

**MANAJEMEN PEMBIAYAAN PROPERTI BISNIS DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK MUAMALAT BANJARMASIN**

SKRIPSI

**OLEH
NURUL HIDAYAH**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI
BANJARMASIN
2019 M/1440 H**

**MANAJEMEN PEMBIAYAAN PROPERTI BISNIS DENGAN AKAD
MURABAHAH DI BANK MUAMALAT BANJARMASIN**

Skripsi

**Diajukan Kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Guna Mencapai Gelar Sarjana Ekonomi**

**Oleh
Nurul Hidayah
1501160199**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI BANJARMASIN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
PERBANKAN SYARIAH
BANJARMASIN
2019 M/1440 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Nurul Hidayah

NIM : 1501160199

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri. Jika di kemudian hari terbukti karya ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, atau dibuat oleh orang lain keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Banjarmasin, Maret 2019

Yang membuat pernyataan

Nurul Hidayah

NIM.1501160199

PERSETUJUAN

Skripsi yang berjudul : Manajemen Pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad Murabahah di Bank Muamalat Banjarsin
Ditulis Oleh : Nurul Hidayah
NIM : 1501160199
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam
Program : Strata Satu (S-1)
Program Studi : Perbankan Syariah
Tahun Akademik : 2018/2019
Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 14 April 1997
Alamat : Jl. Antasan Kecil Timur Gg. Al-Furat Rt.8

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.

Banjarmasin, 12-Maret-2019

Pembimbing I

Pembimbing II

Dra. Faridah, M.H.I
NIP.196110071988032001

Ansharullah, S.Ag., M.Fil.I
NIP.197506092000031003

Mengetahui:

Ketua Prodi Perbankan Syariah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin,

H. Haris Faulidi Asnawi, Lc, M.Si
NIP. 197008201996031003

PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul Manajemen Pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad Murabahah di Bank Muamalat Banjarmasin. Ditulis oleh Nurul Hidayah, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 21-03-2019

dan dinyatakan **LULUS** dengan predikat: 76,9 (**B+**)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Antasari Banjarmasin

Dr. H. Fathurrahman Azhari, MHI
NIP.

TIM PENGUJI:

Nama	Tanda Tangan
1. Dra. Hj. Faridah, M.H.I (Ketua)	1.
2. Dra. Hj. Fitriana Syarqawie, MHI (Anggota)	2.
3. Ansharullah, S.Ag., M.Fil.I (Anggota)	3.
4. Hj. Zulfa Makiah, S.Ag., M.Ag (Anggota)	4.

ABSTRAK

Nurul Hidayah, 2019. *Manajemen Pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad Murabahah di Bank Muamalat Banjarmasin*. Skripsi, Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam. Pembimbing: (I) Dra. Faridah, M. H.I, (II) Ansharullah, S.Ag., M.Fil.I .

Penelitian ini dilatar belakangi besarnya peran manajemen pembiayaan dalam sebuah lembaga keuangan syariah untuk mencapai tujuan yang diinginkan suatu perusahaan. Salah satu sektor pembiayaan yang banyak diminati oleh pengusaha adalah properti bisnis untuk memaksimalkan para pengusaha menjalankan perusahaannya. Namun dengan tingginya permintaan akan pembiayaan Properti Bisnis juga harus didukung dengan manajemen pengelolaan itu sendiri karena dengan manajemen yang efektif dan efisien akan tetap menjaga kestabilan *profit* yang dihasilkan oleh sebuah bank syariah termasuk Bank Muamalat Banjarmasin.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana manajemen pembiayaan Properti Bisnis dengan akad Murābahah di Bank Muamalat Banjarmasin, dan mengetahui apa saja kendala yang dihadapi bank Muamalat Banjarmasin dalam menjalankan produk pembiayaan Properti Bisnis dengan akad Murābahah. Subyek dalam penelitian ini adalah karyawan Bank Muamalat Banjarmasin yang menangani pembiayaan Properti Bisnis dan obyek dalam penelitian ini adalah manajemen pembiayaan Properti Bisnis dengan akad Murābahah dan kendala pada pembiayaan ini. Sedangkan metode penelitian ini adalah metode lapangan (*field research method*), yakni peneliti langsung menggali data dari lapangan sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Data yang digali dalam penelitian ini adalah profil perusahaan, gambaran manajemen pembiayaan Properti Bisnis dengan akad Murābahah yang dijabarkan dengan proses pemberian pembiayaan, analisis kelayakan pembiayaan, pengawasan pembiayaan dan mekanisme akad murabahah yang diterapkan.

