ANALISIS PERBANDINGAN AKAD MURABAHAH DAN AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT iB

(Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1 (S1)
dalam Ilmu Ekonomi Islam

Oleh:

NURLAELI ZAKIYAH

NIM : 122411203

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG

2016

Dra. Hj. Nur Huda., M.Ag.
Jl. Tugu Lapangan No. H/40 RT 8/1 Tambakaji,
Ngaliyan,Semarang.

Drs. Zaenuri., MH.
Manggar Mas RT 16/IV Godong, Grobogan.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lampiran : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n. Nurlaeli Zakiyah

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan memperbaiki seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah skripsi mahasiswa di bawah ini:

N a m a	:	Nurlaeli Zakiyah
NIM	:	122411203
Jurusan	:	Ekonomi Islam
Judul Skripsi	:	Analisi Perbandingan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada Pembiayaan KPR Muamalat iB (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang)

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera di munaqasyahkan.

Demikian harap menjadi maklum.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Semarang, 21 November 2016

Pembimbing I	Pembimbing II
Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag.	**Drs. Zaenuri, MH.**
NIP. 19690830 199403 2 003	NIP. 19610315 199703 1 001

KEMENTRIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
Jl. Prof. Dr. Hamka (Kampus III) Ngaliyan Semarang Telp.(024)760129691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Nurlaeli Zakiyah

NIM : 122411203

Jurusan : Ekonomi Islam

Judul Skripsi :**"ANALISIS PERBANDINGAN AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIAYAAN KPR MUAMALAT iB (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang)**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan Dinyatakan **LULUS**, pada tanggal:

15 Desember 2016

dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir dalam menyelesaikan studi program Sarjana Strata 1 (S1) guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Islam (SE).

Semarang, 15 Desember 2016

Ketua Sidang

H. Ade Yusuf Mujaddid, M. Ag.
NIP. 19670119 199803 1 002

Sekretaris Sidang

Dra. Hj. Nur Huda, M. Ag.
NIP. 19690830 199403 2 003

Penguji I

Dr. H. M. Saifullah, M. Ag.
NIP. 19700321 199603 1 003

Penguji II

Dr. H. Nur Fatoni, M. Ag.
NIP. 19730811 200003 1 004

Pembimbing I

Dra. Hj. Nur Huda, M. Ag.
NIP. 19690830 199403 2 003

Pembimbing II

Drs. Zaenuri, MH.
NIP. 19610315 199703 1 001

MOTTO

وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ الأَنْعَامِ بُيُوتًا

تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا

وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ

Artinya: ***"Dan Allah menjadikan rumah-rumah bagimu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah dari kulit hewan ternak yang kamu merasa ringan (membawanya) pada waktu kamu bepergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)". (QS. An-Nahl: 80)***[1]

"SUATU YANG WAJIB MENGUSAHAKANNYA HUKUMNYA WAJIB"

[1] Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Bandung: CV Penerbit Diponegoro, 2005, h. 220

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa syukur kepada Allah Swt kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang telah berjasa dalam perjalanan penulis:

Orang tua

Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih, kupersembahkan karya kecil ini untuk Mamah (Sarofah) dan Papah (Bainul Amin) tercinta, kalian adalah alasan semangatku dalam menjalani hidup. Terimakasih atas segala do'a, bimbingan, dukungan baik moral maupun material, dan selalu mencurahkan kasih sayang kepada penulis. Engkaulah motivasi terbesar dalam hidupku, semoga karya kecil ini sebagai awal untuk membuat Mamah dan Papah bahagia.

Adik-Adik

Untuk adik-adikku: Sifa Uyuni, Intan Safitri, Amelia Rizki, Agung Fadlan. Terimakasih, kalian adalah salah satu dari sekian banyak alasan untuk semangat kesuksesanku

Kekasih

Muh. Khafidhil Mustaqim,. Terimakasih atas kebersamaan selama ini, Terimakasih pula telah memberi semangat dan dukungan dalam menyelesaikan karya sederhana ini. Semoga kedepannya akan menjadi lebih baik.

Sahabat

Buat sahabat seperjuanganku Zecamily ammix (Zeeyah, Ecca, Mia, Ni'am, Jatmiko) yang selalu memberikan semangat serta masukan bagi penulis terimakasih atas kebersamaan selama di UIN Walisongo ini, terimakasih teman-teman kos Nusa Indah 1 20 (Ziyan, Atul, Nikmah, Mba Ella, Ainur) yang selalu memberikan keceriaan setiap harinya, terimakasih kepada keluarga besar EIE 2012 yang memberikan kehangatan selam ini, terimakasih kepada TIM PPL di BPRS Gala Mitra Abadi Purwodadi yang telah memberikan pengalaman yang luar biasa, terimakasih kepada sahabat TIM KKN Posko 24 Desa Kertomulyo yang memberikan pembelajaran, pengalaman serta kebersamaan yang tak terlupakan, dan yang terakhir kepada teman-teman EIA,EIB,EIC,EID.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 21 November 2016

