

**PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH MELALUI
AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DI PT. BANK BTN
SYARIAH KANTOR CABANG PEKALONGAN DALAM
PERSPEKTIF FATWA DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

TASYANA RAHMADINI
NIM. 1217056

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2022**

**PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH MELALUI
AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DI PT. BANK BTN
SYARIAH KANTOR CABANG PEKALONGAN DALAM
PERSPEKTIF FATWA DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat
memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.)



Oleh :

TASYANA RAHMADINI
NIM. 1217056

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
2022**

SURAT PERNYATAAN

KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **TASYANA RAHMADINI**

NIM : **1217056**

Fakultas : **SYARIAH**

Jurusan : **HUKUM EKONOMI SYARIAH**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **“Pembiayaan Perumahan Syariah Melalui Akad Murabahah Bil Wakalah Di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000”** adalah benar-benar hasil karya penulis, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah penulis sebutkan sumbernya.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya. Apabila skripsi ini terbukti merupakan hasil duplikasi atau plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi akademis dan dicabut gelarnya.

Pekalongan, 20 Desember 2021

Yang menyatakan,



TASYANA RAHMADINI
NIM. 1217056

NOTA PEMBIMBING

Dr. H. ALI TRIGIYATNO, M.Ag

Perumahan Prismagriya Blok D. 15 rt. 4 rw
Denasri Kulon, Batang

Lamp : 2 (dua) eksemplar

Hal: Naskah Skripsi a.n Tasyana Rahmadini
Kepada Yth.

Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan
c.q Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah
di –

Pekalongan

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

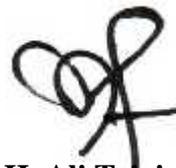
Setelah diadakan penelitian dan perbaikan seperlunya, maka bersama ini saya kirimkan naskah Skripsi saudara :

Nama : Tasyana Rahmadini
NIM : 1217056
Judul Skripsi : Pembiayaan perumahan syariah berbasis Akad Murabahah bil Wakalah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

Dengan permohonan agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan. Demikian nota pembimbing ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya. Atas perhatiannya, saya sampaikan terima kasih.

Wassalamualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Pekalongan, 19 November 2021
Pembimbing



Dr. H. Ali Trigiyatno, M.Ag
NIP. 197610162002121008



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
FAKULTAS SYARIAH**

Jl. Pahlawan No. 52, Rowolaku, Kajen, Kab. Pekalongan, Telp. 082329346517
Website : fasya.iainpekalongan.ac.id | Email : fasya@iainpekalongan.ac.id

PENGESAHAN

Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Pekalongan
mengesahkan Skripsi Saudara :

Nama : **TASYANA RAHMADINI**
NIM : **1217056**
Judul Skripsi : **PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH MELALUI
AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DI PT. BANK
BTN SYARIAH KANTOR CABANG PEKALONGAN
DALAM PERSPEKTIF FATWADSN No. 4/DSN-
MUI/IV/2000**

Telah diujikan pada hari Rabu tanggal 05 Januari 2022 dan dinyatakan
LULUS serta diterima sebagai sebagian syarat guna memperoleh gelar Sarjana
Hukum (S.H)

Pembimbing,

Dr. H. Ali Trigiyatno, M.Ag
NIP. 197610162002121008

DewanPenguji

Penguji I

Dr. H. Mohammad Fatch, M.Ag
NIP. 19730903 200312 1 001

Penguji II

Dr. Karimatul Khasanah, M.S.I
NIP. 198712242018012002

Pekalongan, 03 Februari 2022
Disahkan oleh
Dekan

Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A
NIP. 19730622 200003 1 001

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penulisan skripsi ini berpedoman pada *Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia*, tertanggal 22 Januari Nomor : 158 Tahun 1987 dan Nomor 0543b/U/1987.

A. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	alif	Tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta	T	Te
ث	sa	Š	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ha	Ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	zal	Ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra	R	Er
ز	zai	Z	Zet
س	sin	S	Es
ش	syin	Sy	es dan ye
ص	sad	Ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	Ḍ	de (dengan titik di bawah)

ط	ta	Ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	za	Ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘ain	‘	koma terbalik (di atas)
غ	gain	G	Ge
ف	fa	F	Ef
ق	qaf	Q	Qi
ك	kaf	K	Ka
ل	lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	nun	N	En
و	wau	W	We
هـ	ha	H	Ha
ء	hamzah	‘	Apostrof
ي	ya	Y	Ye

B. Vokal

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

C. Ta Marbutah

1. Ta Marbutah hidup dilambangkan dengan /t/

Contoh :

مرأة جميلة ditulis *mar'atun jam lah*

2. Ta Marbutah mati dilambangkan dengan /h/

Contoh :

فاطمة ditulis *f timah*

D. Syaddad (*Tasydid*, Geminasi)

Tanda geminasi dilambangkan dengan huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddad tersebut.

contoh:

رَبَّنَا ditulis *rabbān*

الْبِرِّ ditulis *al-birr*

E. Kata Sandang

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf syamsiyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

contoh:

الشمس ditulis *asy-syamsu*

الرجل ditulis *ar-rojulu*

السيدة ditulis *as-sayyidah*

Kata sandang yang diikuti oleh “huruf qomariyah” ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu bunyi /I/ diikuti terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang.

contoh:

القمر ditulis *al-qamar*

البدیع ditulis *al-badi*

الجلال ditulis *al-jal l*

F. Huruf Hamzah

Hamzah yang berada di awal kata tidak ditransliterasikan. Akan tetapi, jika hamzah tersebut berada di tengah kata atau di akhir kata, huruf hamzah itu ditransliterasikan dengan apostrof /'/.

contoh:

امرت ditulis *umirtu*

شيء ditulis *syai'un*

PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Allah Ta'ala atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, dan kesabaran untuk ku dalam mengerjakan skripsi ini. Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Ibunda saya tercinta Sarita yang senantiasa memberikan dukungan, motivasi, kerja kerasnya seorang diri untuk membuat saya sekolah hingga sampai saat ini dan kasih sayang yang tak terhingga serta doa yang tiada terhenti tercurahkan kepadaku.
2. Ayahanda saya tersayang Caswari yang senantiasa memberikan saya dukungan, motivasi, kasih sayang kepada anaknya dan selalu bekerja keras dalam membantu biaya kuliah saya.
3. Saudari tercinta dan adikku tersayang Cici shokhibah fitriani dan Shakinah shifa yang telah memberikan dukungan dan motivasi.
4. Seluruh narasumber dan nasabah yang telah banyak membantu memberikan informasi tentang skripsi ini dan membantu saya dalam memberikan data.
5. Sahabat-sahabat setia saya Dila, Afni, yang selalu saya reportkan setiap hari untuk membantu saya dalam berbagai hal menyangkut perkuliahan dan selalu memberikan saya semangat dan motivasi.
6. Agama, Bangsa dan Almamater yang telah menempahku
7. Semua pihak yang telah membantu baik dalam bentuk bantuan moral maupun material yang memperlancar penulisan skripsi ini.

