

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-
MUI/IV/2000 TERHADAP AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN**

SKRIPSI

Oleh

Inti Salma Nabilla

NIM. C92219103



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya**

2023

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN

SKRIPSI

**Diajukan kepada
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu
Ilmu Syariah dan Hukum**

**Oleh
Inti Salma Nabilla
NIM. C92219103**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Inti Salma Nabilla
NIM : C92219103
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 27 Juni 2023
Saya yang menyatakan,



Inti Salma Nabilla
NIM. C92219103

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Inti Salma Nabilla
NIM. : C92219103
Judul : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

telah diberikan bimbingan, arahan dan koreksi sehingga dinyatakan layak dan disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 27 Juni 2023
Pembimbing,



Dr. H. Sumarkan, M.Ag
NIP. 196408101993031002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Inti Salma Nabilla
NIM. : C92219103

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Senin, tanggal 17 Juli 2023, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I

Dr. H. Sumarkan, M.Ag
NIP. 196408101993031002

Penguji III

Miftakhur Rokhman Habibi, S.H.I., M.H.
NIP. 198812162019031014

Penguji II

Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 195511181981031003

Penguji IV

Moh. Bagus, M.H.
NIP. 199511052022031001

Surabaya, 20 Juli 2023

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Dr. H. Sudiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001



UIN SUNAN AMPEL
SURABAYA

KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Inti Salma Nabilla
NIM : C92219103
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : nabillasalma19@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

yang berjudul :

Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad

Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 12 Desember 2023

Penulis

(Inti Salma Nabilla)

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap Akad Murabahah bil Wakalah pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan” memiliki tujuan agar dapat menjawab dua rumusan masalah, diantaranya: Mengetahui bagaimana mekanisme akad Murabahah bil Wakalah terhadap pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan dan mengetahui bagaimana analisis hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.

Teknik penelitian yang digunakan yakni penelitian hukum normatif-empiris di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan yang menggunakan teknik pengumpulan data dengan observasi, wawancara dan dokumentasi. Setelah data terkumpul akan dianalisis menggunakan metode pendekatan *Non Judicial Case Study* dan Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) dengan cara memaparkan teori Murabahah bil Wakalah dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, selanjutnya dipakai untuk menganalisis praktik dari akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan untuk diketahui dan diambil kesimpulannya.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa, operasional dalam pembiayaan KPR Syariah menggunakan akad Murabahah bil Wakalah, kemudian tidak menerapkan pengadaan barang dulu melainkan dengan jalan menunggu nasabah yang datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan rumah yang diinginkan oleh nasabah, lalu pihak bank akan membeli rumah tersebut, hal ini sama saja dengan bentuk dari akad *Murābahah* berdasarkan pesanan (*Murābahah lil Amir bi al-Syira*). Menurut Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, akad yang dilaksanakan sudah sesuai, walaupun pengadaan barang tidak dilakukan oleh pihak bank akad tetap terjadi setelah bank membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah sesuai dengan ketentuan dari Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah poin 2 dari ketentuan Murabahah kepada nasabah yang menjelaskan “Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”.

Dari hasil penelitian ini sebaiknya pihak BSI KCP Depok Sawangan menegaskan akad yang dipakai sebenarnya sesuai dengan ketentuan yang ada agar tercapainya visi misi dari Bank Syariah Indonesia.

KATA PENGANTAR

Skripsi yang mengkaji tentang analisis akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah ini mungkin belum sempurna, walaupun demikian hal ini tidak mengurangi ungkapan rasa syukur penulis kepada Allah SWT. berkat rahmat, hidayah serta inayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu (S-1) pada Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya.

Penulis menyampaikan rasa terima kasih kepada Rektor UIN Sunan Ampel Surabaya Bapak Prof. Akh. Muzakki, M.Ag., Grand.Dip.SEA., M.Phil., Ph.D. dan Dekan Fakultas Syariah dan Hukum Ibu Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag., Ketua dan Sekretaris Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (HES) Bapak Fatikul Himami, MEI. dan Bapak Moh. Faizur Rohman, M.H.I., Dosen Pembimbing Bapak Dr. H. Sumarkan, M.Ag., yang sudah membimbing penulis sampai skripsi ini selesai dan juga kepada seluruh Dosen Program Studi Hukum Ekonomi Syariah terimakasih atas ilmu yang sudah diberikan kepada penulis, serta pihak-pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam penyusunan skripsi ini. *Jazakumullah Khairan* atas dorongan moral dan arahan akademik yang diberikan kepada saya dalam proses studi dan penulisan skripsi ini.

Secara khusus penulis sampaikan terima kasih kepada orang tua dan saudara/saudari kandung Ayah, Mami, Mba Nada, Mba Syifa, Mas Reza, Fachry, Zafran dan keponakan saya Sulthan, Sayyid juga kepada teman-teman saya khususnya Syaiful, grup Wanita Sholehah, Pemuda Jompo dan Team Tersolid yang senantiasa mendoakan, yang tidak pernah berhenti menyemangati penulis, dan memberikan dukungan motivasi ketika penulis membutuhkan solusi agar dapat menyelesaikan tugas akhir dengan baik. *Last but not least, I wanna thank me for believing in me and doing all this hard work just for being me at all times.*

Akhir kata penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna maka dari itu penulis membutuhkan kritik dan saran dari semua pihak, semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR TRANSLITERASI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	8
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian	9
E. Manfaat Penelitian	9
F. Penelitian Terdahulu	10
G. Definisi Operasional	12
H. Metode Penelitian	14
I. Sistematika Pembahasan.....	19
BAB II AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000	21
A. Akad <i>Murābahah</i>	21
1. Pengertian Akad <i>Murābahah</i>	21
2. Dasar Hukum Akad <i>Murābahah</i>	25
3. Rukun dan Syarat Akad <i>Murābahah</i>	28
4. Macam-macam Akad <i>Murābahah</i>	29
5. Manfaat Akad <i>Murābahah</i>	34
6. Aplikasi Akad <i>Murābahah</i> pada Bank Syariah.....	37
B. Akad <i>Wakālah</i>	39
1. Pengertian Akad <i>Wakālah</i>	39

2. Dasar Hukum Akad <i>Wakālah</i>	41
3. Rukun dan Syarat Akad <i>Wakālah</i>	44
4. Macam-Macam Akad <i>Wakālah</i>	46
5. Berakhirnya Akad <i>Wakālah</i>	46
6. Aplikasi pada akad <i>Wakālah</i>	47
C. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.....	52
BAB III MEKANISME AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN.....	58
A. Deskripsi Umum Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan.....	58
1. Sejarah berdirinya Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan	58
2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan	60
3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan.....	61
4. Produk-Produk Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan	65
B. Operasional Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan	73
C. Mekanisme Akad Murabahah bil Wakalah pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan	79
BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN.....	84
A. Analisis Mekanisme akad Murabahah Bil Wakalah terhadap pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.....	84
B. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah Bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan	88
BAB V PENUTUP	93
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	95
LAMPIRAN.....	98

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Akad <i>Murābahah</i> Tanpa Pesanan	30
Gambar 2 Skema Akad <i>Murābahah</i> Berdasarkan Pesanan	32
Gambar 3 Skema Pembiayaan Murabahah	33
Gambar 4 Skema Akad <i>Wakālah</i> Dalam Pembiayaan Murabahah.....	34
Gambar 5 Struktur Organisasi BSI KCP Depok Sawangan.....	61

DAFTAR TRANSLITERASI

Di dalam naskah tugas akhir ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

No	Arab	Indonesia	No	Arab	Indonesia
1.	ا	ʾ	16.	ط	ṭ
2.	ب	b	17.	ظ	ẓ
3.	ت	t	18.	ع	‘
4.	ث	th	19.	غ	gh
5.	ج	j	20.	ف	F
6.	ح	ḥ	21.	ق	q
7.	خ	kh	22.	ك	k
8.	د	d	23.	ل	l
9.	ذ	dh	24.	م	m
10.	ر	r	25.	ن	n
11.	ز	z	26.	و	w
12.	س	s	27.	ه	h
13.	ش	sh	28.	ء	’
14.	ص	ṣ	29.	ي	y
15.	ض	ḍ			

Sumber: Kate L. Turabian, *A Manual of Writers of Term Papers, Dissertations* (Chicago and London: The University of Chicago Press, 1987).

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (*monoftong*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
_____	<i>fathah</i>	A
_____	<i>Kasrah</i>	I
_____	<i>ḍamah</i>	U

Catatan: Khusus untuk *hamzah*, penggunaan apostrof hanya berlaku jika *hamzah* ber \dot{h} arakat sukun atau didahului oleh huruf yang ber \dot{h} arakat sukun.

Contoh: *iqtidā'* (اقتضاء)

2. Vokal Rangkap (*diftong*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia	Ket.
اَيّ	<i>fathah</i> dan <i>ya'</i>	<i>ay</i>	a dan y
اَوّ	<i>fathah</i> dan <i>wawu</i>	<i>aw</i>	a dan w

Contoh : *bayna* (بين)

: *mawdu'* (موضوع)

3. Vokal Panjang (*mad*)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia	Keterangan
اَ	<i>fathah</i> dan <i>alif</i>	<i>ā</i>	a dan garis di atas
اِيّ	<i>kasrah</i> dan <i>ya'</i>	<i>ī</i>	i dan garis di atas
اَوّ	<i>ḍammah</i> dan <i>wawu</i>	<i>ū</i>	u dan garis di atas

Contoh : *al-jamā'ah* (الجماعة)

: *takhy* (تخيير)

: *yadūru* (يدور)

C. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk *ta' marbutah* ada dua:

1. Jika hidup (menjadi *muḍāf*), transliterasinya adalah *t*.
2. Jika mati atau sukun, transliterasinya adalah *h*.

Contoh : *sharī'at al-Islām* (شريعة الاسلام)

sharī'ah Islāmīyah (شريعة إسلامية)

D. Penulisan Huruf Kapital

Penulisan huruf besar dan kecil pada kata, *phrase* (ungkapan) atau kalimat yang ditulis dengan transliterasi Arab-Indonesia mengikuti ketentuan penulisan yang berlaku dalam tulisan. Huruf awal (*initial letter*) untuk nama diri, tempat, judul buku, lembaga dan yang lain ditulis dengan huruf besar.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perkembangan pada ekonomi syariah yang sangat cepat sejak tahun 1992 sampai saat ini didasarkan oleh UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang membolehkan perbankan menjalankan *dual banking* sistem atau bank konvensional yang menjalankan program unit usaha syariah. Dalam pelaksanaan operasional LKS (Lembaga Keuangan Syariah) tidak semua Lembaga sesuai dengan prinsip syariah, maka dari itu adanya fatwa ulama dapat mengeluarkan prinsip yang sesuai dengan prinsip syariah. Dengan adanya dua sistem (bank konvensional dan bank syariah) pada perbankan saat ini membuat kestabilan ekonomi pada keuangan negara.¹

Perbedaan pada bank konvensional memiliki dasar dan prinsip perbankan yang sudah ada sejak bank pertama kali didirikan dimana bank konvensional mempunyai kepentingan tersendiri pada pemilik dana dan pemegang saham, pada pemilik dana dapat memperoleh imbalan atau bunga yang tinggi sedangkan pada pemegang saham dapat memperoleh suku bunga pinjaman dan simpanan. Salah satu fungsi pada bank konvensional adalah fungsi perantara yaitu dapat membantu kepentingan masyarakat yang membutuhkan dana dengan yang memiliki dana.² Sedangkan pada bank

¹ Neneng Nurhasanah and Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah: Konsep Dan Regulasi* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), 13.

² Muhammad Rudiansyah, *Perbankan Dan Masalah Kredit* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 134.

syariah menjalankan program usaha harus berdasarkan prinsip syariah yang menggunakan dasar syariah Islam dan berpatokan pada Al-Qur'an dan Hadist, pada bank syariah salah satu fungsinya adalah fungsi Amanah dimana bank memiliki kewajiban menjaga dan harus bertanggung jawab akan keamanan dana yang disimpan dan tersedia jika dana diambil kembali oleh pemilik dana sesuai dengan perjanjian. Sistem bank syariah yang bebas akan riba diharapkan dapat mencapai kesejahteraan pada masyarakat selain itu diharapkan juga memiliki dampak yang baik bagi perkembangan ekonomi di Indonesia karena banyak lembaga keuangan yang menggunakan prinsip syariah dalam menjalankan usahanya.³

Perkembangan zaman yang semakin pesat ini membuat pertumbuhan ekonomi yang meningkat sehingga menyebabkan melonjaknya keinginan dalam memenuhi kebutuhan hidup manusia. Kebutuhan sendiri adalah kondisi dimana manusia merasa ketidak puasan tertentu yang bersifat ada dan terletak pada kelangsungan hidup secara alamiah.⁴ Kebutuhan manusia sangatlah beraneka ragam akan tetapi untuk memenuhi kebutuhan yang diinginkan terbatas sedangkan keinginan yang dicapai selalu meningkat setiap harinya.⁵ Kebutuhan manusia setiap individu berbeda-beda tergantung kepuasan manusia sendiri-sendiri, kebutuhan manusia dibagi menjadi 3 ialah kebutuhan primer (utama), kebutuhan sekunder, dan kebutuhan tersier. Kebutuhan primer

³ Ade Arthesa and Edia Handima, *Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank* (Jakarta: PT. Indeks, 2006), 5.

⁴ Pandji Anoraga, *Manajemen Bisnis* (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), 215.

⁵ Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Pengkreditan* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995), 13.

sendiri adalah sandang (pakaian yang layak), pangan (makanan dan minuman), dan papan (rumah tempat beristirahat).

Kebutuhan primer pada kebutuhan papan, tidak semua orang dapat memenuhinya secara cuma-cuma karena untuk memenuhi kebutuhan papan contohnya rumah memerlukan biaya dan waktu yang tidak sedikit. Terutama pada zaman sekarang dimana segala hal nya berharga mahal dan memakan waktu yang lama agar terpenuhinya kebutuhan rumah yang di inginkan setiap orang untuk beristirahat. Semakin meningkatnya kebutuhan papan manusia banyak bank bahkan Lembaga-lembaga berlomba-lomba menawarkan produk yang dimilikinya seperti pembelian rumah secara kredit agar masyarakat tidak perlu membeli materia bangunan untuk membangun rumah, karena meningkatnya pembelian rumah yang sangat tinggi pemerintah mengeluarkan program rumah subsidi. Dimana program rumah subsidi ini bekerja sama dengan lembaga konvensional dan Lembaga syariah, jasa perbankan berbondong-bondong menawarkan produk yang dimilikinya karena minat masyarakat pada program bisnis rumah ini dapat memberikan dampak yang baik dan mendorong masyarakat agar memiliki rumah sendiri.

Banyaknya Lembaga perbankan yang berbondong-bondong untuk mengenalkan produk pembiayaan atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) membuat umat muslim harus berhati-hati dalam memilih pembiayaan rumah mana yang akan dipakai karena umumnya KPR saat ini banyak yang menggunakan sistem bunga dengan adanya bunga maka sistem akan berakhir menjadi riba dan riba dilarang menurut ajaran Agama Islam. Saat ini lembaga perbankan yang berkembang pesat tidak hanya pada bank konvensional saja

namun terdapat bank syariah yang tidak hanya mementingkan urusan duniawi dalam setiap proses keuangannya. Bank syariah menawarkan nilai jual yang lebih tinggi dikarenakan ketika suku bunga naik maka angsuran/cicilan mereka tetap berbeda dengan yang dikeluarkan oleh bank konvensional dimana disaat suku bunga BI naik maka bank akan menaikkan suku bunga sesuai dengan pasar (*floating*)⁶.

Hal ini membuat kenaikan nasabah pada bank syariah dan harus memperhatikan bagaimana akad yang akan dipakai, pembiayaan produk KPR syariah di bank syariah harus bebas dari bunga (riba) karena Allah SWT tidak melarang jual beli dengan sistem kredit maka sistem kredit yang digunakan harus sesuai dengan ajaran Islam sehingga jika sistem kredit yang dijalankan melanggar ketentuan ajaran agama Islam maka menjadi haram hukumnya. Hal ini sesuai Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah [2]: 282, yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّىٰ فَاكْتُبُوهُ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar.”⁷

Indonesia sebagai negara dengan mayoritas muslim terbanyak di dunia memiliki potensi menjadi negara berbasis Syariah terdepan salah satunya dalam industri perbankan, meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya produk halal serta dukungan stakeholder yang kuat merupakan

⁶ Novy Lumanaw, “Suku Bunga Tren Naik, KPR Syariah Dinilai Lebih Menarik,” July 12, 2022, <https://investor.id/finance/299472/suku-bunga-tren-naik-kpr-syariah-dinilai-lebih-menarik>.

⁷ “Surah Al-Baqarah - سُورَةُ الْبَقَرَةِ | Qur'an Kemenag,” accessed February 3, 2023, <https://quran.kemenag.go.id/surah/2>.

factor penting dalam pengembangan ekosistem industri halal ditanah air. Bank Syariah memainkan peranan penting sebagai fasilitator di seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri yang halal. Bank Syariah di negara Indonesia memang banyak salah satunya adalah BSI (Bank Syariah Indonesia) dimana menurut survei populix yang paling banyak digunakan di Indonesia sebanyak 51% dari responden yang mengaku menggunakan jasa bank Syariah tersebut, berikutnya BCA Syariah sebanyak 22%, Aladin Syariah 10%, dan Bank Muamalah 9%.⁸

BSI merupakan bank yang bergerak dalam bidang perbankan syariah menggabungkan tiga bank syariah yaitu: Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS), Bank Syariah Mandiri (BSM), dan Bank Negara Indonesia Syariah (BNIS). Proses merger BSI di lakukan mulai bulan Maret 2020 dan diresmikan oleh Presiden Joko Widodo pada bulan Februari 2020. Banyaknya aset yang dihasilkan oleh Bank Syariah Indonesia sangat membantu perekonomian di Indonesia dalam momentum penguatan ekonomi Syariah di Indonesia. BSI memiliki salah satu misi yaitu memberikan akses solusi keuangan Syariah di Indonesia.⁹

Salah satu produk dan layanan yang di fasilitaskan oleh BSI adalah produk pembiayaan KPR Syariah menurut Direktur Utama BSI Hery Gunardi menjelaskan bahwa KPR Syariah BSI yang melalui skema FLPP (Fasilitas

⁸ “BSI, Bank Syariah Yang Paling Banyak Digunakan Masyarakat Indonesia | Databoks,” accessed May 31, 2023, <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/2023/05/03/bsi-bank-syariah-yang-paling-banyak-digunakan-masyarakat-indonesia>.

⁹ Sri Mahargiyantie, “Peran Strategis Bank Syariah Indonesia Dalam Ekonomi Syariah Di Indonesia,” *Sties Mitra Karya Bekasi* 1, no. 2 (May 11, 2020): 203, <http://jurnal.umika.ac.id/index.php/almisbah/article/view/135>.

Likuiditas Pembiayaan Perumahan) mencapai Rp 7,13 Triliun untuk 56.346 unit rumah. BSI juga menerima kuota pembiayaan FLPP selama 2023 sebanyak Rp. 910 Miliar dengan 8.200 unit yang diberikan oleh BP Tapera (Badan Pengelola Tabungan Perumahan Rakyat).¹⁰ Semua KPR Syariah di setiap Bank Syariah sudah pasti ada kelebihan dan juga kekurangan diantaranya kelebihan KPR Syariah di BSI ialah: Nilai cicilan yang bernominal tetap tidak akan mengalami fluktuasi karena adanya perubahan jumlah cicilan, tidak dikenakan denda jika terlambat membayar, tidak memakai suku bunga (*compound interest*). Sedangkan kekurangannya ialah: tidak dapat merasakan keringan cicilan rendah jika suku bunga BI sedang turun karena nilai angsuran KPR Syariah sudah ditetapkan, tenor singkat maksimal 15 tahun, dan biaya proses pengurusan lebih mahal. Macam-macam pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia ada 3 ialah: BSI Griya Maburur, BSI Griya Simuda, BSI Griya Take Over.

Akad yang di gunakan pada pembiayaan produk KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan adalah akad Murabahah bil Wakalah. Menurut Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang menetapkan jika nasabah mewakilkan pembelian barang maka akad terjadi setelah adanya barang. Menurut teori nya Ascarya saat bank memberikan uang pembiayaan kepada nasabah sebagai bentuk perwakilan dari bank untuk membeli barang

¹⁰ “Jenis KPR BSI 2023, Syarat Dan Cara Mengajukannya | Kumparan.Com,” accessed May 31, 2023, <https://kumparan.com/berita-bisnis/jenis-kpr-bsi-2023-syarat-dan-cara-mengajukannya-20Mw7bgv3WN/1>.

yang diinginkan nasabah maka akad yang terjadi adalah akad *Wakālah* terlebih dahulu barulah dilakukan akad *Murābahah* nya.¹¹

Pada dasarnya dalam pembiayaan *Murābahah* pihak penjual (bank syariah) harus mengadakan barang yang akan dijual terlebih dahulu sebelum dijual kepada pembelinya (nasabah), namun pada praktiknya banyak bank syariah sebagai penjual menyerahkan barang untuk di beli sendiri oleh pembeli sesuai dengan kebutuhannya. Sehingga penjual hanya menyerahkan/ memberikan sejumlah uang kepada nasabah sesuai dengan perjanjian kesepakatan pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah, dengan argument membeli barang sesuai dengan kebutuhannya dan sebagai wakil/mewakili dari bank syariah itu sendiri.¹² Jual beli (*Murābahah*) penjual/bank mewakilkan pembelian barang untuk dibeli pembeli/nasabah maka akad yang dipakai terlebih dahulu adalah akad *Wakālah*, sesudah berakhirnya akad *Wakālah* barulah dimulainya akad *Murābahah* dengan ditandai barang diserahkan kepada pembeli.