Deklarator,

NURLAELI ZAKIYAH

NIM. 122411203

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. PEDOMAN TRANSLITERASI HURUF ARAB KE HURUF LATIN

Transliterasi merupakan hal yang penting dalam skripsi karena pada umumnya banyak istilah arab, nama orang, judul buku, nama lembaga dan lain sebagainya yang aslinya ditulis dengan huruf arab harus disalin kedalam huruf latin. Untuk menjamin konsistensi, perlu ditetapkan suatu transliterasi sebagai berikut:

1. Konsonan

ء= ‘	ز= z	ق= q
ب= b	س= s	ك= k
ت= t	ش= sy	ل= l
ث= ts	ص= sh	م= m
ج= j	ض= dl	ن= n
ح= h	ط= th	و= w
خ= kh	ظ= zh	ه= h
د= d	ع= ‘	ي= y
ذ= dz	غ= gh	
ر= r	ف= f	

2. Vokal

َ= a

ِ= i

ُ= u

3. Diftong
   أَيْ= ay
   أَوْ= aw
4. Syaddah (ّ)
   Syaddah dilambangkan dengan konsonan ganda
5. Kata sandang (ال...)
   Kata sandang(ال...) ditulis dengan *al-* .... . *Al-* ditulis dengan huruf kecil kecuali jika terletak pada permulaan kalimat.
6. Ta' marbuthah (ة)
   Setiap *ta' marbuthah* ditulis dengan "h"

ABSTRAK

KPR merupakan salah satu jenis layanan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang berharap mendapatkan pelayanan untuk mendapatkan pinjaman dalam pembelian rumah secara kredit. Salah satu pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) yang dikeluarkan oleh bank syariah adalah KPR Muamalat iB dari Bank Muamalat.

KPR Muamalat iB adalah produk pembiayaan yang membantu untuk memiliki rumah (*ready stock*/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan *take-over* KPR dari bank lain. Pembiayaan Rumah Indent, Pembangunan dan Renovasi. KPR Muamalat iB dalam akadnya menggunakan akad *murabahah* (jual beli) atau akad *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa). Akan tetapi akad *murabahah* dianggap kurang cocok untuk pembiayaan KPR Syariah. Penelitian ini bertujuan untuk membandingkan akad murbahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Muamalat iB, sehingga dapat diketahi persamaan dan perbedaan serta kelebihan dan kekurangan dari kedua akad tersebut .

Penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan melakukan studi lapangan (*field reseach*). Sumber data yang digunakan yaitu data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data yang digunakan melalui wawancara dan dokumentasi. Dan metode analisis data menggunakan metode deskriptif analitik.

Hasil penelitian menunjukan perbandingan akad murabahah dan akad musyarakah mutanaqisah pada pembiayaan KPR Muamalat iB dilihat dari beberapa aspek yaitu persamaan dan perbedaannya, kelebihan dan kekurangannya, serta anaslisis pada akad murabahah mengapa dikatakan lebih mahal dari pada akad musyarakah mutanaqisah. Sehingga dapat disimpulkan mahalnya akad murabahah karena mempertimbangkan harga pasaran rumah dimasa yang akan datang, berbeda dengan musyarakah

mutanaqisah dengan adanya review ujrah maka harga sewa bisa mengikuti dengan harga pasaran pada saat itu juga, di Bank Muamalat Indonesia untuk review ujrah dilakukan dua tahun sekali. Akan tetapi di Bank Muamalat Indonesia nasabah KPR Muamalat Ib lebih banyak memilih dengan akad murabahah. Dengan begitu perlu adanya penelitian lanjutan karena adanya ketidak sesuainya dari workshop nasional yang mengatakan murabahah mahal.

Kata kunci: Pembiayaan KPR Muamalat iB, Murabahah, Musyarakah Mutanaqisah.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah segala rasa syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Sholawat serta salam semoga terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW yang diutus membawa rahmat bagi seluruh alam.

Skripsi yang berjudul "Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB (Studi Kasus di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang)" ini telah diselesaikan guna melengkapi dan memenuhi syarat yang telah ditentukan guna mencapai gelar Sarjana Strata 1 Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis telah banyak mendapat bimbingan, dukungan, saran, motivasi, dan do'a dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis tidak lupa mengucapkan terimakasih kepada :

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor UIN Walisongo

2. Dr. H. Imam Yahya, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang beserta jajarannya.
3. Dr. H. Ahmad Furqon, Lc., M.A., dan M. Nadzir., S.Hi., M.Si., selaku Ketua Jurusan dan Sekretaris Jurusan Ekonomi Islam.
4. Prof. Dr. Hj. Siti Mujibatun, M.Ag selaku dosen wali yang tiada henti membimbing selama penulis berada dalam bangku perkuliahan..
5. Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag. selaku pembimbing I dan Drs. Zaenuri, MH. selaku pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan petunjuk dalam penulisan skripsi.
6. Para Dosen di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
7. Segenap karyawan dan karyawati di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo yang telah membantu dan mendukung dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Segenap pegawai Perpustakaan Fakultas Syari'ah dan Perpustakaan UIN Walisongo, yang telah memberikan izin dan layanan kepustakaan yang diperlukan dalam penyusunan skripsi.