MOTTO

**“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan,
sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”**

(Q.S. Al-Insyirah: 5-6)

**“Setiap pemenang penuh dengan bekas luka, hidup berarti perjuangan.
Selalu ada rintangan dan saingan, setiap sukses harus diperrjuangkan”**

(David J. Schwartz)

ABSTRAK

Rahmadini, Tasyana (1217056). 2021. Pembiayaan Perumahan Syariah Melalui Akad Murabahah Bil Wakalah di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan Dalam Perspektif Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000. Skripsi Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Pekalongan. Pembimbing Dr. H. Ali Trigiyatno, M. Ag.

Pokok masalah Penelitian ini adalah bagaimana pembiayaan perumahan syariah berbasis akad murabahah bil wakalah di PT Bank BTN Syariah kantor cabang pekalongan dan pembiayaan perumahan syariah berbasis Akad Murabahah bil Wakalah di PT.Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pembiayaan perumahan syariah berbasis Akad murabahah bil wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dan pembiayaan perumahan syariah berbasis akad Murabahah bil Wakalah di PT.Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field-resech*) dengan pendekatan kualitatif. Sumber data berupa data primer dan sekunder, data primer diperoleh dengan teknik wawancara dan observasi sedangkan data sekunder diperoleh dengan dokumentasi. Subjek penelitian ini adalah PT. Bank BTN Syarih Kantor Cabang Pekalongan dan Nasabah. sedangkan objeknya adalah penyelesaian sesuai dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 dalam akad Murabahah bil Wakalah. Dan analisis data menggunakan deskriptif kualitatif. Penelitian ini dapat disimpulkan bahwa pada pelaksanaan akad Murabahah bil Wakalah memenuhi syarat pembiayaan dan belum sesuai dengan Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 karena dalam praktik akad Murabahah bil Wakalah pembiayaan ini melakukan akad sebelum barang sepenuhnya menjadi milik bank.

Kata kunci: Akad Murabahah bil Wakalah, Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000, Pembiayaan

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbi'l'alam, segala puji bagi Allah Ta'ala yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul: **“Pembiayaan Perumahan Syariah Melalui Akad Murabahah Bil Wakalah Di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000”**. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada baginda Nabi Muhammad Shallallahu ‘alaihi wa Sallam yang telah membawa perubahan besar dari zaman jahiliyyah menuju zaman Islamiyah. Semoga kita semua mendapatkan syafaatnya di akhir kelak sehingga dapat berkumpul dengan golongan yang berada di jalan-Nya.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. H. Zaenal Mustakim, M.Ag. selaku Rektor IAIN Pekalongan
2. Bapak Dr. H. Akhmad Jalaludin, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah IAIN Pekalongan
3. Bapak Tarmidzi, M.S.I. selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah IAIN Pekalongan yang telah memberikan motivasi dan dorongan untuk menyelesaikan skripsi ini
4. Bapak Dr. H. Ali Trigiyatno, M. Ag selaku dosen pembimbing skripsi yang selalu meluangkan waktunya dan memberikan masukan serta saran yang membangun dalam penyusunan skripsi ini
5. Bapak Dr. Mohammad Fateh, M.Ag. selaku wali dosen yang senantiasa memberi nasehat dan mendampingi penulis selama berkuliah

6. Kepala Perpustakaan dan stafnya yang telah memberikan kemudahan kepada penulis dalam mencari bahan dan literasi skripsi ini
7. Segenap dosen IAIN Pekalongan yang telah membantu dalam penyelesaian studi
8. Dan semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga Allah Ta'ala membalas semua amal kebaikan mereka dengan balasan yang lebih dari apa yang mereka berikan, serta meninggikan derajat mereka baik di dunia maupun di akhirat kelak, aamiin. Penulis juga menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi bahasa, isi, maupun analisisnya, sehingga kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat dijadikan sebagai tambahan referensi bagi generasi yang akan datang, dan semoga bermanfaat bagi kita semua. Aamiin Ya Rabbal 'Aalamin.

Pekalongan, 20 Desember 2021



TASYANA RAHMADINI
NIM. 1217056

DAFTAR ISI

COVER	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
NOTA PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PEDOMAN TRANSLITERASI	v
PERSEMBAHAN	ix
MOTTO	x
ABSTRAK	xi
KATA PENGANTAR	xii
DAFTAR ISI	
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Tinjauan Pustaka	6
F. Kerangka Teori	11
G. Metode Penelitian	14
H. Sistematika Penulisan	17
BAB II KONSEP DASAR PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH MELALUI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI NO. 04/DSN-MUI/IV/2000	
A. Kredit Kepemilikan Rumah	19
1. Pengertian Kredit Kepemilikan Rumah	19
2. Syarat dan Ketentuan Pembiayaan KPR	20
3. Jenis Pembiayaan KPR	21
B. Murabahah Bil Wakalah	22
1. Murabahah	22
2. Wakalah	29
3. Murabahah Bil Wakalah	36
C. Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000	41
BAB III IMPLEMENTASI KETENTUAN PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH BERBASIS AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DI PT BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG PEKALONGAN	
A. Profil BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan	45
B. Mekanisme Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah di BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan	68

**BAB IV ANALISIS PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH DALAM
PERSPEKTIF FATWA DSN-MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 DI PT
BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG PEKALONGAN**

A. Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan	73
B. Analisis Pembiayaan KPR di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan	83

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	96
B. Saran.....	97

**DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan ekonomi yang terjadi saat ini menyebabkan bertambahnya keinginan manusia untuk memenuhi kebutuhannya. Kebutuhan merupakan salah satu kondisi dimana manusia merasakan ketidakpuasan atas dasar tertentu yang sifatnya ada dan terletak dalam tubuh dan kondisi manusia.¹ Kebutuhan manusia beraneka ragam, namun kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkan itu terbatas sedangkan keinginannya selalu meningkat.² Kebutuhan manusia ini terdiri dari kebutuhan sandang, pangan, dan papan. Namun dari ketiga kebutuhan itu, kebutuhan papanlah yang tidak semua orang bisa memenuhinya secara langsung. Untuk memenuhi kebutuhan papan seperti rumah membutuhkan data yang tidak sedikit dan waktu yang cukup lama.

