracts in the Financing of Public Housing Credit (KPR) at BMT Amanah Kendari Branch. Guided by Mr. Akmal ME and Mr. Abdul Wahid Mongkito S. Si., M.EI

This study examines and answers the problem of how the implementation of the murabahah contract in financing public housing loans (KPR) at BMT Amanah Kendari Branch, in terms of the suitability of the contract arrangement with its implementation in the field, in addition to the problems/obstacles in implementing the murabahah contract on housing loan financing. people (KPR) at BMT Amanah Kendari branch along with the solutions/completion efforts.

This research is an empirical research that is descriptive. The data used in this study include primary and secondary data. Primary data is the main data of this research. While secondary data is used to support primary data. The data collection technique used is through interviews and literature studies in the form of books, laws and regulations, documents, and so on. Data analysis used qualitative data analysis with an interactive model.

The implementation of Public Housing Credit (KPR) financing at the BMT Amanah Kendari Branch using a murabahah contract based on the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council Number 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning murabahah which means selling an item by confirming the purchase price to the buyer and the buyer pay a higher price. All matters related to the guidelines for the implementation of Public Housing Credit (KPR) financing are contained in a letter of agreement/contract signed by BMT Amanah.

The problem/obstacle that often arises is a breach of contract. Defaults committed by users at BMT Amanah Kendari branch are relatively small, the breach of promise is in the form of late payments that are not in accordance with the agreed time, in the case of late payments the user can be divided into two, namely users who are late or do not fulfill their obligations due to conditions in the company. against the will of the user (force majeure) and users who are able but delay payment. The first legal effort made by BMT Amanah Kendari branch in resolving disputes between BMT Amanah and users related to the agreement, especially in the case of late payments, is by way of peace (shulh/islah).

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT ENGLISH	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang.....	1
1.2.Rumusan Masalah.....	4
1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	4
1.4.Definisi Operasional	5
1.5.Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Penelitian Relevan	8
2.2. Kajian Teori	16
2.2.1. Akad Dalam Pembiayaan	16
b) Pengertian Pembiayaan	18
c) Unsur-Unsur Pembiayaan.....	21
d) Tujuan Pembiayaan	22
e) Prinsip-Prinsip Pembiayaan	22
2.2.2 Murabahah	25
a) Pengertian Murabahah	25
b) Landasan Hukum Islam	26
c) Syarat Murabahah	27
d) Ketentuan Jual Beli Murabahah.....	27

2.2.3. Kredit Perumahan Rakyat (KPR)	28
a) Pengertian Kredit	28
b) Pengertian KPR.....	29
c) Jenis KPR.....	30
2.3.4. Baitul Maal Wat Tanwil (BMT)	31
2.3. Kerangka Pemikiran	32

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian	33
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian.....	34
3.3. Sumber Data	34
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	34
3.5. Teknik Analisis Data	35
3.6. Teknik Keabsahan Data.....	37

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Gambaran Umum Baitul Maal Wat Tamwil Amanah Cabang Kota Kendari	38
4.1.1 Sejarah Berdirinya BMT Amanah	38
4.1.2. Visi dan Misi BMT Amanah	38
4.1.3. Struktur Organisasi BMT Amanah.....	39
4.1.4. Jenis Produk BMT Amanah.....	43
4.2. Hasil Penelitian	46
4.2.1. Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kendari.....	46
4.2.2. Masalah Apa Saja Yang Dihadapi Oleh BMT Amanah Dalam Melaksanakan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)	52
4.2.3. Solusi Untuk Mengatasi Masalah Yang Dihadapi Oleh BMT Amanah Dalam Melaksanakan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR)	53

4.3. Pembahasan.....	61
4.3.1. Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR) di BMT Amanah Cabang Kendari	61
4.3.2. Masalah Apa Saja Yang Dihadapi Oleh BMT Amanah Dalam Melaksanakan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	68
4.3.3. Solusi Untuk Mengatasi Masalah Yang Dihadapi Oleh BMT Amanah Dalam Melaksanakan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).....	73
 BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
C. Litimasi Penelitian	81
 DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN.....	87
Lampiran 1 Daftar Gambar.....	88
Lampiran 2 Pedoman Wawancara.....	90
Lampiran 3 Surat Izin Penelitian.....	93
BIODATA PENELITI	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran.....	32
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BMT Amanah Cabang Kendari	40