Berdasarkan permasalahan di atas, maka penelitian ini akan mengkaji tentang Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04 pada pembiayaan KPR Syariah terhadap akad Murabahah Bil Wakalah yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Sejahtera di BSI KCP Depok Sawangan”.

¹¹ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah : Konsep Dan Praktik Di Beberapa Negara* (Jakarta: Gema Insan, 2013), 106.

¹² Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2009), 215.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, ada beberapa identifikasi masalah yang ingin dibahas berkaitan dengan penelitian ini, yaitu:

1. Gambaran umum mengenai Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan.
2. Penerapan akad yang dipakai pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.
3. Mekanisme penerapan akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.
4. Alasan penerapan akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.
5. Analisis mengenai Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan.

Dalam penelitian ini, peneliti hanya akan membatasi permasalahan pada mekanisme akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah dan Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.

C. Rumusan Masalah

Sesudah dilakukannya pembatasan masalah, maka peneliti memfokuskan penelitian ini pada dua rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme akad Murabahah Bil Wakalah pada pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah di BSI KCP Depok Sawangan?

2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan?

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui mekanisme akad Murabahah Bil Wakalah terhadap pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.
2. Mengetahui analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.

E. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat yang baik bagi penulis maupun pembaca baik dari manfaat secara teoritis maupun praktis, seperti yang diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan memperkaya wawasan bagi para akademisi, khususnya tentang pembiayaan KPR Syariah di Lembaga keuangan Syariah dimanapun.

2. Manfaat praktis

Hasil dari penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat dari segi praktis, sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- a. Menjadikan sumbangsih pemikiran bagi Lembaga Keuangan Syariah khususnya lembaga yang dijadikan objek penelitian ini, agar tetap berusaha memperbaiki kekurangan-kekurangan dalam menerapkan usaha syariah dengan menjalankan prinsip syariah yang baik dan benar.
- b. Menjadikan bahan pertimbangan bagi para pihak terkait dalam melaksanakan pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah Syariah

F. Penelitian Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian lebih lanjut penulis melakukan penelaahan terhadap karya-karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan objek penelitian yang direncanakan ini, adalah tentang pembiayaan pada bank syariah secara umum. Beberapa penelitian yang sudah dilakukan sebelumnya antara lain:

1. Muhammad Afgari (Skripsi, 2018), “*Penerapan Akad Murābahah Pada Pembiayaan Kpr Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Di BTN Syariah Cabang Harmoni*”. Fokus penelitian ini ditunjukan pada penerapan akad *Murābahah* pada produk KPR Syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas permasalahan kesesuaian pada produk bank dengan Fatwa DSN MUI. Perbedaan penelitian terletak pada akad yang dipakai yaitu akad yang dipakai dalam penelitian ini hanya akad *Murābahah* sedangkan penulis memakai akad *Murabahah bil Wakalah*, lokasi

penelitian juga berbeda yaitu di BTN Syariah sedangkan penulis meneliti di Bank Syariah Indonesia.¹³

2. Fitri Restiani (Skripsi, 2019), “*Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Mitra Amanah Syariah Di BPRS Magetan*”. Fokus penelitian ini adalah akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan mitra amanah Syariah di BPRS Magetan. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama membahas tentang akad Murabahah bil Wakalah pada Lembaga keuangan Syariah. Perbedaan penelitian ini dengan penulis terletak pada produk pembiayaan dan lokasi penelitian yang dibahas dalam penelitian, peneliti membahas pembiayaan mitra Amanah Syariah di BPRS Magetan sedangkan penulis memakai produk pembiayaan kpr Syariah di BSI Lamongan.¹⁴
3. Siti Nurrahmah Mustikasari (Skripsi, 2019), “*Analisis Implementasi Akad Murābahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya)*”. Fokus penelitian ini adalah implementasi akad Murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah, sistem angsuran yang dilakukan pada pelaksanaan pembiayaan pemilikan rumah, dan teori penelitian yang digunakan adalah ekonomi Islam. Persamaan penelitian ini adalah sama-sama menggunakan akad Murabahah. Perbedaan penelitian ini

¹³ Muhammad Afgari, “Penerapan Akad Murabahah Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI Di BTN Syariah Cabang Harmoni” (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2018).

¹⁴ Fitri Restiani, “Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Mitra Amanah Syariah Di BPRS Magetan” (Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019).

ada pada lokasi penelitian yaitu BSM (Bank Syariah Mandiri) sedangkan penulis menggunakan BSI (Bank Syariah Indonesia).¹⁵

4. Abdullah Al Kafi, (Skripsi, 2019), “*Analisis Fatwa DSN MUI No.10/DSN-MUI/VI/2000 terhadap akad Wakālah pada Produk Layanan BSM Mobile Banking di Bank Syariah Mandiri KC Gresik*”. Fokus penelitian ini dituju pada tidak terjadinya ikrar saat transaksi dilaksanakan di *mobile banking*, penelitian ini difokuskan pada akad *Wakālah* di Bank Syariah Mandiri. Persamaan penelitian ini ada pada permasalahan akad *Wakālah* yang dipakai oleh Lembaga Keuangan Syariah. Perbedaan penelitian ini terletak pada fokus penelitian dimana dalam penelitian ini difokuskan pada Fatwa DSN MUI No. 10 tentang akad *Wakalah* sedangkan penulis memfokuskan Fatwa DSN-MUI No. 04.¹⁶

G. Definisi Operasional

Untuk menghindari adanya kesalahpahaman dan lebih dapat dimengerti oleh pembaca tentang judul pokok penelitian ini, maka penulis menuliskan beberapa istilah yang dimaksud dalam judul penelitian antara lain:

1. Hukum Islam merupakan hukum syariat atau peraturan yang bersumber dari Al Qur'an maupun hadist yang menghubungkan hubungan manusia dengan tuhan dan manusia dengan manusia. Maka dari itu

¹⁵ Siti Nurrahmah Mustikasari, “Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bandar Jaya)” (Skripsi, Lampung, UIN Raden Intan Lampung, 2019).

¹⁶ Abdullah Al Kafi, “Analisis Fatwa DSN MUI No.10/DSN-MUI/VI/2000 Terhadap Akad Wakalah Pada Produk Layanan BSM Mobile Banking Di Bank Syariah Mandiri KC Gresik” (Skripsi, UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019).

dalam hal ini hukum Islam yang dimaksud atau difokuskan ke dalam akad Fiqh *Murābahah dan Wakālah*.

2. Fatwa adalah istilah mengenai pendapat atau tafsiran pada suatu masalah yang berkaitan dengan hukum Islam. Jadi, Fatwa DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) merupakan petunjuk atau nasihat dari keberlakuannya kegiatan ekonomi Syariah bagi pemerintah maupun lembaga keuangan Syariah. Dalam hal ini Fokus Fatwa DSN-MUI ada pada No. 04/DSN-MUI/VI/2000 tentang akad jual beli Murabahah
3. Akad Murabahah bil Wakalah merupakan akad jual beli yang pembelian barangnya di wakalkan kepada nasabah setelah barang didapatkan oleh nasabah maka nasabah memberikan barang kepada pihak Lembaga keuangan Syariah. Akad Murabahah bil wakalah digunakan pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan
4. KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah merupakan salah satu produk pembiayaan pembelian rumah dari Bank Syariah Indonesia, memuat fasilitas pembiayaan yang konsumtif untuk memenuhi kebutuhan papan manusia seperti pembelian rumah baru/bekas (*second*) dan bisa juga rumah bersubsidi pemerintah yang tentu saja berprinsip Syariah yang bebas dari riba dan denda.
5. Lembaga Keuangan Syariah atau Bank Syariah Indonesia yang tertulis adalah BSI KCP Depok Sawangan Raya.

H. Metode Penelitian

1. Lokasi dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini termasuk ke dalam penelitian hukum normatif-empiris, yang merupakan metode penelitian gabungan antara jenis penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris atau mengevaluasi efektivitas norma dalam proses berlakunya dan bekerjanya norma tersebut di masyarakat. Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan. Secara metodologis, Bank Syariah Indonesia ini sangat relevan untuk menjadi objek penelitian dikarenakan BSI adalah salah satu bank penyalur Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) terbesar di Indonesia dan memiliki kenaikan nasabah pada pembiayaan KPR Syariah saat suku bunga BI naik.

2. Pendekatan Penelitian

Studi penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif-empiris dengan pendekatan *Non Judicial Case Study* dan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*). *Non Judicial Case Study* merupakan metode penelitian yang pendekatan penelitian tanpa adanya konflik sehingga tidak berkaitan atau campur tangan pengadilan, sedangkan pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*) merupakan pendekatan penelitian yang mengkaji atau menyelidiki semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diteliti.¹⁷

¹⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persana, 2003), 36

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini memiliki dua sumber hukum, yaitu sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder, yaitu:

- a. Sumber hukum primer penelitian terdiri dari:
 - 1) Mekanisme akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia;
 - 2) Kontrak Bank Syariah Indonesia dalam menerapkan akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah; dan
 - 3) Syarat-syarat yang harus dilaksanakan oleh nasabah dalam pembiayaan KPR Syariah.
- b. Sumber hukum sekunder terdiri dari brosur, *profile*, *website* Bank Syariah Indonesia yang berisi tentang latar belakang berdirinya, produk dan layanan, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*. Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Terdapat beberapa teknik pengumpulan atau penelusuran bahan hukum primer dan sekunder yang relevan dan dipilih dalam penelitian selain mengakses disitus internet, jurnal ilmiah, atau perpustakaan pada instansi terkait. Teknik pengumpulan bahan hukumnya, yaitu: wawancara, observasi, dan studi dokumen (dokumentasi)

- a. Teknik observasi merupakan suatu proses untuk mengamati objek penelitian secara langsung yang menyangkut perilaku pada proses kerja subjek dalam penelitian, peneliti tidak terlibat dalam objek

yang diamati atau dipilih secara acak non-partisipan dan objek yang diamati sudah dirancang secara terstruktur di waktu dan tempatnya.¹⁸

Dalam mendukung validitas data yang diperoleh dari wawancara maka data yang akan dikumpulkan melalui Teknik ini adalah mengamati secara langsung pelaksanaan atau praktik pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.

b. Teknik wawancara merupakan suatu teknik pengumpulan data empiris dengan melalui dialog tanya jawab yang sudah dilakukan oleh peneliti (*interviewer*) secara langsung (*face to face*) dan melalui daring (*media social/WhatsApp*). Peneliti memilih jenis dari wawancara tidak terstruktur atau bias dengan pertanyaan terbuka (*small sample*).¹⁹ Data yang akan digali pada teknik wawancara ini meliputi:

- 1) Mekanisme akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan
- 2) Kontrak menggunakan akad Murabahah bil Wakalah pada produk pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

c. Teknik studi dokumen (dokumentasi) merupakan salah satu Teknik pengumpulan data melalui analisis dokumen atau *textual/documentary analysis* yang memuat aktivitas membaca dan mengkaji dokumen, buku panduan, majalah, sertifikat, dan foto. Data empiris ini berupa teks tertulis yang merupakan pelengkap data

¹⁸ Sugiyono, *Metode Penelitian*, 147–148.

¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian*, 137–138.

yang diperoleh dari dua teknik lainnya seperti wawancara dan observasi.²⁰ Data yang diperoleh melalui Teknik studi dokumen adalah mengenai sejarah, visi dan misi, struktur organisasi, produk dan layanan, tugas setiap bagian organisasi, brosur dan form terkait pembiayaan KPR Syariah, beserta foto penelitian.

5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Sesudah bahan hukum terkumpul secara keseluruhan maka perlu adanya teknik pengolahan bahan hukum dengan tahapan-tahapan yaitu:

- a. Pengeditan data (*Editing*) merupakan proses pengecekan kebenaran data dan akan mendeteksi kesalahan untuk dilakukannya proses penghapusan, perbaikan, dan dapat dipastikan kebenaran akan data tersebut²¹ Dalam tahap *editing* penulis menggunakan proses pengumpulan data yang telah didapatkan tentang akad Murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan dan dituangkan dalam bab kedua.
- b. Pengaturan data (*Organizing*) merupakan penyusunan dan pengaturan sumber data dokumentasi sehingga mendapatkan gambaran yang sesuai dengan rumusan masalah, dan juga dapat mengelompokkan data yang diperoleh.²² Dengan teknik pengaturan data ini penulis dapat memperoleh gambaran tentang pembiayaan

²⁰ Danu Eko Agustina, *Memahami Penelitian Kualitatif (Teori & Praktik)* (Yogyakarta: Calpulis, 2015), 39.

²¹ Danu Eko Agustina, *Memahami Penelitian*, 99.

²² Sri Wahyuni Hasibuan et al., *Metodologi Penelitian Bidang Muamalah, Ekonomi Dan Bisnis* (Bandung: Media Sains Indonesia, 2021), 147.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di BSI KCP Depok Sawangan, sehingga peneliti dapat menata dan menyusun bab ketiga.

- c. Analisis data (*Analysing*) merupakan analisis lanjutan dari hasil pengeditan dan pengaturan data yang sudah didapatkan dari sumber-sumber penelitian dengan menggunakan teori dan landasan hukum sehingga mendapat kesimpulan²³ Dalam Teknik ini penulis menerapkannya pada bab keempat.

6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum kualitatif pada penelitian hukum normatif-empiris adalah deksriptif kualitatif dilakukan sebelum, selama dan sesudah dilakukannya penelitian lapangan, hasil dari analisis bisa sama bahkan berbeda. Hal ini dikarenakan pengaruh dari data yang diperoleh sebelum dan sesudah melakukannya penelitian lapangan. Proses dari analisis data dilakukan secara interaktif dan terus menerus sampai selesai.²⁴

Dengan hal ini hasil dari penelitian penulis akan memaparkan teori Murabahah bil Wakalah dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, selanjutnya teori dipakai untuk menganalisis praktik akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan untuk diketahui dan diambil kesimpulannya.

²³ Sri Wahyuni Hasibuan et al., *Metodologi Penelitian*, 148.

²⁴ John W. Creswell, *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mixed* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013), 274.

I. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang akan dibahas dalam laporan penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab dengan uraian sebagai berikut:

Bab kesatu adalah bab pendahuluan yang berupa desain, rancangan atau ilustrasi dari penelitian, dimulai dengan proses adanya permasalahan yang terjadi (fakta), signifikansi penelitian dan rancangan metodologis akan memuat dan menjadi acuan dalam setiap proses penelitian agar dapat memperoleh data yang bisa dipertanggungjawabkan reliabilitas dan juga validitasnya. Bab kesatu terdiri dari: latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, tujuan penulisan, manfaat penelitian, penelitian terdahulu, definisi operasional, metode penelitian, dan sistematika pembahasan

Bab kedua adalah kerangka konseptual atau teori yang digunakan untuk alat analisis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini, terdiri dari: penjabaran akad *Murābahah*, akad *Wakālah*, dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad jual beli Murabahah.

Bab ketiga adalah penyajian data dari hasil penelitian tentang akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan, terbagi menjadi dua bagian yaitu, pertama gambaran umum tentang Bank Syariah Indonesia seperti sejarah, visi, misi, struktur organisasi, layanan dan produk yang digunakan. Kedua berisi tentang mekanisme akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.

Bab keempat adalah menyajikan analisis terhadap data yang sudah dikumpulkan dan disajikan dalam bab ketiga yang merupakan landasan teori dari bab kedua, selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan dari dasar hukum dan pokok-pokok permasalahan tentang analisis hukum Islam akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI

Bab kelima adalah bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran, kesimpulan memuat temuan dan jawaban singkat dari rumusan masalah yang sudah dipaparkan dalam bab kesatu dan sudah melalui proses analisis di bab keempat. Sedangkan ada saran memuat bentuk rekomendasi yang jelas dan juga realistis serta disampaikan kepada pihak tertentu yang berkaitan dengan penelitian ini.

BAB II

AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000

A. Akad *Murābahah*

1. Pengertian Akad *Murābahah*

Fiqih muamalah adalah ilmu hukum Islam yang memiliki kaitan dengan perbuatan manusia dan hubungan sesama manusia contohnya jual beli. Pengertian dari akad sendiri ialah sah tidaknya suatu muamalah tergantung bagaimana terjadinya akad. Menurut ulama jual beli syar'i yang memakai akad sebagai tukar menukarnya satu harta dengan harta lain dengan cara tertentu selama itu tidak bersifat riba maka jual beli dapat dilakukan. Hal ini sesuai dengan Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah [2]: 275, yaitu:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”²⁵

Salah satu akad dari jual beli itu sendiri adalah akad *Murābahah*, *Murābahah* menurut bahasa berasal dari kata ربح (ribhu)/keuntungan, dalam setiap transaksi bank harus menyebutkan atau menjelaskan jumlah dari keuntungan (markup/margin). Sedangkan menurut istilah *Murābahah* ialah yang menyatakan bahwa harga perolehan dan keuntungan (margin)

²⁵ “Surah Al-Baqarah - سُورَةُ الْبَقَرَةِ | Qur'an Kemenag.”

yang disepakati antara kedua belah pihak dan penjualnya terbuka dengan biaya perolehan dari barang yang dijual.²⁶

Suatu bentuk jual beli barang dengan adanya tambahan (*cost plus*) karena harga pembelian awal secara jujur. Pada hakikatnya dengan akad *Murābahah* ini merubah bentuk bisnis pinjam-meminjam menjadi transaksi jual beli (*lending activity to sale and purchase transaction*). Jual beli *Murābahah* termasuk kategori jual beli amanah karena jika dalam jual beli *Murābahah* terdapat penipuan maka pembeli memiliki hak untuk membatalkan jual beli (hak *khiyār*). *Murābahah* menurut beberapa para ulama yaitu sebagai berikut:²⁷

- a. Mazhab Hanafiyah, berpendapat bahwa *Murābahah* dalam istilah fiqih ialah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal pembelian yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.
- b. Mazhab Syafi'iyah dan Hanabilah, berpendapat bahwa *Murābahah* ialah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasar pada harga beli penjualan ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.

²⁶ Adiwarmans S Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Press, 2010), 113.

²⁷ La Ode Alimusa, *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologis Dan Teoritis* (Yogyakarta: Deepublish, 2020), 142.

- c. Mazhab Malikiyah, berpendapat bahwa jual beli *Murābahah* ialah menjual barang harus sesuai dengan harga pembelian ditambah harga keuntungan tertentu baik secara global maupun terurai.²⁸

Selain *Murābahah* menurut para ulama terdapat pula beberapa pendapat menurut para fuqaha yaitu sebagai berikut:²⁹

- a. Menurut Ibnu Rusyd, jual beli *Murābahah* ialah jual beli yang dimana pihak penjual memberikan sebuah informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Menurut al-Syairazi, jual beli *Murābahah* ialah penjualan yang dimana penjualnya memberitahukan kepada pembeli harga pembeliannya dan meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan di antara keduanya.
- c. Menurut Ibnu Qudamah, jual beli *Murābahah* ialah jual beli dengan modal dan keuntungan yang jelas dengan diisyaratkan keduanya melalui besaran modal dan keuntungan.
- d. Menurut Imam an-Nawawi, jual beli *Murābahah* ialah jual beli dengan akad yang dimulai berdasarkan harga awal suatu barang disertai dengan keuntungan atau tambahan.
- e. Menurut an-Nafrawi, secara hakikatnya jual beli *Murābahah* ialah seseorang yang membeli barang dengan sejumlah harga dan

²⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillantuhi: Terjemahan Bahasa Indonesia*, Jilid 5 (Jakarta: Gema Insani, 2011), 357.

²⁹ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah: Konsep, Regulasi Dan Implementasi* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2017), 15–18.

menjualnya kepada pihak lain dengan besaran jumlah yang lebih banyak dari harga semula di bidang aspek khusus.

Berdasarkan Pasal 20 angka 6 PERMA No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan bahwa “*Murābahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsuran.” Akad *Murābahah* merupakan salah satu akad yang kerap kali ditawarkan oleh pihak bank kepada nasabahnya karena akad *Murābahah* banyak digunakan untuk kegiatan perusahaan dalam pembiayaan Syariah dan juga banyak masyarakat yang menggunakannya untuk kehidupan sehari-harinya.³⁰

Dalam perbankan Syariah Murabahah merupakan suatu perjanjian yang disepakati oleh bank Syariah dengan nasabah, dimana bank akan menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku ataupun modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah, dibayarkan oleh nasabah dengan harga beli ditambah margin keuntungan yang telah disepakati dalam kurun waktu yang sudah ditentukan bersama. Murabahah merupakan salah satu instrumen keuangan yang sangat populer dan banyak keunggulan. Seperti jika dilihat dari dalam manajemen risiko untuk pemodal secara signifikan lebih kecil dibandingkan dengan pembiayaan

³⁰ Indonesia Mahkamah Agung, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Mahkamah Agung, 2008), 10.

lainnya, selain itu bagi pemodal juga dapat mengidentifikasi keuntungannya setelah transaksi dalam murabahah selesai yang mendapatkan transparansi yang lebih besar sepanjang akad.³¹

2. Dasar Hukum Akad *Murābahah*

a. Al-Qur'an³²

- 1) Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah [2]: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan...”