Akan tetapi, sekarang banyak cara yang ditawarkan untuk memenuhi kebutuhan papan seperti rumah, contohnya pembelian rumah secara kredit sehingga masyarakat tidak perlu lagi membeli material untuk membangun rumah. Dan karena keinginan masyarakat untuk memiliki tempat tinggal sehingga pemerintah juga mengeluarkan program rumah bersubsidi. Program ini disalurkan pemerintah melalui lembaga keuangan konvensional maupun lembaga keuangan syariah. Kemudian dunia perbankan pun menawarkan jasa kredit bagi masyarakat yang ingin memiliki rumah, karena di masa sekarang ini

¹ Pandji Anoraga, *Manajemen Bisnis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hal. 215

² Thomas Suyatno et al., *Dasar-Dasar Perkreditan*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 1995), hal.

bisnis perumahan di rasa cukup baik karena mendorong orang-orang memiliki rumah.

Kredit dalam bahasa latin disebut “*credere*” yang artinya kepercayaan. Kepercayaan ini maksudnya kepercayaan pihak bank (kreditor) kepada nasabah (debitur), dimana pihak bank percaya kepada nasabah bahwa nasabahnya pasti akan mengembalikan pinjamannya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Kredit dibagi menjadi dua yaitu kredit sebutan bagi bank konvensional (barat) dan kredit sebutan bagi bank syariah (islam).³

Kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah yang ada pada perbankan syariah berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional. Perbedaan ini terdapat pada perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Jika dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan, sedangkan pada perbankan konvensional dikenal dengan kredit. KPR Syariah dapat menggunakan beberapa akad seperti akad murabahah, akad ijarah muntahiyah bit tamlik (IMBT).

Pembiayaan perumahan merupakan salah satu produk di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan . Pembiayaan prinsip murabahah umumnya diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang investasi dan sangat berguna bagi pihak yang membutuhkan dana lebih besar untuk memenuhi apa yang diinginkan seperti pembelian rumah produk pembiayaan ini merupakan pembiayaan perdagangan yaitu jual beli dengan pembayaran secara angsuran.

³ Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 274

Pembiayaan perumahan salah satu produk di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan untuk pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang guna membiayai pembiayaan rumah tinggal, baik baru maupun bekas, di lingkungan developer maupun non developer, dengan menggunakan sistem murabahah.

Di bank-bank lain dikenal dengan istilah KPR (Kredit Pemilikan Rumah) namun di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan, produk KPR ini lebih dikenal dengan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) dimana pembiayaan ini menggunakan akad murabahah yang berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Akad Murabahah.

Di dalam pelaksanaannya Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) tertuang dalam surat perjanjian atau akad yang ditanda tangani oleh pihak bank, nasabah dan saksi saksi yang dihadapkan notaris, namun sebelum pelaksanaan pihak nasabah disuguhi tabel angsuran di dalam angsuran tertera lama angsuran, margin, dan flat. Besarnya margin dan flat sudah ditentukan oleh pihak bank.

Akad murabahah adalah akad jual beli antara kedua belah pihak, dimana penjual dan pembeli menyepakati harga jual. Murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran.⁴ Pembiayaan KPR syariah yang ada di BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan ini menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dengan akad murabahah bil

⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta :Ghalia Indonesia, 2009), hal. 95.

wakalah. Murabahah Bil Wakalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jika 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, terjadi akad wakalah terlebih dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang telah dibeli kepada pihak bank, kemudian setelah barang diterima oleh pihak bank maka terjadi akad murabahah.

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 terjadi adalah akad wakalah. Akad wakalah ini berakhir ditandai dengan 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 tersebut. Namun realita yang terjadi pada pembiayaan BTN Syariah KC Pekalongan berbeda dengan teori yang ada, dimana akad murabahah bil wakalah ini tidak dilakukan penyerahan barang secara prinsip kepada bank, atau bisa dikatakan bahwa akad wakalah belum selesai tetapi sudah dilanjutkan dengan akad murabahah. Jadi disini pihak bank belum memiliki barang tersebut secara prinsip namun akad murabahah sudah dilanjutkan

Alur pengajuan KPR di BTN Syariah KC Pekalongan terlebih dahulu proses verifikasi nasabah dilakukan sebelum berkas di lengkapi, dimana nasabah menyerahkan foto KTP nasabah dan slip gaji nasabah untuk dapat dihitung

terlebih dahulu dan juga dilakukan proses bi checking, ketika nasabah clear untuk pengajuan bisa melengkapi berkas setelahnya, serta prioritas SP3 untuk nasabah pegawai dan juga gaji di bayarkan transfer ke bank, dan juga dengan sudah adanya tools yang pihak bank sediakan untuk nasabah dan rekan rekan marketing agar bisa menyeleksi langsung nasabah di kantor marketing.

B. Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan ?
2. Bagaimana Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 ?

C. Tujuan penelitian

Sesuai dengan permasalahan diatas, maka yang menjadi tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.
2. Untuk mengetahui Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dalam Perspektif Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan beberapa manfaat antara lain :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber informasi dan tambahan ilmu pengetahuan bagi ilmu perbankan syariah khususnya pada Penerapan Pembiayaan Perumahan Syariah melalui Akad Murabahah Bil Wakalah Serta sebagai sumbangan pikiran bagi penelitian yang akan dilakukan lebih lanjut.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemilik usaha dan masyarakat mengenai pentingnya Penerapan Pembiayaan Perumahan Syariah melalui Akad Murabahah Bil Wakalah.

E. Tinjauan Pustaka

Ada beberapa penelitian yang membahas tentang pembiayaan. Dari hasil penelitian terdahulu diperoleh beberapa masalah yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti, yaitu:

1. “Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsy Bank Muamalat”, di tulis oleh Ikhsan Dwitama, Program S1 Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Padjajaran Bandung tahun 2016. Dalam penelitian ini akad Musyarakah Mutanaqishah dalam pembiayaan kepemilikan rumah (KPR) diterapkan dalam skema kerjasama antara bank dengan nasabah dalam melakukan pembelian rumah.

