PENERAPAN AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PEMBIAYAAN KPR SYARIAH BERDASARKAN FATWA DSN-MUI DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA KCS PADANG

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E) pada Prodi Perbankan Syariah

Oleh:

VUTRI INDRA SARI

3319185

S1 PERBANKAN SYARIAH

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UIN SJECH M. DJAMIL DJAMBEK BUKITTINGGI

TAHUN 2022

ABSTRAK

Skripsi ini berjuul **"Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang"** yang disusun oleh **Vutri Indra Sari** Nim 3319185, Jurusan Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri (UIN) Sjech M. Djamil Djambek Bukittinggi atas bimbingan Bapak **Dr. H. Ismail, M.Ag.**

Latar belakang penelitian ini yaitu pembiayaan KPR Syariah di BTN KCS Padang yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* berbeda dengan teori yang ada dimana dalam penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah pihak bank dan nasabah melakukan akad wakalah dan akad murabahah ini secara bersamaan, sehingga kurang sesuiai berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/ 2000 tentang akad *murabahah bil wakalah.* Kemudian dalam penerapan akad *murabahah bil wakalah* ini masih banyaknya nasabah yang belum memahami penerapan dari akad tersebut. Tujuan penelitian ini adalah (1) untuk mengetahui tentang penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syaraiah di BTN KCS Padang. (2) untuk mengetahui tentang penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah KCS Padang di lihat dari fatwa DSN-MUI.

Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui observasi dan wawancara langsung dengan pihak PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang. Teknik analisis data yang penulis gunakan adalah reduksi data, penyajian data dan pengambilan kesimpulan atau verifikasi.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa dalam penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN KCS Padang kurang sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, karena akad wakalah dan akad murabahah dilakukan secara bersamaan, yang mana akad wakalah belum berakhir yaitu barang belum menjadi milik bank secara prinsip tetapi sudah dilanjutkan dengan akad murabahah atau akad jual beli.

Kata Kunci: *Penerapan Akad Murabah Bil Wakalah, Pembiayaan KPR Syariah, Fatwa DSN-MUI*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh

Dengan mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah melimpahkan Rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **"Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang",** Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) jurusan S1 Perbankan Syariah di Universitas Islam Negri (UIN) Syech M.Djamil Djambek Bukittinggi, Shalawat beserta salam penulis kirimkan kepada baginda Rasulullah SAW yang membawa kita dari zaman kegelapan kezaman yang terang benderang seperti saat ini.

Selesainya skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga, yang teristimewa kepada Ayahanda tersayang **ZAINIR** dan Ibunda tercinta **DAHLIMASNI** yang telah membesarkan, mendidik, dan memberikan penulis pendidikan dari tingkat dasar sampai keperguruan tinggi ini. Terimakasih yang teristimewa kepada keluarga besar yang telah memberi semangat dan bahu membahu untuk menyelesaikan masalah financial maupun non financial untuk pendidikan Penulis. Hal ini juga penulis ucapkan kepada kakak laki-laki ku **ARDI YUNAIDI** yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis dalam pembuatan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini penulis juga sampaikan terimakasih dengan penuh rasa hormat serta dengan ketulusan hati kepada:

1. Ibuk **Dr. Ridha Ahida, M. Hum** selaku Rektor UIN Bukittinggi yang telah memberikan fasilitas kepada penulis selama menuntut ilmu pengetahuan di UIN Bukittinggi.
2. Bapak/Ibuk Wakil Rektor UIN Bukittinggi
3. Ibuk **Hesi Eka Putri, M.M** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Bukittinggi, Bapak **Baginda Persaulian**, MM. Selaku Ketua Jurusan Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Bukittinggi atas segala fasilitas dan kebijakan manajemennya.
4. Bapak **Dr. H. ISMAIL, M. Ag** Selaku Dosen Pembimbing terimakasih atas bimbingan, pemikiran dan waktunya untuk penulisan skripsi ini.
5. Bapak/Ibuk Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Bukittinggi terutama Dosen S1 Perbankan Syaiah yang telah banyak membekali ilmu pengetahuandan pengalaman yang bermanfaat untuk penulis.
6. Bapak/Ibuk pimpinan serta karyawan/I Perpustakaan Uin Bukittinggi yang telah menyediakan fasilitas kepada penulis.
7. Bapak/Ibuk **PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang** yang telah membantu penulis dalam penelitian sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Serta semua pihak terkait yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

9. Terhadap semua pihak yang telah memberikan bantuannya, penulis mendoakan semoga Allah SWT membalas atas semua kebaikan yang telah diberikan kepada saya, sebagai manusia biasa, penulis menyadari dalam penelitian ini banyak terdapat kekurangan dan masih jauh dari kesempurnaan oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan masukkan serta kritik yang membangun demi kesempurnaaan skripsi ini, semoga skripsi ini bermanfaat bagi kita semua Amiiin Ya Rabb.

Akhir kata penulis mengucapkan banyak terimakasih kepada semuanya dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca khususnya bagi mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Program Studi Perbankan Syariah UIN Syech M.Djamil D.Jambek Bukittinggi.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bukittinggi, Mei 2023

Penulis

Vutri Indra Sari
NIM. 3319185

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**
KATA PENGANTAR ..... **ii**
DAFTAR ISI ..... **v**
DAFTAR TABEL ..... **vi**
DAFTAR GAMBAR ..... **vii**
BAB I PENDAHULUAN
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Identifikasi Masalah 4
C. Batasan Masalah 4
D. Rumusan Masalah 5
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian 5
F. Penjelasan Judul 6
BAB II LANDASAN TEORI
A. Akad 10
B. Murabahah 11
C. Wakalah 21
D. Murabahah bil Wakalah 24
E. Pembiayaan 27
F. Kajian Terdahulu 34
BAB III METODE PENELITIAN
A. Jenis Penelitian 41
B. Sifat Penelitian 41
C. Latar dan Waktu Penelitian 42
D. Informan Penelitian 42
E. Sumber Data 43
F. Teknik Pengumpulan Data 44
G. Teknik Analisa Data 45
BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN
A. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Padang 47
B. Prosedur dan Mekanisme Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang 58
C. Analisis Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Di Bank BTN KCS Padang 63
BAB V PENUTUP
A. Kesimpulan 68
B. Saran 69

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Kajian Terdahu 34

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Logo PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang 51
Gambar 4.2 Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang 53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Secara umum bank syariah dapat diartikan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan layanan penyimpanan, pembiayaan dan jasa lalu lintas pembayaran. Bank syariah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan Al- quran dan Hadits.[1] Fungsi dari bank syariah sendiri yaitu sebagai perantara jasa keuangan (*financing intemediary*), yang memiliki tugas pokok yaitu menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan.

Salah satu lembaga bank syariah yang ada di Indonesia adalah PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Kantor Cabang Syariah Padang. BTN KCS Padang adalah lembaga keuangan yang merupakan prinsip bagi hasil dalam menjalankan perannya sebagai intermediasi keuangan, yaitu lembaga yang memiliki peran sebagai penghimpunan dana dari masyarakat (*funding*) dan menyalurkannya kembali kepada masyarakat (*lending*).[2]

Pembiayaan secara umum adalah adalah salah jenis kegiatan usaha atau tugas pokok usaha bank syariah, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.

[1] Hamdi Agustin, *Teori Bank Syariah, Pekanbaru,* Jurnal Perbankan Syariah, Vol. 2, No. 1, April 2021, hal. 2

[2] Heri Susanto, *Karakteristik Penentu Pembiayaan Murabahah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah,* Surakarta, Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam, Vol. 2. No. 2, Juli 2016, hal. 2

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau unit usaha syariah (USS) dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah,* tanpa imbalan, atau bagi hasil.[3]

Salah satu pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Tabungan Negara (BTN) KCS Padang adalah akad *murabahah.* Akad *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai maupun secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran.[4]

Produk yang menggunakan akad *murabahah* di BTN KCS Padang salah satunya yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau lebih dikenal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP), yang mana pembiayaannya untuk jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembiayaan rumah tinggal, baik baru, maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer dengan menggunakan prinsip jual beli (*murabahah*) dengan akad *murabahah bil wakalah.*

[3] Nurmasrina, SE,.M.Si & P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Pekanbaru: *Publishing and Printing*, 2018), hal. 2

[4] Erna Damayanti, *Aplikasi Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah, Jawa Tengah*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 5, No. 2, Juli- Desember 2017, hal. 7

Akad murabahah bil wakalah adalah akad jual beli dengan sistem wakalah, maksudnya dari jual beli ini, pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, jadi akad pertama yang telah terjadi adalah akad wakalah. Akad wakalah ini berakhir ditandai penyerahan barang yang telah dibeli oleh nasabah kepada pihak bank, setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka pihak bank memberikannya dengan akad *murabahah* kepada nasabah. Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 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 pihak bank.[5]

Berdasarkan Observasi yang peneliti lakukan, pembiayaan di BTN KCS Padang berbeda dengan teori yang ada dimana akad *wakalah* dan akad *murabahah* ini di lakukan penandatanganannya secara bersamaan atau di waktu yang bersamaan antara bank, nasabah, dan notaris. Maksudnya, akad *wakalah* belum selesai dilakukan tetapi sudah dilanjutkan dengan akad *murabahah*, sehingga barang tersebut belum secara prinsip menjadi milik bank. Kemudian dalam pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* masih banyaknya nasabah yang belum memahami pelaksanaannya karena pihak bank hanya menjelaskan pelaksanaan akad tersebut pada waktu penandatanganan akad yang mana kebanyakan kesepakatan akad tersebut

[5] Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: CV Gaung Persada, 2006), hal. 26

dilakukan secara masal atau banyaknya nasabah kemudian adanya denda yang dikenakan kepada nasabah, jika nasabah terlambat membayarkan angsuran kepada pihak bank, yang mana denda tersebut tidak dituliskan akan di salurkan atau digunakan untuk apa. Melalui pendahuluan tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul "**Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang.**

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, adapun identifikasi masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya informasi atau penjelasan dari pihak bank tentang bagaimana pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* ini, sehingga masih banyaknya nasabah yang belum memahami bagaimana pelaksanaan akad tersebut.
2. Akad *wakalah* dan *murabahah* dilakukan secara bersamaan.
3. Barang yang diperjualbelikan belum menjadi pihak bank secara prinsip.
4. Tidak jelasnya penyaluran denda dialokasikan untuk keperluan apa.

C. Batasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah di atas, maka penelitian ini dibatasi agar pemabahasannya lebih fokus dan terarah serta tidak menyimpang dari tujuan yang diinginkan. Dengan demikian, peneliti membatasi masalah hanya pada penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada produk pembiayaan kredit

pemilikan rumah (KPR) syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI di Bank Tabungan Negara KCS Padang.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan masalah tersebut adapun rumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN KCS Padang?
2. Bagaimana penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah di BTN KCS Padang di lihat dari Fatwa DSN-MUI?