- 2) Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah An-Nisa [4]: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ

تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu...”

- 3) Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah Al-Maidah [5]: 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu...”

³¹ Tasnim Nazeer, *Belajar Mudah Keuangan Syariah: Prinsip, Praktik, Dan Prospek Keuangan Islam*, Terj. Fahmy Yamani (Jakarta: PT. Qaf Media Kreativa, 2021), 78–83.

³² “Qur'an Kemenag,” accessed June 8, 2023, <https://quran.kemenag.go.id/>.

b. Al-Hadist

1) Hadist Rasulullah SAW. riwayat Ibnu Majah (No. 2185)

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ سَلَمَةَ الْعَدَنِيُّ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ
عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ وَعَنْ بَيْعِ الْحَصَاةِ

“Telah menceritakan kepada kami Muhriz bin Salamah Al 'Adani berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Ubaidullah dari Abu Az Zinad dari Al A'raj dari Abu Hurairah ia berkata, Rasulullah SAW. melarang jual beli gharar (menimbulkan kerugian bagi orang lain) dan jual beli hashah.”³³

2) Hadist Rasulullah SAW. riwayat Tirmidzi (No. 1272)

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّلُ حَدَّثَنَا أَبُو عَامِرٍ الْعَقَدِيُّ حَدَّثَنَا كَثِيرُ بْنُ
عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عَمْرٍو بْنِ عَوْفِ الْمُزَنِيِّ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ الصَّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صَلْحًا حَرَّمَ
حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا
أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا قَالَ أَبُو عِيسَى هَذَا حَدِيثٌ حَسَنٌ صَحِيحٌ

“Telah menceritakan kepada kami Al Hasan bin Ali Al Khallal, telah menceritakan kepada kami Abu Amir Al 'Aqadi, telah menceritakan kepada kami Katsir bin Abdullah bin Amru bin 'Auf Al Muzani dari ayahnya dari kakeknya bahwa Rasulullah SAW. bersabda: Perdamaian diperbolehkan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram. Dan kaum muslimin boleh menentukan syarat kecuali syarat yang mengharamkan yang

³³ Abu Abdullah Muhammad and Yazid Al-Qazwani, *Sunan Ibnu Majah Jilid 3*, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Muhammad Mukhlisin, Andri Wijaya (Jakarta: Gema Insani, 2016), 116.

halal atau menghalalkan yang haram." (Abu Isa berkata, Hadits ini hasan shahih).³⁴

3) Hadist Rasulullah SAW. riwayat Ibnu Majah (No. 2394)

حَدَّثَنَا هِشَامُ بْنُ عَمَّارٍ حَدَّثَنَا سُفْيَانُ بْنُ عُيَيْنَةَ عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنِ الْأَعْرَجِ عَنْ
أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الظُّلْمُ مَطْلُ الْغَنِيِّ وَإِذَا
اتَّبَعَ أَحَدُكُمْ عَلَى مَلِيٍّ فَلْيَتَّبِعْ

“Telah menceritakan kepada kami Hisyam bin Ammar berkata, telah menceritakan kepada kami Sufyan bin Uyainah dari Abu Az Zinad dari Al A'raj dari Abu Hurairah ia berkata, Rasulullah SAW. bersabda: Orang kaya yang menunda-nunda membayar hutang adalah zhalim, dan jika hutang salah seorang dari kalian dipindahkan (kewajiban untuk membayar) kepada orang kaya hendaklah menerimanya.”³⁵

c. Ijma Ulama

Salah satu transaksi jual beli yang diperbolehkan syariat adalah akad *Murābahah* dan mayoritas ulama dari kalangan para sahabat, tabi'in, dan juga para imam mazhab memperbolehkan jual beli *Murābahah*.³⁶ Pada dasarnya manusia saling membutuhkan satu sama lain, salah satunya adalah adanya jual beli, dengan jual beli *Murābahah* ini maka manusia dapat saling tolong menolong untuk memenuhi kebutuhan itu.

d. Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

³⁴ Imam At-Tirmidzi, *Sunan At-Tirmidzi Jilid 2, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Muhammad Mukhlisin, Andri Wijaya* (Depok: Gema Insani, 2017), 280.

³⁵ Abu Abdullah Muhammad, *Sunan Ibnu Majah Jilid 3*, 247.

³⁶ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, 358.

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah itu boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Semua muamalah itu pada dasarnya diperbolehkan selama tidak adanya dalil yang mengharamkan hal tersebut, tidak bertentangan dengan ketentuan Syariah dan tidak mengandung riba, gharar, maisir, dan juga dhoror.³⁷

3. Rukun dan Syarat Akad *Murābahah*

a. Rukun *Murābahah*:³⁸

1) Adanya pembeli (*bāi'*) dan penjual (*musytarī*)

Penjual dan pembeli haruslah orang yang sudah baligh dan berakal. Penjual ialah seseorang yang menyediakan barang untuk diperjual belikan kepada konsumen (nasabah), pembeli ialah seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan.

2) Harga (*thamān*) dan objek akad *Murābahah* (*mabī'*)

Tersedianya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu rukun yang penting agar berjalannya transaksi seperti alat komoditas, kebutuhan rumah tangga dan harga barang yang diketahui agar tidak merusak akad *Murābahah* itu sendiri

3) Ijab dan Qabul (*sighāt*)

Serah terima barang, menurut beberapa para ulama fikih berpendapat bahwa serah terima barang haruslah dengan

³⁷ Nunung Rodliyah, Rilda Murniati, and Ade Oktariatas, *Hukum Perbankan Syariah; Tinjauan Teoritis Dan Aspek Hukum Nasional* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2019), 142.

³⁸ Ikit Rizal Alfit Jaya and Muhammad Rahman Bayumi, *Bank Dan Investasi Syariah* (Yogyakarta: Gava Media, 2019), 72.

keadaan rela. Maka dari itu ijab dan Kabul memiliki sifat yang mengikat kedua belah pihak.

Menurut Madzhab Hanafi rukun jual beli *Murābahah* hanya ijab dan qabul, sedangkan menurut Jumhur Ulama rukun jual beli *Murābahah* ada empat ialah: orang yang menjual (penjual), orang yang membeli (pembeli), *sighāt* dan barang yang diakadkan.³⁹

b. Syarat-syarat *Murābahah*:⁴⁰

- 1) Keinginan bertransaksi dilakukan dengan kemauan sendiri tanpa adanya paksaan;
- 2) Bank dan nasabah harus melakukan transaksi yang bebas akan riba;
- 3) Mengetahui harga awal saat pembelian dan hukumnya bersifat sah;
- 4) Mengetahui jumlah keuntungan yang diinginkan penjual;
- 5) Modal yang diberikan berupa barang *mithliyāt* (barang yang memiliki varian semacam); dan
- 6) Jual beli *Murābahah* yang barangnya ribawi tidak menyebabkan riba nasiah terhadap harga pertama.

4. Macam-macam Akad *Murābahah*

a. *Murābahah* Tanpa Pesanan

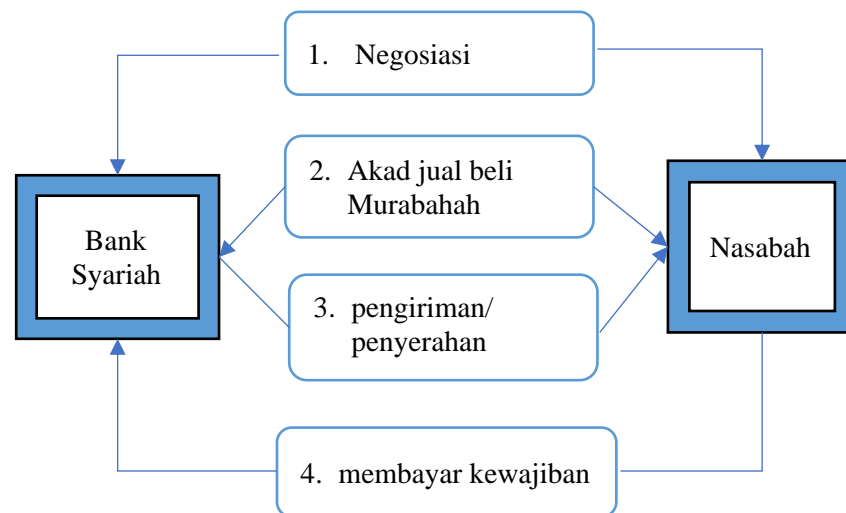
Murābahah tanpa pesanan ialah jual beli *Murābahah* yang dilakukan dengan tanpa adanya nasabah yang memesan barang atau

³⁹ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), 59.

⁴⁰ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, 60.

mengajukan pembiayaan, yang artinya bahwa dalam *Murābahah* tanpa pesanan ini bank syariah sudah menyediakan barang yang akan diperjual belikan dimana tidak memperhatikan ada nasabah yang ingin membeli atau tidak. Berikut skema dari proses pengadaan barang yang akan dilakukan bank Syariah sebelum transaksi/akad jual beli *Murābahah* yang dilakukan dengan nasabah, berikut skemanya:⁴¹

Gambar 1. Skema Akad Murābahah Tanpa Pesanan



Sebelum dilakukannya transaksi jual beli Murabahah tanpa pesanan bank harus mengadakan proses pengadaan barang (persediaan barang) ada atau tidak adanya pembeli sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual beli. Pengadaan barang yang dilakukan oleh LKS dapat dilakukan dengan beberapa cara sebagai berikut:

⁴¹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2005), 38.

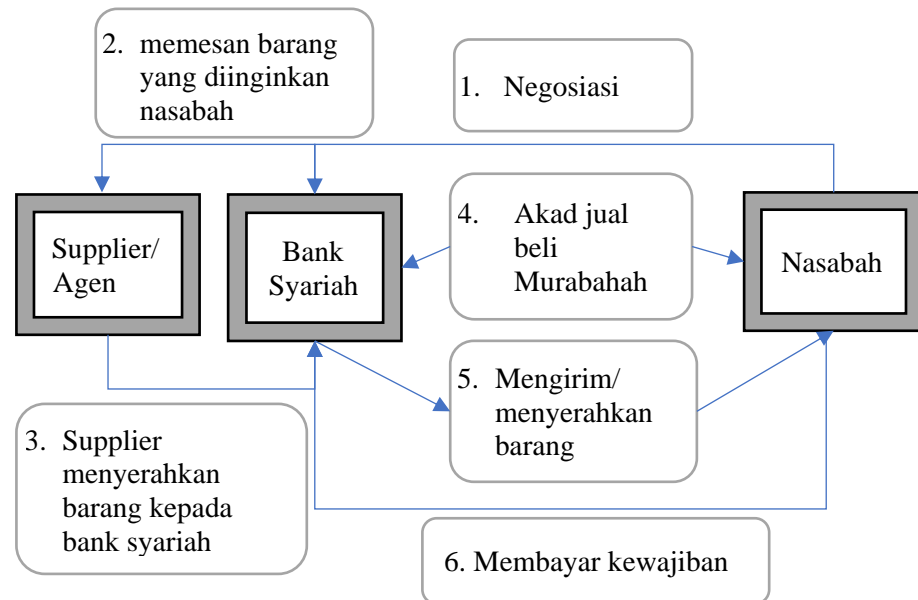
- 1) Membeli barang jadi kepada produsen secara tunai/mencicil (*Murābahah*)
- 2) Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran bisa dilakukan secara awal pemesanan, proses pemesanan atau tengah-tengah pesanan dan setelah pesanan selesai atau saat penyerahan barang (*Istishna*)
- 3) Memesan kepada produsen atau pembuat barang dengan pembayaran setelah akad secara tunai (*Salām*)
- 4) Barang-barang persediaan dari Mudharabah atau Musyarakah

b. Murabahah berdasarkan pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan ialah jual beli murabahah yang dilakukan setelah adanya pesanan dari pemesan atau nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan murabahah, yang artinya bahwa dalam murabahah berdasarkan pesanan ini bank Syariah menyediakan barang yang akan dijadikan transaksi jual beli setelah adanya nasabah yang memesan untuk dibelikan barang tersebut (sesuai dengan kemauan nasabah). Selain itu untuk menjaga agar barang yang sudah dipesan ini nasabah tidak bisa membohongi bank, bank berhak meminta uang muka saat menandatangani kesepakatan di awal selain uang muka bank bisa menggunakan jaminan agar nasabah tidak bisa main-main dan menjadi jaminan agar nasabah melunasi hutangnya. Murabahah berdasarkan pesanan ini bisa dilakukan dalam pembiayaan pembelian barang investasi baik dalam maupun luar negeri seperti melalui *Letter*

of Credit (L/C). Berikut skema dari akad murabahah berdasarkan pesanan:⁴²

Gambar 2. Skema Akad Murābahah Berdasarkan Pesanan

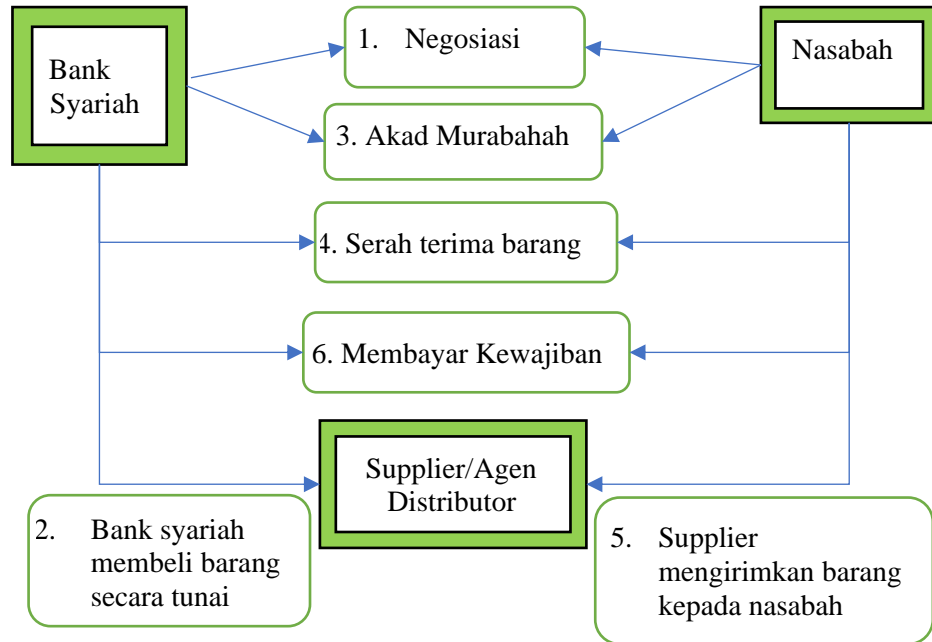


Pembiayaan Murabahah ialah perjanjian jual beli antara dua pihak, di mana pembeli dan penjual menyetujui harga jual, yang terdiri dari harga biaya dan margin keuntungan yang disepakati. Pembeli dapat membayar barang secara tunai atau melalui pembayaran yang ditangguhkan. Dalam hal kesulitan pembayaran, penjual dapat memberikan bantuan kepada pembeli melalui diskon, untuk menghindari risiko penjual juga dapat meminta jaminan. Umumnya supplier (penjual) juga yang mengirimkan barang kepada nasabah

⁴² Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 90.

setelah bank membeli barang. Berikut skema dari pembiayaan Murabahah:⁴³

Gambar 3. Skema Pembiayaan Murabahah



Dalam hal pengadaan atau penyediaan barang pada bank Syariah maupun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) terdapat pengembangan pembiayaan murabahah dimana bank Syariah menggunakan akad *Wakālah* dalam memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sendiri namun atas nama bank kepada supplier. Berikut skema dari akad *Wakālah* pada pembiayaan murabahah:⁴⁴

⁴³ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara* (Jakarta: Rajawali Press, 2006), 84.

⁴⁴ Alimusa, *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologis Dan Teoritis*, 149.

Gambar 4. Skema Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah



Dalam permasalahan ini jika bank mewakilkan pembelian dari pihak ketiga (*supplier*) kepada nasabah maka kedua pihak harus menandatangani *agency contract* (kesepakatan agensi), dimana pihak bank memberikan otoritasnya kepada nasabah untuk menjadi agen yang membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama bank (nasabah menjadi wakil bank dalam pembelian barang). Kepemilikan barang hanya sebatas nama agensi dari pihak bank, kemudian nasabah memberikan informasi dengan menyerahkan bukti pembelian kepada pihak bank dan pihak bank membentuk kontrak dan barang menjadi beralih kepemilikan menjadi milik nasabah dengan segala risikonya.

5. Manfaat Akad *Murābahah*

Akad *Murābahah* ialah salah satu jenis transaksi keuangan dalam Islam yang digunakan dalam perbankan Syariah, dalam transaksi *Murābahah* bank atau Lembaga keuangan Syariah akan membeli

barang sesuai permintaan nasabah lalu menjualnya kembali pada nasabah dengan tambahan harga (laba/markup) yang sudah disepakati sesuai dengan perjanjian. Terdapat beberapa manfaat dari akad Murabahah yaitu sebagai berikut ini:⁴⁵

- a. Akad murabahah digunakan sebagai mekanisme pembiayaan dalam Lembaga keuangan syariah atau individu lainnya.
- b. Akad murabahah dapat digunakan untuk transaksi secara tunai maupun cicilan (angsuran).
- c. Akad murabahah tidak dikenakan bunga bank melainkan dengan margin atau keuntungan yang ditambah dari harga pokok barang.

Setiap akad pasti ada risiko-risiko yang harus ditanggung adanya manfaat dari akad Murabahah ini dapat memunculkan risiko dan merugikan penjual. Berikut adalah beberapa risiko dari transaksi akad Murabahah dan cara atau strategi mitigasinya sebagai berikut ini:

Risiko akad Murabahah:⁴⁶

- a. Risiko tingkat pengembalian: transaksi murabahah jangka panjang dapat dihindari untuk menghindari tingkat pengembalian.
- b. Risiko pelanggaran persyaratan: risiko ini timbul apabila Lembaga keuangan syariah membeli aset dari pemasok atau

⁴⁵ Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, 114.

⁴⁶ Siti Nor Amira, "Islamic Credit Risk Management in Murabahah Financing-The Study of Islamic Banking in Malaysia," *AENSI Publisher*, 2014.

developer namun nasabah melanggar ketentuan-ketentuan MOU dan menunjukkan ketidakmampuannya untuk membayar.

- c. Risiko operasional: risiko operasional dapat muncul dalam transaksi murabahah seperti risiko pembelian aset yang salah atau risiko tidak memiliki aset secara sah
- d. Risiko pembayaran: risiko pembayaran ini dapat timbul jika nasabah tidak dapat menyelesaikan pembayaran dalam waktu yang telah disepakati.

Strategi mitigasi:⁴⁷

- a. *Default in payment* atau gagal membayar: Lembaga keuangan Syariah dapat menambahkan klausul denda yang disepakati oleh kedua belah pihak atau dapat meminta kesanggupan nasabah untuk pengkreditan jika terjadinya wanprestasi baik disengaja maupun tidak disengaja oleh nasabah dalam rangka pencegahan agar nasabah tidak lagi menyalahgunakan fasilitas produk pembiayaan dengan akad Murabahah. Dapat melakukan pemantauan terhadap usaha nasabah setelah pencairan untuk mendapatkan informasi terkini.
- b. *Performance bond* atau jaminan pelaksanaan: bank dapat meminta jaminan dari nasabah untuk mencegah terjadinya gagal bayar

⁴⁷ Ali Mushtaq, "Risk Profile of Murabaha and Risk Mitigation Strategies," August 17, 2017, <https://www.linkedin.com/pulse/risk-profile-murabaha-mitigation-strategies-ali-mushtaq>.

- c. Uji tuntas hukum: uji tuntas hukum dapat dilakukan untuk memastikan bahwa bank memiliki kepemilikan legal atas aset tersebut
- d. Manajemen risiko kredit: manajemen risiko kredit dapat digunakan untuk memitigasi risiko pembayaran seperti penilaian kredit, pemantauan kredit dan asuransi kredit.

Secara keseluruhan dalam transaksi Murabahah dapat menimbulkan berbagai macam risiko-risiko yang terjadi maka dari itu banyak Lembaga keuangan Syariah yang menerapkan berbagai macam ketentuan diatas perjanjian agar dapat meminimalisir risiko yang terjadi di setiap pembiayaannya.

6. Aplikasi Akad *Murābahah* pada Bank Syariah

Murabahah dalam lembaga keuangan syariah merupakan jual beli antara lembaga keuangan dengan nasabah atas suatu barang tertentu yang harganya disepakati secara bersama-sama. Pada dasarnya istilah pembiayaan murabahah dalam Fiqih Islam itu tidak ada melainkan adanya jual beli murabahah. Pembiayaan murabahah sendiri ialah penyediaan dana (tagihan) dari bank Syariah untuk transaksi jual beli barang (contohnya kendaraan atau properti) dari harga pokok atau pembelian di awal ditambah dengan margin sesuai dengan kesepakatan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Pembiayaan murabahah ini biasanya dilakukan untuk menjadi alternatif dalam pembelian barang yang tidak bisa dibeli secara tunai maka dari itu pembiayaan murabahah

juga memakai sistem *bai' bithamān ajīl* (pembelian barang dengan pembayaran berangsur-angsur/dicicil/kredit).⁴⁸

Bagi bank Syariah pembiayaan murabahah ini ialah akad penyaluran dana yang mudah dan cepat karena kelebihan dari akad murabahah ini bank Syariah akan mendapat profit berupa margin dari selisih pembelian dan juga penjualan, selain itu bank Syariah juga mendapat *feebased income* (administrasi, komisi asuransi, dan komisi notaris). Sedangkan pada sisi kekurangan bank syariah mendapat *credit risk* (risiko pembiayaan) yang dapat terjadi jika nasabah/debitur melakukan *wanprestasi/default*. Selain itu risiko pasar juga dapat terjadi jika pembiayaan murabahah diberikan dalam valuta asing (risiko dari pergerakan nilai tukar).⁴⁹

Murabahah dalam bank Syariah memiliki prinsip yang didasari dengan 2 elemen pokok harga beli dan biaya yang terkait dari kesepakatan atas laba biaya yang diperoleh oleh Lembaga keuangan Syariah. Ciri dasar dari akad Murabahah dalam bank Syariah ialah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Pembeli harus mengetahui biaya mengenai harga asli barang, dimana batas laba harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga ditambah dengan biaya lainnya

⁴⁸ S. Burhannuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 72.