Melalui teknik analisis kualitatif, yaitu dengan mengacu pada landasan teoritis serta literatur yang berhubungan dengan masalah yang diteliti maka penelitian ini menghasilkan yang pertama; dalam manajemen pembiayaan Properti Bisnis dengan akad Murābahah di Bank Muamalat Banjarmasin berlaku beberapa tahap. Pertama, proses pemberian pembiayaan, kedua analisis kelayakan pemberian pembiayaan dan yang ketiga adalah proses pengawasan pembiayaan. Kedua; manajemen pembiayaan yang Properti Bisnis yang dilakukan bank Muamalat Banjarmasin telah sesuai dengan prinsip dan asas pembiayaan dalam Islam. Ini terlihat dalam penerapan proses perencanaan pembiayaan, penentuan nisbah, prosedur pembiayaan, analisis kelayakan pembiayaan, dan sistem pengawasan pembiayaan Properti Bisnis dengan akad Murābahah di Bank Muamalat Banjarmasin yang telah sesuai dengan asas dan prinsip manajemen pembiayaan dalam Islam.

Moto

Dari pada mengharapakan dirimu lahir
sebagai orang lain

Banggalah dengan dirimu sendiri

Mungkin saja ada orang lain yang juga
berharap ingin menjadi dirimu

Keberhasilan dengan cara yang mudah
dan instan mungkin nikmat

Tapi keberhasilan atas sesuatu yang kita
perjuangkan akan terasa lebih nikmat

KATA PERSEMBAHAN

Ku persembahkan skripsi ini kepada almarhum ayahku H.Hasan Basri yang selalu mendoakan anaknya di surga sana, ibu yang selalu berjuang mencari nafkah untuk pendidikan anaknya dan kakak-kakakku yang selalu memberikan semangat kepada adiknya.

Untuk sahabat-sahabatku yang selalu menemani dalam proses skripsiku terutama kepada Hayatun Nufus dan Rusnawati Ulfah yang hampir setiap hari menemani konsultasi dan ke perpustakaan untuk sama-sama mengerjakan tugas akhir masing-masing.

Skripsi ini juga kupersembahkan kepada teman-teman yang selalu memberi pertanyaan “kapan wisuda?”, dengan pertanyaan tersebut saya menjadi termotivasi untuk selalu mengerjakan skripsi setiap hari agar bisa menjawab pertanyaan mereka.

Saya tidak akan sampai ketitik ini jika tidak ada mereka yang selalu mendoakan dan mendukung.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين الصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين سيدنا ومولانا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين. أما بعد

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah swt. karena atas berkat rahmat serta karunia-Nya peneliti dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Manajemen Pengelolaan Pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad *Murabahah* di Bank Muamalat Banjarmasin”. Salawat dan salam juga peneliti haturkan kepada suri tauladan terbaik umat Nabi Muhammad saw. Beserta para sahabat, kerabat serta orang-orang yang konsisten 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 peneliti selama pembuatan skripsi ini. Ucapan terima kasih ini terutama peneliti haturkan kepada yang terhormat:

1. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang berkenan menerima dan menyetujui judul skripsi ini.
2. Ketua program studi Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
3. Dra. Faridah, M.H.I Selaku dosen pembimbing I. dan Ansharullah, S.Ag., M.Fil.I Selaku dosen pembimbing II yang telah banyak memberikan koreksi dan pengarahan yang berharga sekali dalam penyelesaian skripsi ini.

4. Seluruh dosen yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan, mendidik, dan membimbing peneliti, baik selama perkuliahan maupun sampai penyusunan skripsi ini selesai.
5. Kepala Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin dan Kepala Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin.
6. Kepala bagian Tata Usaha Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam serta Stafnya yang telah memberikan pelayanan yang baik sehingga memudahkan peneliti dalam segala hal administrasi yang peneliti perlukan.
7. Semua pihak yang memberikan bantuan dan motivasi yang sangat berharga dalam penyelesaian skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhirnya peneliti berharap agar skripsi ini bermanfaat untuk kita semua dan atas segala bantuan dan bimbingan tersebut peneliti berdoa semoga Allah swt. berkenan membalasnya dengan ganjaran pahala yang berlipat ganda.

Banjarmasin, 2019

Peneliti

RIWAYAT HIDUP

1. Nama Lengkap : Nurul Hidayah
2. Tempat dan Tanggal Lahir : Banjarmasin, 14 April 1997
3. Agama : Islam
4. Kebangsaan : Indonesia
5. Status Perkawinan : Belum Kawin
6. Alamat : Jl. Antasan Kecil Timur Gg. Al-Furat Rt.8
7. Pendidikan
 - a. SD : SDN AKT 1
 - b. SMP : SMPN 31 Banjarmasin
 - c. MAN : MAN 1 Banjarmasin
8. Pengalaman Organisasi : LPPQ dan HMJ
9. Orang Tua
 - Ayah
Nama : (alm) H.Hasan Basri
Pekerjaan : -
Alamat : Jl. Antasan Kecil Timur Gg.Al-Furat Rt.8
No.7
 - Ibu
Nama : Hj. Sarehat
Pekerjaan : Pedagang
Alamat : Jl. Antasan Kecil Timur Gg.Al-Furat Rt.8
No.7
10. Saudara (jumlah saudara) : Anak terakhir dari 7 saudara

