

## **PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi dan diajukan pada Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Ini sepenuhnya asli merupakan hasil karya tulis ilmiah saya pribadi.

Adapun tulisan maupun pendapat orang lain yang terdapat dalam skripsi ini telah saya sebutkan kutipannya secara jelas dan sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari terbukti bahwa sebagian plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima atau sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 19 September 2019

Tryas Nurkholifah  
NIM. 151500162

## ABSTRAK

Nama: Tryas Nurkholifah, NIM: 151500162, Judul Skripsi: *Metode Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah FLPP dengan Akad Murabahah di KCP Balaraja.*

Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Penerima pembiayaan mendapatkan kepercayaan dari pemberi pembiayaan sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1). Bagaimana pelaksanaan pembiayaan kepemilikan rumah FLPP dengan akad murabahah di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Balaraja? 2). Apakah pelaksanaan akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah flpp sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000?

Tujuan penelitian ini adalah: 1). Untuk mengetahui bagaimana prosedur pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah. 2). Untuk mengetahui kesesuaian akad murabahah berdasarkan Fatwa DSN MUI No 4 Tahun 2000 tentang murabahah.

Dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, sumber data yang diperoleh berasal dari data primer. Dalam pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik observasi, wawancara, kepustakaan, dan dokumentasi. Penelitian ini dilaksanakan di Bank BRI Syariah KCP Balaraja.

Kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian ini adalah: Prosedur Pembiayaan KPR pada bank BRI Syariah KCP Balaraja, dalam pelaksanaan pembiayaan pihak bank dan nasabah harus mengikuti standar operasional yang berlaku untuk realisasi proses pada kelayakan pemberian pembiayaan yang telah di ajukan, 2). Penelitian ini menggunakan studi pustaka pada fatwa DSN MUI No.04 Tahun 2000 tentang murabahah dalam pelaksanaan akad di Bank BRI Syariah KCP Balaraja. Telah diketahui bahwa pelaksanaan dengan akad murabahah sesuai prinsip syariah yaitu dalam pelaksanaan pembiayaannya bank memberi tahu kepada nasabah harga pokok beserta margin yang didapat bank, tidak menerapkan suku bunga atau riba, tidak ada denda dalam angsuran, jika terjadi pembiayaan tidak lancar maka pembeli membayar sebesar bayaran yang tertunggak secara sekaligus dalam satu waktu yang tentunya ada pemberitahuan dari pihak bank kepada pembeli, Jika pembiayaan dianggap gagal maka bank bertindak meminta pertanggungjawaban pembeli dengan mengeksekusi barang jaminan milik pembeli yang dipegang oleh bank dengan sepengetahuan pembeli.

**Kata Kunci :** *Pembiayaan, KPR (kredit pemilikan rumah), KPR (kredit pemilikan rumah) Syariah, Fatwa DSN-MUI No.04 Tahun 2000, Akad Murabahah.*



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jenderal Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp.(0254) 2003323 Fax.(0254) 200022

---

Nomor : Nota Dinas Kepada Yth,  
Lamp : Skripsi Dekan Fakultas FEBI  
Hal : **Ujian Munaqosah** UIN SMH Banten  
**a.n. Tryas Nurkholifah** Di –  
**NIM: 151500162** Serang

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca dan mengadakan perbaikan, maka kami berpendapat bahwa skripsi atas nama Tryas Nurkholifah NIM: 151500162 yang berjudul: **“Metode Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah FLPP Dengan Akad Murabahah Di Bank BRI Syariah KCP Balaraja”**. Telah dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqosah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) UIN SMH Banten.

Demikian, atas segala perhatian Bapak kami ucapkan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Serang, 01 Juli 2019

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dr. Budi Sudrajat, M.A.**  
NIP. 197403072002121004

**Di'amah Fitriyyah, M.Pd.**  
NIP. 198703062015032003

**PERSETUJUAN**

**METODE PELAKSANAAN PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN  
RUMAH FLPP DENGAN AKAD MURABAHAH DI BANK  
BRI SYARIAH KCP BALARAJA**

Oleh:

**Tryas Nurkholifah**  
NIM. 151500162

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dr. Budi Sudrajat, M.A.**  
NIP. 197403072002121004