⁴⁹ Imam Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 80.

⁵⁰ Imam Mustofa, *Fikih Muamalah*, 81.

- b. Apa yang akan dijual haruslah barang yang akan dibayar dengan uang.
- c. Barang yang akan diperjual belikan harus tersedia dan hak milik penjual, penjual pun harus bisa memberikan barang kepada pembeli.
- d. Jika pembayaran melalui cicilan maka pembeli harus membayar uang muka yang nominal besarnya disepakati bersama-sama oleh bank syariah dan nasabah.

Dalam dunia perbankan, istilah dari *bai' al-Murābahah* mencakup pengertian klasik yang luas dimana istilah *bai' al-Murābahah* ini merujuk pada kesepakatan pembelian barang oleh bank yang sesuai dengan keinginan dari nasabah, setelah barang dibeli oleh nasabah kesepakatan harga telah disepakati secara bersama-sama dengan memberikan beberapa keuntungan kepada bank, pembayaran bisa dilakukan dengan tunai atau dicicil dengan kurun waktu yang sudah ditentukan. Perjanjian ini bisa disebut dengan istilah *bai' al-Murābahah lil āl-amir bi al-syira'* (jual beli murabahah untuk perintah beli) atau *ilzām al-wa'd bi al-syira'* (keharusan adanya janji untuk membeli) dan *al-wa'id bi al-bai'* (pemesanan barang dengan janji membeli).

B. Akad Wakālah

1. Pengertian Akad Wakālah

Wakālah secara bahasa adalah *al-hifzhu* (pemeliharaan atau penjagaan), *ad-dhaman* (tanggung jawab), *at-tafwīdh* dan *taukīl* pendelegasian atau pemberian mandat (pelimpahan kekuasaan oleh

seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan). Sedangkan secara istilah artinya memberikan kekuasaan atau perwakilan dirinya kepada orang lain untuk dilaksanakan.⁵¹ *Wakālah* menurut harfiah ialah akad agensi yang terjadi saat seseorang menunjuk orang lain untuk mewakili mereka dalam mengelola tindakannya seperti dalam mengelola keuangannya ataupun menyediakan tindakan yang berkaitan dengan hukum, seseorang yang menjadi perwakilan dituntut untuk melakukan transaksi atas nama orang yang diwakilkan.

Wakālah atau *deputyship*/perwakilan ialah pelimpahan kekuasaan oleh salah satu pihak (muwakkil) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan atas jasa penerimaan kekuasaan yang dapat meminta imbalan tertentu dari sang pemberi amanat. *Wakālah* juga menurut beberapa para Ulama ialah:⁵²

- a. Mazhab Hanafiyah, berpendapat bahwa *Wakālah* merupakan seseorang yang menempati diri orang lain dalam *tasharrūf* (bertindak hukum).
- b. Mazhab Malikiyah, berpendapat bahwa *Wakālah* ialah seseorang yang menggantikan (menempati) tempat yang lain dalam hak (kewajiban), maka dialah yang mengelola tempat tersebut.
- c. Mazhab Syafi'iyah, berpendapat bahwa *Wakālah* adalah suatu ibrah seorang yang menyerahkan sesuatu kepada yang lain untuk dikerjakan di masa hidupnya.

⁵¹ Juanda, *Fiqih Muamalah: Prinsip-Prinsip Bermuamalah Secara Syar'i* (Temanggung: Desa Pustaka Indonesia, 2016), 84.

⁵² Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah, Ed. 9* (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), 231–33.

d. Mazhab Hanabilah, berpendapat bahwa *Wakālah* ialah menggantikan dirinya untuk melakukan sesuatu yang menjadi wakil dalam mengerjakan hal-hal yang dapat diwakilkan dan terkait dengan hak-hak Allah Swt. dan juga hak-hak alami.

Berdasarkan Pasal 20 angka 19 PERMA No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah mendefinisikan bahwa “*Wakālah* adalah pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan sesuatu” maksud dari kuasa dalam konteks ini adalah untuk menjalankan kewajiban dan menerima hak. Dalam kamus istilah fiqih, *Wakālah* ialah memberikan kuasa (mandat) kepada seseorang atau kelompok untuk bertindak atas nama orang yang memberikan kuasa (mandat).⁵³ *Wakālah* juga diartikan yaitu dimana pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua (wakil) untuk urusan tertentu dimana pihak kedua mendapatkan sebuah imbalan berupa komisi (fee).⁵⁴

2. Dasar Hukum Akad *Wakālah*

a. Al-Qur’an⁵⁵

1) Firman Allah SWT. dalam Al-Qur’an surah An-Nisa [4]: 35

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا ۚ إِنَّ
يُرِيدَا اصْلَاحًا يَوْفَقُ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

“Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang

⁵³ M. Abdul Mujieb, Mabruhi Tholhah, and Syafi’ah A.M., “Kamus Istilah Fiqih” (Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994), 415–16.

⁵⁴ Sumitro Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga Terkait* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996), 99.

⁵⁵ “Qur’an Kemenag.”

hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal”.

- 2) Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah Yusuf [12]: 55

قَالَ اجْعَلْنِي عَلَى خَزَائِنِ الْأَرْضِ ۗ إِنِّي حَفِيظٌ عَلَيْمُ

“Berkata Yusuf: ‘Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir); sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga, lagi berpengetahuan”.

- 3) Firman Allah SWT. dalam Al-Qur'an surah Al-Kahfi [18]: 19

فَا بْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ ۚ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

“Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.”

b. Al-Hadist

- 1) Hadist Rasulullah SAW. riwayat Abu Daud (No. 3148)

حَدَّثَنَا عُبَيْدُ اللَّهِ بْنُ سَعْدِ بْنِ إِبْرَاهِيمَ حَدَّثَنَا عَمِّي حَدَّثَنَا أَبِي عَنْ ابْنِ إِسْحَاقَ
عَنْ أَبِي نُعَيْمٍ وَهَبِ بْنِ كَيْسَانَ عَنْ جَابِرِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ أَنَّهُ سَمِعَهُ يُحَدِّثُ قَالَ
أَرَدْتُ الْخُرُوجَ إِلَى خَيْبَرَ فَأَتَيْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَسَلَّمْتُ
عَلَيْهِ وَقُلْتُ لَهُ إِنِّي أَرَدْتُ الْخُرُوجَ إِلَى خَيْبَرَ فَقَالَ إِذَا أَتَيْتَ وَكَيْلِي فَخُذْ مِنْهُ
خَمْسَةَ عَشَرَ وَسَقَا فَإِنْ ابْتَغَى مِنْكَ آيَةً فَضَعْ يَدَكَ عَلَى تَرْقُوتِهِ

“Telah menceritakan kepada kami 'Ubaidullah bin Sa'dan bin Ibrahim telah menceritakan kepada kami Pamanku telah menceritakan kepada kami Ayahku dari Ibnu Ishaq dari Abu Nu'aim Wahb bin Kaisan dari Jabir bin Abdullah bahwa ia mendengarnya menceritakan, ia berkata, Aku ingin pergi ke

Khaibar, lalu aku datang menemui Rasulullah SAW. aku ucapkan salam kemudian berkata, "Sesungguhnya aku ingin pergi ke Khaibar." Kemudian beliau, bersabda: Apabila engkau datang kepada wakilku, maka ambillah darinya lima belas wasaq, dan apabila ia menginginkan tanda darimu maka letakkan tanganmu pada tulang bahunya!"⁵⁶

2) Hadist Rasulullah SAW. riwayat At-Tirmidzi (No. 1237)

حَدَّثَنَا أَبُو كُرَيْبٍ حَدَّثَنَا وَكَيْعٌ عَنْ عَلِيِّ بْنِ صَالِحٍ عَنْ سَلَمَةَ بْنِ كُهَيْلٍ عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ اسْتَقْرَضَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سِنًّا فَأَعْطَاهُ سِنًّا خَيْرًا مِنْ سِنِّهِ وَقَالَ خَيْرُكُمْ أَحَاسِنُكُمْ قَضَاءً

“Telah menceritakan kepada kami Abu Kuraib, telah menceritakan kepada kami Wakil dari Ali bin Shalih dari Salamah bin Kuhail dari Abu Salamah dari Abu Hurairah ia berkata; Rasulullah SAW. mencari pinjaman seekor unta satu tahun, lalu beliau memberinya seekor unta (berumur) satu tahun yang lebih baik dari untanya. Beliau bersabda: "Sebaik-baik kalian adalah yang paling baik dalam membayar (hutang atau pinjaman)."⁵⁷

3) Hadist Rasulullah SAW. riwayat Imam Malik (No.678)

حَدَّثَنِي يَحْيَى عَنْ مَالِكٍ عَنْ رَبِيعَةَ بْنِ أَبِي عَبْدِ الرَّحْمَنِ عَنْ سُلَيْمَانَ بْنِ يَسَارٍ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ أَبَا رَافِعٍ وَرَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ فَرَوَّجَاهُ مَيْمُونَةَ بِنْتَ الْحَارِثِ وَرَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِالْمَدِينَةِ قَبْلَ أَنْ يَخْرُجَ

“Telah menceritakan kepadaku Yahya dari Malik dari Rabi’ah bin Abu Abdurrahman dari Sulaiman bin Yasar: ‘Bahwa Rasulullah SAW. mengutus Abu Rafi’ dan seorang laki-laki dari

⁵⁶ Abu Dawud Sulaiman, “Ensiklopedia Hadits: Sunan Abu Dawud Jilid 4, Terj. Muhammad Ghazali” (Jakarta: Almahira, 2013), 114.

⁵⁷ At-Tirmidzi, *Sunan At-Tirmidzi Jilid 2, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Muhammad Mukhlisin, Andri Wijaya*, 249; Mardiah, “Hadis-Hadis Tentang Jasa: Wakalah, Kafalah, Hawalah (Telaah Sosiologi, Filosofis Dan Yuridis),” *Mushaf Journal: Jurnal Ilmu Al Quran Dan Hadis* 2, no. 3 (December 3, 2022): 356.

kaum Anshar mereka berdua menikahkan beliau dengan Maimunah binti al-Harits sedangkan beliau masih berada di Madinah dan belum berangkat.”⁵⁸

c. Ijma Ulama

Dalam ijma dari para sahabat pada masa Rasulullah Saw. hingga para ulama sepanjang masa sampai hari ini sudah sepakat tentang keabsahan dari Akad *Wakālah* yang menjadi salah satu dari hal yang disyariatkan dalam agama Islam.⁵⁹

d. Kaidah Fiqih

Pada dasarnya manusia hidup untuk saling tolong-menolong, karena kebutuhan manusia inilah yang akhirnya menuntut adanya diadakannya *Wakālah*, sebab tidak semua orang dapat menyelesaikan masalahnya secara langsung sehingga pasti membutuhkan perwakilan dari orang lain untuk menggantikannya.⁶⁰

3. Rukun dan Syarat Akad *Wakālah*

Rukun dan syarat *Wakālah* terbagi menjadi 4 yaitu:⁶¹

a. *Al-Mūwakkil* (orang yang memberi kuasa atau wewenang)

Muwakkil merupakan orang yang memberikan hak kepada orang lain agar menjadi perwakilan dirinya, menurut para ulama syarat muwakkil haruslah orang yang memiliki hak *tasharrūf*. Maka dari

⁵⁸ Imam Maliki ra., *Kitab Al-Muwatha*, Terj. Nasrullah (Jakarta: Shahih, 2016), 225.

⁵⁹ Abdullah and Muhammad, “Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab, Terj. Mifahul Khairi” (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014), 291.

⁶⁰ Abdullah and Muhammad, “*Ensiklopedia Fiqih*, 252.

⁶¹ Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer* (Jakarta: Kencana, 2019), 148–50.

itu anak kecil yang belum mumayyiz, orang gila, idiot, dan epilepsi tidak sah menjadi muwakkil. Sedangkan anak kecil yang sudah mumayyiz atau dapat membedakan mana baik dan mana yang buruk dapat mewakilkan namun jika dirinya tidak menerima tetapi memberi sedekah, hibah dan wasiat maka hukumnya batal.

b. Wakil (orang yang mewakili)

Wakil merupakan orang yang ditunjuk muwakkil untuk mewakilkan dirinya, menurut para ulama syarat untuk menjadi wakil haruslah orang yang setara dengan muwakkil. Orang yang berstatus wakil tidak boleh mewakilkan lagi tanpa izin walau keadaan memaksa sehingga tidak menanggung sendiri karena terlalu banyak tanggung jawab.

c. *Mūwakkal Fīh/ Mahallul Aqdī* (sesuatu yang diwakilkan)

Mūwakkal Fīh/ Mahallul Aqdī ialah suatu pekerjaan yang diwakilkan oleh muwakkil kepada, menurut mazhab syafi'iyah syarat untuk dipenuhi ada 3 yaitu: 1. Pekerjaan harus diketahui dengan jelas, 2. Pekerjaan boleh diwakilkan atau digantikan oleh orang lain, 3. Pekerjaan dimiliki oleh muwakkil sewaktu dalam akad *Wakālah*.

d. *Sighāt* (lafadz mewakilkan)

Menurut Jumhur Ulama sighat diucapkan dari yang berwakil dengan lafadz “mewakilkan” sebagai simbol atau tanda ridha untuk mewakilkan (ijab) dan wakil menerima (Kabul), sedangkan menurut mazhab Hanafi ijab diucapkan pertama kali tidak

memandang siapa yang mengucapkan karena lafaz ijab bisa diucapkan oleh pihak muwakkil atau pihak wakilnya.

4. Macam-Macam Akad *Wakālah*

Akad *Wakālah* terbagi menjadi 2 macam yaitu sebagai berikut.⁶²

- a. *Wakālah* umum, ialah *Wakālah* yang mewakilkan semua urusan seseorang contohnya dalam perkataan seseorang. Namun *Wakālah* umum ini menurut beberapa ulama seperti Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabillah tidak memperbolehkan karena mengandung gharar (penipuan).
- b. *Wakālah* khusus, ialah *Wakālah* yang mewakilkan tentang sesuatu dan masalah tertentu

5. Berakhirnya Akad *Wakālah*

Berakhirnya akad *Wakālah* jika mendapati salah satu dari beberapa kondisi berikut ini yaitu.⁶³

- a. Meninggalnya salah seorang dari yang berakad (muwakkil atau wakil) karena salah satu dari syarat sahnya *Wakālah* itu tergantung hidup dan sehat tidaknya wakil. Jika seseorang meninggal dunia atau hilangnya akal maka keabsahaan dari *Wakālah* menjadi terhenti atau batal.
- b. Diberlakukannya *hajr* (pencekalan untuk membelanjakan harta) dikarenakan oleh *safih* (kemunduran pikiran) maka tidak adanya hak lagi untuk membelanjakan harta dengan kata lain

⁶² Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah*, 27.

⁶³ Adam, *Fikih Muamalah Maliyah: Konsep, Regulasi Dan Implementasi*, 307–8.

diberhentikannya dari pekerjaan yang dimaksud maka tidak ada lagi dari *Wakālah* yang berfungsi.

- c. Pemutusan atau pembatalan yang dilakukan sepihak oleh muwakkil kepada wakil walaupun wakil tidak mengetahui hal tersebut hukumnya tetap sah hal ini sebagaimana menurut pendapat Syafi'i dan Hambali. Sedangkan menurut pendapat Hanafi dan salah satu riwayat dari Maliki bahwa wakil wajib mengetahui hal tersebut, jika wakil tidak mengetahuinya maka *Wakālah* tidak menjadi batal.
- d. Wakil mengundurkan diri dengan keputusan sepihak dari *Wakālah* walaupun muwakkil tidak mengetahui hal ini. Menurut Mazhab Hanafi hal ini tidak perlu diketahui oleh muwakkil atau tidak memerlukan kehadiran dirinya agar hal-hal yang tidak diinginkan tidak terjadi, sedangkan menurut Ahnaf orang yang mewakilkan (muwakkil) harus mengetahuinya agar tidak menimbulkan kerugian.
- e. *Mūwakkil* (orang yang mewakilkan) keluar dari status kepemilikan atau barang yang diwakilkan tidak lagi dimiliki dengan alasan rusak atau lainnya.⁶⁴

6. Aplikasi pada akad *Wakālah*

Wakālah dalam perbankan terjadi jika nasabah memberikan kuasa kepada bank agar melakukan pekerjaan tertentu, contohnya pembukaan

⁶⁴ “Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab, Terj. Mifahul Khairi,” 259–60.

Letter of Credit (L/C). L/C ialah jaminan yang dikeluarkan oleh bank karena permintaan importir dimana bank memiliki janji agar melakukan pembayaran atau akseptasi kepada eksportir saat eksportir sudah memenuhi ketentuan dan juga syarat yang dituangkan dalam L/C, sedangkan dalam bank Syariah akad *Wakālah* digunakan dalam pembiayaan, yakni seperti dalam akad Murabahah, Salam, Istishna, Mudharabah, Ijarah, Musyarakah. Cara kerja dari akad *Wakālah* sendiri adalah dengan menerbitkan akad antara principal dan pihak ketiga untuk sejumlah dana yang disepakati bersama atau bisa juga digunakan ketika bank ingin menagih wesel dan terlibat dalam manajemen dana. Biasanya bank akan membebaskan biaya untuk layanan agensi yang dilakukan oleh bank atas nama nasabah, dalam setiap akad *Wakālah* setiap persyaratan dapat ditentukan secara terperinci untuk menghindari perselisihan antara nasabah dengan perwakilannya.⁶⁵

Selain pembiayaan akad *Wakālah* pada akad lainnya, terdapat pula akad *Wakālah* pada beberapa jenis produk pelayanan jasa seperti dalam produk *Letter of Credit (L/C)*, Kiriman uang (*Transfer*), Kliring, Inkaso, *Intercity Clearing* dan Pembayaran (*payment*). Adapun uraian tentang jenis produk pelayanan jasa yang menggunakan akad *Wakālah* diantaranya adalah:⁶⁶

⁶⁵ Tasnim Nazeer, *Belajar Mudah Keuangan Syariah: Prinsip, Praktik, Dan Prospek Keuangan Islam*, Terj. Fahmy Yamani, 108–109.

⁶⁶ Mustofa, *Fikih Muamalah Kontemporer*, 214–16; Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2011), 196–200.

a. *Letter of Credit (L/C)*

Letter of Credit (L/C) ialah perjanjian bank dalam menyelesaikan transaksi komersial Internasional sebagai jaminan bersyarat yang diberikan oleh bank yang menerbitkan L/C (*issuing bank/opening bank*) untuk membayarkan wesel yang ditarik oleh beneficiary selama itu memenuhi syarat yang sudah ditetapkan dalam L/C dan mengacu pada UCP 600. Artinya L/C ialah jasa bank yang diberikan kepada masyarakat agar memperlancar pelayanan arus barang, baik pengiriman barang dalam negeri seperti antar pulau maupun pengiriman luar negeri seperti *eksport-import*. L/C juga merupakan *documentary credit*.

Bentuk perwakilan dari L/C digunakan oleh nasabah sebagai bentuk proses pengimporan barang melalui bank, maka dari itu bank meminta agar menyimpan dana pembelian dalam bentuk deposit agar selanjutnya bank sebagai wakil dapat mendatangkan aset sesuai dengan kriteria yang dikehendaki oleh nasabah, dalam hal ini bank juga menginginkan fee. Bentuk dari akad *Wakālah* dalam model operasional seperti ini ialah nasabah mewakilkan kepada bank agar bertindak atas nama nasabah dalam hal penyimpanan dana dan mendatangkan barang yang dipesan oleh nasabah.

b. Kiriman uang (*Transfer*)

Pelayanan jasa kirim uang ialah bentuk pelayanan jasa yang diberikan oleh bank atas permintaan nasabah agar mengirimkan

sejumlah uang tertentu. Jika dilihat dalam nominalnya kiriman uang dibedakan menjadi dua jenis, antara lain yaitu:

1) Nominal ukuran kecil

Transfer uang dengan jumlah nilainya kurang dari Rp100.000.000.00 transfer uang ini dilakukan oleh Lembaga kliring setempat atau melalui *Real Time Gross Settlement* (RTGS), yang merupakan pengiriman dengan sistem elektronik.

2) Nominal ukuran besar

Transfer uang dengan jumlah nilainya diatas Rp 100.000.000.00 maka pelaksanaannya harus melalui *Real Time Gross Settlement* (RTGS), karena jumlah pengiriman uang yang besar itu tidak boleh dilakukan di Lembaga kliring setempat maka pengiriman uang harus dilakukan di RTGS yang merupakan kegiatan pengiriman uang dengan sistem elektronik yang sudah disiapkan oleh Bank Indonesia.

c. Kliring

Kliring ialah pertukaran warkat atau Data Keuangan Elektronik (DKE) antar peserta kliring, baik atas nama peserta maupun atas nama nasabah peserta yang perhitungannya diselesaikan dalam kurun waktu tertentu. Kliring ialah jasa perbankan yang diberikan dalam rangka penagihan warkat antar bank yang berasal dari wilayah kliring yang sama. Warkat ialah alat pembayaran nontunai yang diperhitungkan atas beban nasabah dan keuntungan rekening nasabah, warkat yang dapat dilakukan dalam transaksi kliring ialah: cek, bilyet giro, dan

surat berharga lainnya. Pada umumnya proses kliring ini memakan waktu satu hari.

d. Inkaso

Inkaso merupakan pemberian kuasa kepada bank oleh perusahaan atau perseorangan untuk menanggihkan atau meminta persetujuan pembayaran (akseptasi) dan menyerahkan kepada pihak yang bersangkutan di dalam maupun luar negeri atas surat-surat berharga dalam rupiah maupun valuta asing contohnya wesel, cek, kwitansi dan surat aksep (*promissory notes*). Inkaso ialah jasa penagihan yang diterbitkan oleh bank yang berada diluar wilayah kliring. Warkat yang di inkaso pun sama dengan warkat kliring seperti cek dan bilyet giro, kegiatan ini juga memakan waktu lima hari kerja. Akad *Wakālah* dalam inkaso pun ialah adanya pemberian otoritas oleh pihak tertentu kepada pihak bank agar melakukan penagihan yang artinya bank mewakili pihak yang memberikan perwakilan kepadanya.

e. *Intercity Clearing*

Intercity clearing ialah sarana penagihan antar warkat/surat berharga yang diterbitkan oleh bank yang berasal dari wilayah kliring, *intercity clearing* juga merupakan perkembangan dari mekanisme inkaso dalam penyelesaian transaksi antar kota yang lebih efisien. *Intercity* ini memiliki tujuan agar meningkatkan efisiensi dalam penyelesaian transaksi bilyet giro/cek antarkota.

f. Pembayaran (*payment*)

Payment ialah pelayanan jasa yang diberikan oleh bank dalam melaksanakan pembayaran untuk kepentingan nasabah, bank akan mendapatkan fee atas pelayanan jasa ini. Beberapa pelayanan jasanya adalah pembayaran telepon, rekening, listrik, pajak, dll.

C. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan Fatwa No. 4 Tahun 2000 tentang Murabahah yang menjelaskan bahwa Akad Murabahah merupakan jual beli yang menekankan harga belinya kepada pembeli dengan membayar harga barang lebih besar dari pada harga beli sebagai laba, maka penjual (bank) wajib memberitahukan atau menjelaskan kepada pembeli (nasabah) berapa harga beli barang di awal pembelian dan laba (keuntungan) yang akan didapat oleh penjual. Kedudukan dari Fatwa DSN MUI ini tidak mengikat yang artinya tidak ada peraturan khusus yang wajib dijalankan, sedangkan kedudukan dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) adalah mengikat pengadilan agama yang artinya KHES adalah regulasi yang digunakan untuk semua putusan yang berlaku dalam pengadilan agama.

Bank ialah Lembaga intermediasi keuangan yang membutuhkan suatu pegangan (peraturan/regulasi), setelah dikeluarkannya bank Syariah maka Dewan Syariah Nasional MUI menetapkan regulasi tentang akad jual beli Murabahah agar dapat menjalankan kesepakatan jual beli sesuai dengan syariat Islam.⁶⁷ Setelah melalui kesepakatan dalam rapat pleno DSN pada hari Sabtu,

⁶⁷ Ahmad, "Pengertian Bank: Fungsi, dan Jenis-Jenis Bank di Indonesia," *Gramedia Literasi*, May 3, 2021, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-bank/>.

1 April 2000 (26 Dzulhijjah 1420 H) ditetapkannya Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Menetapkan : Fatwa Tentang Murabahah

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembeli dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak (*'urbun*) sebagai alternatif dari uang muka maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Hutang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak

ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungannya atau kerugian ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan utangnya bank harus menunda tagihan

hutang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.

Menurut Peraturan MA Republik Indonesia No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi merupakan payung hukum dan pedoman bagi para hakim peradilan agama dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara ekonomi syariah yang merupakan salah satu kewenangan peradilan agama berdasarkan Pasal 49 huruf i Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Murabahah menurut KHES adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang jual beli Murabahah (Bai' Murabahah) terdapat pada pasal 116-124.⁶⁸

Murabahah bil wakalah sendiri merupakan akad yang mana bank mewakilkan sepenuhnya kepada nasabah untuk membelanjakan uang itu sendiri. Hal tersebut dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 118 bahwa “Pihak penjual dalam akad Murabaah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad.”

⁶⁸ Muhammad Syahrullah, “Konsep Murabahah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Implikasinya di Peradilan Agama,” *Jurnal ISLAMIKA*: Vol. 1, No. 2 (2018): 45-53

BAB III

**MEKANISME AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA
PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN**

A. Deskripsi Umum Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan

1. Sejarah berdirinya Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan

Indonesia ialah negara yang berpendudukan Muslim terbesar di dunia, pada awalnya Indonesia hanya berpegangan pada sistem bank konvensional (*interest* sistem). Setelah bank konvensional semakin berjalannya dari tahun ke tahun pengembangan sistem perbankan Syariah di Indonesia menjadi sistem ganda (*dual banking* sistem), karakteristik dari sistem perbankan Syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil memberikan kemudahan dan saling menguntungkan bagi bank dengan nasabah. Menyediakan berbagai macam layanan dan produk yang beragam ini membuat skema keuangan dapat dinikmati oleh berbagai macam golongan masyarakat Indonesia. Dalam pengelolaan perekonomian makro luasnya produk dan instrumen keuangan Syariah dapat merekatkan hubungan antara sektor keuangan dengan sektor riil dalam menciptakan harmonisasi antara keduanya, selain itu banyaknya masyarakat yang menggunakan bank Syariah dapat membuat kestabilan sistem keuangan secara keseluruhan yang dapat memberikan kontribusi terhadap pencapaian kestabilan harga jangka Panjang.⁶⁹

⁶⁹ “Perbankan Syariah,” accessed March 8, 2023, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/Pages/Perbankan-Syariah.aspx>.

Bank Syariah mencatat PT Bank Syariah Indonesia Tbk (BSI) resmi lahir pada tanggal 1 Februari 2021 (19 Jumadil Akhir 1442 H) oleh Presiden Joko Widodo di Istana Negara. BSI ini merupakan merger bank diantaranya: Bank Rakyat Indonesia Syariah, Bank Negara Indonesia Syariah dan Bank Mandiri Syariah yang diresmikan secara resmi dengan mengeluarkan izin merger tiga usaha bank syariah oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada tanggal 27 Januari 2021 melalui surat No. SR-3/PB.1/2021. Komposisi pemegang saham BSI ialah: PT Bank Mandiri (Persero) Tbk 50,83%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk 24,85%, PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk 17,25% dan sisanya dipegang oleh pemegang saham yang masing-masing memiliki saham dibawah 5%. Penggabungan dari bank ini dengan menyatukan kelebihan dari ketiga bank Syariah sehingga dapat menghadirkan layanan yang lebih lengkap, memiliki jangkauan lebih luas, memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik, dan harus dapat mendorong persaingan di tingkat global dengan didukung oleh perusahaan serta komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN. BSI juga memainkan peran penting dalam memfasilitasi seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Seiring berjalannya waktu BSI terus berkomitmen agar menjadi bank Syariah terdepan dan terpercaya di seluruh Indonesia dengan menyediakan solusi keuangan yang inovatif sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah.⁷⁰

⁷⁰ “Bank Syariah Indonesia,” accessed March 6, 2023, https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html.

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan⁷¹

- a. Visi Bank Syariah Indonesia adalah menjadi TOP 10 *Global Islamic Bank*
- b. Misi Bank Syariah Indonesia
 - 1) Memberikan akses solusi keuangan Syariah di Indonesia
 - 2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham
 - 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

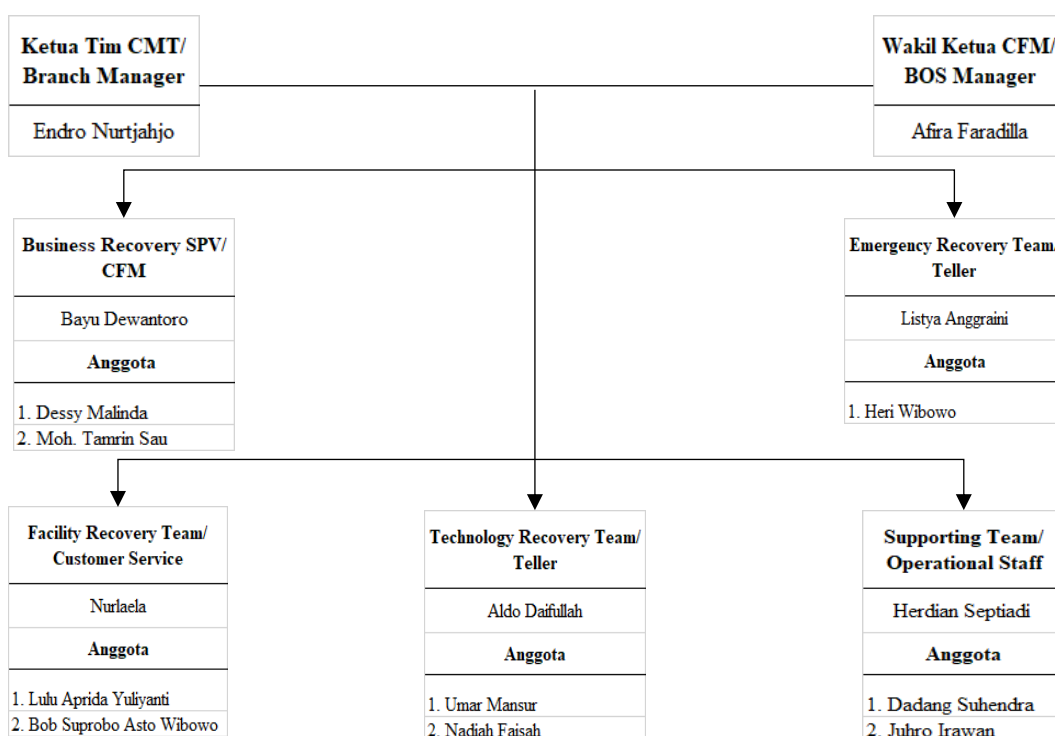
Bank Syariah Indonesia memiliki nilai-nilai bank tersendiri yang diperuntukan bagi seluruh karyawan bank Syariah Indonesia, nilai-nilai itu disingkat menjadi AKHLAK yang memiliki makna tersendiri di setiap hurufnya, makna-makna itu ialah sebagai berikut:

- a. Amanah, memegang teguh kepercayaan yang diberikan
- b. Kompeten, terus belajar dan mengembangkan kapabilitas
- c. Harmonis, saling peduli dan menghargai perbedaan
- d. Loyal, berdedikasi dan mengutamakan kepentingan Bangsa dan Negara
- e. Adaptif, terus berinovasi dan antusias dalam menggerakkan ataupun menghadapi perubahan
- f. Kolaboratif, membangun kerja sama yang sinergis

⁷¹ “Tentang Kami - Informasi Perusahaan | Bank Syariah Indonesia,” accessed March 6, 2023, <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>.

3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan

Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan memiliki struktur organisasi yang secara keseluruhannya harus saling bekerja sama dalam mewujudkan visi dan misi yang baik bagi Lembaga dan masyarakat. Adapun struktur organisasinya ialah:



Gambar 5 Struktur Organisasi BSI KCP Depok Sawangan

a. Branch Manager

Branch manager adalah salah satu peran penting dalam dunia perbankan yang membutuhkan peran dalam pengembangannya baik dalam kegiatan operasional ataupun non operasional. Tugas dan wewenang dari Branch Manager sendiri ialah:

- 1) Mengawasi serta melakukan koordinasi kegiatan operasional
- 2) Memimpin kegiatan pemasaran dalam perbankan
- 3) Memonitor kegiatan operasional perbankan

- 4) Memantau prosedur operasional manajemen risiko
- 5) Melakukan pengembangan kegiatan operasional

b. *Branch Operational and Service Manager (BOSM)*

BOSM memiliki tugas memverifikasi seluruh data kegiatan operasional di banking hall dan menyetujui segala transaksi administrasi yang ada di *banking hall* sebelum dilaporkan ke branch manager. Selain itu BOSM juga memiliki tugas dan wewenang lainnya ialah:

- 1) Memperbaiki dan meningkatkan standar layanan *branch office*
- 2) Meningkatkan kualitas penanganan penyelesaian (*handling complaint*)
- 3) Menyusun rencana anggaran untuk perusahaan dan menandatangani bukti pembukuan
- 4) Memonitor pengelolaan aktivitas umum, pembukuan, transaksi kliring, pengelolaan kas dan kegiatan operasional lainnya agar berjalan dengan sesuai kebutuhan

c. *Funding and Transaction*

Tugas dan wewenang dari *Funding and Transaction* ialah:

- 1) Melakukan identifikasi dan pemetaan potensi kompetisi penghimpunan dana atau jasa layanan transaksional untuk mendukung pencapaian target bisnis cabang
- 2) Melaksanakan aktivitas penjualan atas nasabah yang ada dikelola dengan mencakup calling, visiting dan closing

- 3) Melakukan pemasaran produk *Funding and Transactional banking* seperti *cash management, trade finance, treasury*, deposito, tabungan dan giro kepada nasabah yang sudah ditetapkan
- 4) Melakukan tindak lanjut komitmen bank kepada nasabah dari closing aktivitas penjualan

d. Micro Relation Manager & Team Leader (MRM & TL)

Tugas dan wewenang dari MRM TL ialah:

- 1) Mencari calon debitur yang membutuhkan uang dibidang non micro
- 2) Memeriksa seluruh dokumen dari seorang debitur
- 3) Menganalisa kelayakan calon debitur

e. *Micro Business Staff*

Tugas dan wewenang dari *Micro Business Staff* ialah melakukan upaya marketing dan penjualan produk outlet mikro dalam rangka merealisasikan target bisnis

f. *Pawning Staff*

Tugas dan wewenang dari *Pawning Staff* ialah:

- 1) Memastikan pencapaian target bisnis gadai emas yang sudah ditetapkan meliputi pembiayaan gadai dan *feebased income* gadai baik kuantitatif maupun kualitatif
- 2) Memastikan akurasi penaksiran barang jaminan seperti pembiayaan gadai dan kelengkapan dokumen aplikasi gadai

g. Teller

Tugas dan wewenang dari Teller ialah:

- 1) Melakukan layanan transaksi dana baik tunai maupun non tunai sesuai dengan kebutuhan nasabah
- 2) Mengelola keuangan sesuai rencana anggaran perusahaan
- 3) Menerima dan membayar uang kepada nasabah dengan sejumlah bukti yang ada (uang layak dan tidak layak edar)
- 4) Mencocokkan saldo kas yang dicatat dan rekapitulasi daftar kas dengan perincian uang tunai setiap bulan
- 5) Membuat laporan sesuai dengan ketentuan baik dari internal maupun eksternal

h. Customer Service

Tugas dan wewenang dari *Customer Service* ialah:

- 1) Melaksanakan administrasi tabungan berupa buku tabungan, kartu ATM, rekening, kode rekening dan nota lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah
- 2) Melaksanakan administrasi deposito berupa kartu dan aplikasi deposito, *bilyet giro* dan nota lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah
- 3) Membuat laporan dan melaksanakan pendapatan perhitungan nisbah dan aplikasi deposito.

i. Security

Tugas dan wewenang dari *Security* ialah:

- 1) Bertanggung jawab atas keamanan di lingkungan perusahaan
- 2) Mendampingi petugas dalam transaksi keuangan diluar perusahaan

j. Office Boy (OB)

Tugas dan wewenang dari OB ialah:

- 1) Bertanggung jawab atas kebersihan, kerapian dan kenyamanan suasana kerja di lingkungan kantor serta menjaga penampilan perusahaan di masyarakat
- 2) Membuat penyampaian kelancaran surat-surat yang masuk dan keluar di perusahaan.

4. Produk-Produk Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan

Beberapa produk unggulan yang resmi dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan ialah sebagai berikut:

a. Produk Tabungan⁷²

1) Tabungan *Easy* Mudharabah

Menerapkan akad Mudharabah sehingga dana yang diinvestasikan dalam tabungan dapat disalurkan ke dalam sektor halal, penarikan dan setorannya pun dapat dilakukan selama jam operasional kantor bank atau ATM Bank Syariah Indonesia. Keuntungan Tabungan *Easy* Mudharabah:

- a) Gratis biaya tarik tunai di ATM bank Mandiri
- b) Kemudahan pembukaan rekening dan transaksi dengan BSI *Mobile Banking (Internet Banking)*.

2) Tabungan *Easy* Wadiah

Memakai akad Wadiah Yad Dhamanah dan memakai satuan mata uang rupiah, dana dari nasabah akan dikelola berdasarkan nilai

⁷² Brosur Produk Tabungan Bank Syariah Indonesia, 1.

syar'i, dalam profit bagi hasil nasabah dapat melakukannya jika bank menyetujuinya. Keuntungan Tabungan Easy Wadiah:

- a) Gratis biaya tarik tunai di ATM bank Mandiri
- b) Bebas biaya administrasi setiap bulannya
- c) Kemudahan dalam pembukaan rekening dan transaksi dengan *BSI Mobile Banking (Internet Banking)*.

3) Tabungan Bisnis

Menerapkan akad Mudharabah Mutlaqah juga memakai satuan mata uang rupiah sehingga transaksi yang dilakukan lebih mudah bagi nasabah wiraswasta, limit transaksi hariannya lebih besar dari yang lain. Keuntungan Tabungan Bisnis:

- a) Gratis biaya transfer dengan minimal saldo Rp 10,000,000,- dan transfer RTGS, SKN via Teller, *Net Banking*.
- b) Limit transaksi yang lebih kompetitif
- c) Gratis biaya titipan kliring
- d) Mutasi transaksinya juga informatif

4) Tabungan Junior

Produk tabungan yang ditunjukkan kepada anak atau pelajar yang masih dibawah umur (kurang dari 17 tahun), bertujuan agar dapat memiliki motivasi dan juga dorongan dalam menabung sejak kecil, setoran awal tabungan ini minimal Rp 100,000 rupiah. Keuntungan Tabungan Junior:

- a) Gratis biaya administrasi setiap bulannya
- b) Buku tabungan dan ATM ditulis atas nama anak

c) Mendapatkan bonus

5) Tabungan Pendidikan

Menerapkan akad Mudharabah Mutlaqah bagi perorangan yang ingin merencanakan Pendidikan dengan sistem autodebet.

Keuntungan Tabungan Pendidikan:

- a) Melakukan top up bisa dilakukan diluar setoran
- b) Perlindungan asuransi Syariah
- c) Perencanaan biaya Pendidikan mudah dan aman

6) Tabungan Pensiun

Menerapkan akad Wadiah Yad Dhamanah atau Mudharabah Mutlaqah bagi nasabah yang terdaftar dalam Lembaga Pengelolaan Pensiun (LPP) yang sudah menjalin kerjasama dengan pihak bank.

Keuntungan Tabungan Pensiun:

- a) Fasilitas BSI debit *Co-Branding* Taspen yang berfungsi sebagai kartu ATM (debit)
- b) Persyaratan pembukaan rekening mudah dan aman
- c) Nisbah (bagi hasil) yang kompetitif

7) Tabungan Simpanan Pelajar

Menerapkan akad Wadiah Yad Dhamanah bagi siswa yang diterbitkan secara nasional oleh bank syariah Indonesia. Keuntungan

Tabungan Simpanan Pelajar:

- a) Mensukseskan program inklusi keuangan yang diselenggarakan oleh OJK
- b) Gratis biaya administrasi bulanan dan tarik tunai

c) Setoran awal hanya Rp 1000

8) Tabungan Haji Indonesia

Menerapkan dua akad yaitu akad Wadiah Yad Dhamanah atau Mudharabah Mutlaqah, tabungan perencanaan haji dan umroh ini juga berlaku untuk seluruh usia. Keuntungan Tabungan Haji Indonesia:

a) Mendapatkan kartu haji atau umrah bagi nasabah yang sudah mendaftarkan haji

b) Pelunasan haji bisa dilakukan secara online memakai SISKOHAT

c) Gratis biaya bulanan

9) Tabungan *Payroll*

Tabungan khusus nasabah *payroll* (migran) turunan dari tabungan *easy* mudharabah dan tabungan *easy* wadiah. Keuntungan Tabungan *Payroll*:

a) Mendapatkan fasilitas kartu ATM, *Mobile Banking* (*Internet Banking*) beserta notifikasi transaksi

b) Tabungan *Co-Branding* yang berfungsi sebagai ATM dan kartu identitas instansi terkait

c) Mendapatkan bagi hasil yang kompetitif setiap bulannya

10) Tabungan Rencana

Menerapkan akad Mudharabah Mutlaqah bagi individu yang merencanakan keuangannya dengan sistem autodebet dan gratis biaya perlindungan asuransi. Keuntungan Tabungan Rencana:

- a) Sudah pasti mencapai target
- b) Gratis biaya perlindungan asuransi syariah

11) Tabungan Valas

Menerapkan akad Wadiah Yad Dhamanah atau Mudharabah Mutlaqah dengan mata uang dollar yang penarikan dan setorannya dilakukan menyesuaikan ketentuan bank. Keuntungan Tabungan Valas:

- a) Setoran awal yang ringan
- b) Dana dalam USD aman dan tersedia setiap saat

12) Tabunganku

Menerapkan akad Wadiah Yad Dhamanah bagi individu dengan persyaratan yang mudah, ringan dan juga sama di seluruh bank Indonesia agar meningkatkan budaya menabung. Keuntungan Tabunganku:

- a) Gratis biaya administrasi bulanan dan biaya Tarik tunai di ATM bank mandiri
- b) Mendapatkan fasilitas *E-banking*

13) Tapenas Kolektif

Merupakan tabungan dengan perencanaan jangka Pendek dan Panjang bagi karyawan/ tenaga kontrak instansi yang berdasarkan suatu perjanjian kerjasama. Keuntungan Tapenas Kolektif:

- a) Perjanjian kerjasama dilakukan untuk minimal 50 karyawan
- b) Jangka waktu yang Panjang mencapai 35 tahun
- c) Sistem menabung yang autodebet

b. Pembiayaan⁷³

1) BSI KUR

Merupakan produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Indonesia dengan berdasarkan prinsip akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Murabahah, atau Musyarakah Mutanaqisah. Mendapatkan fasilitas pembiayaan bagi usaha mikro kecil dan menengah agar terpenuhinya kebutuhan modal kerja dengan investasi plafond sebesar 500.000.000, BSI KUR terbagi menjadi beberapa produk pembiayaan BSI KUR lainnya yaitu: BSI KUR Super Mikro, BSI KUR Mikro, dan BSI KUR Kecil, yang memiliki keuntungan produk pembiayaannya masing-masing.