Banjarmasin,2018
Peneliti,

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lain lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Sesuai dengan Lampiran Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543 b/U/1987 tanggal 22 Januari 1988, sebagai berikut:

1. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Ša'	Š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa'	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	De
ذ	Žal	Ž	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Šad	Š	es (dengan titik di bawah)
ض	Dad	Ḍ	de (dengan titik di

			bawah)
ط	Ta'	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	‘	koma terbalik di atas
غ	Ghain	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	Yā'	Y	Ye

2. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعقدین	Ditulis	<i>muta'qqin</i>
عادة	Ditulis	<i>'iddah</i>

3. Ta'marbutah

a) Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	Ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya, kecuali dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaanya kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة لأولياء	Ditulis	<i>Karāmah al auliyā'</i>
--------------	---------	---------------------------

- b) Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>Zakātul-fitri</i>
------------	---------	----------------------

4. Vokal Pendek.

ـَ	Kasrah	Ditulis	<i>I</i>
ـِ	Fathah	Ditulis	<i>A</i>
ـُ	Dammah	Ditulis	<i>U</i>

5. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جا هلية	-	dit ulis	<i>ā - jāhiliyyah</i>
2	Fathah+ ya'mati يسعى	-	dit ulis	<i>ā- yas'ā</i>
3	Kasrah + ya'mati كريم	-	dit ulis	<i>I - karim</i>
4	Dammah + wawu mati فروض	-	dit ulis	<i>û - furud</i>

6. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati بينكم	-	dit ulis	<i>ai- Bainakum</i>
2	Fathah + wawu mati قول	-	dit ulis	<i>au- Qaulun</i>

7. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أنتم	Ditulis	<i>a'antum</i>
أعدة	Ditulis	<i>u'iddah</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

8. Kata sandang alif + lam

a) Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf “al”.

القران	Ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

b) Apabila dikuti huruf Syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf “al”nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā</i>
الشمس	Ditulis	<i>asy-Syams</i>

9. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

ذوي الفروض	Ditulis	<i>Ẓawī al-furud</i> atau <i>Ẓawil furud</i>
أهل السنة	Ditulis	<i>ahl as-sunnah</i> atau <i>ahlussunnah</i>

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
MOTO	vi
KATA PERSEMBAHAN	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA	viii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Definisi Operasional	11
F. Penelitian Terdahulu.....	12
G. Sistematika Penulisan	13

BAB II MANAJEMEN PEMBIAYAAN SYARIAH DAN AKAD MURABAHAH

A. Manajemen	15
1. Pengertian Manajemen.....	15
2. Manajemen dalam Islam	16
3. Fungsi Manajemen.....	18
B. Manajemen Perbankan Syariah.....	21
1. Manajemen Pembiayaan Produk Bank Syariah	21
2. Pengawasan Pembiayaan	30
C. Manajemen Risiko Bank Syariah.....	32
1. Pengertian Manajemen Risiko Bank.....	32
2. Langkah-langkah Manajemen Risiko	33

3. Risiko Pembiayaan <i>Murabahah</i>	34
D. Akad <i>Murabahah</i>	34
1. Pengertian Akad <i>Murabahah</i>	34
2. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	35
3. Syarat Sah <i>Murabahah</i>	35
4. Rukun <i>Murabahah</i>	36
5. Ketentuan <i>Murabahah</i>	37
6. Hal yang Harus diperhatikan dalam <i>Murabahah</i>	38
7. Ciri/elemen Pokok <i>Murabahah</i>	38
8. Permasalahan dalam <i>Murabahah</i>	39
E. <i>Murabahah bil Wakalah</i>	41
1. Pengertian <i>Murabahah bil Wakalah</i>	41
2. Rukun <i>Murabahah bil Wakalah</i>	41
3. Syarat <i>Murabahah bil Wakalah</i>	41

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	44
B. Lokasi Penelitian.....	44
C. Data dan Sumber Data	45
D. Teknik Pengumpulan Data.....	45
E. Teknik Analisis Data.....	46
F. Tahapan Penelitian	46

BAB IV PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Bank Muamalat Indonesia Cabang Banjarmasin	48
1. Sejarah Singkat Perusahaan.....	48
2. Struktur Organisasi.....	51
3. Tugas dan Fungsi.....	52
4. Visi dan Misi	61
5. Deskripsi Data	62
B. Penyajian Data.....	62
1. Pembiayaan Properti Bisnis.....	62
2. Manajemen Pengelolaan Pembiayaan Properti Bisnis	66
3. Kendala dalam pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad <i>Murabahah</i>	73
C. Analisis Data	73
1. Manajemen Pengelolaan Pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad <i>Murabahah</i>	73
2. Penghambat dalam Manajemen Pengelolaan Pembiayaan Properti Bisnis dengan Akad <i>Murabahah</i>	79

BAB V PENUTUP

A. Simpulan.....	81
B. Saran-Saran.....	81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN