

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dan diajukan pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah 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 sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku di bidang penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa sebagian atau seluruh isi skripsi merupakan hasil perbuatan plagiarisme atau mencontek karya tulis orang lain, saya bersedia untuk menerima sanksi berupa pencabutan gelar kesarjanaan yang saya terima maupun sanksi akademik lain sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Serang, 07 Oktober 2021

Suhayati

Nim. 171130017

ABSTRAK

Nama : Suhayati, Nim : 171130017 Judul Skripsi : Analisis Kesesuaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan Akad Murabahah Pada Bank BJB syariah (study di Bank Jabar Banten Pandeglang)

Rumah adalah kebutuhan yang sangat penting dan banyak dari masyarakat yang kesulitan memiliki rumah dengan cara tunai tetapi perbankan dalam membantu masyarakat kemudian mengeluarkan bentuk perkreditan rumah atau yang biasa disebut dengan KPR, produk ini diperuntukkan pada masyarakat yang membutuhkan atau berkeinginan memiliki rumah. Pada saat ini sudah banyak perbankan yang menyediakan produk pembiayaan KPR, baik pada bank konvensional yang dalam produknya terdapat riba atau pun pada bank syariah dengan sistem bagi hasil yang menggunakan akad *murabahah* dan berdasarkan prinsip syariah. dalam skripsi ini penulis akan menganalisa terkait kesesuaian fatwa DSN MUI dalam penerapan pembiayaan produk KPR yang menggunakan akad *murabahah*.

Berdasarkan latar belakang diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini, adalah : 1). Bagaimana praktik Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad *murabahah* pada Bank Jabar Banten Syariah di Pandeglang?. 2). Bagaimana kesesuaian fatwa DSN MUI dalam penerapan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad *Murabahah* pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang?.

Penelitian ini bertujuan untuk 1). Untuk mengetahui praktik pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad *murabahah* pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang. 2). Untuk mengetahui kesesuaian fatwa DSN MUI dalam penerapan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian kualitatif dimana dalam melakukan teknik pengumpulan datanya menggunakan teknik wawancara yaitu dengan melakukan tanya jawab pada pegawai atau pihak yang bersangkutan, serta dokumentasi bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai penelitian ini.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pada Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang terkait kesesuaian fatwa DSN MUI pada Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) menggunakan akad *murabahah* yaitu bahwa pelaksanaan dalam pembiayaan tersebut telah sesuai dan diperbolehkan menurut Fatwa MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 dan terdapat dasar hukum dalam Al- Qur'an surat An-Nisa' ayat 29 dan surat Al-Baqarah ayat 275 tentang *murabahah*. Karena dalam pelaksanaannya tersebut dilakukan dari awal pengecekan data nasabah hingga pembelian barang, dan terjadinya akad sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI.



**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
SULTAN MAULANA HASANUDDIN BANTEN**

Jl. Jendral Sudirman No. 30 Serang 42118 Telp. (0254) 200323 Fax. (0254) 200022

Nomor : Nota Dinas	Kepada Yth
Lamp : 1 (satu) Eksemplar)	Dekan Fakultas Syariah
Hal : Pengajuan Munaqasyah	UIN SMH Banten
a.n Suhayati	di
NIM: 171130017.	Serang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dipermaklumkan dengan hormat, bahwa setelah membaca serta mengadakan koreksi seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudari Suhayati, NIM: 171130017, yang berjudul: *Analisis Kesesuaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank BJB Syariah (Study di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)*. Diajukan sebagai salah satu syarat untuk melengkapi ujian munaqasyah pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah UIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten. Maka kami ajukan skripsi ini dengan harapan dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian, atas perhatian Bapak/ Ibu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alikum Wr. Wb.

Serang, 07 Oktober 2021

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. M. Ishom, M. A.
NIP. 197606232006041002

Nina Chairina, S.Ag., M.H.
NIDN. 2008027401

PERSETUJUAN

**ANALISIS KESESUAIAN PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN
RUMAH (KPR) MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH PADA
BANK BJB SYARIAH**

(STUDY DI BANK JABAR BANTEN SYARIAH PANDEGLANG)

Oleh:

Suhayati

NIM: 171130017

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. M. Ishom, M. A
NIP. 197606232006041002

Nina Chairina, S.Ag., M.H.
NIDN. 2008027401

Mengetahui,

**Dekan
Fakultas Syariah**

**Ketua
Jurusan Hukum Ekonomi Syariah**

Dr. H. Ahmad Zaini, S.H., M.SI.
NIP. 196506071992031005

Dra. Denna Ritonga, M.SI.
NIP. 196704021994032004

PENGESAHAN

Skripsi a.n. Suhayati NIM: 171130017 yang berjudul: *Analisis Kesesuaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank BJB Syariah (Study di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)*, telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten pada tanggal 15 Oktober 2021, skripsi ini telah diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Fakultas Syariah Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasuddin Banten.

Serang, 15 Oktober 2021

Sidang Munaqasyah

Ketua Merangkap Anggota,

Sekretaris Merangkap Anggota

Hilman Taqiyudin, S.Ag., M.HI.

NIP. 197103252003121001

Faisal Zulfikar, M.Sy.

NIP. 199104052019031019

Anggota:

Penguji I

Penguji II

Dr. H. E Zaenal Muttaqin, M.H., M.A.