9. Keluarga Besar Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang yang telah bersedia bekerjasama khususnya Bapak Teguh Pujiharto dan Ibu Lu'lu' Aliifah sebagai Nara Sumber.
10. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung yang telah mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari tiada sesuatu yang sempurna, begitu juga dengan skripsi ini pastinya banyak kekurangan, sehingga dengan kerendahan hati penulis, mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak guna perbaikan dan penyempurnaan tulisan berikutnya.

Bukanlah hal yang berlebihan jika penulis mengharapkan skripsi ini bisa bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca pada umumnya. *Amin*.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 21 November 2016

Penulis,

Nurlaeli Zakiyah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
PERSETUJUAN PEMBIMBING ..... **ii**
PENGESAHAN ..... **iii**
MOTTO ..... **iv**
PERSEMBAHAN ..... **v**
DEKLARASI ..... **vi**
PEDOMAN TRANSLITERASI ..... **vii**
ABSTRAK ..... **viii**
KATA PENGANTAR ..... **ix**
DAFTAR ISI ..... **xi**
DAFTAR TABEL ..... **xiv**
DAFTAR GAMBAR ..... **xv**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Perumusan Masalah 9
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian 9
D. Tinjauan Pustaka 11
E. Metode Penelitian 15
F. Sistematika Penulisan 24

BAB II TINJAUAN UMUM AKAD *MURABAHAH*, *MUSYARAKAH* MUTANAQISAH, PEMBIAYAAN KPR SYARIAH

A. Tinjauan Umum Akad *Murabahah* 28
   1. Pengertian Akad *Murabahah* 28
   2. Landasan Hukum Akad *Murabahah* 32
   3. Rukun dan Syarat Akad *Murabahah* 38
   4. Bentuk-Bentuk Akad *Murabahah* 40
   5. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad *Murabahah* 41

B. Tinjauan Umum Musyarakah Mutanaqisah 44
   1. Pengertian Musyarakah Mutanaqisah 44
   2. Landasan Hukum Musyarakah Mutanaqisah 47
   3. Rukun dan Syarat Musyarakah Mutanaqisah 52
   4. Karakteristik Musyarakah Mutanaqisah 57
   5. Prinsip dan Ketentuan Musyarakah Mutanaqisah 59

C. Tinjauan Umumu Pembiayaan KPR Syariah 62
   1. Pengertian Pembiayaan KPR Syariah 62
   2. Unsur-Unsur Pembiyaan 65
   3. Tujuan Pembiayaan 67
   4. Fungsi Pembiayaan 69
   5. Jenis-Jenis Pembiayaan 70

BAB III GAMBARAN UMUM AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* PADA PEMBIYAAN KPR MUAMALAT iB DI BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG SEMARANG

A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia 77
   1. Sejarah Bank Muamalat Indonesia 77
   2. Visi, Misi, dan Motto Bank Muamalat Indonesia..... 82
   3. Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang 83
   4. Produk-Produk Bank Muamalat Indonesia..... 96

B. Gambarang Umum Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang 109
   1. Sejarah Perkembangan Produk Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang 109
   2. Ketentuan dan Persyaratan Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang 111
   3. Proses Pengajuan Pembiayaan KPR Muamalat iB di Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang 120

BAB IV ANALISI PERBANDINGAN AKAD *MURABAHAH* DAN AKAD MUSYARAKAH *MUTANAQISAH* PADA PEMBIYAAN KPR MUAMALAT iB

A. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad Murabahah.....122
   1. Skema Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad Murbahah 122
   2. Prosedur dan Dokumentasi Akad Murabahah 124
   3. Risiko Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad Murabahah.....126

B. Mekanisme Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah 130
   1. Skema Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah.....130
   2. Prosedur dan Dokumentasi Akad Musyarakah Mutanaqisah.....131
   3. Risiko Pembiayaan KPR Muamalat iB dengan Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah 135

C. Analisis Perbandingan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB 138

1. Persamaan dan Perbedaan Akad Murabahah dengan Akad Musyarakah Mutanaqisah dalam Pembiayaan KPR Muamalat iB 139
2. Kelebihan dan Kekurangan Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Mutanaqisah pada Pembiayaan KPR Muamalat iB 143
3. Analisi Harga Kredit Lebih Tinggi dalam Akad Murabahah dibandingkan Akad Musyarakah Mutanaqisah Pada Pembiyaan KPR Muamalat iB..... 147

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan..... 154
B. Saran..... 158
C. Penutup..... 159

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB Pembelian/*Murabahah* 113

Tabel 3.2 Proyeksi Angsuran KPR Muamalat iB kongsi/*Musyarakah Mutanaqisah* 115

Tabel 4.1 Perbedaan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB 151

Tabel 4.2 Kelebihan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB 152

Tabel 4.3 Kekurangan Akad *Murabahah* dan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* Pada Pembiayaan KPR Muamalat iB 153

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Struktur Organisasi Bank Muamalat Indonesia Cabang Semarang..... 84
Gambar 4.1 Skema Akad *Murabahah*.....123
Gambar 4.2 Skema Akad *Musyarakah Mutanaqisah* 130