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

   Berdasarkan permasalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

   a. Untuk mengetahui tentang penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR syariah di BTN KCS Padang.
   b. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR syariah di BTN KCS Padang di lihat dari fatwa DSN-MUI.

2. Kegunaan Penelitian

   Adapun kegunaan dari penlitian ini adalah sebagai berikut:

   a. Kegunaan Teoritis

1) Sebagai syarat untuk memperoleh gelas Sarjana Ekonomi (SE).
2) Bagi Akademis, semoga hasil penelitian ini dapat memperbanyak dan memperluas pengetahuan serta menambah referensi keilmuan.

b. Kegunaan Praktis

1) Bagi peneliti, penelitian ini diharapkan menambah wawasan dan pengetahuan tentang penerapan akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di BTN KCS Padang.
2) Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan pengetahuan masyarakat terkait pembiayaan yang ada pada PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang sehingga mudah dalam melakukan tranksaksi pembiayaan.
3) Bagi BTN KCS Padang, penelitian ini dapat dijadikan pertimbangan dalam meningkatkan jumlah nasabah khususnya pada produk pembiayaan KPR Syariah.
4) Bagi pihak lain, dapat dijadikan bahan bacaan dan *literature* penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

F. Penjelasan Judul

Penejelasan judul memiliki arti yang sangat penting guna memperkuat tujuan dari proposal dan untuk memudahkan ruang lingkup maknanya yang luas. Untuk menghindari kesalahan dalam memahami proposal ini dan untuk

lebih mendekati pengertian aslinya maka, peneliti harus menjelaskan beberpa kata yang terkandung dalam judul yaitu:

Penerapan akad *murabahah bil wakalah* : adalah implementasi atau pelaksanan akad jual beli dengan sistem perwakilan (wakalah). Dimana jual beli dengan sistem ini pihak lembaga keuangan mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad wakalah setelah akad wakalah berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke lembaga keuangan syariah kemudian pihak lembaha memberikan akad murabahah.[6]

Pembiayaan KPR Syariah : adalah kepemilikan pemilikan rumah (KPR) yang dapat berupa pembiayaan jangka pendek, menengah ataupun panjang guna membiayai pembelian rumah tinggal, baik baru ataupun bekas dengan prinsip akad (*murabahah*) atau

[6] Denisa Arwanita, dkk, *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif dalam Perspektif Ekonomi Islam,* Jurnal Ekonomi Islam, Vol. VII, No. 1, Januari 2022, hal. 6

akad lainnya.[7]

Fatwa DSN-MUI : adalah suatu lembaga yang dijadikan sebagai pedoman atau dasar keberlakuan kegiatan ekonomi syariah tertentu bagi pemerintah dan lembaga keuangan Syariah (LKS) yang bersifat mengikat karena diserap ke dalam peraturan perundang- undangan dan merupakan suatu keputusan hukum syara' atas suatu masalah yang dilakukan oleh seorang ulama yang berkompeten.[8]

Jadi maksud dari judul "**Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang"** adalah untuk mengkaji lebih mendalam atau secara terperinci bagaimana pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* (jual beli dengan sistem perwakilan) pada produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah yang ditinjau berdasarkan fatwa DSN-

[7] Helmi Haris, *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)*, Jurnal Ekonomi Islalm, Vol. 1, No. 1, Juli 2007, hal. 4

[8] Ahyar Ari Gayo, *Kedudukan Fatwa Dewan Syariiah Nasional Majelis Ulama Indonesia Dalam Mendorong Perkembangan Bisnis Perbankan Syariah (Perspektif Hukum Perbankan Syariah)*, Jurnal Rechtsvinding, Vol. 1, No. 2, Agustus 2012

MUI, yang mana pembiayaan tersebut merupakan salah satu produk yang ada di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad

1. Pengertian Akad Berdasarkan Etimologi

Berdasarkan etimologi akad berasal dari bahasa Arab yaitu yang berarti persetujuan, perikatan, perjanjian, dan permufakatan (*al-ittifaq*). Penyebutan kata akad dalam alqur'an secara jelas ditemukan antara lain dalam QS. Al-maidah: 1:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيْمَةُ الْاَنْعَامِ اِلَّا مَا يُتْلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّى الصَّيْدِ وَاَنْتُمْ حُرُمٌۗ اِنَّ اللّٰهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيْدُ

Artinya: "Hai orang- orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum- hukum menurut yang dikehendaki-Nya."

Pengertian akad (perjanjian) yang disebutkan pada ayat tersebut mencakup janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.[9]

[9] Abudllahanaa, *Kaidah- Kaidah Keabsahan Multi Akad,* (Yogyakarta: Trust Media Publishing, 2020), hal. 33

2. Pengertian Akad Berdasarkan Terminologi

Secara terminologi yang dimaksud dengan akad adalah ikatan antara ijab dan qabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara', menetapkan kerelaan antara dua pihak yang melakukan akad dan berdampak pada objek akad. Ijab dan qabul merupakan perbuatan yang menunjukkan kerelaan untuk melakukan transaksi akad. Dampak pada objek akad yang dimaksud di atas adalah seperti dalam jual- beli dengan adanya perpindahan hak milik barang yang dibeli bagi penjual.Kemudian dalam akad sewa menyewa, adalah hak penggunaan manfaat atas objek yang disewakan bagi si penyewa. Dalam suatu akad terjadi pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh dalam objek perikatan, yang dimaksud dengan "sesuai dengan kehendak syari'at" adalah bahwa seluruh perikatan yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan ketentuan syari'at (Al-quran dan Hadis).

B. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah secara bahasa berasa dari kata ربح yang berarti keuntungan, karena dalam jual beli *murabahah* harus menjelaskan keuntungannya. Sedangkan menurut istilah *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Salah satu skim *fifiqh*

yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi pembiayaan *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya.Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan margin yang disepakati.[10]

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas oleh para ulama dalam *fifiqh muamalah* terbilang sangat banyak sekali. Namun dari sekian banyak akad jual beli tetap disandarkan pada tiga jenis akad jual beli yang *syar'i* (memakai sistem syariah) yaitu *Ba'i al Murabahah, Ba'i As Salam, dan Ba'i Istishna.* Dari tiga jenis akad ini telah berkembang macam-macam akad jual beli.*Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam syari'at Islam, karena penjual disyaratkan melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akandibeli. Dalam pembiayaan *murabahah* bank menetapkan harga jualbarang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank.Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.

[10] Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah,* Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016, hal. 3

Contoh aplikasi di perbankan syariah:

1) Pembiayaan konsumtif: Pembiayaan Kepemilikan Rumah, Pembiayaan kepemilikan Mobil, Pembiayaan Pembelian Perabot Rumah Tangga.
2) Pembiayaan Produktif: Pembiayaan Investasi Mesin dan Peralatan, Pembiayaan Investasi Gedung dan Bangunan, Pembiayaan Persediaan Barang Dagangan, dan Pembiayaan Bahan Baku Produksi.

Karena dalam defenisinya disebutkan adanya keuntungan yang di sepakati, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu terlebih dahulu pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan menyertakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Dalam teknis yang ada diperbankan syariah, *murabahah* merupakan akad jual dan beli yang terjadi antara pihak bank syariah selaku penyedia barang yang menjual kepada nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang itu. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank syariah dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama. Jual beli dengan bentuk *murabahah* ini terdapat dalam bentuk pesanan, yang diistilahkan oleh Imam Syafifi'I sebagai *al- amir bi al- shira*. Ia juga dapat disamakan dengan *Bay' bi Tsaman Ajil* atau *Bay' Mu'ajal* (jual beli yang barangnya diserahkan segera dan pembayaran

ditangguhkan atau dilakukan secara berangsur). Oleh sebab itu, *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang dihalalkan.[11]

2. Landasan Hukum *Murabahah*

a. Landasan hukum *murabahah* di dalam Al-qur'an

1) QS. An-Nisa'[4]:29:

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَأْكُلُوْٓا اَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّآ اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ

تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۗ وَلَا تَقْتُلُوْٓا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا

Artinya: "Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku sukarela diantaramu..."

2) QS. Al-Baqarah [2]:275:

وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا ۗ

Artinya: "...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

Dari ayat-ayat diatas jelas Allah melarang memakan harta dengan cara yang tidak diridhoinya, kecuali dengan transaksi yang berdasarkan suka sama suka diantara kedua belah pihak.

b. Hadist Rasulullah SAW

1) Hadis rasulullah riwayat tirmidzi:

"Dari Rifa'ah Ibn Rafifi', bahwa Rasulullah ditanya: "wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik"? Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur" (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani) (As-Shan'ani, 1995)."

[11] Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah…,* 4

2) Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

"Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu arus dilakukan suka sama suka".(HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

3) Hadist Rasulullah Riwayat Ibnu Majah:

""Nabi bersabda, "ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual". (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

4) Hadist Rasulullah Riwayat Jama'ah:

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kedzaliman..."

c. Kaidah Usul Al-fiqh:

Hal ini sejalan dengan kaidah Ushul fiqh: *"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".*

d. Ijma'

Umat manusia telah berkosensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dari dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *Murabahah* itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari'at Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli

untuk memeperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai.[12]

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

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah, menimbang, mengingat, memperhatikan: memutuskan, menetapkan: Fatwa tentang pembiayaan murabahah. **Pertama:** Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah di sepakati kualifikasinya.
d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
f. 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.

[12] Yenti Afrida, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah…,*hal. 5

g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
i. 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

a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua pihak harus membuat kontrak jual beli.
d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

g. Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:

   1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

   2) Jika nasabah batal mebeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah

a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.

b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam Murabahah

a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
c. 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

a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah ditanyakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Landasan hukum diatas, menjelaskan bahwa pembiayaan *murabahah* diperbolehkan karena tidak memberatkan salah satu pihak dengan adanya prinsip riba dan dalam murabahah ini pembagian keuntungan antara penjual dengan pembeli diketahui atau disepakati

bersama.Sehingga tidak ada penipuan dalam transaksi jual beli tersebut.

4. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Untuk mencapai akad yang sah, maka akad tersebut harus memenuhi rukun dan syarat dari akad itu sendiri. Adapun rukun akad *murabahah* adalah:[13]

a. Para pihak (penjual dan pembeli)
b. Objek akad
c. Pernyataan kehendak (*sighat*)
d. Tujuan akad

Sedangkan syarat akad *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Harga pokok harus diketahui oleh pembeli kedua, karena *murabahah* adalah jual beli harga pokok di tambah keuntungan. Jadi itu merupakan syarat sahnya. Kalau tidak diketahui, maka hukumnya batal.
b. Harga dalam akad pertama tidak boleh sama sejenisnya.
c. Keuntungan harus diketahui, karena hal itu merupakan dari bagian harga.
d. Akad pertama harus sah.