2) BSI Pensiun Berkah

Merupakan pembiayaan yang dikhususkan bagi nasabah yang menerima pensiun bulanan contohnya pensiunan BUMN, BUMD, pensiunan ASN/PNS, dan janda ASN/SN/PNS yang belum memasuki TMT pensiun namun telah menerima SK. Keuntungan BSI Pensiun Berkah:

- a) Angsuran yang tetap dan kompetitif
- b) Proses yang cepat dan mudah

3) BSI KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Sejahtera

Merupakan pembiayaan untuk terpenuhinya kebutuhan konsumtif seperti hunian bersubsidi pemerintah dengan sistem prinsip Syariah,

⁷³ Brosur Produk Pembiayaan Bank Syariah Indonesia, 1.

BSI KPR Sejahtera juga menerima dukungan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang disalurkan kepada MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dalam rangka kepemilikan rumah susun sejahtera. Selain produk layanan pembiayaan hunian bersubsidi yaitu KPR Sejahtera BSI juga menawarkan produk BSI Griya *Take Over* dimana dalam produk ini BSI akan men *take over* pembayaran KPR lainnya. Keuntungan BSI KPR Sejahtera:

- a) Harga jual yang ditawarkan ringan
- b) Subsidi dengan bantuan uang muka
- c) Angsuran yang diberikan tetap dan ringan

4) BSI Griya Hasanah

Merupakan pembiayaan pembangunan/ renovasi rumah, pembelian rumah baru/*second* (bekas), apartemen, rukan, ruko, melalui penggantian struktur keuangan nasabah agar terpenuhinya kebutuhan nasabah atau bisa dengan mengambil alih pembiayaan dari bank lain (*take over*). Keuntungan BSI Griya Hasanah:

- a) Pengajuan langsung (*real time*)
- b) Biaya yang ringan
- c) Angsuran yang dikeluarkan tetap

5) BSI Griya Simuda

Merupakan pembiayaan kepemilikan rumah dengan usia muda yang menggunakan plafond pembiayaan lebih besar sampai dengan 120%. Keuntungan BSI Griya Simuda:

- a) Angsuran yang ditetapkan lebih ringan dan tetap

- b) Jangka waktu yang dikenakan lebih panjang sampai dengan 30 tahun
 - c) DP mulai 0% dan bebas biaya provisi, pinalti, dan appraisal
- 6) BSI Multiguna Hasanah

Merupakan pembiayaan konsumtif agar dapat terpenuhinya kebutuhan nasabah contohnya:

- a) Pembelian pemanfaatan jasa dengan menggunakan jasa agen travel/ wedding organizer, pendidikan, perawatan rumah sakit, dan lain-lain.
- b) Pembelian barang untuk kebutuhan konsumtif seperti pembelian perlengkapan rumah, pembangunan/ renovasi rumah, dan lain-lain.
- c) Pengalihan pembayaran utang yang konsumtif dalam lembaga keuangan yang memiliki *underlying* aset.

Keuntungan BSI Multiguna Hasanah:

- a) Salah satu solusi agar terpenuhinya semua kebutuhan konsumtif masyarakat
- b) Jaminan seperti rumah yang diberikan dapat menggunakan nama nasabah sendiri, orang tua, ataupun nama anak kandung

c. Layanan produk Emas⁷⁴

1) Gadai emas

Merupakan produk pembiayaan jaminan berupa emas. Gadai emas ini salah satu alternatif nasabah agar mendapatkan uang dengan cara yang cepat dan mudah. Keuntungan gadai emas:

- a) Biaya penitipan emas yang ringan
- b) Tempat penyimpanan yang aman serta mendapatkan jaminan asuransi
- c) Dan juga nilai taksiran yang tinggi

2) Cicil emas

Merupakan salah satu produk agar terwujudnya impian nasabah agar mudah memiliki emas dengan harga murah. Keuntungan cicil emas:

- a) Mendapatkan asuransi bagi emas yang dimiliki oleh nasabah
- b) Kerjasama dengan perusahaan yang terpercaya
- c) Pembayaran dapat dilakukan dengan mencicil setiap bulannya
- d) Dan dapat ditukar dengan uang jika memiliki kebutuhan mendesak dengan menggadaikan emasnya.

B. Operasional Pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP

Depok Sawangan

1. Tahapan Pengajuan Permohonan Pembiayaan KPR Syariah⁷⁵

Pembiayaan KPR Syariah ini adalah salah satu produk dari Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan yang dalam produknya untuk

⁷⁴ Brosur Produk Layanan Bank Syariah Indonesia, 2.

⁷⁵ Dessy Malinda, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

pembiayaan agar terpenuhinya sebuah kebutuhan konsumtif seperti hunian bersubsidi pemerintah dengan sistem prinsip Syariah selain itu bank juga dapat memenuhi pembelian rumah baru/ bekas, pembangunan rumah, men take over pembayaran pembiayaan dari bank lain, Bank Syariah Indonesia juga menerima dukungan FLPP (Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan) yang disalurkan melalui MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah) dalam rangka kepemilikan rumah susun sejahtera.

Tahapan pengajuan KPR Syariah sudah pasti ada prosedurnya sendiri karena setiap produk sudah pasti berbeda-beda tahapannya, awal dari tahapan pengajuan KPR Syariah ini sendiri adalah mencari nasabah atau nasabah yang datang sendiri ke bank sampai dalam pengawasan setiap angsuran dari awal sampai akhir pelunasan atas kewajiban nasabah pembiayaan. Adapun tahapan proses pengajuan pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah datang ke BSI KCP Depok Sawangan dan menjelaskan mengenai keperluannya untuk mengajukan pembiayaan KPR Syariah ke satpam yang bertugas saat itu.
- b. Satpam mengarahkan nasabah ke bagian *consumer business sales*, setelah itu nasabah mengisi formulir pembiayaan dan menyerahkan persyaratan ke bank lalu pihak bank akan memverifikasi kelengkapan data dan syarat pembiayaan KPR Syariah. Setelah kelengkapan data bank akan melakukan BI checking atau checking iDeb OJK dan Blacklist internal yang akan menandakan nasabah berkelakuan baik atau buruk.

- c. Setelah mendapat hasil baik dari BI checking nasabah baru dilaporkan ke bagian *marketing* cabang atau *retail risk* di bagian ini akan memverifikasi dengan melihat kelengkapan dan kesesuaian dokumen pembiayaan dan DDE, verifikasi dilakukan dengan mengkonfirmasi ke tempat instansi atau tempat nasabah bekerja dan penilaian dilakukan dengan menganalisis kelayakan pada calon nasabah melalui analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition*) yang wajib dilakukan hanya 3C selain *Capital* dan *Condition*.
- d. Kemudian bank akan menilai agunan barang yang akan dijadikan jaminan oleh nasabah, penilaian dilakukan oleh bagian *financing operation unit* dengan melihat nilai taksasi dari agunan lebih tinggi dari besarnya pembiayaan yang diambil atau tidak sehingga jika dikemudian hari nasabah melakukan wanprestasi maka jaminan agunan akan menutupi kekurangan dari angsuran yang belum lunas. Setelah itu bagian *financing operation unit* memberikan hasil kepada pimpinan kantor atau cabang.
- e. *Financing Operation Unit* akan mengecek ulang dan memberikan keputusan pembiayaan. Jika pembiayaan yang diajukan disetujui oleh bank maka bank akan melakukan proses pra akad dan akad, kemudian bank akan membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah. Sebelum itu bank akan melakukan pencairan dana pembiayaan tahap ini dilakukan oleh bagian *Financing Operation Unit* yang akan melakukan review pemenuhan syarat akad dan juga pencairan dana pembiayaan yang akan diberikan kepada developer.

- f. Tahap terakhir dilakukannya dokumentasi dan tanda terima dokumen dan jaminan yang juga dilakukan oleh bagian *Financing Operation Unit* selain mendokumentasikan dokumen-dokumen yang berkaitan bank juga akan melakukan serah terima simbolis kunci rumah oleh developer kepada nasabah.

2. Syarat-Syarat Pengajuan Permohonan Pembiayaan KPR Syariah⁷⁶

a. Persyaratan umum

- 1) WNI (Warga Negara Indonesia)
- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 60 tahun
- 3) Berpenghasilan tetap baik pegawai maupun profesional, minimal sudah bekerja selama 1 tahun dan mendapatkan SK pegawai tetap dimana gajinya tercermin dalam rekening dan harus sesuai dengan notasi rekening.⁷⁷
- 4) Melengkapi formulir yang sudah disediakan Bank

b. Persyaratan dokumen

- 1) Membawa KTP, Akta nikah/cerai (jika sudah menikah)
- 2) Membawa NPWP dan Kartu Keluarga (KK)
- 3) Membawa rekening tabungan 3 bulan terakhir
- 4) Membawa surat keterangan usaha/penghasilan (slip gaji)
- 5) Sertifikat jaminan seperti dokumen SHM/SHGB, IMB atau denah
- 6) Jika professional memiliki surat izin praktik sedangkan wiraswasta memiliki SIUP/TDP/Akte Pendirian perusahaan

⁷⁶ Dessy Malinda, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

⁷⁷ Endro Nurtjahjo, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

3. Persyaratan KPR untuk rumah baru dan rumah second (bekas)⁷⁸

Untuk persyaratan rumah baru ada pihak developer yang akan melengkapi surat dan dokumen lainnya untuk seterusnya diajukan saat mengajukan pembiayaan pembelian rumah ke bank, namun jika pihak developer sudah bekerja sama maka surat akan diurus oleh bank.

Sedangkan untuk persyaratan rumah second atau bekas ada beberapa persyaratan yang harus dilengkapi seperti kelengkapan surat dan kondisi properti yang dipilih ialah:

- a. Kelengkapan surat, yaitu: IMB (Izin Mendirikan Bangunan), SHM (Sertifikat Hak Milik), Pembayaran PBB, Perjanjian Jual beli.
- b. Kondisi properti yang dipilih, kondisi rumah harus layak huni dimana yang memiliki beberapa syarat yaitu:
 - 1) Tidak terlalu dekat dengan pemakaman
 - 2) Tidak berada di kawasan rawan bencana
 - 3) Tidak berada di lokasi tusuk sate
 - 4) Tidak memenuhi syarat akses jalan
 - 5) Tidak terlalu dekat dengan bantaran sungai
 - 6) Tidak teras di bawah jalur tegangan tinggi atau Saluran Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET)

⁷⁸ “Syarat KPR Syariah Rumah Second Dan Baru Gak Pake Ribet,” Rumah Impian, accessed June 6, 2023, <https://rumahimpian.id/artikel/syarat-kpr-syariah-rumah-second-dan-baru-gak-pake-ribet.html>.

4. Bentuk Kontrak Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

Seluruh berkas yang dibutuhkan dalam perjanjian atau akad sudah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pihak bank, dalam hal ini dapat dikatakan sebagai klausula baku. Klausula baku adalah setiap aturan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pihak lain, klausula Baku dalam transaksi jual beli tidak boleh merugikan konsumen. Di BSI KCP Depok Sawangan semua berkas sudah dipersiapkan oleh pihak bank, nasabah hanya mematuhi dan memenuhi kewajiban yang sudah di sepakatkan oleh pihak bank.

a. Perjanjian *Murābahah*

Murābahah adalah akad jual beli dimana penjual menambahkan harga beli diawal dengan keuntungan (laba/markup) dan penjual wajib mengatakan serta menjelaskan kepada pembeli dengan sejujur-jujurnya. Inti dari akad yang terjadi di BSI KCP Depok Sawangan dalam klausul baku perjanjian *Murābahah* terdapat 7 pasal yaitu:⁷⁹

- 1) Pasal 1 tentang definisi dan interpretasi, Jika tidak secara tegas dinyatakan lain dalam Akad ini, maka kata-kata yang dimulai dengan huruf besar atau definisi-definisi dan istilah-istilah yang dipergunakan dalam Akad ini, mengacu kepada Syarat-syarat Umum.

⁷⁹ Risa, *Draft Akad Murabahah*

- 2) Pasal 2 tentang pelaksanaan pembiayaan *Murābahah*
- 3) Pasal 3 tentang syarat realisasi pembiayaan
- 4) Pasal 4 tentang pokok akad, biaya, obyek akad dan jangka waktu pembiayaan
- 5) Pasal 5 tentang kuasa
- 6) Pasal 6 tentang pemberitahuan
- 7) Pasal 7 tentang penutup

Setelah surat perjanjian di tandatangani oleh kedua belah pihak maka pembiayaan dapat dilaksanakan dan penyerahan barang dapat di serahkan sesuai dengan akad perjanjian, jika dalam akad nasabah tidak menyetujui apa yang dituangkan dalam isi perjanjian maka akad dibatalkan, yang otomatis pembiayaan *Murābahah* tidak dapat terealisasi.

C. Mekanisme Akad Murabahah bil Wakalah pada Pembiayaan KPR

Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

Murābahah ialah akad jual beli dimana penjual menambahkan harga beli diawal dengan keuntungan (laba/markup) dan penjual wajib mengatakan serta menjelaskan kepada pembeli dengan sejujur-jujurnya. Dalam Lembaga Keuangan Syariah akad murabahah terdapat pada produk pembiayaan dimana pembeli (nasabah) mendapatkan keinginannya dan mengganti pembayaran dengan mencicil uang sedangkan penjual (bank) mendapatkan keuntungan dari pembiayaan. Akad *Wakālah* ialah akad perwakilan antara dua pihak dimana pihak pertama sebagai *Muwakkil* atau orang yang memberi kuasa/wewenang dan pihak kedua sebagai *Wakil* atau orang yang mewakili, selain itu juga ada sesuatu yang diwakilkan atau *Muwakkal Fih/Mahallul Aqdi*.

KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah ialah salah satu produk pembiayaan yang ada di Bank Syariah Indonesia dimana nasabah dapat mengajukan pembiayaan untuk pembelian rumah baru atau bekas (second). Akad yang dipakai untuk pembiayaan KPR Syariah sendiri adalah akad Murabahah bil Wakalah hal ini sesuai dengan kebijakan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) di Bank Syariah Indonesia, pelaksanaan akad nya melalui akad *Murābahah* yang pembeliannya diwakilkan kepada bank dengan membeli sesuai keinginan nasabah, setelah rumah didapat oleh bank dari developer maka bank akan menjual kembali kepada nasabah. Kesimpulannya nasabah memberikan wewenang kepada bank untuk membelikan rumah yang diinginkan dengan pihak ketiga atau developer. Seperti yang dijelaskan melalui wawancara dengan pihak Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan oleh *Consumer Business Representative (CBR)* dan *Branch Manager (BM)*:

“Akad yang dipakai dalam pembiayaan KPR Syariah itu adalah akad Murabahah bil Wakalah, sesuai dengan kebijakan DPS untuk pembiayaan KPR Syariah kenapa dipakai akad Murabahah bil Wakalah adalah karena jual beli, Wakalah itu artinya pengganti bil Wakalah itu kita mewakili kan si nasabah untuk memilih objek yang akan kita biayai. Jadi, nasabah yang mau beli rumah buat seolah-olah ya, tapi intinya, di syariah itu, bank yang mau biayai itu harus memiliki rumah itu dulu Jadi rumah itu harus kepemilikan bank Jadi kita belikan rumah, itu kita proses, kepemilikan punya bank, baru kita jual lagi ke nasabah Jadi, nasabah wakikan bank untuk kemudian kita berikan ke nasabah cuman disini kita downgrade-in dari nasabah ke developer secara cash. Walaupun nanti ada beberapa skema cash bertahap karena kan memang sesuai bangunannya sudah siap belum, kalau ready paling kita bisa cairkan di sekitar 95%, karena 5% biasanya kita tahan untuk dokumen. Tapi kalau belum ready itu sesuai dengan tahapan pembangunan jadi, pada saat akad berapa persen kita cairkan, kemudian pada saat pembangunan pondasi berapa persen, kemudian sampai dengan tahap misalnya atap itu berapa persen. Jadi Wakalah-nya itu, kita downgrade biaya rumahnya secara cash.”⁸⁰

⁸⁰ Endro Nurtjahjo, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

Dalam pembiayaan KPR Syariah dengan akad Murabahah bil Wakalah pihak nasabah memberikan kuasa atau *Wakālah* kepada bank agar membelikan rumah baru atau bekas seperti yang diinginkan oleh nasabah kepada pihak ketiga atau developer. Mengenai alur akad Murabahah bil Wakalah berikut penjelasan dari pihak Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan:

“Ya tadi seperti yang bapak jelaskan ya kalau untuk alurnya, jadi nasabah datang ke bank kemudian itu mewakili bank untuk membeli objek yang akan dibeli lalu selanjutnya bank akan membeli dan menjual ke nasabah.”⁸¹

Akad yang dilaksanakan terlebih dahulu adalah akad *Wakālah* yang berhubungan dengan akad *Murabahah*, dari penjelasan yang dijelaskan melalui wawancara di atas dengan pihak Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan dapat diambil kesimpulan bahwa pihak BSI KCP Depok Sawangan ini nasabah mewakilkan pembelian rumah kepada bank yang artinya nasabah memberikan surat kuasa kepada bank dalam hal ini dinamakan akad *Wakālah* oleh pihak BSI KCP Depok Sawangan setelah bank mendapatkan rumah bank akan meminta nasabah datang agar selanjutnya dapat dilanjutkan dengan tahapan berikutnya. Akad *Wakālah* disini terjadi hanya bagian internal saja yang artinya nasabah juga sudah mengetahui transaksi jual beli antar bank dengan developer atau supplier sudah terjadi, jika terjadinya wanprestasi di kemudian hari akan tertutup peluang nasabah mengingkari bahwa nasabah telah menerima sejumlah uang pembiayaan dari bank

Pembiayaan KPR Syariah ini pihak nasabah dibebankan dengan biaya administrasi dan dokumen lainnya yang berhubungan dengan pembiayaan

⁸¹ Dessy Malinda, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

seperti yang dijelaskan dalam wawancara jika bangunan rumah sudah ready maka pencairan dana dari bank sebesar 95% dan 5% nya untuk biaya dokumen sedangkan bangunan yang belum ready dicairkan bertahap sesuai dengan kebutuhannya. Besaran pencairan dana untuk pengajuan pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan sudah ditentukan oleh pihak bank sebesar minimal Rp 150.000.000.000 dan maksimal tidak sampai 5 Miliar, seperti hasil dari wawancara berikut ini oleh pihak BSI KCP Depok Sawangan dari bagian Consumer Business Representative (CBR):

“Minimal 150 juta, maksimal itu tidak bisa sampai dengan 5 miliar cuma tergantung dari pendapatan nasabah ada aset atau tidak kalau ada bisa sampai 5 miliar tapi untuk pengajuan pembelian minimal 150 juta Terakhir”⁸²

Selain itu terdapat beberapa kriteria perusahaan yang dijadikan target atau patokan segmen incaran BSI KCP Depok Sawangan pengadaan kriteria perusahaan dalam hal pengajuan pembiayaan di Bank Syariah Indonesia salah satunya pada produk KPR Syariah ini dapat mengidentifikasi dan mengevaluasi risiko dengan pembiayaan yang diajukan nasabah, hal ini pula dapat melindungi kepentingan nasabah dan meminimalisir risiko kredit yang timbul. berikut adalah hasil wawancara oleh pihak BSI KCP Depok Sawangan:

“kalau untuk segmennya ya paling kita menariknya adalah PNS, BUMN, BUMD atau karyawan sosial nasional yang Bonafit, perusahaan Bonafit. Nah, di situ ketepikan yang paling *mandatory* adalah nasabah sudah menjadi BMPK. tapi pejabat tetap tidak boleh dalam masa kontrak itu belum bisa kita akses atau biara usaha itu belum bisa kita akses karena kalau biara usaha kita jawabannya adalah pembelian sebelumnya.”⁸³

⁸² Endro Nurtjahjo, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

⁸³ Dessy Malinda, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

Penentuan margin dalam pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan ini sudah ditentukan berdasarkan kesepakatan karena selain harus sesuai dengan prinsip Syariah Bank Syariah Indonesia juga harus bersaing dengan kompetitor yaitu bank konvensional, dengan menetapkan margin bank melindungi dari risiko kredit, likuiditas, dan risiko operasional bank juga mengkompensasi risiko yang ditanggung dalam memberikan pembiayaan. Berikut hasil wawancara dengan pihak BSI KCP Depok Sawangan tentang ketentuan margin dari awal angsuran sampai akhir angsuran:

“kalau untuk margin, karena pastinya kan margin itu akan bersaing dengan kompetitor contohnya, kayak kemarin bulan lalu kita kan baru milad ya pak, milad kedua jadi margin untuk KPR itu 2,2%. Tapi saat ini kita juga untuk margin normal atau standarnya, step pertama di 6,25% itu untuk 5 tahun pertama ya, lalu 5 tahun berikutnya sampai dengan berakhir masa angsuran itu di 13,2% kalau di Bank Syariah itu, marginnya adalah harga itu ditetapkan di awal jadi nasabah sudah mengambil dari awal masa angsuran sampai dengan berakhir masa angsuran.”⁸⁴

Terdapat beberapa tanggapan nasabah terhadap operasional pembiayaan

KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan sebagai berikut ini:

a. Ibu T. Suprapti, 40 Tahun⁸⁵

“menurut saya yang baru pertama kali mengajukan pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia ini ya sangat terbantu dalam pembiayaan pembelian rumah yang saya inginkan terutama dalam pembayaran cicilannya bisa di transfer tanpa harus datang ke bank karena saya sendiri sibuk bekerja terus juga cukup membantu terutama bagi umat muslim seperti saya ini yang menghindari riba karena dilarang oleh agama selain itu pelayanannya juga bagus ketika suku bunga naik pun saya tidak perlu khawatir cicilan saya juga naik karna di BSI ini cicilannya sudah tetap dari awal perjanjian kontrak kan.”