Lalu secara bertahap bank menjual porsi kepemilikannya kepada nasabah dan nasabah membayarnya dengan angsuran. Hasil dari penelitian ini akad Musyarakah Mutanaqishah sudah sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI nomor: 73/DSN-MUI/XI/2008. Namun ada ketidaksesuaian, yaitu pada aspek kewajiban pemeliharaan rumah, aspek penghitungan nilai angsuran, dan aspek kepemilikan. Akan tetapi pada saat ini praktik tersebut diperbolehkan DSN-MUI hingga dikeluarkannya regulasi yang lebih akomodatif.⁵

2. “Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni”, di tulis oleh Muhammad Afgari, Program S1 Manajemen Perbankan Syariah, Fakultas Agama Islam, Universitas Muhammadiyah Jakarta tahun 2018. Dalam penelitian ini menunjukkan bahwa Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang didasarkan pada akad jual beli adalah murabahah, salam, dan istishna. Salah satu skim fikih yang populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murabahah. Hasil dari penelitian ini adalah mengenai implementasi fatwa DSN-MUI tentang murabahah terhadap praktik pembiayaan murabahah pada pembiayaan KPR Syariah yang dilaksanakan oleh BTN Syariah cabang Harmoni sudah sesuai dan diimplementasikan terutama dalam model pembiayaan murabahah bil

⁵ Ikhsan Dwitama, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat*, (Universitas Padjajaran Bandung: 2016)

wakalah dan perlakuan bagi nasabah wanprestasi.⁶ Berdasarkan penelitian tersebut terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu perbedaannya pada penelitian saudara Muhammad Afgari membahas mengenai penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN-MUI di BTN syariah cabang harmoni, dimana pada pembiayaan tersebut akad murabahahnya sudah sesuai dan diimplementasikan sesuai dengan fatwa DSN-MU terutama pada akad murabahah bil wakalahnya. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, karena pada penelitian yang dilakukan oleh penulis akad murabahah bil wakalahnya belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan persamaan dalam penelitian ini adalah pada pembiayaan KPR yang dilakukan oleh penulis.

3. “Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)”, ditulis oleh Anugerah Sahvitri H, Program S1 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung tahun 2018. Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton merupakan salah satu bank syariah yang membiayai pembiayaan KPR syariah subsidi yang dikenal dengan nama KPR Sejahtera. Pembiayaan KPR Sejahtera di Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton

⁶ Muhammad Afgari, *Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni*, (Universitas Muhammadiyah Jakarta: 2018)

menetapkan gaji pokok minimum untuk calon nasabahnya sebesar Rp 2.700.000,- dan nasabah yang tidak berpenghasilan tetap tidak diperbolehkan melakukan pembiayaan di bank tersebut. Sedangkan UMP (Upah Minimum Pokok) Lampung sebesar Rp 2.074.673,27,- sehingga penetapan gaji pokok minimum di Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton dirasa memberatkan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Hasil dari penelitian ini adalah mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah yang ada di Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu dengan adanya penetapan minimal penghasilan pemohon. Sedangkan menurut perspektif ekonomi syariah implementasi akad KPR Sejahtera BRI Syariah iB yang menggunakan akad *murabahah bil wakalah* di perbolehkan. Akan tetapi hasil dari penelitian ini implementasi pembiayaan KPR syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah di Bank BRI Syariah KC Bandar Lampung Kedaton menetapkan minimum penghasilan pemohon sebesar RP 2.700.000, hal tersebut tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.⁷ Berdasarkan penelitian tersebut terdapat persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu perbedaannya pada penelitian yang dilakukan oleh saudari Anugrah Sahvitri H membahas mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon. Sedangkan pada penelitian

⁷ Anugrah Sahvitri H, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)*, (UIN Raden Intan Lampung: 2018)

yang dilakukan oleh penulis membahas tentang akad murabahah bil wakalah yang ada pada pembiayaan KPR BTN Syariah KC Pekalongan.

Pemaparan di atas telah menjelaskan perbedaan antara penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti dengan penelitian-penelitian yang sudah dilakukan. Oleh karena itu, penelitian yang dilakukan penulis yang berjudul Penerapan Pembiayaan Perumahan Syariah melalui Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dapat dilakukan karena masalah yang akan diteliti bukan merupakan duplikasi dari penelitian-penelitian sebelumnya.

Perbedaan	Persamaan
1. Pada penelitian saudara Ikhsan Dwitama membahas tentang akad yang berbeda yaitu akad Musyarakah Mutanaqishah Pada KPR Muamalat IB Kongsi Bank Muamalat.	Pada pembiayaan KPR yang dilakukan oleh penulis.
2. Pada penelitian saudara Muhammad Afgari membahas mengenai penerapan akad murabahah pada pembiayaan KPR Syariah berdasarkan fatwa DSN MUI di BTN syariah cabang harmoni, dimana pada pembiayaan tersebut akad murabahahnya sudah sesuai dan diimplementasikan sesuai dengan fatwa DSN MUI terutama pada akad murabahah bil wakalahnya.	Pada pembiayaan KPR yang dilakukan oleh penulis.
3. Pada penelitian yang dilakukan oleh saudari Anugrah Sahvitri H membahas mengenai implementasi pembiayaan KPR Syariah untuk masyarakat berpenghasilan rendah yaitu adanya penetapan minimal penghasilan pemohon.	Pada penelitian yang dilakukan oleh saya membahas tentang akad murabahah bil wakalah yang ada pada pembiayaan KPR BTN Syariah KC Pekalongan.

Sejauh penelusuran peneliti terhadap beberapa hasil penelitian sebelumnya, belum ada yang membahas tentang akad murabahah bil wakalah

yang ada pada pembiayaan KPR BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan. Sehingga penelitian terhadap masalah ini ditinjau dari perspektif Hukum Ekonomi Islam merupakan hal baru (novelty).

F. Kerangka Teori

1. Kredit Kepemilikan Rumah (KPR)

KPR Syariah adalah pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah dengan menggunakan beberapa akad, yakni jual beli tegaskan untung (*mur ba ah*), jual beli dengan termin dan konstruksi (*istishna*), sewa berakhir lanjut milik (*ijarah mutahia bit tamlik*) dan kongsi berkurang bersama sewa (*musyarakah mutanaqishah*).⁸

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) merupakan salah satu jenis kredit konsumtif yang didasarkan pada penggunaan kredit, yaitu untuk membeli, membangun, merenovasi dan memperluas rumah dengan pembayaran secara angsuran. Pemasaran (KPR) ditujukan kepada masyarakat umum, baik yang berpenghasilan tetap, tidak tetap maupun profesional, serta badan usaha baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.

2. Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah

a. Murabahah

Murabahah merupakan bagian akad jual beli secara transaksional, dalam fiqh disebut dengan *bay' al- mur ba ah*, sedangkan Imam asy-Syafi'I menamakan transaksi sejenis *bay' al- mur ba ah* dengan *al-amir*

⁸ Ahmad Ifham, "*Ini Lho KPR Syariah!*", (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2017), hal.33.

bissyira.⁹ Pembiayaan *mur bahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *mur bahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.¹⁰

b. Wakalah

Wakalah atau wakilah adalah penyerahan atau pendelegasian atau pemberian mandat dari satu pihak kepada pihak lain. Kemudian mandat yang telah diberikan harus dilakukan sesuai dengan yang telah disepakati oleh si pemberi mandat. Wakalah atau biasa disebut perwakilan adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (muwakil) kepada orang lain (wakil) dalam suatu hal yang boleh diwakilkan.¹¹

Wakalah merupakan akad antara dua pihak dimana satu pihak menyerahkan, mendelegasikan, mewakilkan atau memberikan mandat kepada pihak lain, dan pihak lain menjalankan mandat yang telah diberikan sesuai dengan permintaan pihak yang mewakilkan. Al-Wakalah juga dapat diartikan sebagai pelimpahan kekuasaan seseorang kepada orang lain dalam menjalankan amanat yang telah diberikan.¹²

Jadi seorang wakil yang memperoleh amanat, sepenuhnya menjalankan kewenangan dan tanggung jawab orang yang diwakilkan.

⁹ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta:KALIMEDIA,2018), hal.192.

¹⁰ Heri Sudarsono, "*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*", (Yogyakarta: EKONISIA, 2007), hal.71.

¹¹ Ascaraya, *Akad dan Produk.*, (Jakarta: Rajawali, 2013), hal. 105

¹² Ismail, *Perbankan Syariah.*, (Jakarta: Kencana, 2013) hal. 193

Maksudnya perwakilan dalam wakalah mencakup penerimaan hak dan kewajiban.

c. Murabahah Bil Wakalah

Murabahah Bil Wakalah menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu jika 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, terjadi akad wakalah terlebih dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan berakhir pada saat nasabah menyerahkan barang yang telah dibeli kepada pihak bank , kemudian setelah barang diterima oleh pihak bank maka terjadi akad murabahah.

Akad murabahah bil wakalah adalah jual beli dimana pihak bank mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak bank. Setelah barang tersebut di miliki pihak bank dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak bank menentukan margin yang diinginkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik bank, kemudian setelah

barang tersebut dimiliki oleh pihak bank maka akad murabahah dapat dilakukan¹³.

Jadi, murabahah bil wakalah adalah jual beli antara pihak bank dengan nasabah, dimana pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dan setelah nasabah membeli barang yang diinginkannya kemudian nasabah menyerahkannya kepada pihak bank agar akad wakalah selesai, dan dapat melakukan akad yang selanjutnya yaitu murabahah.

G. Metode Penelitian

Metode merupakan analisis teoritis mengenai suatu cara atau metode. Penelitian merupakan suatu penyelidikan yang sistematis untuk meningkatkan sejumlah pengetahuan, juga merupakan suatu usaha yang sistematis dan terorganisasi untuk menyelidiki masalah tertentu yang memerlukan jawaban. Jadi metode penelitian merupakan cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan yang bersifat deskriptif dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam pada suatu masalah¹⁴. Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lokasi penelitian. Adapun data tersebut diperoleh dari lokasi yang berada di BTN Syariah Cabang Pekalongan. Penelitian ini difokuskan pada

¹³ Roifatus Syauqoti dan Mohammad Ghozali, "Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Masharif al Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* Vol. 3 No. 1, 2018, hal. 71

¹⁴ *Ibid*, hal. 7.

permasalahan mengenai Penerapan Pembiayaan Perumahan Syariah dalam produk pembiayaan perumahan pada akad murabahah bil wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang berusaha untuk menuturkan tentang permasalahan mengenai Penerapan Pembiayaan Perumahan Syariah melalui Akad Murabahah Bil Wakalah. Adapun data tersebut diperoleh dari PT Bank BTN Syariah Cabang Pekalongan. Sedangkan untuk memperoleh data yang berkenan dengan judul penelitian, penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan cara penelitian lapangan (*Field research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian dengan pihak-pihak yang terkait di PT Bank BTN Syariah Cabang Pekalongan. pada bagian pembiayaan akad *Murabahah bil wakalah*.

2. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini meliputi dua kategori yaitu:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data yang diperoleh merupakan data dari hasil penelitian lapangan dengan melalui wawancara langsung antara peneliti dengan pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan dibagian pembiayaan dan masyarakat yang menggunakan akad *Murabahah bil wakalah*.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder yaitu sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data, misalnya lewat orang lain atau lewat dokumen¹⁵. Untuk mendukung penelitian ini penulis menggunakan data sekunder dari referensi lain seperti dokumen, jurnal dan buku-buku.

3. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan yang beralamat di Jl. jln Diponegoro no.27 Pekalongan Utara, Telp (285) 421-282.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode penelitian data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah :

a. Observasi

Penelitian ini menggunakan observasi nonpartisipan, sehingga peneliti tidak terlibat dan hanya sebagai pengamat independen. Peneliti mencatat, menganalisis dan selanjutnya dapat membuat kesimpulan tentang Penerapan Pembiayaan Perumahan Syariah melalui Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

b. Wawancara (*Interview*)

Wawancara (*Interview*) adalah suatu kejadian atau suatu proses interaksi antara pewawancara (*interview*) melalui komunikasi langsung. Dapat pula dikatakan bahwa wawancara merupakan percakapan tatap

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Bandung: Alfabeta, 2010), hal. 402.

muka (*face to face*) antara pewawancara dengan dengan sumber informasi, di mana pewawancara bertanya langsung tentang suatu objek yang diteliti dan telah dirancang sebelumnya.¹⁶ Peneliti sebelumnya telah mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan dan langsung mengajukan pertanyaan tersebut kepada Bapak Yefi Dirar Arjuno selaku *Customer Financing service*, Ibu Nurul Aqidah selaku *Financing Data Entry*, dan nasabah pembiayaan KPR PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

c. Dokumen

Dokumen merupakan catatan atau karya seseorang tentang sesuatu yang sudah berlalu. Dokumen tentang orang atau sekelompok orang, peristiwa, atau kejadian dalam situasi sosial yang sesuai dan terkait dengan fokus penelitian adalah sumber informasi yang sangat berguna dalam penelitian kualitatif. Disini peneliti mencari data yang berkaitan dengan masalah penelitian untuk mendapatkan dan melengkapi data-data.

H. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan yang berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori, tinjauan pustaka, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II yang berisi tentang bahan penerapan atau pembedah analisis dalam penelitian ini. Guna memperjelas pembahasan ini, maka pembahasan dalam bab ini dibagi menjadi dua sub bab yaitu yang pertama berisi tentang pembahasan

¹⁶ Muri Yusuf, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), hal. 372.

kredit kepemilikan rumah, dan sub bab kedua membahas tentang akad pembiayaan murabahah bil wakalah.

