

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

**OLEH**

**M. RIPAL SHOUPY**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI  
BANJARMASIN**

**2021 M/1441 H**

**IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
DALAM PRODUK PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB  
DI PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO) TBK  
KANTOR CABANG SYARIAH BANJARMASIN**

**SKRIPSI**

**Diajukan kepada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam**

**Untuk Memenuhi Sebagian Syarat**

**Guna Mencapai Gelar Sarjana**

**Dalam Ilmu Perbankan Syariah**

**Oleh :**

**M. RIPAL SHOUPY**

**170101060533**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI ANTASARI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**JURUSAN PERBANKAN SYARIAH**

**BANJARMASIN**

**2021 M/1442 H**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

### **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Ripal Shoupy

NIM : 170101060533

Tempat/Tgl.Lahir : Benua Raya/18 Maret 1999

Jurusan : Perbankan Syariah

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

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

Banjarmasin, 2 November 2021

Yang membuat pernyataan,

Tanda Tangan



M. Ripal Shoupy

## **PERSETUJUAN**

### **PERSETUJUAN**

Skripsi yang berjudul : Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin

Ditulis Oleh : M. Ripal Shoupy

NIM : 170101060533

Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam

Program : Strata Satu (S-I)

Program Studi : Perbankan Syariah

Tahun Akademik : 2021/2022

Tempat dan Tanggal Lahir : Benua Raya, 18 Maret 1999

Alamat : Jl. A. Yani RT/015,RW/002 Desa Benua Raya, Kecamatan Bati-Bati, Kabupaten Tanah Laut.

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

Banjarmasin,2 November 2021

Pembimbing



Prof. Dr. H. Akh. Fauzi Aseri M.A.  
NIP 19551223 198203 1 001

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Perbankan Syariah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Antasari Banjarmasin



H. Haris Faulidi Asnawi, Lc., MSI.  
NIP 19790410 200501 1 010

## PENGESAHAN

### PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul: "Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin", ditulis oleh M. Ripal Shoupy, telah diujikan dalam Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin pada:

Hari : Senin

Tanggal : 29 November 2021

Dinyatakan LULUS dengan predikat: A (81,3)

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam



Dr. H. Fahrurrahman Azhari, M.H.I

NIP. 19600609 198803 1 003

Tim Penguji

Nama

Tanda Tangan

1. Prof. Dr. H. Akh. Fauzi Aseri, M.A.

(Ketua)

2.Dra. Hj. Fithriana Syarqawie, M.H.I.

(Anggota)

3.Fahruddin, S.AB, M.E.

(Anggota)

4.Lutpi Sahal, S.H.I, M.S.I.

(Anggota)

## ***ABSTRAK***

**M. Ripal Shoupy.** 2021. *Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB Di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.* Skripsi, Program Studi Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam. Pembimbing: Prof. Dr. H. Akh. Fauzi Aseri, M.A.

**Kata Kunci :** Akad Murabahah Bil Wakalah, KPR BTN Bersubsidi iB, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Penelitian ini dilatar belakangi adanya penggunaan sistem multi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang pelaksanaanya belum bisa dipastikan apakah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/46/PBI/2005 Pasal 9 Ayat 1 huruf d dan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 1 Ayat 9. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah (1) bagaimana implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negaran (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin., (2) apakah implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Jenis Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), dalam bentuk kualitatif. Karenanya untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan *Marketing Office* PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin.

Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu pertama, untuk mengetahui implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang

Syariah Banjarmasin., Kedua, untuk mengetahui implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sesuai atau tidak sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwa pertama, dalam praktiknya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor:7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah., Kedua, implementasi akad murabahah bil wakalah dalam produk pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

**MOTTO**

**“BERDOA DAN BEKERJA”**

## **KATA PERSEMBAHAN**

Alhamdulillah, karya ini saya persembahkan kepada orang-orang yang selama ini membimbing dan mendukung saya hingga mampu menyelesaikan studi Strata Satu (S1).

Khusus bagi orang yang sangat saya cintai yaitu Ayah saya (Syamsudin bin H. Bahri) dan Ibu saya (Masridah binti Nasrudin), yang senantiasa mendoakan kebaikan dunia dan akhirat untuk saya, serta kasih sayang yang diberikan kepada saya melebihi segala hal. Untuk almamaterku tercinta Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin yang saya banggakan, dosen pembimbing saya yang senantiasa membimbing dan mengarahkan saya hingga tersusunnya tugas akhir ini dan seluruh dosen Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, yang telah banyak memberikan ilmunya serta jasa yang tak ternilai harganya kepada saya.

Saya persembahkan karya ini untuk teman-teman yang sama-sama berstudi di Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin, khususnya kepada teman-teman seperjuangan dari awal kuliah hingga akhir dari dunia perkuliahan ini yaitu teman-teman dari Program Studi Perbankan Syariah Lokal D 2017.

## **PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA**

Transliterasi kata Arab ke dalam huruf Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Tanggal 22 Januari 1988 Nomor 157/1987 dan 0593/1987.

### **I. Konsonan tunggal**

<b>Huruf Arab</b>	<b>Nama</b>	<b>Huruf Latin</b>	<b>Nama</b>
ا	alif	tidak dilambangkan	tidak dilambangkan
ب	ba	B	Be
ت	ta'	T	Te
ث	sa'	S	es (dengan titik di atas)
ج	jim	J	Je
ح	ha'	H	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	dal	D	De
ذ	zal	Z	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	S	es (dengan titik di bawah)
ض	dad	D	de (dengan titik di bawah)
ط	ta'	T	te (dengan titik di bawah)
ظ	za'	Z	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	waw	W	We
ه	ha'	H	Ha
ء	hamzah	`	Apostrof
ي	ya'	Y	Ye

## II. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

جَبَّابٌ	ditulis	<i>Mutakabbir</i>
الْقُدُسُ	ditulis	<i>al-qudūs</i>

## III. Ta' marbutah di akhir kata

- a. Bila dimatikan ditulis *h*

جَامِعَةٌ	ditulis	<i>jāmi'ah</i>
مَكَابِثٌ	ditulis	<i>Maktabah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan untuk kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti salat, surat, ayat, zakat dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

- b. Bila diikuti dengan kata sandang 'al' serta bacaan kedua terpisah, maka ditulis dengan *h*

المَكَابِثُ الْجَمِيلَةُ	ditulis	<i>al-maktabah al-jamīlah</i>
--------------------------	---------	-------------------------------

## IV. Vokal pendek

ـ	Fathah	ditulis	A
	Kasrah	ditulis	I

	Dammah	ditulis	U
شکر	Fathah	ditulis	Syakara
زیرا	Kasrah	ditulis	quri'a
يانتق	Dammah	ditulis	yaniqu

## V. Vokal panjang

1	fathah + alif كَامِلَةٌ	ditulis ditulis	ā kāmilah
2	fathah + ya mati صَلِي	ditulis ditulis	ā ṣallā
3	kasrah + ya mati شَدِيدٌ	ditulis ditulis	ā syadīd
4	dammah + wawu mati صَدُورٌ	ditulis ditulis	ū ṣudūr

## VI. Vokal rangkap

1	fathah + ya mati روءید	ditulis ditulis	ai ruwaidun
2	fathah + wawu mati ونْرَعُونَ ذِي الْوَتَادٍ	ditulis ditulis	au wa fir'auna ži al-autād

## VII. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

الآنِمَّ أَنْدَ خَلْقَانِ	ditulis	a'antum asyaddu khalqan
---------------------------	---------	-------------------------

## VIII. Kata sandang alif+lam

a. Bila diikuti huruf *Qamariyyah*

القرآن	Ditulis	al-Qur'ān
--------	---------	-----------

الكتاب	Ditulis	<i>al-kitāb</i>
--------	---------	-----------------

- b. Bila diikuti huruf *Syamsiyah* ditulis dengan *diidgamkan*

الصبح	Ditulis	<i>aṣ-ṣubhu</i>
الساهرة	Ditulis	<i>as-sāhirah</i>

## IX. Penulisan Kata-Kata Dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut bunyi atau pengucapannya dengan menulis penulisannya

بِرِ الْوَالِدَيْنِ	Ditulis	<i>birru al-wālidaini</i>
إِذَا الشَّمْسُ	Ditulis	<i>Iża asy-syamsu</i>

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji bagi Allah Swt. yang telah memberikan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga skripsi yang berjudul “Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Dalam Produk Pembiayaan KPR BTN Bersubsidi iB di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin” ini dapat penulis selesaikan. Salawat dan salam semoga selalu tecurah kepada kekasih Allah Swt., Nabi Muhammad Saw., keluarga serta sahabat beliau yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam yang penuh dengan cahaya ilmu.

Skripsi ini dibuat sebagai laporan akhir perkuliahan yang disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi. Dalam penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, dengan rendah hati, saya mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari Banjarmasin, selaku penanggung jawab penuh terhadap berlangsungnya proses belajar mengajar di lingkungan UIN Antasari Banjarmasin,
2. Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam dan Ketua Jurusan Perbankan Syariah serta seluruh dosen, asisten dosen, karyawan dan karyawati Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak memberikan pengetahuan, pelayanan dan bantuan selama berstudi di Fakultas Ekonomi dan

Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin,

3. Dosen Pembimbing , Bapak Prof. Dr. H. Akh. Fauzi Aseri M.A. yang telah turut serta banyak memberikan bimbingan dan arahan dalam penyelesaian penulisan skripsi ini,
4. Pimpinan dan Staf Pegawai PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Banjarmasin yang telah mengijinkan dan membantu saya guna kelancaran penelitian ini,
5. Kepala Perpustakaan UIN Antasari Banjarmasin beserta para stafnya dan Kepala Perpustakaan dan Kearsipan Daerah Kalimantan Selatan beserta para stafnya yang telah banyak membantu meminjamkan buku-buku yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini,
6. Ayah (Syamsudin bin H. Bahri) dan Ibu (Masridah binti Nasrudin) saya yang selalu senantiasa mendoakan kebaikan dunia dan akhirat untuk saya, serta kasih sayang yang diberikan kepada saya melebihi segala hal, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini,
7. Semua sahabat dan rekan mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Antasari Banjarmasin yang telah banyak membantu dalam penyusunan dan penyelesaian skripsi ini, dan
8. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu di sini yang telah banyak memberikan bantuan baik berupa saran maupun sumbangan pikiran lainnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa di dalam penulisan skripsi

ini masih banyak terdapat kekurangan karena masih terbatasnya pengetahuan dan wawasan yang penulis miliki. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan semua pihak.

Banjarmasin, 10 November 2021



M. Ripal Shoupy

## DAFTAR ISI

<b>PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....</b>	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A.    Latar Belakang.....	1
B.    Rumusan Masalah .....	7
C.    Tujuan Penelitian.....	7
D.    Kegunaan Penelitian.....	8
E.    Definisi Operasional.....	9
F.    Kajian Pustaka.....	10
G.    Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II KONSEP AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH DAN PRODUK PEMBIAYAAN KPR BTN BERSUBSIDI IB .....</b>	<b>15</b>
A.    Konsep Akad Murabahah .....	15
1.    Pengertian Murabahah .....	15
2.    Landasan Hukum Murabahah.....	18
3.    Rukun akad dalam Murabahah .....	24
4.    Syarat Murabahah.....	25
5.    Skema akad Murabahah.....	26
B.    Konsep Akad Wakalah .....	27
1.    Pengertian Wakalah .....	27
2.    Landasan Hukum Wakalah.....	30
3.    Rukun dan Syarat Wakalah .....	33
4.    Aplikasi Wakalah pada Bank Syariah .....	34
D.    Pembiayaan.....	36
1.    Pengertian Pembiayaan .....	36
2.    Penggunaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan .....	38
3.    Penggunaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan .....	39
E.    Konsep Akad Murabahah Bil Wakalah .....	40
1.    Pengertian Murabahah Bil Wakalah .....	40
2.    Rukun akad Murabahah Bil Wakalah .....	42

3.	Syarat-syarat dari Akad Murabahah Bil Wakalah.....	43
4.	Penerapan Akad Murabahah Bil Wakalah pada Bank Syariah .....	43
<b>F.</b>	<b>KPR BTN Bersubsidi iB.....</b>	<b>45</b>
1.	Pengertian KPR BTN Bersubsidi iB .....	45
2.	Syarat dan ketentuan pembiayaan.....	46
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>		<b>49</b>
<b>A.</b>	<b>Jenis dan Pendekatan Penilitian.....</b>	<b>49</b>
<b>B.</b>	<b>Lokasi Penelitian.....</b>	<b>49</b>
<b>C.</b>	<b>Subjek dan Objek Penelitian .....</b>	<b>50</b>
<b>D.</b>	<b>Data dan Sumber Data.....</b>	<b>50</b>
<b>E.</b>	<b>Teknik Pengumpulan Data.....</b>	<b>52</b>
<b>F.</b>	<b>Teknik Pengolahan dan Analisis Data .....</b>	<b>54</b>
<b>G.</b>	<b>Tahapan Penelitian .....</b>	<b>55</b>
<b>BAB IV LAPORAN PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....</b>		<b>58</b>
<b>A.</b>	<b>Penyajian Data .....</b>	<b>58</b>
<b>B.</b>	<b>Analisis Data .....</b>	<b>75</b>
<b>BAB V PENUTUP.....</b>		<b>78</b>
<b>A.</b>	<b>Simpulan .....</b>	<b>78</b>
<b>B.</b>	<b>Saran .....</b>	<b>79</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>81</b>
<b>LAMPIRAN- LAMPIRAN .....</b>		<b>86</b>