[13] Mujiburrido, *Penerapan Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah Bil Wakalah di BMT Bina Ihsanul Fikri (BIF) Bugisan, Yogyakarta*, Jurnal Hukum Bisnis Islam, Vol. 13, No. 1 Juni 2021, hal. 5-6

C. Wakalah

1. Pengertian Wakalah

Wakalah secara bahasa berarti perlindungan *(Al-Hafidz)*, pencukupan *(Al-Kifayah)*, tanggungan *(Al-Dhaman)*, atau pendelegasian.

Wakalah secara istilah menurut *Abdurahman Al Jaziri* dalam kitab *Fiqh 'Ala al-Madzahib al-Arba'ah,* adalah tindakan seseorang mewakilkan dirinya kepada orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan haknya yang tindakan itu tidak dikaitkan dengan tindakan setelah mati.

Wakalah yang dibahas di sini yang berkaitan dengan pelimpahan wewenang dari seseorang kepada orang lain dalam mengurusi pemasaran dalam suatu perusahaan yang meliputi strategi pemasaran, taktik pemasaran, dan peningkatan value pemasaran.[14]

2. Landasan hukum *wakalah,* bersumber dari:

a. Al-Qur'an frrman Allah:

1) QS. Al-Baqarah [2]: 283:

> "*Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercaya itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya. .. "*

2) QS. AlMaidah [5]: 2

> *"Dan tolong-menolonglah dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan janganlah tolong-menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggaran ..."*

[14] Rohadi Abdul Fatah, *Produk- Produk Lembaga Keuangan Syariah,* (Jakarta: KEMENAG RI, 2010), hal. 182

b. Hadits Nabi

"*Dari Hadits Riwayat Bukhari dari Abu Hurairah dikatakan bahwa ((Seorang laki-laki datang kepada Nabi Muhammad untuk menagih hutang kepada beliau dengan cara dasar, sehingga para sahabat bemiat untuk menanganinya. Kemudian beliau bersabda: Biarkan dia, sebab pemilik hak berhak untuk berbicara, lalu sabdanya: 'Berikanlah (bayarkanlah) kepada orang ini unta umur setahun seperti untanya (yang dihitung itu). Mereka menjawab 'kami tidak mendapatkannya kecuali yang lebih tua. Rasulullah kemudian bersabda: Berikanlah kepadanya, Sesungguhnya orang yang paling baik di dalam membayar."* (HR. Bukhari dari Abu Hurairah)

c. Ijma'

Wakalah dipandang sebagai sunnah, karena termasuk jenis ta'awun (tolong-menolong) atas dasar kebaikan dan taqwa, seperti yang diperintahkan dalam Al-Qur'an dan Hadits Nabi.

d. Fiqih

Kaidah ushul menyatakan bahwa *'al-ashlu fi almu 'amalati al ibahah illa an yadulla daliilun 'alatahriimiha,* yang berarti bahwa pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.[15]

3. Rukun dan Syarat Wakalah

Adapun rukun dan syarat-syarat berwakil menurut madzab Syafi'i dalam buku fiqh Muamalah karya Helmi Karim dapat dijelaskan sebagai berikut:[16]

[15] Rohadi Abdul Fatah, *Produk- Produk Lembaga Keuangan Syariah*..,hal.183-184
[16] Wirdiyaninggsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia,* (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 166

a. *Muwakil*, orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, sebab milik atau dibawah kekuasaannya, disyaratkan:
   1) Harus seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakilkan.
   2) Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermafaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
b. Wakil, disyaratkan bahwa wakil sah melakukan apa yang diwakilkan kepadanya, tak ubahnya orang yang berwakil pula, disyaratkan:
   1) Cakap hukum
   2) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.
   3) Wakil adalah orang yang diberi amanat.
c. *Muwakil fiih*, sesuatu yang diwakilkan, disayaratkan:
   1) Menerima penggantian, artinya boleh diwakilkan kepada orang lain mengerjakannya.
   2) Dimiliki oleh orang yang berwakil ketika ia berwakil itu.
   3) Diketahui dengan jelas.
d. *Sighat,* berati lafal wakil yaitu ucapan dari orang yang berwakil yang menyatakan bahwa ia rela berwakil.

D. Murabahah bil Wakalah

1. Pengertian Murabahah Bil Wakalah

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem *wakalah*. Dalam jual beli sistem ini pihak Lembaga Keuangan mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian pihak lembaga memberikan akad *murabahah*. Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSNMUI/IV/2000 pasal 1 ayat 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".[17]

Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Akad *murabahah bil waakalah* adalah jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian

[17] Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta: CV Gaung Persada, 2006), hal.26

nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut di miliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah.

2. **Rukun Murabahah bil Wakalah**

Dalam rukun murabahah bil wakalah sama dengan akad murabahah, namun perbedaan dalam akad murabahah bil wakalah terdapat wakil dalam pembelian barang.

a. Pembeli (*musytary*)
b. Penjual (*ba'i*)
c. Barang yang dibeli
d. Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga beli dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu pengangsuran.
e. *Muwakil* atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
f. Wakil adalah pihak yang diberikan kuasa oleh *muwakil* dalam pembelian barang.
g. Taukil atau objek akad

h. Shigat atau ijab dan Qabul

3. **Syarat Murabahah Bil Wakalah**

a. Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis

b. Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah

c. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan

d. Kontrak harus bebas dari riba

e. Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang.

g. Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah bil wakalah

h. Tidak bertentangan dengan syariat islam

4. **Jaminan**

Dalam pembiayaan yang diberikan kepada nasabah perlu di adanya jaminan.Jaminan diperlukan karena unsur kehati-hatian dalam Lembaga Keuangan Syariah dalam memberikan pembiayaan. Dalam Fatwa No: 04/DSN-MUI/IV/2000:

1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.

2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.[18]

E. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.

Dalam kondisi ini arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif. Menurut M.Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa *pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana dan memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.*

Sedangkan menurut UU No.10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan *pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyedian uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.*

[18] Zainudin Ali, *Hukum Perbankan Syariah,* (Jakarta: Sinar Grafika Ofset, 2008), hal. 247

Berdasarkan Undang-Undang Perbankan syariah UU No 21 tahun 2008 pasal 25: *Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang disamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah dan sewa beli atau ijarah muntahiyah bit tamlik, transaksi jual beli dalam bentuk utang piutang Murabahah, Salam dan Istisna, transaksi pinjam meminjam dalam bentuk qard,dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk Ijarah.*[19]

2. Jenis- Jenis Pembiayaan pada Bank Syariah

Jenis pembiayaan pada bank syariah dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu,sifat penggunaan, dan keperluan. Pembiayaan juga dapat dikelompokkan berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan.

a. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Tujuan Penggunaan.

Berdasarkan tujuan penggunaan,pembiayaan dapat dibedakan menjadi:

1) Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan,seperti untuk pembelian rumah tinggal,pembelian mobil untuk keperluan

[19] Andrianto, *Manajemen Bank Syariah, (Implementasi Teori dan Praktek),* (Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media, 2019), hal. 305-306

pribadi.Pembayaran kembali pembiayaan,berupa angsuran, berasal dari gaji, bukan dari obyek yang dibiayainya.

Jenis pembiayaan yang termasuk dalam jenis pembiayaan konsumtif antara lain:[20]

a) Pembiayaan Perumahan, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian/ pembangunan/ renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan lain-lain dengan jaminan berupa obyek yang dibiayai.
b) Pembiayaan Mobil**,** yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua atau kendaraan roda dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.
c) Pembiayaan Multiguna, yaitu fasilitas pembiayaan untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif,dengan jaminan penghasilan sebagai pegawai atau professional, dan atau / tanah berikut bangunan tempat tinggal.
d) Kartu Pembiayaan, yaitu fasilitas pembiayaan tanpa agunan untuk keperluan kemudahan pembayaran dan transaksi pengambilan tunai. Transaksi dilakukan melalui sarana kartu yang diberikan kepada perorangan pemegang kartu. Kartu pembiayaan diterbitkan oleh bank setelah aplikasi permohonannya disetujui bank yang bersangkutan.

[20] Andrianto, *Manajemen Bank Syariah, (Implementasi Teori dan Praktek)..*,hal. 331

2) Pembiayaan Komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu. Pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari hasil usaha yang dibiayai.
    a) Pembiayaan mikro, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro.
    b) Pembiayaan Usaha Kecil, yaitu fasilitas pembiayaan untuk membiayai kegiatan usaha kecil.
    c) Pembiayaan Usaha Menengah, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha menengah.
    d) Pembiayaan Korporasi, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha perusahaan/ korporasi. Penentuan besar kecilnya pembiayaan mikro, kecil, dan menengah ditentukan oleh kebijakan masing-masing bank.

b. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Keperluan

Jenis pembiayaan berdasarkan keperluan dapat dikelompokkan menjadi:

1) Pembiayaan Modal Kerja, Yaitu fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk menambah modal kerja suatu perusahaan.Pembiayaan modal kerja dipakai untuk pembelian

bahan baku, biaya-biaya produksi, pemasaran dan modal kerja untuk operasional lainnya.

2) Pembiayaan Investasi, yaitu fasilitas yang digunakan untuk pembelian barang-barang modal beserta jasa yang diperlukan untuk rehabilitasi, modernisasi maupun ekspansi.Pembiayaan investasi biasanya bersifat jangka panjang atau menengah.
3) Pembiayaan Proyek, yaitu fasilitas pembiayaan yang digunakan untuk pembiayaan investasi maupun modal kerja untuk proyek baru.

c. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Cara Penarikan

Jenis pembiayaan berdasarkan cara penarikannya meliputi:

1) Sekaligus, yaitu fasilitas pembiayaan dengan penarikan yang dilaksanakan satu kali sebesar limit pembiayaan yang telah disetujui. Penarikan dilakukan dengan cara tunai atau dipindahbukukan ke rekening tabungan/ giro milik nasabah pembiayaan.
2) Bertahap sesuai jadwal yang ditetapkan, yaitu fasilitas pembiayaan dengan penarikan yang dilaksanakan sesuai jadwal yang ditetapkan oleh bank, baik berdasarkan tingkat kemajuan/ penyelesaian proyek maupun kebutuhan pembiayaan nasabah pembiayaan.
3) Rekening Koran (*Revolving)* atau penarikan sesuai kebutuhan, yaitu fasilitas pembiayaan dengan penarikan yang dilaksanakan sesuai

kebutuhan nasabah pembiayaan.Penarikan dilakukan dengan cara tunai atau dipindahbukukan ke rekening tabungan/ giro milik nasabah pembiayaan.

d. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Metode Pembiayaan

Jenis pembiayaan berdasarkan metode pembiayaan dibedakan menjadi:

1) Pembiayaan Bilateral, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah oleh hanya satu bank.
2) Pembiayaan Sindikasi, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh dua atau lebih lembaga keuangan untuk membiayai suatu proyek / usaha tertentu.

e. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Jangka Waktu

Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu dapat dikelompokkan menjadi:

1) Pembiayaan Jangka Pendek, yaitu fasilitas pembiayaan dengan tenggang waktu pelunasan kepada bank tidak lebih dari satu tahun. Pembiayaan jenis ini umumnya berupa pembiayaan modal kerja untuk perdagangan,industri dan sektor lainnya.
2) Pembiayaan Jangka Menengah, yaitu fasilitas pembiayaan dengan tenggang waktu pelunasan kepada bank lebih dari satu tahun sampai dengan tiga tahun. Contoh pembiayaan jenis ini

adalah pembiayaan untuk pembelian kendaraan,pembiayaan modal kerja untuk konstruksi.

3) Pembiayaan jangka Panjang, yaitu fasilitas pembiayaan dengan jangka waktu pembiayaan yang diberikan lebih dari tiga tahun. Contoh pembiayaan jangka panjang adalah pembiayaan untuk pembangunan pabrik besar, jalan tol, bandara besar dan lain-lain.

f. Jenis Pembiayaan Berdasarkan Perjanjian atau Akad Pembiayaan

Pada bank syariah, pembiayaan diberikan berdasarkan perjanjian atau akad. Akad pembiayaan adalah suatu kesepakatan atau perjanjian antara bank dengan nasabah yang menjadi dasar pemberian fasilitas pembiayaan.[21]

Jenis pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad dikelompokkan menjadi:

1) Pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli, yaitu fasilitas pembiayaan yang berlandaskan perjanjian atau akad jual beli antara bank dan nasabah.Pembiayaan dengan akad ini meliputi pembiayaan *murabahah, istishna, dan salam.*
2) Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi penanaman modal, yaitu fasilitas pembiayaan yang berlandaskan perjanjian atau

[21] Andrianto, *Manajemen Bank Syariah, (Implementasi Teori dan Praktek)..*,hal. 336-337

akad penanaman modal bank kepada nasabah dengan nisbah bagi hasil yang disepakati bersama. Pembiayaan dengan akad ini meliputi pembiayaan *mudharabah, dan musyarakah.*

3) Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi sewa– menyewa, yaitu fasilitas pembiayaan yang berlandaskan perjanjian atau sewa– menyewa atau sewa –beli antara bank dengan nasabah.Pembiayaan ini meliputi pembiayaan ijarah dan ijarah muntahiya bit tamlik.
4) Pembiayaan berdasarkan perjanjian transaksi pinjam meminjam, yaitu fasilitas pembiayaan berdasarkan perjanjian atau akad pinjam-meminjam antara bank dengan nasabah. Pembiayaan dengan akad ini disebut *Qard.*

F. Kajian Terdahulu

Sebagai bahan perbandingan dan referensi pada penelitian ini, berikut adalah beberapa peninjauan terhadap beberapa hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan penelitian ini.

Tabel 2.1:

Kajian Terdahulu

No.	Penulis/ Tahun	Judul Penelitian	Temuan
1.	Denisa	Implementasi	Secara teori akad *murabahah bil*

	Arwanita (2022)[22]	Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi	*wakalah* yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia dapat dikatakan telah sesuai dengan prinsip syariah karena akad *murabahah* dilakukan setelah barang otomotif yang dibutuhkan nasabah telah menjadi milik bank.
2.	Tasyana Rahmadani (2022)[23]	Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/1V/2000	Praktik akad *murabahah bil wakalah* di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan sebagian besar praktik akad *murabahah bil wakalah* ini sudah memenuhi ketentuan dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Akan tetapi, masih ada ketentuan yang belum terpenuhi yaitu pembiayaan akad murabahah langsung terjadi sebelum akad wakalah tersebut berakhir atau

[22] Denisa Arwanita. Implementasi Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi. Jurnal Ekonomi Islam. Vol. VII, No. 1. Januari-Juni 2022

[23] Tasyana Rahmadani. Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. *Journal Of Islamic Ekonomi Law,* Vol.2. No. 1. April-2022

			rumah yang diperjual belikan tersebut secara prinsip belum menjadi pihak bank, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Akad jual beli *murabahah* harus dilaksanakan setelah barang tersebut sudah menjadi milik bank.
3.	Haryo Normala Meilano (2018)[24]	Implementasi Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta	Akad pembiayaan *Murabahah* di Bank BNI Syariah cabang Surakarta tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagai pedoman dalam pelaksanaan produk pembiayaan tersebut. Kenyataan yang terjadi di lapangan, nasabah membeli langsung dari penjual atau *Supplier*. Sehingga barang secara prinsip dan efektif

[24] Haryo Normala Meilano. Implementasi Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta. Masalah- masalah Hukum. Jilid 47 No. 2. April 2018

			telah menjadi milik bank tidak terpenuhi, sesuai dengan Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah* tidak terlaksana.
4.	Ummi Kalsum & Eka Rizky Saputra (2016)[25]	Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari)	Ketidaksesuaian antara implementasi penyertaan akad wakalah pada pembiayaan *murabahah* di BNI Syariah Cabang Kendari dengan skema yang diberikan oleh pihak bank, yang mana dalam prakteknya telah menggugurkan salah satu rukun dan syarat dalam jual beli yaitu tidak adanya barang yang diperjualbelikan dan barang tersebut bukan merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.

[25] Ummi Kalsum & Eka Rizky Saputra. Penyertaan Akad *Wakalah* Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari). Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 1. No. 1. Juni 2016

5	Achmad Samhan (2022)[26]	Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 4 Tahun Terhadap Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dalam Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat Pada Bank Syariah Indonesia KCP Waru	Hasil penelitiannya, *pertama*, pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* dikatakan sah, ketika pembelian barang dilakukan dengan akad *wakalah* antara pihak bank telah ke nasabah, kemudian pembiayaan dengan akad *murabahah* dapat dilaksanakan. *Kedua*, dalam praktiknya, terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000 yaitu pihak nasabah yang dijadikan wakil dari pembelian barang, tidak membelikan barang dengan sebagaimana mestinya.
6.	Erin Al Khoeriyah (2020)[27]	Implementasi Akad Murabahah Bil	Akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR BRISyariah iB kurang sesuai dengan teori yang ada,

[26] Achmad Samhan, Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 4 Tahun Terhadap Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dalam Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat Pada Bank Syariah Indonesia KCP Waru, Skripsi. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. 2022

[27] Erin Al Khoeriyah, Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR BRI Syariah IB (Studi Kasus BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton), Skripsi. Metro: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro. 2020

		Wakalah Pada Pembiayaan KPR BRI Syariah IB (Studi Kasus BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton)	seperti halnya dalam Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000, dimana bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, namun rumah yang diperjual belikan seharusnya secara prinsip menjadi milik bank terlebih dahulu tetapi disini langsung terjadi akad murabahah sebelum rumah tersebut secara prinsip menjadi milik bank dan pada saat akad dilakukan, akad wakalah dan akad murabahah dilakukan dalam satu waktu yang di hari yang sama.

Sumber: Literatur Review (data diolah tahun 2023)

Beberapa kajian terdahulu membahas akan pentingnya penerapan akad *Murabahah Bil Wakalah* berdasarkan Fatwa DSN-MUI dalam kajian pembiayaan. Studi ini mencoba untuk melihat pentingnya penerapan akad *murabahah bil wakalah* sebagai variabel yang di identifikasi sebagai penerapan dalam penyaluran pembiayaan suatu produk.

Pembahasan penelitian ini dengan penelitian terdahulu sama- sama membahas tentang penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada Pembiayaan

KPR Syariah berdasarkan Fatwa DSN-MUI. Sedangkan perbedaan penelitan ini dengan kajian terdahulu adalah terletak pada tempat melakukan penelitian, objek penelitian yang mana pada penelitian terdahulu yang diteliti yaitu barang otomotif serta pembiayaan kredit usaha mikro dan waktu yang digunakan dalam proses penelitian.

Variabel ini digunakan karena pada penelusuran kajian terdahulu menemukan adanya beberapa dari penerapan akad tersebut adanya ketidaksesuaian dengan teori yang ada. Sehingga peneliti juga ingin memastikan di BTN KCS Padang apakah masalahnya juga sama dengan kajian terdahulu atau tidak.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*fiel research*) yaitu penelitian yang terjun ke lapangan untuk mengadakan pengamatan tentang sesuatu fenomena dalam suatu keadaan alamiah.[28] Dari penelitian tersebut dapat dipahami bahwa penelitian ini adalah penelitian lapangan dimana peneliti ke lapangan untuk meneliti secara intensif, terperinci, dan mendalam.Penelitian ini dilakukan di PT Bank Tabungan Negara KCS Padang karena penulis tertarik untuk meneliti tentang analisis penerapan akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI yang ada di PT Bank Tabungan Negara KCS Padang tersebut.

B. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif.Penelitian deskriptif adalah penelitian yang dilakukan dengan menjelaskan atau menggambarkan variabel masa lalu dan sekarang (sedang terjadi).[29] Penelitian deskriptif berkaitan dengan fenomena secara lebih rinci atau membedakannya dengan fenomena lain. Data yang dihasilkan dari penelitian ini yaitu data kualitatif. Penelitian ini akan mendeskripsikan tentang analisis penerapan akad murabahah bil wakalah pada

[28] Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif,* (Bandung: PT Remaja Rosadakarya, 2014), hal. 26

[29] Sandu Siyoto, Ali Sodik, *Dasar Metodelogi Penelitian*, (Yogyakarta: Literasi Media Publishing, 2015), hal. 11

pembiayaan KPR syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di PT Bank Tabungan Negara KCS Padang.

C. Latar dan Waktu Penelitian

1. Latar penelitian ini dilaksanakan di PT Bank Tabungan Negara KCS Padang.
2. Waktu penelitian dimulai dari pra penelitian bulan September 2022 sampai selesainya penelitian ini ditulis.

D. Informan Penelitian

Informan penelitian adalah orang- orang yang dapat memberikan informasi, informan penelitian adalah orang, benda maupun lembaga organisasi yang sifat keadaannya diteliti.[30] Dalam penelitian ini yang menjadi informannya adalah staf di bagian *Consumer Mortgage* BTN KCS Padang dan nasabah pembiayaan KPR Syariah PT Bank Tabungan Negara KCS Padang. Alasan memilih informan tersebut karena menurut peneliti informan ini dapat mendukung dan membantu dalam proses pengumpulan data kepada peneliti serta informan tersebut dianggap peneliti paling mengetahui mengenai permasalahan yang akan diteliti saat ini.

[30] Moh Kasiran, *Metodelogi Penelitian Kualitatif Kuantitatif*, (Malang: UIN Maliki Press, 2010), hal. 85

E. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder:

1. Sumber Data Primer

   Sumber data primer merupakan sumber data pertama dimana sebuah data dihasilkan.[31] Sumber pengumpulan data primer ini meliputi data dari hasil survei, observasi, wawancara pribadi yang dilakukan peneliti secara langsung dengan Bagian *Consumer Mortgage* BTN KCS Padang dan nasabah pembiayaan KPR Syariah PT Bank Tabungan Negara KCS Padang yang dapat memberikan informasi terkait dengan penelitian yang peneliti teliti.