Bab III Mengkaji tentang Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan yang berisi tentang gambaran umum tentang pembiayaan pada PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan serta penerapan akad murabahah bil wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

Bab IV bab ini berisi mengenai analisis dan pembahasan tentang praktik serta penerapan akad murabahah bil wakalah di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

Bab V Penutup, merupakan bagian penutup dari penulisan skripsi ini, dalam bab ini dipaparkan tentang kesimpulan dari hasil kajian yang telah dilakukan terhadap Pembiayaan Perumahan Syariah berbasis Akad Murabahah Bil Wakalah dalam Perspektif Fatwa DSN NO.04/DSN-MUI/IV/2000 di PT Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan kemudian dilanjutkan dengan beberapa saran yang dapat dijadikan sebagai bahan rekomendasi atau pertimbangan bagi kajian penelitian-penelitian selanjutnya.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam skripsi ini, maka dapat disimpulkan bahwa implementasi akad murabahah bil wakalah pada pembiayaan KPR di PT. Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan ini yang melakukan transaksi dengan developer adalah nasabah, namun karena menggunakan Akad Murabahah Bil Wakalah, maka disini bank menjadi wakil dari nasabah, jadi pihak bank yang melunasi pembiayaan tersebut kepada developer, kemudian nasabah membayar angsuran kepada pihak dengan cara melunasi angsuran yang telah disepakati setiap bulannya.

Mekanisme secara umum telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, namun ada hal yang kurang sesuai yaitu pada saat akad wakalah berakhir tidak ditandai dengan penyerahan barang yang telah dibeli oleh nasabah kepada pihak bank, seharusnya setelah barang tersebut dimiliki oleh pihak bank kemudian pihak bank baru memberikannya dengan akad murabahah kepada nasabah tersebut atau bisa dikatakan bahwa akad wakalah belum selesai tetapi sudah dilanjutkan dengan akad murabahah. Jadi disini pihak bank belum memiliki barang tersebut secara prinsip namun akad murabahah sudah dilanjutkan.

B. Saran

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

1. Kepada Bank BTN Syariah cabang Pekalongan sebaiknya memperbaiki akad murabahah bil wakalah yaitu perumahan yang diperjualbelikan.seharusnya secara prinsip menjadi milik bank terlebih dahulu agar sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
2. Kepada nasabah Bank BTN Syariah sebaiknya mengetahui secara jelas akad murabahah bil wakalah yang ada pada pembiayaan KPR platinum iB di Bank BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim Adiwarmarman, 2004. *Bank Islam : Analisis Fiqih Dan Keuangan*, Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Afgari, Muhammad. 2018. *Penerapan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR Syariah Berdasarkan Fatwa DSN MUI di BTN Syariah Cabang Harmoni*, Universitas Muhammadiyah Jakarta.
- Afrida, Yenti. 2018. "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah". *JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)*. Vol. 1 No. 2.
- Aisyah Nur, Nasabah Bank BTN Syariah KC Pekalongan, *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Alfina, Dwi. 2019. *Pelaksanaan Akad Wakalah Dalam Pembelian Hunian Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah Di Bank BTN Syariah Makassar*, Makassar: UIN Alauddin Makassar.
- Aliah, Wasilatul. 2011. *Preferensi nasabah terhadap kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah ; studi pada Bank BTN Syariah cabang Bogor*. Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Fakultas Syariah dan Hukum.
- Alwi, Muhammad. 2011. *Evaluasi pemasaran produk kredit kepemilikan rumah (KPR) Syariah dengan akad Murabahah studi pada Bank Permata Cabang Kebun Jeruk Jakarta*, Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Fakultas Syariah dan Hukum.
- Aqidah Nurul, Financing Data Entry, *Wawancara*, Pekalongan, 24 Oktober 2021.
- Arikunto Suharsimi, 2013, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta:PT.RINEKA CIPTA.
- Arjuno, Yefi Dirar. Customer Financing Service, *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Ascaraya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali, 2013
- Azizah, Nasabah Bank BTN syariah KC Pekalongan, *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Binti Nur Aisyah. 2015. "Manajemen Pembiayaan Bank Syariah", Yogyakarta: KALIMEDIA.
- Dahlan Ahmad, 2018, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, Yogyakarta:KALIMEDIA.

- Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya Al-Kamal*, Jakarta: CV Pustaka Jaya Ilmu, 2012
- Ellyana, Customer Service. *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Fatwa DSN-MUI No. 10/DSNMUI/IV/2000, tentang *Wakalah*
- Fatwa DSN-MUI No.13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang uang muka dalam murabahah.
- Fatwa DSN-MUI No.46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah
- Fatwa DSN-MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang nasabah yang tidak mampu membayar.
- Fatwa DSN-MUI No.48/DSN-MUI/II/2005 yaitu dalam proses penjadwalan kembali
- Fauzan dan Khunaenah, Nasabah Bank BTN Syariah KC Pekalongan, *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Gunawan Amrillian Wibisono, Account Officer (AO), *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Harisman dkk. 2015. *Perjalanan Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Bank Indonesia.
- Hidayatullah Agus, dkk, Alwasim Al-Qur'an Tajwid Kode Transliterasi Per Kata Terjemah Per Kata, Bekasi:Cipta Bagus Segara.
- Hisyam, Nasabah Bank BTN Syariah KC Pekalongan, *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.
- Ifham Ahmad. 2017. "*Ini Lho KPR Syariah!*", Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Ismail. 2013. *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana.
- Kasmir, *Analisis Laporan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014
- Khoirot Saftahul. 2017. *Strategi Pemasaran Pembiayaan KPR Syariah Bersubsidi Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya periode 2013-2016*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Program Studi Ekonomi Syariah.
- Krisnamurti Aditya, Operation Staff, *Wawancara*, Pekalongan, 30 September 2021.

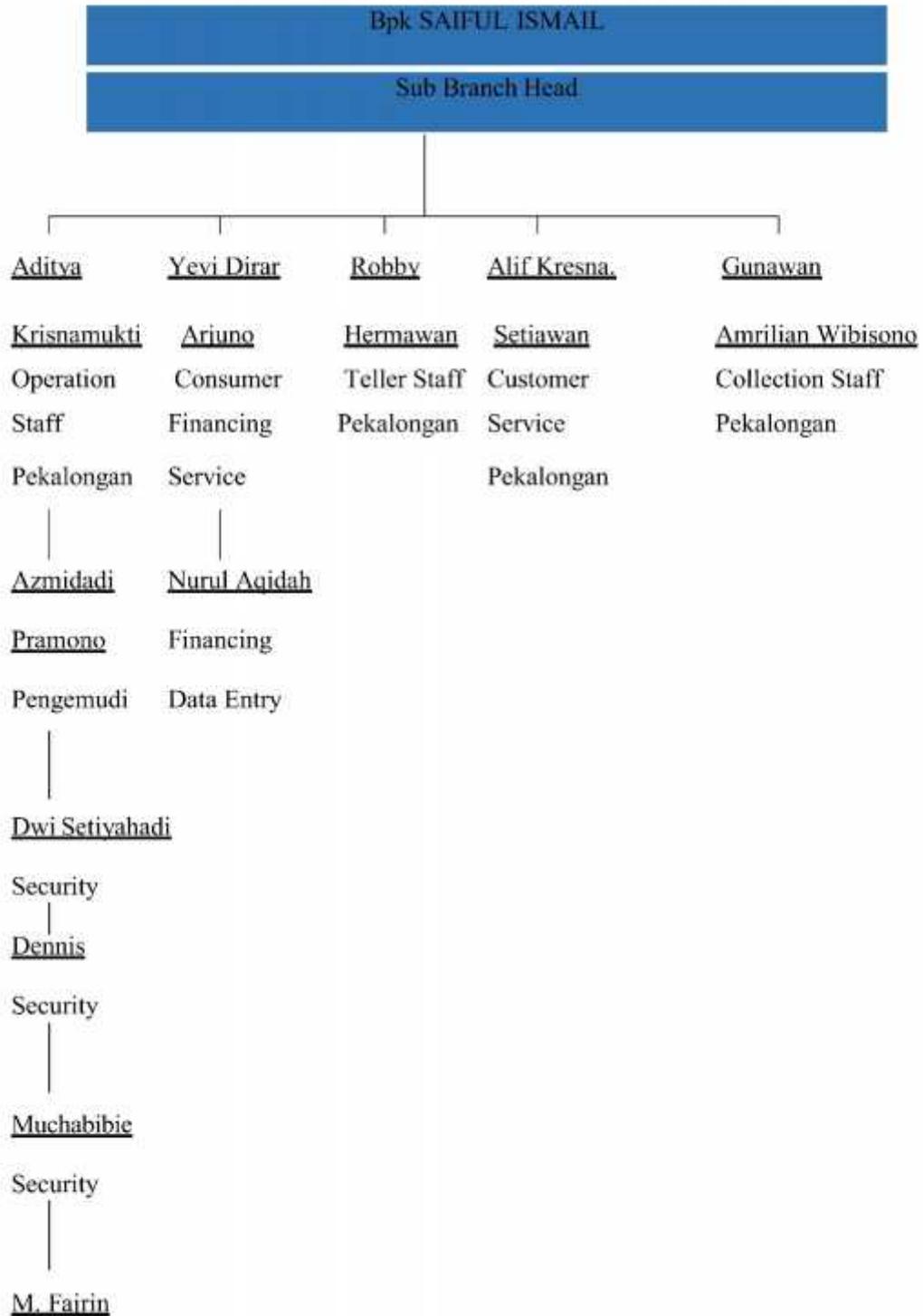
- Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Masharif al Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* Vol. 3 No. 1, 2018.
- Muhamad, 2012, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Muhamad, 2016, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Muhamad. 2015. “*Manajemen Dana Bank Syariah*”, Jakarta: PT RAJAGRAFINDOPERSADA.
- Mustofa, Imam, *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016
- Sahrani Sohari, Ru’fah Abdullah. 2011. *Fiqih Muamalah*. Bogor : Ghalia Indonesia
- Sahvitri H, Anugerah, *Analisis Pembiayaan KPR Syariah terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah (Studi pada Bank BRI Syariah Kantor Cabang Bandar Lampung Kedaton)*, UIN Raden Intan Lampung: 2018
- Sastra Eka. 2017. *Kesenjangan Ekonomi Mewujudkan Keadilan Sosial*, Jakarta: Expose.
- Sudarsono Heri. 2007. “*Bank dan Lembaga Keuangan Syariah Deskripsi dan Ilustrasi*”, Yogyakarta: EKONISIA.
- Sugiyono. 2010. *Metode Penelitian Bisnis*, (Bandung: Alfabeta,).
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta.
- Suhardjono. 2003. “*Manajemen Perkreditan Usaha Kecil dan Menengah*”, Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- Suhendi, Hendi,. 2010. *Fiqih Muamalah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Sutedi Adrian, 2009. *Perbankan Syariah Tinjauan Dan Beberapa Segi Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Syauqoti, Roifatul dan Mohammad Ghozali. 2018. “*Aplikasi Akad Murabahah Pada Pada Lembaga Keuangan Syariah*”, *Jurnal Masharif al Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* Vol. 3 No. 1.
- Widodo, Sugeng. 2014. “*Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikasi*”, Yogyakarta: KAUKABA.

www.btn.co.id

Yusuf Muri. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan*, Jakarta: Prenadamedia Group.

Lampiran 1

**STRUKTUR ORGANISASI BANK BTN SYARIAH KANTOR
CABANG SYARIAH PEKALONGAN**



Lampiran 2

TRANSKIP WAWANCARA I

Nama Narasumber : Bapak Yefi Dirar Arjuno

Selaku : Customer Financing Service

Tanggal : 30 September 2021

Tempat : BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan

Peneliti : Perkenalkan saya Tasyana Rahmadini dari IAIN Pekalongan pak, disini saya ingin melakukan penelitian untuk menyelesaikan skripsi saya pak.

Narasumber : Iya mba, bagaimana? Apa yang ingin ditanyakan?

Peneliti : Disini kan ada pembiayaan perumahan ya pak?

Narasumber : Iya benar mba

Peneliti : Saya ingin bertanya, untuk mekanisme pembiayaan perumahan disini bagaimana ya pak?

Narasumber : Iya mba untuk pembiayaan perumahan disini itu awalnya kita pakai akad wakalah setelah itu baru akad murabahah. dalam pembiayaan perumahan ini sebenarnya bisa menggunakan akad murabahah, istishna, musyarakah mutanaqishah, dan ijarah muntahiyah bit tamlik mba. Namun yang sering digunakan yaitu akad murabahah bil wakalah, karena pembiayaan perumahan ini dalam prakteknya tidak menggunakan akad murabahah murni karena pihak bank mewakilkan pembeliannya kepada nasabah.

Peneliti : Tadi kan bapak bilang katanya akad wakalah dulu, berarti nasabah melakukan transaksi dengan siapa ya pak?

Narasumber : Iya benar mba kita Akad Wakalah dulu lalu pembiayaan perumahan ini yang melakukan transaksi dengan developer adalah nasabah, karena dalam pembiayaan ini nasabah yang melakukan pembelian rumah secara langsung dengan pihak developer, jadi nasabah yang membayarkan uangnya. Namun disini bank menjadi wakil dari nasabah, jadi pihak bank yang melunasi pembiayaan tersebut kepada developer, kemudian nasabah

membayar angsuran kepada pihak dengan cara melunasi angsuran yang telah disepakati setiap bulannya.

Peneliti : Terus untuk persyaratan mengajukan pembiayaan perumahan disini apa saja ya pak?

Narasumber : Untuk persyaratannya yaitu Warga Negara Indonesia (WNI), usia minimal 21 Tahun atau telah menikah, pada saat pembiayaan lunas, usia tidak melebihi 65 Tahun, minimum masa kerja/usaha 1 (satu) tahun, tidak memiliki pembiayaan bermasalah di Bank lain (ID BI *Clear*), dan memiliki NPWP atau SPT Pasal 21. Setelah itu calon nasabah akan diseleksi melalui beberapa tahapan dan prosedur yang telah ditetapkan oleh pihak bank, jika calon nasabah sudah dinyatakan layak atau memenuhi persyaratan untuk melakukan pembiayaan ini, maka tahapan akan dilanjutkan sampai terjadinya akad tersebut mba.

Peneliti : Ohh begitu ya pak

Narasumber : Iya mba, ada yang mau ditanyakan lagi mba?

Peneliti : Cukup dulu pak, nanti kalau ada yang kurang saya kesini lagi. Terimakasih ya pak.

Narasumber : Ohh iya mba sama sama.

TRANSKIP WAWANCARA II

Nama Narasumber : Ibu Nurul Aqidah

Selaku : Financing Data Entry

Tanggal : 24 Oktober 2021

Tempat : BTN Syariah Kantor Cabang Pekalongan

Peneliti : Perkenalkan saya Tasyana Rahmadini dari IAIN Pekalongan bu, disini saya ingin melakukan penelitian untuk menyelesaikan skripsi saya bu.

Narasumber : Iya mba, ada yang bisa saya bantu?

Peneliti : Waktu itu saya sudah kesini bu, saya sudah melakukan wawancara dengan Pak Yefi tapi ada hal yang belum saya tanyakan. Disini saya ingin bertanya, setelah berkas-berkas persyaratan pembiayaan perumahan telah diajukan maka langkah apa yang selanjutnya dilakukan oleh pihak bank bu?

Narasumber : untuk berkas-berkas yang telah diajukan oleh nasabah dalam pembiayaan perumahan BTN Syariah akan diperiksa terlebih dahulu oleh saya untuk mengetahui pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidak. Yang menentukan pembiayaan tersebut dapat diterima atau tidaknya yaitu dengan melihat kelengkapan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah, dan kemudian dilakukan pemeriksaan apakah dokumen tersebut sudah memenuhi syarat-syarat pembiayaan KPR atau belum, melakukan BI checking kepada calon nasabah untuk mengetahui apakah nasabah tersebut memiliki pembiayaan di bank lain, apakah pembayaran angsurannya lancar atau tidak, kemudian melakukan pemeriksaan terhadap dokumen pendukung lainnya seperti slip gaji dan lain sebagainya.

Peneliti : Saya juga mau tanya bu, perihal penyelesaian apabila terjadi kredit macet dalam pembiayaan perumahan ini langkah yang dilakukan oleh pihak bank bagaimana ya bu?

Narasumber : hal pertama yang dilakukan oleh pihak bank yaitu melakukan komunikasi dengan cara menelfon apabila nasabah tidak dapat dihubungi

melalui telepon pihak bank mendatangi langsung lokasi tempat tinggal nasabah, jika belum ada hasil yang baik dari pihak nasabah, maka pihak bank mengeluarkan SP1 sampai SP3 jika masih belum ada hasil, jika sudah dilakukan SP3 namun masih saja tidak ada itikad baik dari nasabah maka pihak bank akan melakukan eksekusi lelang agunan pada kantor lelang Negara dimana hasil dari penjualan jaminan tersebut digunakan untuk melunasi hutang pokok yang masih belum dilunasi oleh nasabah, kemudian jika ada sisa dari hasil penjualan tersebut maka pihak bank akan mengembalikan uang hasil penjualan tersebut kepada nasabah.

Namun jika nasabah dinyatakan pailit oleh pihak bank namun nasabah masih memiliki itikad baik untuk mengangsur, maka pihak bank akan melakukan restrukturisasi dengan menggunakan pola penjadwalan ulang sisa pembayaran (PUSP) dimana pihak bank menurunkan angsuran nasabah dengan jumlah yang lebih kecil dengan jangka waktu yang lebih panjang. Penjadwalan kembali yang dilakukan oleh pihak bank hanya menjadwalkan kembali sisa outstanding pokok dan margin tanpa adanya penambahan lainnya mba.

Peneliti : Ohh iya bu, terimakasih untuk informasinya

Narasumber : Iya mba, sama-sama.

Lampiran 3

DOKUMENTASI



Lampiran 4

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. Data Pribadi

Nama : Tasyana Rahmadini

NIM : 1217056

Tempat, Tanggal lahir : Pekalongan, 22 Desember 1999

Agama : Islam

Alamat : Desa Ketanon Ageng Rt.01 Rw.06 Kecamatan Sragi, Kabupaten
Pekalongan.

Nama Ayah : Caswari

Pekerjaan : Wiraswasta

Nama Ibu : Sarita

Pekerjaan : Ibu Rumah tangga

B. Riwayat Pendidikan

1. SD Negeri Ketanon Ageng : Lulus Tahun 2011
2. SMP Negeri 1 Bodeh : Lulus Tahun 2014
3. SMK Islam Nusantara Comal : Lulus Tahun 2017
4. IAIN Pekalongan : Angkatan 2017

Pekalongan, 27 Desember 2021

Penulis



TASYANA RAHMADINI
NIM 1217056



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PEKALONGAN
UNIT PERPUSTAKAAN

Jl. Kusuma Bangsa No. 9 Pekalongan, Telp. (0285) 412575 Faks. (0285) 423418
Website : perpustakaan.iainpekalongan.ac.id Email : perpustakaan@iainpekalongan.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika IAIN Pekalongan, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : TASYANA RAHMADINI
NIM : 1217056
Jurusan : HUKUM EKONOMI SYARIAH
E-mail address : rahmadinitasya@gmail.com
No. Hp : 0895378860989

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan IAIN Pekalongan, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

Tugas Akhir Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)

Yang berjudul :

PEMBIAYAAN PERUMAHAN SYARIAH MELALUI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DI PT. BANK BTN SYARIAH KANTOR CABANG PEKALONGAN DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000

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

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

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Pekalongan, 21 Februari 2022



TASYANA RAHMADINI
NIM. 1217056

NB : Harap diisi, ditempel meterai dan ditandatangani
Kemudian diformat pdf dan dimasukkan dalam CD.