**Di'amah Fitriyyah, M.Pd.**  
NIP. 198703062015032003

Mengetahui,

Dekan Fakultas  
Ekonomi dan Bisnis Islam

Ketua Jurusan  
Perbankan Syariah

**Dr. Hj. Nihayatul Masykuroh, M.Si.**  
NIP. 196402121991032003

**Hendrieta Ferieka, S.E., M.Si.**  
NIP. 198306112006042001

## PENGESAHAN

Skripsi a.n. Tryas Nurkholifah NIM: 151500162 yang berjudul: “*Metode Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah FLPP Dengan Akad Murabahah Di Bank BRI Syariah KCP Balaraja*”, telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 16 September 2019, skripsi ini telah diterima seagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Program Strata Satu (S1) pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Jurusan Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

### Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota

Sekretaris Merangkap Anggota

**Dr. Itang, M.Ag**

NIP. 197108041998031003

**Safiatur Rokhmah, M.Pd.**

NIP. 197403052005012011

Anggota-Anggota,

Penguji I,

Penguji II,

**Dr. Wazin, M.Si**

NIP. 196302251990031005

**Surahman, M.E**

NIP. 198109112015031003

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dr. Budi Sudrajat, M.A.**

NIP. 197403072002121004

**Di'amah Fitriyyah, M.Pd.**

NIP. 198703062015032003

## **PERSEMBAHAN**

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah, penyusun skripsi ini kupersembahkan untuk kedua orangtuaku tercinta yaitu Bapak Mukhyasir dan Ibu Rohani yang tak pernah kenal lelah dalam membimbing dan mendidik saya serta selalu memberikan Doa, mendukung, dengan sangat sabar, dan tulus ikhlas.*

*Serta rasa sayang tak tergantikan untuk kakak tercinta Febriyani juga untuk adik tercinta Ferdiyan Azhar dan untuk semua keluargaku yang selalu mendukung dan mendoakanku, mudah-mudahan segala dorongan dan bantuannya senantiasa dibalas oleh Allah SWT dengan berlipat ganda.*

*Terimakasih juga kepada teman teman tercinta Bella Vesta Harlika Putri, S.E, yang selalu memberikan semangat, doa, dan motivasinya. Sahabat seperjuangan dalam penyusunan skripsi Alifah Nurwidayanti, Luhfiyani Amalia, Dinda Lisa Windiarni, Ulfa dan Ulfi, Harya Ghofur Wicaksana yang telah menemani selama proses penyusunan skripsi ini, serta sahabat kosan Zahrotun Ni'mah, Iin Inayatul Hikmah, S.E, Siti Masitoh, S.E, Astuna Kurniawati, S.E Iil Rohilah, S.E, yang selama ini menemani dari awal kuliah dan memotivasi penulis sampai saat ini dan keluarga besar Perbankan Syariah A15.*

*Aamiin Allahumma Aamiin*

**MOTTO**

**بَيْتِي جَنَّتِي**

**“Rumahku Surgaku”**

## **RIWAYAT HIDUP**

Penulis dilahirkan di Tangerang, pada tanggal 14 Juli 1997, dari pasangan Bapak Mukhyasir dan Ibu Rohani yang tepatnya di Perum Dasana Indah (Bonang) Kecamatan Legok Kabupaten Tangerang. Alamat penulis yaitu di Perum Mustika Tigaraksa Blok D2 No.2 Kecamatan Tigaraksa Kabupaten Tangerang.

Pendidikan formal yang ditempuh penulis adalah sebagai berikut: SDN Cogreg 1 Tigaraksa lulus tahun 2009, kemudian melanjutkan ke SMP Negeri 2 Tigaraksa lulus tahun 2012, kemudian melanjutkan studi ke Madrasah Aliyah Negeri Tigaraksa (MAN) Tigaraksa lulus pada tahun 2015. Pada tahun 2015 masuk perguruan tinggi Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam yang sekarang beralih menjadi Universitas Islam Negeri (UIN) Sultan Maulana Hasanuddin Banten, pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam pada tahun 2015 Jurusan Perbankan Syariah.

Selama masa perkuliahan penulis mengikuti Unit Kegiatan Fakultas yang ada di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam yaitu penulis aktif dan tergabung dalam tim kesenian fakultas, yakni Marawis FEBI 2016/2017.



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrohiim*

Segala puji hanya bagi Allah SWT, yang telah memberikan taufik, hidayah serta inayah-Nya, sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Rasulullah SAW, keluarga, para sahabat serta para pengikutnyayang setia hingga akhir zaman.