2. Sumber Data Sekunder

   Sumber data sekunder merupakan sumber data yang sudah tersedia sehingga tinggal mencari dan mengumpulkannya, data sekunder dapat diperoleh dengan lebih mudah dan cepat karena sudah tersedia.[32] Sumber data sekunder ini merupakan jenis data yang diperoleh dan digali dari sumber kedua berupa keterangan atau fakta yang diperoleh peneliti dari *literature*, arsip- arsip, perundang-

[31] Burhan Bungin, *Metodelogi Penelitian Sosial dan Ekonomi*, (Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2013), hal. 129

[32] Muhammad, *Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan kuantitatif*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), 175

undangan, fatwa- fatwa tentang murabahah dan wakalah, dokumen resmi tentang KPR yang berhubungan dengan judul penelitian.

F. Teknik Pengumpulan Data

Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data dengan metode sebagai berikut:

1. Observasi

   Teknik ini menurut adanya pengamatan dari penelitian baik secara langsung maupun tidak langsung terhadap objek penelitian. Pada penelitian ini yang dilakukan peneliti adalah dengan cara pengamatan langsung mengamati bagaimana penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR syariah di BTN KCS Padang.

2. Wawancara (*Interview*)

   Wawancara merupakan metode pengumpulan data dengan jalan Tanya jawab sepihak yang dikerjakan secara sistematik dan berlandaskan kepada tujuan penyelidikan.[33] Penelitian ini menggunakan wawancara semiterstruktur, maksudnya wawancaranya dilakukan lebih bebas jika dibandingkan dengan wawancara terstruktur, karena dalam wawancara ini pihak yang diwawancarai dimintai pendapat dan ide- idenya.[34]

[33] Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid 1,* (Yogyakarta: Andi Offset, 1998), hal. 63
[34] Sugoyono, *Metode Penelitian Kualitatif,* (Bandung: Alfabeta, 2017), hal. 115-116

3. Dokumentasi

Dokumentasi yaitu mencari data mengenai hal- hal atau varibel yang berupa catatan atau transkip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, agenda dan sebagainya yang berkaitan dengan masalah penelitian untuk mendapatkan dan melengkapi data- data secara teoritis.[35]

G. Teknik Analisa Data

Adapun teknik analisa data yang dipakai pada penelitian ini yaitu teknis analisis data yang terus dilakukan setiap saat selama penelitian dilakukan dengan cara interaktif hingga penelitian ini sampai selesai dilakukan. Teknik ini dilakukan dengan melalui tiga tahap yakni seperti di bawah ini

1. Data *Reduction* (Reduksi Data)

   Proses reduksi adalah melakukan penyederhanaan serta memilih dan melakukan pengelompokkan pada data- data yang memiliki hubungan dengan permasalahan penelitian. Dalam penelitian ini permasalahan akan lebih fokus tentang penerapan akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di PT Bank Tabungan Negara KCS Padang.

[35] Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010), hal. 272

2. Data *Display* (Penyajian Data)

   Dalam penelitian ini, penyajian data bisa dilakukan dengan cara uraian singkat, untuk menarik kesimpulan dan mengambil tindakan untuk menganalisis bagaimana penerapan akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di PT Bank Tabungan Negara KCS Padang.

3. *Conclusion Drawing/ Verification* (Penarikan Kesimpulan)

   Bagian terakhir dari teknik menganalisis penelitian kualitatif adalah dengan cara menarik kesimpulan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan.Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada.Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masih remang- remang sehingga setelah diteliti menjadi lebih jelas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum PT. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Padang

1. Sejarah PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang

Pada masa pemerintahan Hindia Belanda tahun 1887 didirikan postpaar bank berkedudukan di Batavia (Jakarta) yang didirikan untuk mendidik masyarakat agar gemar menabung. Melalui pospaarbank, masyarakat diperkenalkan dengan lembaga perbangkan secara luas. Meskipun tentunya sistem perbankan yang ada pada saat itu tidak sama dengan saat ini. sampai akhir tahun 1931, peranan postpaarbank dalam menghimpun dana masyarakat terus menunjukkan adanya peningkatan yang sangat baik. hal tersebut terbukti dengan banyaknya minat masyarakat pada saat itu untuk menaruh atau menyimpan uangnya di bank.

Operasional Postpaarbank lalu dibekukan. setelah Jepang masuk, mereka mengubah semua bentuk pemerintahan dan segala aspek kehidupan masyarakat di Indonesia sesuai dengan kehendak Jepang yang berhasil mengusir Belanda pada saat itu yang berada di Indonesia. Secara resmi pada tahun itu Jepang telah mengambil alih kekuasaan Belanda di Indonesia. Sebagai gantinya Postpaarbank pemerintah Jepang mendirikan Tyokin Kyoku yang mempunyai misi tidaklah jauh dengan postparbank.

Namun hal tersebut gagal karena masyarakat merasakan adanya paksaan dalam menabung melalui Tyokin Kyoku tersebut.

Setelah kemerdekaan berhasil diraih oleh Indonesia, Bank BTN didirikan berdasarkan Undang- Undang Darurat NO. 9 Tahun 1950 pada tanggal 9 februari 1950 dengan nama Bank Tabungan Pos. Nama ini kemudian berubah menjadi Bank Tabungan Negara pada tahun 1963 melalui Perpu No. 4 tahun 1963 dan UU No. 21 tahun 1964. Seiring dengan dimulainya rencana pembangunan perumahan oleh pemerintah pada tahun 1974, Bank BTN ditunjuk sebagai lembaga Pembiayaan Kredit Perumahan, dengan realisas KPR pertama pada tanggal 10 Desmber 1976.

Unit Usaha Syariah BTN hadir dengan dibentuknya divisi syariah pada tanggal 04 November 2004 yang merupakan kantor pusat dari seluruh kantor- kantor cabang syariah. Pada tanggal 14 Februari 2005 Unit Usaha Syariah BTN membuka kantor cabang Syariah pertamanya di Jakarta.

BTN Syariah menjalankan fungsi intermediasi dengan menghimpun dana dari masyarakat melalui produk- produk giro, tabungan dan deposito. lalu menyalurkannya kembali ke sektor riil melalui berbagai produk pembiayaan KPR, multiguna, multimanfaat, dan modal kerja. Sesuai dengan mottonya “Maju dan Sejahterah Bersama” maka BTN Syariah mengutamakan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam penerapan imbal hasil antar nasabah dan bank.

PT. Bank Tabungan Negara berdasarkan prinsip syariah mulai masuk ke Ranah Minang Kabau pada tahun 2018 tepatnya berada di kota Bukittinggi, dan mulai beroperasi pada tahun 2019, yang pada saat itu banyaknya antusias warga Sumatera Barat dalam menyambut perabankan berdasarkan prinsip syariah, sehingga terbentuklah PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, Kantor Cabang Pembantu Syariah Bukittinggi yang awalnya merupakan bagian dari PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk syariah Pekanbaru. Sekarang setelah adanya PT. Bank Tabugan Negara (Persero) Tbk syariah yang berada di kota Padang yang resmi beroperasi pada tanggal 28 Desember 2022, BTN KCPS Bukittinggi menginduk ke PT. Bank Bunganan Negara (Persero), Tbk syariah Padang, yang merupakan kantor cabang BTN Syariah Pertama yang ada di Sumatera Barat.

2. Visi dan Misi PT. Bank Tabungan Neagara KCS Padang

   a. Visi

      Terdepan dan terpercaya dalam memfasilitasi sektor perumahan dan jasa layanan keuangan keluarga.

   b. Misi

      1) Berpesan aktif dalam mendukung sektor perumahan, baik dari sisi penawaran maupun dari sisi permintaan, yang terintegrasi dalam sektor perumahan di Indonesia.

2) memberikan layanan unggul dalam pembiayaan kepada sektor perumahan dan kebutuhan tabungan negara.
3) meningkatkan keunggulan kompetitif melalui inovasi pengembangan produk, jasa dan jaringan strategis berbasis digital.
4) menyiapkan dan mengembangkan *human capital* yang berkualitas, professional dan memiliki integritas tinggi.
5) meningkatkan *shareholder value* dengan fokus kepada peningkatan pertumbuhan keuntungan sesuai dengan prinsip kehati- hatian dan *good govermance.*
6) Memedulikan kepentingan masyarakat, sosial dan lingkungan secara keberlanjutan.

3. Nilai dan Budaya PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang

a. Sinergi

Membangun kerjasama yang sinergis dengan seluruh *stakeholders* dilandasi sikap jujur, terbuka dan mendorong kolaborasi yang produktif dengan menjunjung tinggi sikap saling percaya dan menghargai untuk memncapai tujuan bersama.

b. Integritas

Konsisten antara pikiran, perkataan dan tindakan sesuai dengan ketentuan perusahaan, kode etik profesi dan prinsip- prinsip kebenaran yang terpuji.

c. Inovasi

Senantiasa mengembangkan gagasan baru dan penyempurnaan berkelanjutan yang bernilai tambah bagi perusahaan.

d. Profesionalisme

Visioner, kompeten di bidangnya, selalu mengembangkan diri dan teknologi terkini sehingga menghasilkan kinerja yang terbaik.

e. Spirit mencapai keunggulan

Menunjukkan semangat dan komitmen yang kuat untuk mencapai hasil terbaik serta memberikan pelayanan yang melebihi harapan pelanggan dengan menempatkan pentingnya aspek kualiatas di setiap kegiatan serta resiko yang telah di perhitungkan.

4. Gambar dan Arti Lambang Budaya BanK BTN KCS Padang

Setiap perusahaan senantiasa dilengkapi dengan lambang perusahaan. lambang mempunyai arti penting karena lambang merupakan identitas bagi setiap perusahaan. Adapun lambang perusahaan PT. Bnak Tabungan Negara (Persero) Tbk terlihat pada gambar berikut:

Gambar 4.1:

Logo PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang



Logo BTN Syariah mengambil pola segi enam pola ini membentuk serang lebah, yang menyiratkan adanya kegiatan menabung pada masyarakat, Dengan lambang ini, BTN melaksanakan pembangunan nasional dengan mengarahkan dana masyarakat berbentuk tabungan. Pola ini juga menyiratkan "Atap Rumah" yang menjadi citra dan misi utama BTN, sebagai pelaksana KPR bagi masyarakat.

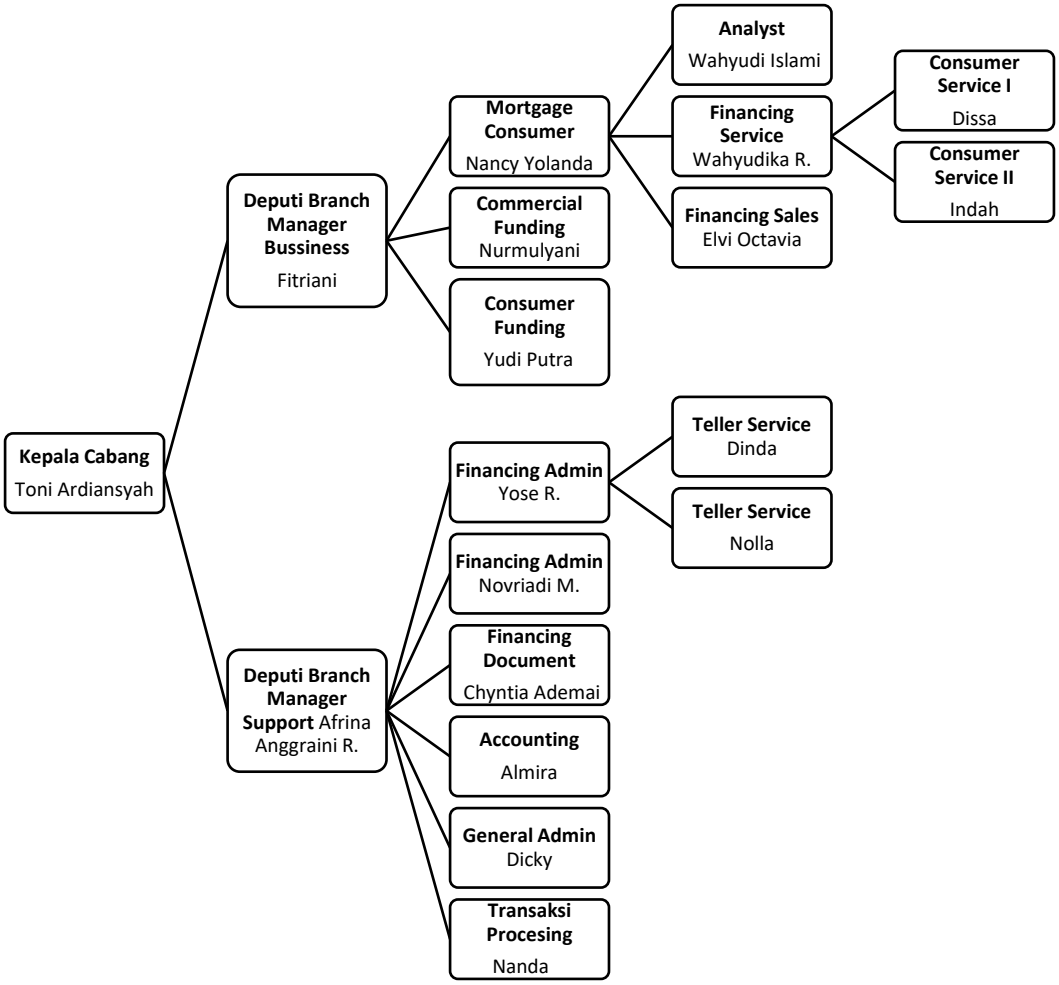
Bentuk logo dan huruf kecil melambangkan sikap ramah dan rendah hati. rumah terhadap semua segmen bisnis yang dimasuki, menunjukkan keinginan yang besar untuk melayani dengan rendah hati. Warna huruf biru tua melambangkan rasa nyaman, tenang, menyejukkan, warna ini umumnya dipakai oleh institusi dibidang jasa. Warisan luhur, stabilitas (*command*, memimpin), dan serius (*respect*) serta tahan uji. Bentuk simbol dari gelombang emas cair sebagai simbol dari kekayaan finansial di Asia. Lengkungan emas sebagai metamorposa dari sifat *Agile, Progresif*, pandangan kedepan. *Excellence, fleksibilitas* serta ketangguhan atas segala kemungkinan yang akan datang. Warna kuning emas (kuning kea rah orange). Warna logam mulia (emas) menunjukan keagungan, kemuliaan, kemakmuran, kekayaan sehingga menjadikan kita merasa tajam perhatiannya (warna yang menarik perhatian orang), aktif, kreatif dan meriah, warna spiritual dan melambangkan hal yang luar biasa warna ini juga ramah, menyenangkan dan nyaman.

5. Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang

Struktur organisasi diatas mempunyai tugas dan wewenang masing-masing bagian, yaitu:

Gambar 4.2:

Struktur Organisasi PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang



a. Kepala Cabang (*Sub Branch Head*)

1) mengambil keputusan dan kebijakan yang akan dilaksanakan di BTN Syariah.
2) Menetapkan kebijakan untuk melaksanakan kepengurusan dan pengelolaan bank.
3) menyusun dan menyampaikan rencana kerja tahunan.
4) menyetujui atau tidaknya sebuah permohonan pembiayaan.

b. *Funding Sales*

1) Bertanggung jawab pada pencapaian target bidang usaha *funding* (pendanaan). Seorang *funding* sales akan diberikan target dari suatu bank yang memperkerjakannya untuk dapat menhimpun dana sebanyak- banyaknya dari nasabah.
2) Mempunyai kemampuan bekomunikasi yang baik, memiliki kemampuan untuk menjaga hubungan baik dengan nasabah ataupun calon nasabah, memiliki keahlian dalam menganalisa calon nasabah dari segi kebutuhan nasabah, memiliki interpersonal skill yang baik.

c. Consumer Service

1) Memberikan pelayanan informasi kepada nasabah, berkaitan dengan pembukaan rekening tabungan, deposito, dan kredit, serta memberi pelayanan kepada relasi bank lainnya.

2) Membuat daftar mutasi harian tabungan, deposito, dan memantau perubahan besarnya nisbah bagi hasil.
3) melakukan pendebetan atas rekening tabungan deposito untuk keperluan angsuran atau pelunasan kewajiban debitur dan hal lainnya sesuai ketentuan yang berlaku.
4) Melakukan pelayanan administrasi seluruh jenis tabungan, seperti: tabungan batara, tabungan giro, dan tabungan haji.

d. Teller Service

1) Membuka atau menutup *vault* (khasanah) dan brankas.
2) Melayani, mencatat/ membukukan setiap transaksi kas dan meneruskan bukti transaksi tersebut kepada *accounting* secara bertahap setiap hari kerja.
3) Mensortir dan mengklasifikasikan pecahan mata uang dan mencocokkan dengan daftar posisi kas yang dibuat pada hari tersebut.
4) Mengembalikan sisa kas kedalam brankas setelah jam tutup kas pada hari bersangkutan.

e. Operation

1) Memeriksa laporan setoran.
2) Memberikan disposisi persetujuan untuk dilakukan transaksi atau jurnal koreksi.
3) Menyetujui memo pencairan dana untuk *developer*.

4) Memeriksa surat peringatan untuk kliring (cek kosong) dan membubuhkan tanda tangan.

6. Produk- Produk PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang

Adapun yang menjadi produk- produk dari bank BTN KCS Padang yaitu sebagai berikut:

a. Penghimpunan dana (*Funding*)

1) Tabungan

a) Tabungan BTN Batara IB

b) Tabungan BTN Batara IB

c) Tabungan BTN Haji & Umrah IB

d) Tabungan BTN Qurban IB

e) Tabungan BTN Batara IB- Pelajar

f) Tabungan BTN Simpel IB

g) TabunganKU IB

h) Tabungan BTN Batara IB- TKI

i) Tabungan BTN Emas IB

2) Deposito

a) Deposito BTN IB

b) Deposito On Call BTN IB

3) Giro

a) Giro BTN IB

b) Giro BTN Prima IB

b. Pembiayaan (*Financing*)

1) KPR BTN Sejahtera IB
2) KPR BTN Platinum IB
3) KPR BTN Indent IB
4) Pembiayaan Bangun Rumah BTN IB
5) Pembiayaan Kendaraan Bermotor IB
6) Pembiayaan Multijasa BTN IB
7) Pembiayaan Multimanfaat BTN IB
8) Pembiayaan Tuai Emas IB
9) Pembiayaan Kontruksi BTN IB
10) Pembiayaan Modal Kerja BTN IB

c. Jasa dan layanan

1) Karu Debit BTN Syariah.
2) Kirim Uang Cash Managemen System (ICMS).
3) Payment Point BTN IB.
4) Payroll BTN IB.
5) Penerimaan Biaya Perjalanan Haji.
6) Mobile Payment BTN IB.
7) Program Pengembangan Operasional.

B. Prosedur dan Mekanisme Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR Syariah di PT. Bank Tabungan Negara KCS Padang

Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah merupakan Unit Usaha Syariah (UUS) milik Bank Tabungan Negara (BTN) konvensional salah satu bank pelaksana yang mengikuti program pemerintah dalam menyalurkan fasilitas pembiayaan perumahan yang berdasarkan prinsip syariah yang dicanangkan oleh Kementrian Perumahan Rakyat (KEMENPERA).

KPR Syariah adalah produk pembiayaan kepemilikan rumah (KPR iB) yang diterbitkan oleh BTNSyariah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahterah yang dibeli dari pengembang (developer). Pembiayaan KPR Syriah ini merupakan layanan pembiayaan jangka pendek, menengah atau jangka panjang untuk membiayai kebutuhan nasabah dalam membeli rumah tinggal, baik rumah baru maupun rumah bekas.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Anggi Kurnia Sari mengatakan bahwa "*ada beberapa persyaratan dan ketentuan pengajuan pembiayaan KPR Syariah yaitu warga negara Indonesia (WNI), telah menikah atau usia minimal 21 tahun, minimum masa kerja lebih kurang satu tahun, tidak memiliki pembiayaan bermasalah di Bank lain. Adapun dokumen yang harus dilengkapi adalah data pribadi (foto copy KTP, KK, surat nikah bagi yang sudah menikah), data pekerjaan (foto copy slip gaji, keterangan pekerjaan, rekening koran, NPWP) serta data agunan".*[36]

[36] Anggi Kurnia Sari, *Bagian Financing Service PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (Padang, 13 Maret 2023)

Adapun Prosedur dan mekanisme yang akan dilalui oleh calon nasabah pembiayaan KPR Syariah ini adalah sebagai berikut:[37]

1. Calon nasabah datang ke developer dan langsung pilih unit rumah yang dia inginkan dan lansung bayar uang muka.
2. Calon nasabah datang ke BTN KCS Padang, kemudian mengisi formulir permohonan pembiayaan dan disertai dengan Surat Pemesanan Rumah (SPR) dari developer/ pengembang.
3. Melampirkan dokumen kelengkapan KPR dan surat pernyataan.
4. Verifikasi calon nasabah (BI Cheking dan verifikasi via telephone).
5. Wawancara dengan nasabah melalui telephone.
6. Analisa kelayakan nasabah (mulai dari riwayat kredit sampai kemampuan penghasilan).
7. Bank akan mengecek terlebih dahulu kondisi bangunan sebelum akad *murabahah bil wakalah*.
8. Persetujuan pembiayaan oleh pihak bank (*Branch manager*).
9. Kalau semuanya sudah lengkap, selanjutnya pihak bank, developer, notaris dan nasabah akan mengatur jadwal akad.

Menurut hasil penelitian yang peneliti lakukan di Bank BTN KCS Padang, peneliti melakukan wawancara dengan salah satu *Financing Service* (FS) yang bernama bapak Wahyudika Ramadhan mengatakan bahwa, "*dalam pembiayaan KPR Syariah ini bisa menggunakan akad murabahah, istishna, musyarakah mutanaqisah, dan ijarah muntahia bittamlik. Namun pada umumnya menggunakan prinsip murabahah dengan akad murabahah bil*

[37] Wahyudika Ramadhan, *Bagian Financing Service I PT. BTN KCS Padang*, wawancara, (Padang, 13 Maret 2023)

wakalah, karena dalam pembiayaan KPR syariah ini bank tidak melakukan murabahah murni, karena bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah serta menurut beliau setelah semua dokumen dan prosedur dalam pembiayaan KPR Syraiah telah dilakukan maka proses akhirnya adalah denga melaksanakan akad murabahah bil wakalah yang mana proses akad wakalah dan murabahah ini dilakukan secara bersamaan karena dapat mempermudah pihak bank dalam hal pelaksanaannya dan beliau juga mengatakan bahwa tidak ada waktu khusus dalam menjelaskan tentang pelaksanaan akad murbahah bil wakalah ini, pihak bank hanya menjelaskan kepada nasabah saat terjadi akad sesuai dengan jadwal akad yang telah disepakati.[38]

Ibu Elvi selaku *Financing Sales* di Bank BTN KCS Padang, mengatakan bahwa "*pada pembiayaan KPR Syariah ini yang melakukan pembayaran kepada Developer adalah nasabahnya, karena dalam pembiayaan tersebut nasabahlah yang melakukan pembelian rumah kepada pihak developer, jadi nasabahlah yang membayarkannya. Namun karena bank yang menjadi wakil dari nasabah, jadi bank yang melunasi pembiayaan tersebut kepada Developer, dan kemudian nasabah membayar ke pihak bank dengan cara mengasurnya".*[39]

Pihak bank sebelumnya telah melakukan kerjasama dengan beberapa Developer, kerjasama ini terjadi karena sebelumnya pihak developer telah melakukan pembiayaan kepada bank, atau lebih jelasnya pihak bank lah yang membiayai pembangunan perumahan tersebut, sehingga pihak bank pun bisa menawarkan perumahan yang akan diambil oleh nasabah ketika nasabah tersebut belum memiliki referensi perumahan yang akan diambilnya. Hal tersebut membuktikan bahwa pelayanan yang diberikan pihak bank kepada nasabah sudah tidak perlu diragukan lagi karena BTN Syariah telah memberikan pelayanan yang telah memenuhi standar kualitas dan kepuasan

[38] Wahyudika Ramadhan, *Bagian Financing Service I PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (Padang, 13 Maret 2023)
[39] Elvi, *Bagian Financing Sales PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (Padang 13 Maret 2023)

nasabah. Pelayanan yang diberikan pihak bank kepada nasabah inilah yang membuat nasabah tertarik untuk melakukan pembiayaan di BTN KCS Padang khususnya pada pembiayaan KPR.

Berdasarkan hasil penelitian yang peneliti lakukan, dalam pembiayaan KPR Syariah sebelumnya berkas- berkas akan diperiksa terlebih dahulu oleh tim *Financing Analyst* untuk melakukan pembiayaan tersebut diterima atau tidaknya.

Bapak Novriadi sebagai salah satu karyawan *Financing Analyst* mengatakan bahwa "*yang menentukan pembiayaan tersebut diterima atau tidaknya yaitu pada kelengkapan dokumen nasabahnya, dan kemudian dilakukan pemeriksaan seperti BI cheking calon nasabah untuk mengetahui nasabah tersebut memiliki pembiayaan di bank lain atau tidak, apakah pembiayaannya lancar atau tidak. beliau juga melakukan pemeriksaan atau penilaian jaminan, kemudian memeriksa slip gaji calon nasabah".*[40]

Menurut bapak Mahendra Arwan dan ibu Putri Pesi seorang nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah mengatakan bahwa "*beliau lebih memilih pembiayaan KPR Syriah di BTN Syariah karena keyakinannya bahwa bank BTN Syariah mampu membantunya dalam mewujudkan keinginannya untuk memiliki rumah. Beliau juga mengatakan bahwa dengan melakukan pembiayaan di bank BTN Syariah tidak menggunakan bunga yang mengandung unsur riba yang berbeda dengan bank konvensional yang menggunakan sistem bunga. Bapak Mahendra Arwan dan ibu Putri Pesi mengatakan bahwa beliau memilih lokasi perumahan yang akan diambilnya dengan sendiri karena menurut beliau lokasinya tidak jauh dari tempatnya bekerja dan juga strategis".*[41]

Menurut Bapak Edwar Yuneldi nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah beliau mengatakan *bahwa dalam pemilihan perumahannya beliau mendapatkan rekomendasi dari pihak bank, karena memang*

[40] Novriadi, *Bagian Financing Analyst PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (Padang, 15 Maret 2023)

[41] Mahendra Arwan dan Putri Pesi, *Nasabah KPR Syariah PT/ BTN KCS Padang,* wawancara, (Padang 22 September 2022)

sebelumnya beliau belum memiliki pilihannya sendiri perumahan mana yang akan diambilnya. Kemudian pihak bank pun memberikan rekomendasi perumahan yang telah bekerjasama dengan pihak bank yang lokasinya juga strategis dengan tempat kerja calon nasabah. Bapak Edwar Yuneldi melakukan pembiayaan KPR Syraiah ini karena dia belum memiliki rumah sendiri dan masih mengontak rumah untuk tempat tinggalnya sehingga beliau melakukan pembiayaan untuk hunian masa depannya karena lokasi yang direkomendasikan juga cukup nyaman dan strategis.[42]

Menurut Ibu Yusmarina seorang nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah di bank BTN KCS Padang beliau mengatakan bahwa "*sebelum melakukan proses akad memang ada yang harus dilakukan terlebih dahulu yaitu seperti melengkapi beberapa dokumen yang diperlukan oleh pihak bank seperti dokumen pribadi dan dokumen pekerjaan serta melakukan wawancara dengan bagian financing service, setelah pihak merasa bahwa semua dokumen yang dibutuhkan telah cukup, maka baru dilakukan proses akad murabahah bil wakalah, beliau mengatakan bahwa sebenarnya beliau memang kurang paham mengenai proses akad murabahah bil wakalah ini, karena beliau pertama kalinya menjadi nasabah pembiayaan KPR Syariah, sehingga tidak begitu paham mengenai proses akad. Beliau mengatakan bahwa setelah bangunan yang dipilihnya sudah jdi 90%-100%, maka baru dilakukan akad yang telah dijadwalkan yang mana semua akad dilakukan pada hari yang sama".*[43]

Bapak Jupri dan Ibu Farida seorang nasabah bank BTN KCS Padang mengatakan bahwa "*pada saat melakukan akad pembiayaan KPR Syariah memang benar pihak bank menjelaskan berapa harga pokok dan berapa keuntungan yang didapatkan oleh pihak bank, kemudian yang membuat beliau bingung tersebut pada saat melakukan akad, yang mana pada saat melakukan akad tersebut tidak hanya kami yang melakukan akad pembiayaan KPR syariah tapi akad tersebut dilakukan secara masal atau pada hari yang sama beberapa nasabah melakukan proses akad secara bersamaan. Dengan demikian beliau merasa bahwa pada saat pihak bank menjelaskan tentang proses akad menjadi tidak jelas karena tidak hanya berfokus pada beliau tetapi juga ke nasabah lain kemduian tidak hanya itu juga adanya denda yang dibayar oleh kami selaku nasabah jika kami terlambat melakukan*

---

[42] Edwar Yuneldi, *Nasabah KPR Syariah PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (Padang 22 September 2022)

[43] Yusmarina, *Nasabah Pembiayaan KPR Syariah PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (28 September 2022)

pembayaran yang mana beliau tidak tahu denda tersebut digunakan oleh bank untuk keperluan apa".[44]

C. Analisis Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI Di Bank BTN KCS Padang

Dari hasil penelitian atau wawancara yang peneliti lakukan dengan beberapa staf pembiayaan atau bagian *financing* mengenai pembiayaan KPR Syariah yang mana pembiayaan ini bisa dilakukan dengan beberapa akad seperti murabahah, istishna, musyarakah mutanaqishah, dan ijarah muntahia bittamlik. Namun pada umumnya pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN KCS Padang menggunakan prinsip murabahah dengan akad *murabahah bil wakalah.* Pembiayaan KPR Syariah ini pihak bank tidak melakukan murabahah murni, karena bank mewakilkan pembeliannya kepada kepada nasabah.

Dari hasil penelitian atau wawancara dengan pihak bank dan nasabah mengenai pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* jika ditinjau dari Fatwa DSN-MUI yaitu sebagai berikut:

1. Mekanisme pada akad wakalah

   Pembiayaan KPR Syariah dalam prakteknya menggunakan prinsip jual beli yang diaplikasikan dalam akad *murabahah bil wakalah,* dimana pihak bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atau

[44] Jupri & Farida, *Nasabah Pembiayaan KPR Syariah PT. BTN KCS Padang,* wawancara, (28 September 2022)

perumahannya. Sedangkan dalam akad murabahah baik pada saat transaksi maupun tidak, pihak penjual sudah memiliki persediaan barang yang akan dijual belikan, namun dari hasil penelitian yang peneliti lakukan bank BTN KCS Padang belum memiliki barang atau perumahan yang akan diperjual belikan kepada nasabah, karena pihak bank hanya melakukan kerja sama dengan pengembang (developer) saja.

Murabahah bil wakalah menurut fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jika pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang tersebut secara prinsip menjadi milik bank. Oleh karena itu, akad pertama yang terjadi adalah akad wakalah terlebih dahulu sebelum dilakukannya akad murabahah, karena akad wakalah ini akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak bank, kemudian setelah barang diterima oleh pihak bank baru bisa dilakukan akad murabahah. [45]

Sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI akah *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah secara keseluruhan sudah menjadi hak milik bank, kemudian setelah dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah baru dapat dilakukan. Akan tetapi dalam pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN KCS

[45] Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI,* (Jakarta: CV Gaung Persada, 2006), hal. 26

Padang akad murabahah langsung terjadi sebelum akad wakalah tersebut berakhir atau rumah yang diperjual belikan tersebut secara prinsip belum menjadi pihak bank. Berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah jika pihak bank mewakilkan pembeliannya barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang tersebut telah menjadi milik bank.

