

**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**

## 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:

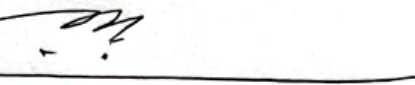
Penguji I

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

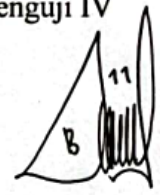
Penguji III

  
**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.

## DAFTAR ISI

<b>SAMPUL DALAM</b> .....	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TRANSLITERASI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
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
<b>BAB II AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DALAM HUKUM ISLAM DAN FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000</b> .....	<b>21</b>
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
<b>BAB III MEKANISME AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DI BSI KCP DEPOK SAWANGAN.....</b>	<b>58</b>
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
<b>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.....</b>	<b>84</b>
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
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>93</b>
A. Kesimpulan.....	93
B. Saran .....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>95</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>98</b>



## 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



UIN SUNAN AMPEL  
S U R A B A Y A

## 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](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 Yattaifiq 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.