Skripsi ini kemungkinan besar tidak dapat diselesaikan tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karenanya penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Fauzul Iman, M.A. Rektor UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah memberikan kesempatan pada penulis untuk bergabung dan belajar dilingkungan UIN SMH Banten.
2. Ibu Dr. Hj. Nihayatul Masykurah, M.Si, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasaanuddin Banten.
3. Ibu Hendrieta Ferieka, S.E, M. Si, Ketua Jurusan Perbankan Syariah Fakutas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten yang telah mengarahkan, mendidik, serta memberi motivasi pada penulis.

4. Bapak Dr. Budi Sudrajat, M.A, selaku pembimbing I yang telah membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Diamah Fitriyyah, M.Pd, sebagai pembimbing II yang telah memberikan motivasi, bimbingan, serta saran-saran kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen UIN SMH Banten, terutama yang mengajar dan mendidik penulis selama kuliah di UIN SMH Banten.

Atas segala bantuan yang telah diberikan, penulis berharap semoga Allah SWT, membalasnya dengan pahala yang berlimpah, Aamiin.

Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangannya, baik dari segi isi maupun metodologi penulisannya. Untuk itu, kritik dan saran dari pembaca sangat penulis harapkan guna perbaikan selanjutnya. Akhirnya hanya kepada Allah penulis berharap, semoga skripsi ini bisa bermanfaat bagi kita semua, Aamiin.

Serang, 19 September 2019

Penulis,

Tryas Nurkhoifah  
NIM. 151500162

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>NOTA DINAS</b> .....	iii
<b>LEMBAR PERSETUJUAN MUNAQOSAH</b> .....	iv
<b>PENGESAHAN</b> .....	v
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	vi
<b>MOTTO</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Fokus Penelitian.....	4
C. Rumusan Masalah.....	4
D. Tujuan Penelitian .....	5
E. Manfaat Penelitian .....	5
F. Penelitian Terdahulu .....	7
G. Kerangka Pemikiran .....	13
H. Metode Penelitian .....	16
I. Sistematika Pembahasan.....	19
<b>BAB II LANDASAN TEORI</b> .....	21
A. Pembiayaan.....	21
1. Pengertian Pembiayaan.....	21
2. Jenis-jenis Pembiayaan .....	23

3.	Prinsip Dasar Dalam Pembiayaan.....	25
4.	Unsur-unsur Pembiayaan.....	29
<b>B.</b>	<b>KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) .....</b>	<b>31</b>
1.	Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	31
2.	Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.....	33
3.	Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP).....	34
<b>C.</b>	<b>AKAD.....</b>	<b>37</b>
1.	Pengertian Akad.....	37
2.	Jenis Akad.....	38
<b>D.</b>	<b>AKAD MURABAHAH.....</b>	<b>39</b>
1.	Pengertian Akad Murabahah .....	39
2.	Syarat dan Rukun Akad Murabahah .....	42
3.	Skema Pembiayaan KPR Syariah dengan Skim Murabahah .....	44
4.	Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah .....	45
5.	Landasan Syariah.....	46
<b>E.</b>	<b>FATWA DSN MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 ...</b>	<b>48</b>
1.	Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah.....	48
2.	Ketentuan murabahah terhadap nasabah.....	50
3.	Jaminan murabahah .....	51
4.	Hutang dalam murabahah .....	51
5.	Penundaan pembayaran dalam murabahah.....	52
6.	Jika bangkrut dalam murabahah .....	52

<b>BAB III</b>	<b>KONDISI OBJEKTIF BRI SYARIAH KCP</b>	
	<b>BALARAJA</b> .....	53
	A. Gambaran Umum Perusahaan .....	53
	1. Sejarah Perusahaan .....	53
	2. Visi dan Misi.....	56
	3. Struktur Organisasi .....	57
	4. Produk BRI Syariah .....	57
<b>BAB IV</b>	<b>PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN</b> .....	61
	A. Metode Pelaksanaan Pembiayaan KPR FLPP Dengan Akad Murabahah Di Bank BRI Syariah KCP Balaraja .....	62
	B. Kesesuaian Akad Murabahah Dalam Pelaksanaan Pembiayaan Kepemilikan Rumah FLPP dengan Fatwa DSN MUI No.04 Tahun 2000 di BRI Syariah KCP Balaraja .....	71
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP</b> .....	77
	A. Kesimpulan .....	77
	B. Saran .....	78
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	80
	<b>LAMPIRAN-LAMPIRAN</b>	