Kesimpulan dari wawancara tersebut bahwa nasabah merasa terbantu

karena adanya pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan.

⁸⁴ Dessy Malinda, *Wawancara*, Depok 27 Maret 2023

⁸⁵ Susi, *Wawancara*, Depok 24 Maret 2023

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 TERHADAP AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN

A. Analisis Mekanisme akad Murabahah Bil Wakalah terhadap pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan.

Bank Syariah Indonesia atau BSI merupakan Lembaga keuangan Syariah yang didirikan dari hasil merger atau penggabungan beberapa bank yaitu Bank Mandiri Syariah, Bank Negara Indonesia Syariah, dan Bank Rakyat Indonesia Syariah. Penggabungan dari beberapa bank ini membuat penyatuan dari kelebihan 3 bank Syariah tersebut sehingga mendorong BSI agar terus bersaing ditingkat global. BSI bergerak dalam bidang perbankan Syariah.

Salah satu produk utama di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan adalah produk pembiayaan, dimana nasabah dapat mengajukan kebutuhan konsumtifnya kepada bank yang membiayai rumah terlebih dahulu dan dibayar secara angsuran oleh nasabah. Salah satu produk pembiayaan di BSI KCP Depok Sawangan adalah Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah dimana nasabah dapat mengajukan pembiayaan rumah baru atau bekas, pembiayaan KPR Syariah ini menggunakan akad *Murābahah* yang disertai dengan akad *Wakālah*.

Murābahah ialah akad jual beli antara dua belah pihak dimana pihak pertama sebagai penjual (*bai'*) memiliki kewajiban menjual barang yang diinginkan pihak kedua sebagai pembeli/nasabah (*musytari*) dengan

menegaskan dan menjelaskan bahwa harga jual lebih tinggi yang merupakan harga pokok ditambah dengan keuntungan (*margin*) dan pembeli atau nasabah memiliki kewajiban membayar barang yang akan dibeli secara tunai maupun angsuran.⁸⁶ *Wakālah* ialah akad pemberian kuasa seseorang (*Al-Mūwakkil*) kepada orang lain (*Wakil*) selama adanya sesuatu yang diwakilkan (*Mūwakkal Fīh/ Mahallul Aqdī*), Islam mensyariatkan akad *Wakālah* karena tidak semua orang mampu menyelesaikannya semua urusannya sendiri sehingga untuk hal itu manusia membutuhkan bantuan orang lain untuk mengerjakan keperluannya atas Namanya.⁸⁷

Sedangkan Murabahah bil Wakalah ialah akad jual beli dimana Lembaga Keuangan Syariah mewakili atau memberikan kuasa dengan menandatangani kesepakatan agensi (*agency contract*) pembelian barang kepada nasabah setelah nasabah mendapatkan barang yang diinginkan, nasabah harus memberikan bukti pembelian kepada LKS. Dalam hal ini jual beli dengan sistem pihak penjual memberikan kuasa kepada pihak pembeli untuk membelikan barang yang diinginkan maka akad pertama yang dipakai adalah akad *Wakālah* setelah akad *Wakālah* berakhir dengan ditandai penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah maka akad *Murābahah* baru berlaku.⁸⁸

Mekanisme pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan dari hasil penelitian melalui wawancara dapat disimpulkan bahwa nasabah datang

⁸⁶ Artiyanto Ikit and Muhammad Saleh, *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Gava Media, 2018), 139.

⁸⁷ *Fiqh Muamalah: Prinsip-Prinsip Bermuamalah Secara Syar'i*, 84.

⁸⁸ Alimusa, *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologis Dan Teoritis*, 150.

ke bank dengan keinginan pembelian rumah melalui pembiayaan dari pihak Bank Syariah Indonesia, setelah itu nasabah harus melengkapi syarat dan juga dokumen yang disediakan oleh bank, setelah dokumen lengkap bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah kepada pihak ketiga atau developer, setelah pembelian selesai bank dan nasabah akan melakukan transaksi jual beli Murabahah dimana nasabah dapat membayar pembiayaan secara angsuran atau cicilan.

Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan ini termasuk juga ke dalam akad *Murabahah* berdasarkan pesanan atau *Murābahah lil Amīr bi al-Syīra'* (*Murābahah Mu'allaq*) yaitu transaksi jual beli dimana nasabah datang ke bank Syariah untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu (barang) dan bank berjanji akan membelikan barang tersebut secara akad *Murabahah*, yakni sesuai dengan harga pokok pembelian ditambah dengan laba keuntungan yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak dan nasabah akan melakukan pembayaran secara angsuran atau cicilan (*installment*) sesuai dengan kemampuan keuangan nasabah.⁸⁹

Proses akad *Murabahah bil Wakalah* yang diterapkan oleh BSI KCP Depok Sawangan ini tidak mengadakan barang terlebih dahulu melainkan nasabah memberikan wewenang kepada bank untuk mewakili pembelian rumah baru atau bekas berdasarkan keinginan nasabah dengan menggunakan akad *Wakālah*. Pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *Murabahah bil Wakalah* ini merupakan upaya bank dalam memudahkan nasabah membeli

⁸⁹ Sâmi Hasan Hamûd, *Tathwîr Al-A'mâl al-Mashrafiyah Bimâ Yatta'iq al-Syari'ah al-Islâmiyyah* (Aman: Mathba'ah al-Syarq, 1992), 431.

kebutuhan yang sesuai dengan keinginannya, semua berkas yang dibutuhkan sudah dipersiapkan oleh bank dan nasabah hanya bertugas melengkapi dan mematuhi ketentuan yang sudah disiapkan oleh pihak BSI KCP Depok Sawangan.

Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan menggunakan akad Murabahah bil Wakalah ini diterapkan, terbukti dengan pembiayaan yang dilakukan berdasarkan dengan ketentuan dan kesepakatan antara pihak BSI KCP Depok Sawangan dengan nasabah seperti dalam penentuan laba keuntungan yang harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan bersama. Selain laba atau *margin* yang harus dilakukan melalui kesepakatan secara bersama-sama ada juga sistem pembayaran secara angsuran dengan jangka waktu yang sudah disepakati dan disampaikan di awal perjanjian beserta dengan kesepakatannya.

Jika pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan ini menggunakan akad Murabahah bil Wakalah sebaiknya mengikuti peraturan atau regulasi yang berlaku sesuai dengan tahapan urutannya. Mulai dari awal proses transaksi pembiayaan, akad perjanjian, penyerahan kuasa, pembelian, penyerahan barang yang dibeli atau bukti pembelian dari bank (*wakil*) kepada nasabah (*muwakkil*), konfirmasi pembelian beserta akad jual beli atau *Murabahah* dilanjutkan dengan serah terima barang.

Selain itu kelemahan dari pihak BSI KCP Depok Sawangan ini adalah dalam menerapkan akad Murabahah bil Wakalah yang dilakukan secara bersamaan, dimana pihak BSI KCP Depok Sawangan tidak menjalin kerja sama atau memiliki kontrak dengan developer, dalam teori memang tidak ada

yang menjelaskan bahwa harus bekerja sama dengan pihak ketiga namun jika pembelian rumah tidak memperhatikan kelayakan tempat tinggal maka hal itu sama saja tidak sesuai dengan prinsip Syariah.

B. Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah Bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan

Menurut Syariat agama Islam, praktik Lembaga Keuangan Syariah dengan akad Murabahah Bil Wakalah diperbolehkan selama praktik sudah memenuhi syarat dan rukunnya. Di BSI KCP Depok Sawangan ini menerapkan akad *Murabahah* pada pembiayaan KPR Syariah pada awal akad sebelumnya bahwa barang secara prinsip menjadi milik pihak BSI KCP Depok Sawangan ini, hal ini terlihat dalam tahapan mekanisme yang diterapkan secara bersamaan dengan akad *Wakalah*. Dalam hal pengajuan pembiayaan rumah yang nasabah inginkan pihak BSI KCP Depok Sawangan tidak memiliki rumah itu sebelumnya karena kemauan nasabah yang berbeda-beda dalam pemilihan tempat tinggal sehingga pihak BSI KCP Depok Sawangan ini menunggu pihak nasabah datang untuk mengajukan pembiayaan KPR Syariah dan pihak bank akan membelikan rumah yang diinginkan oleh nasabah.

Dalam kitab *Fiqih Islām Wa Adillatuhu* Jilid 5, karangan Prof. Dr, Wahbah Az-Zuhaili menjelaskan bahwa “Jika barang tersebut dijual dari orang yang tidak menguasai dan memilikinya, maka hukumnya tidak boleh. Karena barang tersebut tidak mungkin dijual dengan cara *Murabahah* dengan barang itu sendiri, karena barang itu tidak ada dalam kekuasaannya dan bukan miliknya. Juga tidak bisa dijual kepadanya sesuai dengan nilai (harganya) karena harga

barang tersebut tidak jelas dan hanya bisa diketahui dengan taksiran dan dugaan, sementara taksiran ahli berbeda-beda.”⁹⁰

Dalam kitab Terjemahan Bahasa Indonesia *Bidayatul Mujtahid Jilid 2*, karangan Ibnu Rusyd yang diterjemahkan oleh Ahmad Abu Al Majdi menjelaskan bahwa Asyhab berkata, "Tidak boleh bagi orang yang membeli suatu barang dengan sebagian benda untuk menjualnya secara murabahah, karena ia akan menuntutnya memberikan benda berdasarkan sifat benda miliknya. Dan pada umumnya ia tidak memilikinya, sehingga hal tersebut termasuk kategori menjual sesuatu yang tidak ia miliki.”⁹¹

Ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) tentang akad Murabahah terdapat dalam pasal 116-124, dalam Pasal 116 poin 2 menyatakan “Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba”, Pasal 119 “Apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual” dan Pasal 120 yang menyatakan “Apabila penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dulu asset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual.”

Analisis dari Kompilasi Hukum Islam tentang Akad Murabahah bil Wakalah dalam pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan ini sesuai dengan praktik dan juga wawancara yang dijelaskan dalam bab

⁹⁰ Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillantuha: Terjemahan Bahasa Indonesia*, 359.

⁹¹ Ahmad Abu Al Majdi, *Bidayatul Mujtahid Jilid 2: Terjemahan Bahasa Indonesia*, n.d., 424.

sebelumnya bahwa akad sudah berjalan dan sesuai dengan sebagaimana mestinya.

Analisis hukum Islam terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan ini sudah sesuai namun terdapat beberapa perbedaan dari Bank Syariah Indonesia lainnya dimana bank tidak memberikan surat kuasa (*Wakālah*) kepada nasabah melainkan nasabah yang memberikan surat kuasa kepada bank hal tersebut sama saja atau berkaitan dengan akad Murabahah berdasarkan pesanan (*Murābahah lil Amīr bi al-Syīra*')

Namun perlu diperhatikan kembali tentang akad Murabahah bil Wakalah atau Murabahah berdasarkan pesanan (*Murābahah lil Amīr bi al-Syīra*') dimana pembeli atau nasabah dan penjual atau bank tetap memiliki hak *khiyar* (hak untuk meneruskan atau membatalkan akad) dengan demikian tidak terdapat janji yang mengikat kedua belah pihak.

Hal tersebut sesuai dengan pernyataan dari Imam Syafi'I R.A. dalam kitab "Al-Umm" yang menyatakan: "dan ketika seseorang memperlihatkan sebuah barang tertentu kepada orang lain dan berkata: 'belikanlah aku ini dan engkau akan aku beri margin sekian', kemudian orang tersebut mau untuk membelinya maka jual beli diperbolehkan. Namun, orang yang meminta untuk dibelikan tersebut memiliki hak *khiyār*, jika barang tersebut sesuai dengan kriterianya maka bisa dilanjutkan dengan akad jual beli dan akadnya sah, sebaliknya jika tidak sesuai maka ia berhak untuk membatalkannya".⁹²

⁹² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis Dan Sosial* (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), 96–97.

Suatu akad dapat dinyatakan tidak sah secara syariat jika tidak memenuhi salah satu syaratnya. Adapun rukun Murabahah yang wajib dipenuhi adalah sebagai berikut:⁹³

1. Pelaku akad, yaitu pihak penjual (*bai'*) yang memiliki barang untuk dijual dan pihak pembeli (*musytari*) yang membutuhkan dan membeli barang.
2. Objek akad (*mai'*), seperti barang jualan dan ada harganya (*thamān*)
3. *Sighat* (ijab dan qabul)

Dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, syarat dari akad *Murabahah* adalah adanya pihak penjual (bank) dan pembeli (nasabah) dan objek yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh agama Islam.⁹⁴ Sedangkan rukun *Wakālah* adalah sebagai berikut:⁹⁵

1. Dua orang yang melakukan transaksi, yaitu orang yang mewakilkan (*muwakkil*) dan orang yang mewakili (*wakil*)
2. Sesuatu yang diwakilkan (*muwakkal fih*)
3. *Sighat* (ijab dan qabul)

Seperti yang dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakālah*, bahwa seorang *muwakkil* disyaratkan sebagai pemilik sah yang berwenang bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan, seorang *wakil* disyaratkan sebagai orang yang cakap hukum bisa mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya dan *muwakkal fih* disyaratkan tidak boleh bertentangan juga bisa diwakilkan menurut agama Islam.⁹⁶

⁹³ *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara*, 83.

⁹⁴ Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

⁹⁵ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)* (Jakarta: Kencana, 2019), 298.

⁹⁶ Fatwa DSN MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*

Ketentuan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dalam poin 2 dari ketentuan *Murabahah* kepada nasabah yang menjelaskan “Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”.

Analisis Fatwa DSN MUI dapat diambil kesimpulan dari mekanisme akad *Murabahah bil Wakalah* terhadap pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan bahwa hal ini sudah sesuai karena bank membelikan barang yang diinginkan oleh nasabah dan akad *murabahah* terjadi setelah barang yang dibeli oleh bank ada atau diterima oleh nasabah.

Kesimpulan dari analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad *Murabahah bil Wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan ini keseluruhannya sudah sesuai namun terdapat perbedaan dalam mekanisme akad pembiayaannya dimana bank tidak memberikan wewenang atau surat kuasa (*Wakālah*) kepada nasabah sebaliknya nasabah memberikan wewenang kepada bank untuk membelikan rumah yang diinginkan nasabah hal ini sama saja dengan bentuk dari akad *Murabahah* berdasarkan pesanan (*Murābahah lil Amīr bi al-Syīra*’).

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pengolahan data yang telah penulis kemukakan di bab I-IV, maka penulis memberikan kesimpulan berikut ini:

1. Mekanisme akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan ini tidak menerapkan pengadaan barang dulu melainkan dengan jalan menunggu nasabah yang datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan rumah yang diinginkan oleh nasabah dan bank akan membeli rumah tersebut, yang artinya akad *Wakālah* disini nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk membelikan rumah yang diinginkan setelah rumah dibeli barulah akad *Murābahah* dimulai hal ini sama saja dengan bentuk dari akad Murabahah berdasarkan pesanan (*Murābahah lil Amir bi al-Syira*).
2. Analisis akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan menurut Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, akad yang dilaksanakan sudah sesuai menurut rukun dan syaratnya, walaupun pengadaan barang tidak dilakukan oleh pihak bank akad tetap terjadi setelah bank membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah sesuai dengan ketentuan dari Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* poin 2 dari ketentuan *Murabahah* kepada nasabah

yang menjelaskan “Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”.

B. Saran

Berdasarkan dari hasil penelitian yang sudah peneliti lakukan di BSI KCP Depok Sawangan tentang pembiayaan KPR Syariah, ada beberapa hal yang dapat dipertimbangkan sebagai masukan yang bertujuan membawa manfaat dan dampak positif kedepannya untuk kemajuan BSI KCP Depok Sawangan yaitu, sebagai berikut:

1. Diharapkan pihak BSI KCP Depok Sawangan agar lebih menegaskan dengan akad yang dipakai pada pembiayaan KPR Syariah apakah akad Murabahah bil Wakalah atau Murabahah berdasarkan pesanan karena hal ini dapat membuat agar tercapainya visi misi yang tercantum.
2. Diharapkan dapat membuka jalan yang besar kepada semua orang khususnya mahasiswa/mahasiswi yang ingin melakukan penelitian untuk mengetahui perbedaan layanan dan produk di bank Syariah dengan bank konvensional karena dengan adanya penelitian dapat membantu sosialisasi produk dari Bank Syariah Indonesia khususnya kepada masyarakat umum.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, and Muhammad. "Ensiklopedia Fiqih Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzhab, Terj. Mifahul Khairi." Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.
- Adam, Panji. *Fiqih Muamalah Maliyah: Konsep, Regulasi Dan Implementasi*. Bandung: PT. Refika Aditama, 2017.
- Agung, Indonesia Mahkamah. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Mahkamah Agung, 2008.
[//perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D820%26keywords%3D](http://perpustakaan.mahkamahagung.go.id%2Fslims%2Fpusat%2Findex.php%3Fp%3Dshow_detail%26id%3D820%26keywords%3D).
- Agustina, Danu Eko. *Memahami Penelitian Kualitatif (Teori & Praktik)*. Yogyakarta: Calpulis, 2015.
- Al Majdi, Ahmad Abu. *Bidayatul Mujtahid Jilid 2: Terjemahan Bahasa Indonesia*, n.d.
- Alimusa, La Ode. *Manajemen Perbankan Syariah Suatu Kajian Ideologis Dan Teoritis*. Yogyakarta: Deepublish, 2020.
- Amira, Siti Nor. "Islamic Credit Risk Management in Murabahah Financing-The Study of Islamic Banking in Malaysia." *AENSI Publisher*, 2014.
- Anoraga, Pandji. *Manajemen Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Arthesa, Ade, and Edia Handima. *Bank Dan Lembaga Keuangan Bukan Bank*. Jakarta: PT. Indeks, 2006.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara*. Jakarta: Rajawali Press, 2006.
- At-Tirmidzi, Imam. *Sunan At-Tirmidzi Jilid 2, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Muhammad Mukhlisin, Andri Wijaya*. Depok: Gema Insani, 2017.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqih Islam Wa Adillantuahu: Terjemahan Bahasa Indonesia*. Jilid 5. Jakarta: Gema Insani, 2011.
- "Bank Syariah Indonesia." Accessed March 6, 2023.
https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html.
- Burhannuddin, S. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Creswell, John W. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, Dan Mixed*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2013.