NIP. 198408022011011008

H. Ade Mulyana, S.Ag., M.SI.

NIP. 195911041994031002

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. M. Ishom, M. A
NIP. 197606232006041002

Nina Chairina, S.Ag., M.H.
NIDN. 2008027401

PERSEMBAHAN

Dengan mengucap rasa syukur kepada Allah SWT, atas karunia serta kemudahan yang telah Allah berikan akhirnya penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada: Ibu Jamsah dan Bapak Suandi tercinta yang telah mendidik serta selalu mencurahkan rasa kasih sayangnya setiap saat. Kakak-Kakak ku tersayang. Teman seperjuangan yang telah membantu dan memberikan motivasi dan inspirasi atas kelancaran skripsi ini.

Motto

لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), Kecuali Dalam Perniagaan Yang Berlaku Atas Dasar Suka Sama Suka Diantara Kamu”

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Suhayati, Lahir di Lebak pada tanggal 29 Juni 1998 dari pasangan Bapak Suandi dan Ibu Jamsah.

Penulis menyelesaikan jenjang pendidikan formal sekolah tingkat dasar di SDN 02 Padasuka, kemudian tingkat menengah pertama di MTS Mathlaul Anwar Baros, lulus pada tahun 2014, kemudian sekolah di SMAN 01 Warunggunung lulus pada tahun 2017, dan dilanjutkan ke perguruan tinggi di Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten Pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah tahun 2017.

Demikian riwayat singkat penulis.

KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan hidayah-Nya yang telah diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan yang direncanakan. Shalawat dan salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, sebagai pembawa risalah ilahi kepada seluruh umat, beserta keluarganya, sahabatnya serta pengikutnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini berjudul *Analisis Kesesuaian Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Menggunakan Akad Murabahah Pada Bank BJB Syariah (Study di Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang)*. Merupakan tugas akhir yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

Dalam penulisan ini tentunya tidak luput dari berbagai kesalahan yang dihadapi, tetapi berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak akhirnya

penulis skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. H. Wawan Wahyudin, M.Pd., Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah mengelola dan mengembangkan UIN SMH Banten lebih maju.
2. Bapak Dr. H. Ahmad Zaini, M.SI., Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah membantu dan memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Dr. H. M. Ishom, M.A., Wakil Dekan I, Bapak Dr. H. Dedi Sunardi, M. H., Wakil Dekan II, Bapak Dr. H. E Zaenal Muttaqin, M.H, M.A., Wakil Dekan III, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.
4. Ibu Dra. Denna Ritonga, M.SI., Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, yang telah memberikan persetujuan kepada penulis untuk menyusun skripsi ini.
5. Bapak Fuad Zainuddin, M.E., Sekertaris Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten.

6. Bapak Dr. H. M. Ishom, M.A., Pembimbing I yang telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
7. Ibu Nina Chairina, S. Ag., M.H., Pembimbing II yang juga telah memberikan nasehat, pengarahan dan meluangkan waktunya dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen serta staf akademik dan karyawan UIN SMH Banten yang telah memberikan bekal pengetahuan yang begitu berharga selama penulis kuliah di UIN SMH Banten.
9. Pimpinan dan pihak-pihak Bank Jabar Banten Syariah Pandeglang yang telah membantu penulis untuk mengumpulkan informasi dan data penelitian.
10. Untuk teman-teman kelas ku HES A yang telah menemani selama dibangku kuliah dan memberikan motivasi serta semangatnya dalam menyelesaikan skripsi.
11. Untuk teman-teman SMA Rizkiya Alifatul khusna, S.I.kom., Heni Astuti, Milawati dan Siti Mariyam, yang selalu menemani serta memberikan semangatnya dalam menyelesaikan skripsi.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari kekurangan, kelemahan dan masih jauh dari kesempurnaan, keterbatasan pengetahuan, pengalaman atau kemampuan penulis. Oleh karena sebab itu penulis

mengharapkan pendapat, saran dan kritik yang bersifat membangun guna mencapai kesempurnaan pada masa yang akan datang.

Akhirnya, hanya kepada Allah SWT jualah memohon agar seluruh kebaikan dari semua pihak yang membantu skripsi ini, semoga diberikan balasan yang berlipat ganda. Penulis berharap kiranya karya tulis ini turut mewarnai khazanah ilmu pengetahuan dan dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya. Penulis harapkan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat bagi penulis dan civitas akademik pada umumnya.

Serang, 07 Oktober 2021

Suhayati

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian Skripsi	i
Abstrak	ii
Surat Pengajuan Ujian Munaqasyah	iii
Persetujuan Pembimbing	iv
Pengesahan	v
Persembahan	vi
Motto	vii
Riwayat Hidup Penulis	viii
Kata Pengantar	ix
Daftar Isi	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Fokus Penelitian	14
D. Tujuan Penelitian	14
E. Manfaat / Signifikan Penelitian	15
F. Penelitian Terdahulu Yang Relevan	16

G. Kerangka Pemikiran	19
H. Metode Penelitian	22
I. Sistematika Pembahasan	25

BAB II KONDISI OBJEKTIF

A. Sejarah Perkembangan Bank Jabar Banten Syariah	28
B. Visi Dan Misi Bank Jabar Banten Syariah	32
C. Produk Yang Ada Dalam Bank Jabar Banten Syariah	33
D. Praktik Akad Murabahah di Bank Jabar Banten Syariah	45
E. Kondisi Objektif Perbankan Syariah Masa Sekarang	49

BAB III KAJIAN TEORI

A. Pengertian Dan Landasan Hukum Murabahah	52
B. Syarat dan Rukun Jual beli Murabahah	62
C. Jenis-Jenis Murabahah	71
D. Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah	82
E. Implementasi Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah	91

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Praktik Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah	108
B. Analisis Kesesuaian Fatwa DSN MUI Dalam Penerapan Pembiayaan KPR Menggunakan Akad Murabahah	124

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 131

B. Saran-Saran 132

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN