

**ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH
DENGAN AKAD MURABAHAH BAGI NASABAH
BERPENGHASILAN RENDAH (STUDI KASUS PT
BANK MUAMALAT KANTOR CABANG
PALEMBANG)**



Oleh :
Sholin
NIM : 1830603247

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden
Fatah
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Ekonomi (SE)

**PROGRAM STUDI S1 PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN RADEN FATAH PALEMBANG
2022**



**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN RADEN FATAH PALEMBANG**



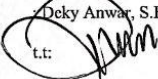


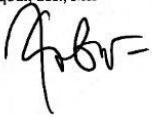
Alamat : Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikri, Telepon 0711 353276, Palembang 30126

Formulir E.4

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI
PROGRAM STUDI S1 PERBANKAN SYARIAH**

Nama : Sholin
NIM / Program Studi : 1830603247 / S1 Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang)
Telah dapat diterima dalam ujian munaqasyah pada Hari Jumat Tanggal 19 Agustus 2022.

PANITIA UJIAN SKRIPSI

Tanggal	Pembimbing Utama	: Dr. Maftukhatulosikhah, M.ag t.t: 
Tanggal	Pembimbing Kedua	: Mail Hilian Batin, SEL., M.E t.t: 
Tanggal	Penguji Utama	: Deky Anwar, S.E., M.Si, Ph.D t.t: 
Tanggal	Penguji Kedua	: Iccu Sri Gustiana, SS., M.M t.t: 
Tanggal	Ketua	: Mahmud Alfian Jamil, MIRKH t.t: 
Tanggal	Sekretaris	: M. Iqbal, SH., ME t.t: 



**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN RADEN FATAH PALEMBANG**

Alamat : Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikri, Telepon 0711 353276, Palembang 30126

Formulir D.2

Hal : **Mohon Izin Penjilidan Skripsi** Ibu Wakil Dekan I
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Raden Fatah Palembang

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan ini kami menyatakan bahwa mahasiswa :

Nama : Sholin
NIM/Jurusan : 1830603247 / S1 Perbankan Syariah
Judul Skripsi : Analisis Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang)

Telah selesai melaksanakan perbaikan, terhadap skripsinya sesuai dengan arahan dan petunjuk dari para penguji. Selanjutnya, kami mengizinkan mahasiswa tersebut untuk menjilid skripsinya agar dapat mengurus ijazahnya.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Palembang, 23 Agustus 2022

Penguji Utama

Deky Adhara, S.E., M.SI, Ph.D
NIP. 198207152008011015

Penguji Kedua

Iccu Sri Gustiana, SS., M.M
NIDN. 2029089301

Mengetahui
Wakil Dekan I

Dr. Riha Lidyah, S.E., M.SI, Ak.CA
NIP. 197504082003122001

PERNYATAAN KEASLIAN

Assalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sholin
Nim : 1830603247
Prodi : S1 Perbankan Syariah
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “Analisis Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang) adalah benar-benar merupakan hasil karya penyusun sendiri, bukan duplikasi ataupun karya orang lain kecuali pada bagian yang telah dirujuk dan disebut dalam footnote atau daftar pustaka. Apabila dilain waktu terbukti adanya penyimpangan dalam karya ini, maka tanggung jawab sepenuhnya ada penyusunan. Demikian surat pernyataan ini saya buat agar dapat dimaklumi.

Wassalamualaikum warahmatullahi wabarakatuh

Palembang, Agustus 2022

Penyusun



Sholin
1830603247



**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UIN RADEN FATAH PALEMBANG**

Alamat : Jl. Prof. KH. Zainal Abidin Fikri, Telepon 0711 353276, Palembang 30126

PENGESAHAN

Skripsi berjudul : Analisis Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang).


Ditulis oleh : Sholin

NIM : 1830603247

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar

Sarjana Ekonomi (S.E)

Palembang, 23 Agustus 2022
Dekan,


Dr. Heri Jundi, M.A.
NIP.196901241998031006



KEMENTERIAN AGAMA
UIN RADEN FATAH PALEMBANG
PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Prof. KH. ZainalAbidinFikri, Telepon 0711 353276, Palembang 30126

Formulir C.2

Hal: Persetujuan Ujian Skripsi

Kepada Yth.,

Ketua Prodi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Raden Fatah
Palembang

Assalamu'alaikumwr.wb

Disampaikan dengan Hormat, Setelah melakukan Bimbingan, arahan. Dan koreksi terhadap naskah skripsi yang berjudul :

Analisis Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang)

Yang ditulis oleh :

Nama : Sholin
NIM : 1830603247
Program : SI Perbankan Syariah

Saya berpendapat bahwa skripsi tersebut sudah dapat diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam untuk diujikan dalam ujian *Komprehensif* dan sidang *Munagasyah* ujian skripsi.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Pembimbing Utama

Dr. Maftukhatulosikhah, M. ag
NIP. 197509282006042001

Palembang, 05 Juli 2022
Pembimbing Kedua

Mail Hilian Batin, SEI., M.E
NIP. 199306152019031013

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

Selama Do'a orang tua masih mengalir hidup akan baik-baik saja

(Sholin)

PERSEMBAHAN

Dengan kasih sayang dan segala kerendahan hati yang tulus, sebuah karya sederhana ini kupersembahkan kepada :

1. Kedua Orang Tua tercinta yang paling berjasa dalam hidup saya dan juga tiada hentinya mengirimkan doa, motivasi serta bimbingan.
2. Adikku yang selalu memberikan dukungan.
3. Sahabat-Sahabat dan Teman seperjuangan.
4. Almameter Tercinta.

ABSTRAK
ANALISIS PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DENGAN AKAD
MURABAHAH BAGI NASABAH BERPENGHASILAN
RENDAH
(STUDI KASUS PT BANK MUAMALAT KANTOR CABANG
PALEMBANG)

Kebutuhan primer papan yang berupa rumah telah menjadi kebutuhan dengan proporsi utama. Namun, hingga saat ini pemenuhan atas kebutuhan rumah tersebut sangatlah sulit didapatkan oleh kalangan masyarakat yang berpenghasilan rendah, meskipun telah banyak Lembaga keuangan yang dapat merealisasikannya. Dalam pemenuhan akan rumah untuk masyarakat berpenghasilan rendah, adanya Batasan-batasan yang ditetapkan oleh Lembaga keuangan salah satunya ialah adanya Batasan minimal penghasilan pemohon.

Rumusan penelitian dalam penelitian ini bagaimana implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang, kemudian bagaimana implementasi akad KPR Syariah pada nasabah berpenghasilan rendah dalam perspektif ekonomi syariah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui implementasi pembiayaan KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah dan implementasi akad KPR syariah terhadap nasabah berpenghasilan rendah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan metode kualitatif, data primer, data sekunder, wawancara dan dokumentasi. Proses analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif.

Hasil penelitian pada Bank Muamalat Kantor cabang Palembang mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon. Menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad KPR IB Hijrah, yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* diperbolehkan. Kesimpulan hasil dari penelitian dari penelitian ini, implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah pada Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang menetapkan minimal

penghasilan pemohon sebesar Rp 3.289.409, hal tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat namun hal tersebut terkait resiko yang dihadapi bank. Menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad *murabahah bil wakalah* diperbolehkan, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 dan adanya dasar hukum mengenai akad *murabahah* pada Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 dan akad *wakalah* pada Al-Qur'an Surat Al-kahfi Ayat 19.

Kata Kunci : KPR Syariah dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Pedoman Transliterasi yang digunakan adalah Sistem Transliterasi Arab-Latin berdasarkan SKB Menteri Agama dan Menteri P&K RI No. 158/1987 dan No. 0543b/U/1987 tertanggal 22 januari 1988. Secara garis besar pedoman transliterasi itu adalah sebagai berikut :

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	-	-
ب	ba	b	be
ت	ta	t	te
ث	sa	š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	je
ح	ha	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	kh	ka dan ha
د	dal	d	de
ذ	zal	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	r	er
ز	zai	z	zet
س	sin	s	es
ش	syin	sy	es dan ye
ص	sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ta	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	ẓ	zet (dengan titik di

			bawah)
ع	'ain	'	koma terbalik (di atas)
غ	gain	G	ge
ف	fa	F	ef
ق	qaf	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

2. Vokal

Vokal tunggal	Vokal rangkap	Vokal panjang
أ = a		أ = ā
إ = i	أَي = ai	إِي = ī
أ = u	أَوْ = au	أُو = ū

3. Ta Marbutah

Ta Marbutah sukun ditulis dengan

Contoh :

بعبادة ditulis bi'idabah

Ta Marbutah sambung ditulis dengan

Contoh :

برعبادة ditulis bil'ibadati rabbih

4. Kata Sandang (artikel)

Penulisan al-qamariyah dan al-syamsiyyah menggunakan al-:

- a. Al—qamariyah, contohnya: ”الحمد” dituliskan hamd
- b. Al-syamsiyyah, contohnya: ”النمل” dituliskan naml

5. Daftar-Daftar Singkatan

Adapun daftar-daftar singkatan, diantaranya:

H	= Hijriyah
M	= Masehi
h.	= halaman
swt.	= subhanahu wa ta'alasaw
saw.	= sallahu'alaihiwasallam
QS.	= Al-Qur'an Surah
HR.	= Hadist Riwayat
Terj.	= Terjemahan

6. Lain-Lain

Kata-kata yang sudah dibekukan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (seperti kata ijma', nas, dll) tidak mengikuti pedoman transliterasi ini dan ditulis sebagaimana dalam kamus besar tersebut.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kehadiran Allah Swt yang telah memberikan karunia, nikmat dan hidayah-Nyasehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Pembiayaan KPR Syariah Dengan Akad Murabahah Bagi Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi Kasus PT Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang)”**. Sebagai upaya melengkapi syarat untuk mencapai jenjang Strata 1 pada jurusan S1 Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Fatah Palembang. Sholawat serta salam selalu tercurahkan kepadajunjungan kita nabi agung nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat, dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan akan tetapi harapan penulis skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi siapapun yang membacanya, atau mungkin menjadi sebuah inspirasi untuk penelitian-penelitian selanjutnya. Aamiin.

Selanjutnya dalam proses penulisan skripsi ini penulis menyadari tidak terlepas dari berbagai hambatan dan rintangan, namun berkat bantuan dari berbagai pihak maka segala macam hambatan dapat teratasi dengan baik. Untuk itu penulis ingin

menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada:

1. Ibu Prof. Dr. Nyanyu Khodijah, S.Ag., M.Si selaku Rektor UIN Raden Fatah Palembang.
2. Bapak Dr. Heri Junaidi, M.A selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang.
3. Bapak Dr. Chandra Zaky Maulana, M.M selaku ketua program studi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang.
4. Ibu Dian Pertiwi, S.E.I., M. Si, selaku sekretaris program studi S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang.
5. Ibu Dr. Maftukhatusolikhah, M.Ag. selaku pembimbing I yang telah banyak meluangkan waktu, memberikan saran dan masukan, serta bimbingan dan pengarahan yang sabar.
6. Bapak Mail Hilian Batin, S.E.I., M.E. Selaku Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu, memberikan saran dan masukan , serta bimbingan dan pengarahan yang sabar.
7. Bapak M. Junestrada Diem, S.E., M.Si, selaku penasehat akademik yang selalu mengontrol perkembangan pembelajaran selama perkuliahan berlangsung.
6. Segenap dosen, Staf Administrasi dan pengurus Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Fatah Palembang yang telah memberikan ilmu dan bantuannya selama ini.
7. Pimpinan dan staf Bank Muamalat Kantor Cabang Palembang yang telah membantu penulis untuk mengumpulkan informasi dan data penelitian.
8. Kedua orang tua yang selalu menjadi motivasi hidup penulis. Terimakasih atas setiap doa yang tidak pernah henti dipanjatkan dan kasih sayang yang tidak pernah henti diberikan, membantu dan mendukung penulis baik secara moral maupun materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan

penulisan skripsi ini.