- Hamûd, Sâmi Hasan. *Tathwîr Al-A'mâl al-Mashrafiyah Bimâ Yattaftiq al-Syarî'ah al-Islâmiyyah*. Aman: Mathba'ah al-Syarq, 1992.
- Hasibuan, Sri Wahyuni, Abdurrahman Misno, Ansri Jayanti, Muhammad Sholahuddin, and Ujang Syahrul Mubarrok. *Metodologi Penelitian Bidang Muamalah, Ekonomi Dan Bisnis*. Bandung: Media Sains Indonesia, 2021.
- Ikit, Artiyanto, and Muhammad Saleh. *Jual Beli Dalam Perspektif Ekonomi Islam*. Yogyakarta: Gava Media, 2018.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana, 2011.
- Jaya, Ikit Rizal Alfit, and Muhammad Rahman Bayumi. *Bank Dan Investasi Syariah*. Yogyakarta: Gava Media, 2019.
- “Jenis KPR BSI 2023, Syarat Dan Cara Mengajukannya | Kumparan.Com.” Accessed May 31, 2023. <https://kumparan.com/berita-bisnis/jenis-kpr-bsi-2023-syarat-dan-cara-mengajukannya-20Mw7bgv3WN/1>.
- Juanda. *Fiqh Muamalah: Prinsip-Prinsip Bermuamalah Secara Syar'i*. Temanggung: Desa Pustaka Indonesia, 2016.
- Karim, Adiwarmans S. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- Lumanauw, Novy. “Suku Bunga Tren Naik, KPR Syariah Dinilai Lebih Menarik,” July 12, 2022. <https://investor.id/finance/299472/suku-bunga-tren-naik-kpr-syariah-dinilai-lebih-menarik>.
- Mahargiyantie, Sri. “Peran Strategis Bank Syariah Indonesia Dalam Ekonomi Syariah Di Indonesia.” *Sties Mitra Karya Bekasi* 1, no. 2 (May 11, 2020). <http://jurnal.umika.ac.id/index.php/almisbah/article/view/135>.
- Maliki ra., Imam. *Kitab Al-Muwatha, Terj. Nasrullah*. Jakarta: Shahih, 2016.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah (Fiqh Muamalah)*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Mardiah. “Hadis-Hadis Tentang Jasa: Wakalah, Kafalah, Hawalah (Telaah Sosiologi, Filosofis Dan Yuridis).” *Mushaf Journal: Jurnal Ilmu Al Quran Dan Hadis* 2, no. 3 (December 3, 2022): 352–67.
- Muhammad, Abu Abdullah, and Yazid Al-Qazwani. *Sunan Ibnu Majah Jilid 3, Terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Muhammad Mukhlisin, Andri Wijaya*. Jakarta: Gema Insani, 2016.
- Mujieb, M. Abdul, Mabruki Tholhah, and Syafi'ah A.M. “Kamus Istilah Fiqih.” Jakarta: PT. Pustaka Firdaus, 1994.

- Mustofa, Imam. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Muthaher, Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Nawawi, Ismail. *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis Dan Sosial*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017.
- Nazeer, Tasnim. *Belajar Mudah Keuangan Syariah: Prinsip, Praktik, Dan Prospek Keuangan Islam*, Terj. Fahmy Yamani. Jakarta: PT. Qaf Media Kreativa, 2021.
- Nurhasanah, Neneng, and Panji Adam. *Hukum Perbankan Syariah: Konsep Dan Regulasi*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Rodliyah, Nunung, Rilda Murniati, and Ade Oktariatas. *Hukum Perbankan Syariah; Tinjauan Teoritis Dan Aspek Hukum Nasional*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2019.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016.
- Rudiansyah, Muhammad. *Perbankan Dan Masalah Kredit*. Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Soemitra, Andri. *Hukum Ekonomi Syariah Dan Fiqh Muamalah Di Lembaga Keuangan Dan Bisnis Kontemporer*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, 2014.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah, Ed. 9*. Jakarta: Raja Grafindo, 2014.
- Sulaiman, Abu Dawud. “Ensiklopedia Hadits: Sunan Abu Dawud Jilid 4, Terj. Muhammad Ghazali.” Jakarta: Almahira, 2013.
- Suyatno, Thomas. *Dasar-Dasar Pengkreditan*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1995.
- “Tentang Kami - Informasi Perusahaan | Bank Syariah Indonesia.” Accessed March 6, 2023. <https://www.bankbsi.co.id/company-information/tentang-kami>.
- Warkum, Sumitro. *Asas-Asas Perbankan Islam Dan Lembaga Terkait*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1996.
- Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2005.
- . *Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE Usakti, 2009.

LAMPIRAN



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 WhatsApp +6289654032100
Website: <https://uinsby.ac.id/study/syariah-dan-hukum> Email: fish@uinsby.ac.id

Disposisi dengan Catatan

Nomor : B- 2007/Un.07/02/D/PP.00.9/3/2023
Lampiran :-
Perihal : Permohonan Izin Penelitian

Yth,
Bapak/Ibu Pimpinan Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan Raya
Blok Basiron 1 Jalan Raya Parung Basiron 1 RW 2
Curug Kec. Bojongsari
Di.
Kota Depok Jawa Barat

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Sehubungan dengan pelaksanaan penelitian dalam rangka penyelesaian Tugas Akhir mahasiswa Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, maka mahasiswa dengan identitas sebagai berikut:

Nama : Inti Salma Nabilla
NIM : C92219103
Semester/Prodi : 8/Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Bermaksud melakukan penelitian pada 24 Maret 2023 sampai 27 Maret 2023 dengan tema Analisis hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap Akad Murabahah bil Wakalah pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan. Oleh karena itu, kami mohon kepada Bapak/Ibu berkenan untuk memberikan izin demi kelancaran penelitian yang bersangkutan.

Demikian permohonan izin ini, dan atas kerjasamanya kami sampaikan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surabaya, 24 Maret 2023



Dr. Hj. Suqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001



Depok, 27 Maret 2023

No. : 02/500-3/0249
Lamp. : -

Kepada Yth.

Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Jl. Jend. A. Yani No. 117,

Surabaya 60237, Indonesia

Perihal : **PERSETUJUAN PENELITIAN UNTUK PENYUSUNAN SKRIPSI**
Reff. : Surat No. B- 2007/Un.07/02/D/PP.00.9/3/2023 Tgl. 24-27 Maret 2023

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Semoga seluruh jajaran Kantor Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Ampel Surabaya senantiasa dalam keadaan sehat wal'afiat dan mendapatkan taufik serta hidayah dari Allah SWT.

Menunjuk perihal di atas, dengan ini kami menyetujui serta memberitahukan bahwa mahasiswa sebagai berikut:

Nama : **Inti Salma Nabilla**
Jenis Kelamin : Perempuan
NIM : C92219103
Fakultas : Syariah Dan Hukum
Jurusan: : Hukum Ekonomi Syariah

Telah melaksanakan penelitian untuk penyusunan skripsi dengan baik, di unit kerja PT. Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan Raya.

Demikian surat pemberitahuan ini kami sampaikan. Atas perhatian dan kerjasamanya, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

PT. BANK SYARIAH INDONESIA
KCP Depok Sawangan Raya


BANK SYARIAH
INDONESIA
KCP Depok Sawangan Raya

ENDRO NURTJAHJO

Branch Manager

Lampiran 1

Dokumentasi wawancara dengan Bapak Endro dan Ibu Dessy selaku perwakilan dari Bank Syariah Indonesia KCP Depok Sawangan



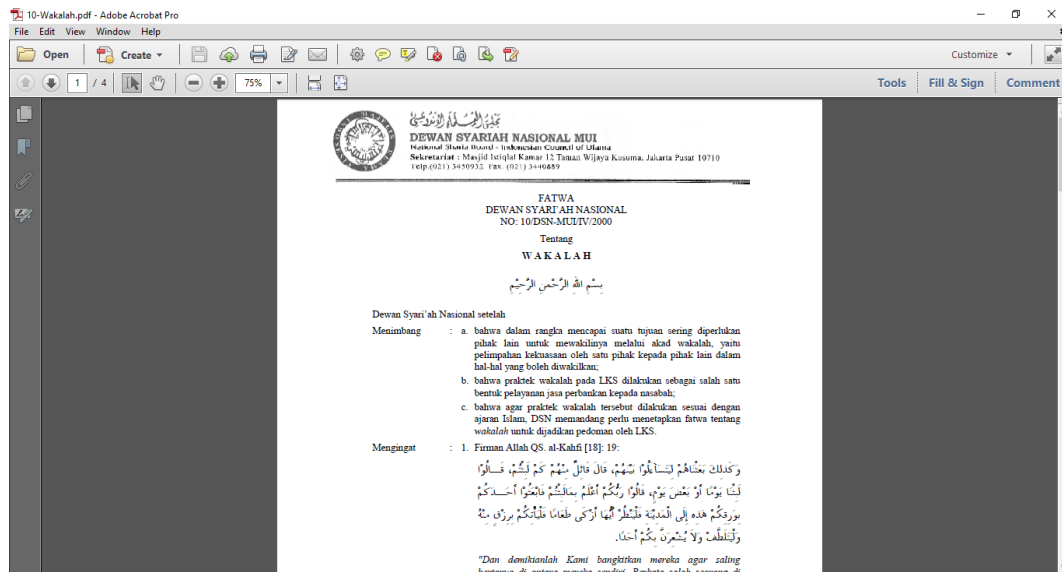
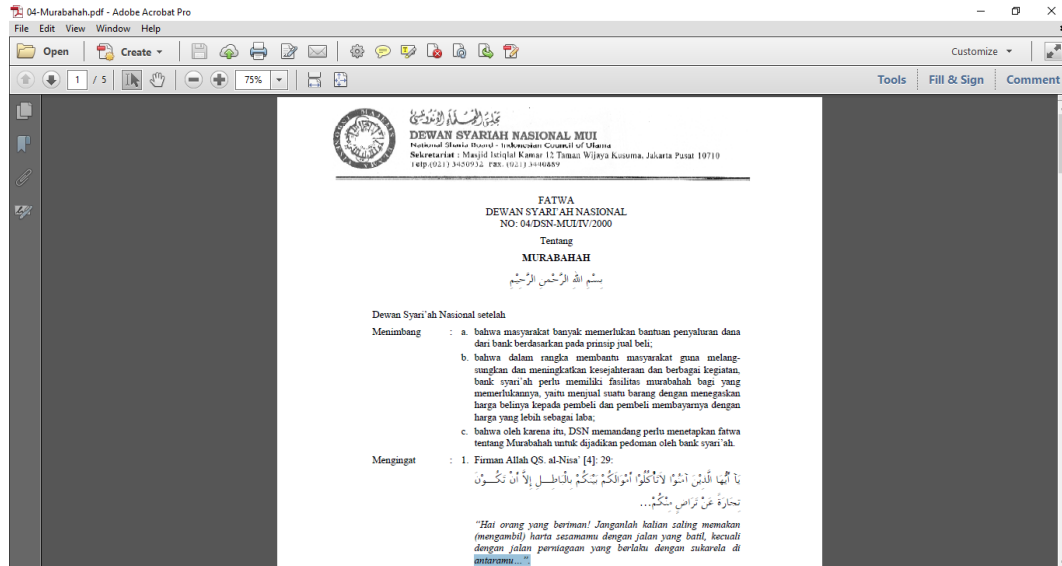
Lampiran 2

Dokumentasi wawancara dengan nasabah Ibu T. Suprapti



Lampiran 3

Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah



PENGESAHAN JUDUL SKRIPSI

Sesudah mempertimbangkan dengan cermat, Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya mengesahkan skripsi yang ditulis oleh Inti Salma Nabilla NIM C92219103 dengan

Judul	Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan
Rumusan Masalah	<ol style="list-style-type: none">1. Bagaimana mekanisme akad Murabahah Bil Wakalah pada pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) Syariah di BSI KCP Depok Sawangan?2. Bagaimana Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 terhadap akad Murabahah bil Wakalah pada pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan?

Surabaya, 27 Juni 2023
Kaprodik Hukum Ekonomi Syariah


Fatikul Himami, M.EI
NIP. 198009232009121002

BERITA ACARA DAN JADWAL SEMINAR PROPOSAL

Pada hari ini 10 Januari 2023 telah dilaksanakan Seminar/Ujian proposal skripsi atas nama:

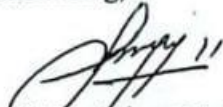
1. Nama : Inti Salma Nabilla
 2. NIM : C92219103
 3. Jurusan / Prodi / Smt : Hukum Perdata Islam / Hukum Ekonomi Syariah / 7
 4. Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah bil Wakalah pada Pembiayaan KPR Syariah di BSI KCP Depok Sawangan
 5. Hasil Seminar Proposal : Layak / Tidak Layak*
- Catatan Penguji : _____

- Revisi Judul (Jika ada) : *lanjut!*


*Coret yang tidak perlu

Majelis Seminar /Ujian Proposal Skripsi:

Pembimbing,


Dr. H. Sumarkan, M.Ag
NIP. 196408101993031002

Penguji,


Prof. Dr. H. Abd. Hadi, M.Ag
NIP. 195511181981031003

Mengesahkan,
An. Dekan
Ketua Kaprodi. Hukum Ekonomi
Syariah


Fakhul Himami, MEI
NIP. 198009232009121002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457

Website: <https://uinsby.ac.id/study/syariah-dan-hukum> Email: syariah@uinsby.ac.id

KARTU KONSULTASI BIMBINGAN TUGAS AKHIR

1. Nama : Inti Salma Nabilla
2. NIM. : C92219103
3. Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
4. Pembimbing : Dr. H. Sumarkan, M.Ag

NO.	TANGGAL	MATERI KONSULTASI	TANDA TANGAN PEMBIMBING
1.	21 November 2022	Bimbingan Judul Skripsi	
2.	1 Desember 2022	Pengesahan Judul Skripsi	
3.	6 Januari 2023	Revisi Proposal Skripsi	
4.	10 Januari 2023	Seminar Proposal Skripsi	
5.	5 Juni 2023	Revisi Bab 2 Skripsi	
6.	19 Juni 2023	Revisi Bab 3,4,5 Skripsi	
7.	22 Juni 2023	Bimbingan Bab 1-5 Skripsi	
8.	27 Juni 2023	ACC Munaqasah	
Judul Tugas Akhir		Analisis Hukum Islam Dan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Terhadap Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah Di BSI KCP Depok Sawangan	

Dosen Pembimbing,

Dr. H. Sumarkan, M.Ag
NIP. 196408101993031002

PERNYATAAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Inti Salma Nabilla
NIM : C92219103
Semester : 8 (Delapan)
Progam Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar karya saya sendiri, bukan hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Surabaya, 27 Juni 2023
Yang membuat pernyataan


Inti Salma Nabilla
Inti Salma Nabilla
NIM. C92219103

Skripsi_Inti Salma Nabilla, ANALISIS HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN- MUI/IV/2000 TERHADAP AKAD MURABAHAH BERWAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN

ORIGINALITY REPORT

6%

SIMILARITY INDEX

6%

INTERNET SOURCES

4%

PUBLICATIONS

3%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1

digilib.uinsby.ac.id

Internet Source

4%

2

eprints.uns.ac.id

Internet Source

2%

Exclude quotes On

Exclude matches < 2%

Exclude bibliography On



UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SUARABAYA
 Jl. Ahmad Yani No.117, Jemur Wonosari, Kec. Wonocolo, Kota Surabaya, Jawa Timur 60237, Indonesia. Telp. (031)
 8410298


Kartu Rencana Studi (KRS)

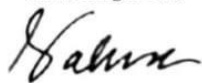
(Semester 2022/2023 GENAP)

N I M : C92219103 **JURUSAN** : HUKUM EKONOMI
NAMA : INTI SALMA NABILLA **SEMESTER** : 8
 SYARIAH (MUAMALAH)

No.	Kode	Nama Matakuliah	Kelas	SKS	Dosen Pengajar
1.	CC216062	Skripsi	HES8A	6	TEAM SYARIAH
Total SKS yang diambil:				6	

Surabaya, 25 Juni 2023

Persetujuan Dosen Wali,

 (Dr. Sa'uri, S.Ag., M.Fil.)
 197601212007101001

Tanda Tangan Ybs,

 (INTI SALMA NABILLA)
 C92219103

Lembar 1 : Untuk mahasiswa



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNISAN AMPEL Jl. Ahmad Yani 117 Surabaya. Telp. 031-8410298 Fax. 031-8413300. website: fsh.uinsby.ac.id, email: info@uinsby.ac.id

TRANSKRIP SEMENTARA

Nama : INTI SALMA NABILLA
NIM : C92219103
Tmp, Tgl Lahir : Jakarta, 19 Maret 2001

Prodi : Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Jenjang : S1

No	Kode	Nama Matakuliah	Nilai	SKS	Nk
1	A0016001	Bahasa Indonesia	A	3	11.25
2	BC216007	Hukum Peribadatan Islam	B	2	6
3	A0016002	IAD1BD1SD	A+	3	12
4	BC216008	Pengantar Ilmu Hukum	A-	3	10.5
5	BC216009	Studi Hukum Islam	A+	2	8
6	A0016003	Pancasila dan Kewarganegaraan	B	3	9
7	A0016004	Pengantar Studi Islam	A-	3	10.5
8	A0016006	Studi Alquran	B	3	9
9	A0016005	Studi Hadis	C	3	6.75
10	CC216054	Aplikom	A	2	7.5
11	CC216059	Arabic For HES	B+	2	6.5
12	CC216058	English For HES	A+	2	8
13	CC216051	Etika Profesi Hukum	A	2	7.5
14	BC216020	Filsafat Hukum Ekonomi Syariah	A+	2	8
15	BC216021	Filsafat Ilmu	A-	2	7
16	CC216041	HTUN dan HATUN	A+	3	12
17	CC216043	Hukum Acara PA	A+	2	8
18	CC216032	Hukum Acara Perdata	A+	2	8
19	CC216031	Hukum Acara Pidana	A	2	7.5
20	CC216039	Hukum Agraria	A	2	7.5
21	CC216029	Hukum Dagang	A	2	7.5
22	CC216040	Hukum HAKI	A	2	7.5
23	CC216050	Hukum HAM	A-	2	8
24	CC216060	Hukum Internasional	A+	2	8
25	CC216038	Hukum Kewarisan Islam	A+	2	8
26	CC216030	Hukum Kontrak Bisnis Syariah	A-	3	10.5
27	CC216047	Hukum Lingkungan	A	2	7.5
28	CC216034	Hukum Pajak	A	2	7.5
29	CC216044	Hukum Pasar Modal	A+	3	12
30	BC216024	Hukum Perbankan Syariah	A	3	11.25
31	CC216049	Hukum Perburuhan	A	2	7.5

No	Kode	Nama Matakuliah	Nilai	SKS	Nk
32	BC216027	Hukum Perikatan Jaminan	A-	2	8
33	CC216035	Hukum Perkawinan Islam	A-	2	7
34	BC216026	Hukum Pidana Islam	A	2	7.5
35	CC216037	Hukum Tata Negara	A	2	7.5
36	CC216048	Hukum Tata Negara Islam	A-	2	7
37	BC216025	Ilmu Falak	A-	3	10.5
38	BC216022	Ilmu Negara	A-	2	7
39	CC216042	Kaidah Fiqhiyah	B+	2	6.5
40	CC216061	Kajian Kitab HES	B+	2	6.5
41	CC216056	Kapita Selekta HES	A	3	11.25
42	CC216063	KKN	A+	4	16
43	CC216033	Kompilasi HES	A-	2	7
44	CC216064	Legal Officer Perusahaan dan Perbankan*	A+	2	8
45	CC216036	LKS Non Bank	A+	3	12
46	CC216046	Manajemen Kepaniteraan Peradilan	A	2	7.5
47	CC216055	Mediasi HES	A	2	7.5
48	CC216045	Metode Penelitian HES	A-	2	7
49	BC216028	Pengantar Hukum Indonesia	A	2	7.5
50	CC216057	Praktikum LKS	A+	2	8
51	CC216053	Praktikum PA	A+	2	8
52	CC216052	Simulasi Sidang PA	A	2	7.5
53	BC216023	Studi Ekonomi Syariah	A	3	11.25
54	BC216019	Ushul Fiqh	A+	3	12
55	BC216010	Fikih Muamalah (Akad Tabaru)	A	2	7.5
56	BC216011	Fikih Muamalah (Akad Tjani)	A	3	11.25
57	BC216012	Hadis HES	A-	3	10.5
58	BC216013	Hukum Adat	A-	2	7
59	BC216015	Hukum Perdata	A	3	11.25
60	BC216016	Hukum Pidana	A	2	7.5
61	BC216017	Kewirausahaan	A	3	11.25
62	BC216018	Tafsir HES	A	3	11.25

Jumlah SKS : 147	Jumlah SKS x N : 540.25
IPK : 3.68	
Keterangan : $IPK = \frac{\sum SKS \times N}{\sum SKS}$	

Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kelembagaan,

Dr. H. Mohammad Arif, Lc. MA.
 NIP. 197001182002121001

Surabaya, 25 Juni 2023
 Ketua Program Studi,
 Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)

Fatikul Himamj, M.EI
 NIP. 198009232009121002



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp.031-8418457
Website : www.fish.uinsby.ac.id Email : fish@uinsby.ac.id

SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fatikul Himami, M.El.

Jabatan : Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan bahwa dengan sebenarnya bahwa mahasiswa berikut ini telah mengikuti dan dinyatakan **LULUS** semua progam mata kuliah kecuali SKRIPSI.

Nama : Inti Salma Nabilla

NIM : C92219103

Fak/prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah

Semester : 8 (Delapan)

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk bisa dipedomani dan digunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 27 Juni 2023
Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah

Fatikul Himami, M.El
NIP. 198009232009121002

BIODATA PENULIS

1.	Nama	Inti Salma Nabilla
2.	Jenis Kelamin	Perempuan
3.	Tempat dan Tanggal Lahir	Jakarta, 19 Maret 2001
4.	Alamat	Jl. Prumpung Tengah No. 20 RT.009/RW.005, Kel. Cipinang Besar Utara, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur
5.	Fakultas	Syariah dan Hukum
6.	Program Studi	Hukum Ekonomi Syariah
7.	NIM	C92219103
8.	Pengalaman Organisasi	a. Anggota Organisasi Mahasiswa Daerah JABODETABEK b. Wakil Ketua Organisasi Mahasiswa Daerah JABODETABEK 2021-2022