2. Penundaan pembayaran dalam akad murbahah

Apabila nasabah mengalami penundaan dalam melakukan pembayaran murabahah dimana menurut penilaian dari pihak bank sebenarnya nasabah mampu melakukan pembayaran namun nasabah tersebut sengaja menundanya dalam membayar maka nasabah tersebut akan diberika surat peringatan (SP) 1 sampai SP3. Jika masih belum juga nasabah segera melakukan pembayarannya kepada pihak bank maka nasabah akan dikenakan denda sesuai yang tertulis pada saat akad murabahah. Sedangkan berdasarkan fatwa DSN-MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang nasabah yang tidak mampu membayar, yang mana jika nasabah belum ada itikad baik setelah diberikan SP3 maka akan dilanjutkan dengan melakukan proses pelelangan ke kantor lelang negara atas jaminan dari nasabah tersebut, jika ada kelebihan dari penjualan maka pihak bank harus mengembalikan kepada nasabahnya.

3. Bangkrut dalam murabahah

Jika nasabah mengalami hal- hal yang tidak diinginkan seperti halnya bangkrut, maka bank BTN KCS Padang akan memberikan kelonggaran dalam hal membayar angsuran dan akan dilakuan penjadwalan kembali tanpa ada biaya tambahan lainnya hal ini sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

4. Penyerahan jaminan dari nasabah

Nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR Syariah di bank BTN KCS Padang wajib disertai dengan adanya jaminan yang akan diberikan kepada pihak bank atas pembiayaan tersebut, sesuai dalam fatwa DSN-MUI tentang jaminan maka dalam murabahah jaminan ini diperbolehkan dengan maksud dan tujuan keseriusan nasabah atas pesanan tersebut dengan kesepakatan kedua belah pihak.

5. Pemberian potongan murabahah untuk pelunasan lebih awal

Bank BTN KCS Padang memberikan potongan keuntungan kepada nasabah yang melunasi pembiayaan KPR Syariah lebih awal dari jangka waktu yang telah disepakati di awal perjanjian atau akad, hal ini diperbolehkan berdasarkan fatwa DSN-MUI 46/DSN-MUI/II/2005.

6. Pembayaran uang muka

Setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan KPR syariah akan dikenakan pembayaran uang muka sebesar minimal 10%, yang mana nasabah wajib melakukan pembayaran uang muka kepada developer. Hal

ini diperbolehkan menurut fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 apabila kedua belah pihak yaitu antara nasabah dan pihak bank menyetujui transaksi tersebut.

BAB V

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan, sebagaimana yang telah peneliti bahas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembiayaan KPR Syariah di Bank BTN KCS Padang menggunakan beberapa akad yaitu akad murabahah, istishna, musyarakah mutanaqishah, ijarah mutahia bittamlik. Namun pada umumnya pembiayaan KPR Syariah di bank BTN KCS Padang menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, yang mana nasabah sendiri yang akan membelinya secara langsung dan membayarkan uang muka ke developer atau pengembang yang telah bekerja sama dengan bank BTN KCS Padang.
2. Penerapan akad *murabahah bil wakalah* pada pembiayaan KPR Syariah di bank BTN KCS Padang menurut fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/2000 tentang *murabahah bil wakalah* sebagian besar sudah memenuhi memenuhi ketentuannya. Akan tetapi, masih ada ketentuan yang belum sesuai atau terpenuhi yang mana sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI akad *murabahah bil wakalah* dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sudah menjadi sepenuhnya milik pihak bank maka baru bisa dilakukan akad selanjutnya yaitu akad murabahah. Namun, pada pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil*

wakalah di bank BTN KCS Padang, Akad murabahah dan akad wakalah ini dilakukan secara bersamaan yang mana akad wakalah ini belum berakhir selanjtunya sudah dilakukan langsung akad jual beli, yang mana secara prinsip barang atau rumah yang diperjualbelikan belum menjadi milik bank BTN KCS Padang.

3. Nasabah yang melakukan pembiayaan KPR Syariah yang sengaja menunda pembayaran angsurannya berdasarkan fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang nasabah yang tidak mampu membayar maka akan dilakukan pelelangan ke kantor lelang negara. Namun, bank BTN KCS Padang mengatasi hal tersebut dengan cara memberikan kepada nasabah SP1-SP3 jika masih tidak melakukan pembayaran angsuran maka akan dikenakan denda.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka dapat dikemukakan beberapa saran yaitu sebagai berikut:

1. Kepada pihak bank BTN KCS Padang sebaiknya, sebelum memberikan pembiayaan KPR Syariah dengan menggunakan akad *murabahah bil wakalah* kepada nasabah pembiayaan KPR Syariah seharusnya pihak bsnk lebih optimal dalam menjelaskan bagaimana proses atau penerapan dari akad *murabahah bil wakalah tersebut*, agar nasabah juga mengerti atau paham tentang penerapan akad *murabahah bil wakalah* itu sendiri.

2. Kepada pihak bank BTN KCS Padang sebaiknya memperbaiki penerapan akad *murabahah bil wakalah* yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah yaitu seharusnya akad pertama yang dilakukan adalah akad wakalah, apabila akad wakalah ini sudah berakhir yang mana barang atau rumah yang diperjualbelikan tersebut secara prinsip sudah menjadi milik bank, maka langkah selanjutnya pihak bank baru bisa melakukan akad murabahah agar sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
3. Kepada nasabah pembiayaan KPR Syariah sebaiknya mengetahui dengan jelas tentang penerapan akad *murabahah bil wakalah* yang ada di BTN KCS Padang terlebih dahulu sebelum memutuskan untuk menagjukan pembiayaan KPR Syariah di BTN KCS Padang.

DAFTAR PUSTAKA

Abudllahanaa. 2020. *Kaidah- Kaidah Keabsahan Multi Akad,* (Yogyakarta: Trust Media Publishing.

Afrida, Yenti. 2016. *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah.* Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 1. No. 2. Juli-Desember.

Agustin, Hamdi. 2021. *Teori Bank Syariah, Pekanbaru.* Jurnal Perbankan Syariah. Vol. 2, No. 1, April.

Al Khoeriyah, Erin. 2020. Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan KPR BRI Syariah IB (Studi Kasus BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton). Skripsi. Metro: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro.

Ali Sodik, Sandu Siyoto. 2015. *Dasar Metodelogi Penelitian.* Yogyakarta: Literasi Media Publishing.

Ali, Zainudin. 2008. *Hukum Perbankan Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika Ofset.

Andrianto. 2019. *Manajemen Bank Syariah, (Implementasi Teori dan Praktek).* Surabaya: CV. Penerbit Qiara Media.

Arikunto, Suharsimi. 2010. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik.* Jakarta: PT Rineka Cipta.

Arwan, Mahendra dan Putri Pesi. 2022. *Nasabah KPR Syariah PT/ BTN KCS Padang.* wawancara. Padang 22 September.

Arwanita, Denisa dkk. 2022. *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Pada Pembiayaan Otomotif dalam Perspektif Ekonomi Islam.* Jurnal Ekonomi Islam. Vol. VII. No. 1, Januari

Arwanita. Denisa. 2022. Implementasi Akad *Murabahah Bil Wakalah* Pada Pembiayaan Otomotif Dalam Perspektif Ekonomi. Jurnal Ekonomi Islam. Vol. VII, No. 1. Januari-Juni.

Burhan Bungin. 2013. *Metodelogi Penelitian Sosial dan Ekonomi*. Jakarta: Kencana Pernada Media Group.

Damayanti, Erna. 2017. *Aplikasi Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah.* Jawa Tengah. Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 5. No. 2, Juli-Desember.

Eka Rizky Saputra, Ummi Kalsum. 2016. Penyertaan Akad *Wakalah* Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari). Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam. Vol. 1. No. 1. Juni.

Elvi. 2023. *Bagian Financing Sales PT. BTN KCS Padang.* wawancara. Padang 13 Maret.

Farida, & Jupri. 2022. *Nasabah Pembiayaan KPR Syariah PT. BTN KCS Padang.* wawancara. 28 September.

Fatah, Rohadi Abdul. 2010. *Produk- Produk Lembaga Keuangan Syariah.* Jakarta: KEMENAG RI.

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. 2006. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI.* Jakarta: CV Gaung Persada.

Gayo, Ahyar Ari. 2012. *Kedudukan Fatwa Dewan Syariiah Nasional Majelis Ulama Indonesia Dalam Mendorong Perkembangan Bisnis Perbankan Syariah (Perspektif Hukum Perbankan Syariah)*. Jurnal Rechtsvinding. Vol. 1. No. 2, Agustus.

Hadi, Sutrisno. 1998. *Metode Research Jilid 1*. Yogyakarta: Andi Offset. Sugoyono. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif.* Bandung: Alfabeta.

Haris, Helmi. 2007. *Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah).* Jurnal Ekonomi Islalm. Vol. 1. No. 1, Juli.

Kasiran, Moh. 2010. *Metodelogi Penelitian Kualitatif Kuantitatif.* Malang: UIN Maliki Press.

Meilano, Haryo Normala. 2018. Implementasi Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta. Masalah- masalah Hukum. Jilid 47 No. 2. April.

Moleong, Lexy J. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosadakarya.

Muhammad. 2017. *Metodelogi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan kuantitatif*. Depok: Rajawali Pers.

Mujiburrido. 2021. *Penerapan Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah Bil Wakalah di BMT Bina Ihsanul Fikri (BIF) Bugisan. Yogyakarta.* Jurnal Hukum Bisnis Islam. Vol. 13. No. 1 Juni.

Novriadi. 2023. *Bagian Financing Analyst PT. BTN KCS Padang.* wawancara. Padang. 15 Maret.

P. Adiyes Putra & Nurmasrina. 2018. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah.* Pekanbaru: *Publishing and Printing.*

Rahmadani, Tasyana. 2022. Pembiayaan Perumahan Syariah Berbasis Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. *Journal Of Islamic Ekonomi Law.* Vol.2. No. 1. April.

Ramadhan, Wahyudika. 2023. *Bagian Financing Service I PT. BTN KCS Padang.* wawancara. Padang, 13 Maret.

Samhan, Achmad. 2022. Tinjauan Fatwa DSN-MUI Nomor 4 Tahun Terhadap Penerapan Akad *Murabahah Bil Wakalah* Dalam Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat Pada Bank Syariah Indonesia KCP Waru, Skripsi. Surabaya: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Sari. Anggi Kurnia. 2023. *Bagian Financing Service PT. BTN KCS Padang.* wawancara. Padang, 13 Maret.

Susanto, Heri. 2016. *Karakteristik Penentu Pembiayaan Murabahah pada Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah.* Surakarta. Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam. Vol. 2. No. 2. Juli

Wirdiyaninggsih. 2005. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Yuneldi, Edwar. 2022. *Nasabah KPR Syariah PT. BTN KCS Padang.* wawancara. Padang 22 September.

Yusmarina. 2022. *Nasabah Pembiayaan KPR Syariah PT. BTN KCS Padang.* wawancara. 28 September.