9. Adikku tercinta dan segenap keluarga besar penulis, terima kasih atas dukungan dan semua hal yang telah kalian berikan kepada penulis.
10. Untuk team JKT, Wahyu Dwi Putra, Rahadian babang, dan Valenza Rian, dan kalian adalah sahabat yang sangat luar biasa, terima kasih banyak untuk saran, motivasi, suka duka dan kebersamaannya selama ini. Yakinlah kita akan sukses bersama, aamiin.
11. Terima kasih kepada Gergera Meranti Insi Sri A.Md.Par, yang telah membantu dalam pengerjaan skripsi, selalu memberi semangat dan dukungan, serta menjadi teman diskusi dalam proses penyelesaian skripsi ini.
12. Sahabat-sahabat seperjuangan, khususnya, Rizka Andini Nur Sabella, Nurmayana, Varenti eka damayanti, serta keluarga kelas SPS 6 Angkatan 2018 yang tidak bisa disebutkan satu persatu.

Akhir kata hanya kepada Allah penulis memanjatkan doa, semoga Allah SWT memberikan balasan kepada amal yang berlipat kepada mereka. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan memberikan kontribusi bagi orang lain. Aamiin.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Palembang, Agustus 2022
Peneliti

Sholin
NIM. 1830603247

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN IZIN PENJILIDAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
NOTA DINAS	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
ABSTRAK	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB–INDONESIA	x
KATA PENGANTAR	xviii
DAFTAR ISI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Batasan Masalah.....	13
C. Rumusan Masalah.....	13
D. Tujuan Penelitian.....	13
E. Manfaat Penelitian.....	14
F. Metode Penelitian.....	15
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	15
2. Situasi Sosial.....	16
3. Sumber Data.....	18
4. Metode Pengumpulan Data.....	19
5. Metode Analisis Data.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	25
A. Landasan Teori.....	25
1. Bank Syariah.....	25
a. Definisi Bank Syariah.....	25
b. Dasar Hukum Bank Syariah.....	27
c. Karakteristik Bank Syariah.....	31
2. Pembiayaan.....	33
a. Definisi Pembiayaan.....	33
b. Tujuan Pembiayaan.....	37

3. Kredit Pemilikan Rumah (KPR).....	39
a. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah.....	39
b. Tujuan dan Manfaat Kredit Pemilikan Rumah (KPR)..	42
4. Murabahah.....	44
a. Pengertian Murabahah.....	44
b. Landasan Hukum Murabahah.....	46
c. Penetapan Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah.....	46
d. Rukun <i>Murabahah</i>	56
e. Syarat-Syarat Pembiayaan Murabahah.....	57
5. Nasabah.....	57
a. Pengertian Nasabah.....	57
b. Jenis-Jenis Nasabah.....	60
6. Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	61
a. Pengertian Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR).....	61
b. Syarat dan Kriteria MBR.....	62
B. Telaah Pustaka.....	63
C. Kerangka Berpikir.....	70
BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN.....	71
1. Sejarah berdirinya Bank Muamalat.....	71
2. Visi dan Misi Bank Muamalat.....	73
3. Produk dan Layanan Bank Muamalat.....	74
4. KPR IB Hijrah Bank Muamalat.....	75
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	78
A. Implementasi Pembiayaan KPR Syariah.....	78
B. Implementasi Akad KPR IB Hijrah.....	89
BAB V PENUTUP.....	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA.....	108