

**PRAKTIK PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI  
BERDASARKAN PRINSIP AKAD WAKALAH  
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH  
(Studi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama  
Kota Bengkulu)**



**SKRIPSI**

Diajukan sebagai salah satu syarat  
Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh :

**FERDI JUNIARMAN**  
**NIM.1911120026**

**PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARI'AH  
FAKULTAS SYARI'AH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI FATMAWATI  
SUKARNO BENGKULU  
TAHUN 2023 M/1444 H**







## MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

مَا وَدَّعَكَ رَبُّكَ وَمَا قَلَىٰ ﴿١﴾ وَالْآخِرَةُ خَيْرٌ لَّكَ مِنَ الْأُولَىٰ ﴿٢﴾ وَلَسَوْفَ  
يُعْطِيكَ رَبُّكَ فَتَرْضَىٰ ﴿٣﴾ أَلَمْ يَجِدْكَ يَتِيمًا فَآوَىٰ ﴿٤﴾ وَوَجَدَكَ ضَالًّا  
فَهَدَىٰ ﴿٥﴾ وَوَجَدَكَ عَائِلًا فَأَغْنَىٰ ﴿٦﴾

*Tuhanmu tiada meninggalkan kamu dan tiada (pula) benci kepadamu, Dan Sesungguhnya hari kemudian itu lebih baik bagimu daripada yang sekarang (permulaan), Dan kelak Tuhanmu pasti memberikan karunia-Nya kepadamu, lalu (hati) kamu menjadi puas, Bukankah Dia mendapatimu sebagai seorang yatim, lalu Dia melindungimu?, Dan Dia mendapatimu sebagai seorang yang bingung lalu Dia memberikan petunjuk., Dan Dia mendapatimu sebagai seorang yang kekurangan, lalu Dia memberikan kecukupan.*

## **PERSEMBAHAN**

*Terima kasih kepada-Mu Ya Allah SWT  
yang telah berikan nikmat-Mu ke padaku*

*Sehingga aku menikmati kasih dan cinta yang tulus dari  
orang-orang terdekatku hingga saat ini  
Sebagai balasan rasa cintaku kepada mereka saya  
persembahkan sebuah karya sederhana ini kepada:*

*Ayahanda dan Ibunda yang senantiasa mencurahkan doa  
restunya sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.  
Teruntuk wanita yang selalu menginglatiku Ayuk dan Abangku  
terimakasih atas support serta waktunya  
Teman-teman HES angkatan 2019 yang tak bisa di sebutkan satu  
persatu*

*Tak lupa pula kepada semua Dosen-Dosen-Ku yang telah  
memberikan ilmunya dan motivasinya. Tetap aku ingat sepanjang  
hidupku.*

*Buat semua teman-teman SYARIAH Angkatan 2019  
Semoga Allah selalu memberikan rahmat, taufiq dan hidayah-  
Nya kepada kita semua dan kita dapat dipertemukan di majlis  
yang Mulia  
amin...amin...yarobbal 'alamin*

**Ferdi Juniarman**  
**NIM.1911120026**



## SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan:

1. Skripsi dengan judul "Praktik pembelian rumah subsidi berdasarkan prinsip akad wakalah perspektif hukum ekonomi syariah (Studi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu)". Adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik, baik di Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu maupun diperguruan tinggi lainnya.
2. Skripsi ini murni gagasan, pemikiran dan rumusan saya sendiri tanpa bantuan yang tidak sah dari pihak lain kecuali arahan dari tim pembimbing.
3. Di dalam skripsi ini tidak terdapat hasil karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali kutipan secara tertulis dengan jelas dan dicantumkan pada daftar pustaka.
4. Bersedia skripsi ini diterbitkan di Jurnal Ilmiah Fakultas Syari'ah atas Nama saya dan nama dosen pembimbing Skripsi saya.
5. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran pernyataan ini, saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana, serta sanksi lainnya sesuai norma dan ketentuan yang berlaku.

Bengkulu, Juni 2023 M  
Mahasiswa yang  
Menyatakan



**Ferdi Juniarman**  
NIM.1911120026

## ABSTRAK

### **PRAKTIK PEMBELIAN RUMAH SUBSIDI BERDASARKAN PRINSIP AKAD WAKALAH PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH (Studi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu)**

Oleh.

Ferdi Juniarman

Nim.1911120026

Bermunculannya berbagai perusahaan lembaga keuangan syariah, semakin berkembang juga produk yang ditawarkan dan salah satu dari berbagai akad yang ditawarkan kepada nasabah adalah akad *wākalah*. Adapun rumusan masalah penelitian ini adalah sebagai berikut: 1. Bagaimana Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu? 2. Bagaimana Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu?. Jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), adapun hasil penelitian ini adalah 1. Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu, yang mana menggunakan *Murabahah bil wakalah* (nasabah bertindak sebagai wakil bank) yang diterapkan di BSI Cabang Panorama Kota Bengkulu, yakni nasabah melakukan negoisasi dan persyaratan oleh pihak bank, jika dirasa nasabah yang bersangkutan memenuhi persyaratan dalam pembiayaan, maka pihak bank akan melakukan survey kelokasi usaha yang bersangkutan, setelah itu jika mendapat persetujuan dari atasan maka dibuatkanlah surat kuasa menggunakan akad wakalah, kemudian ditandatangani akad wakalah dan murabahah dalam satu waktu, yang mana setelah melakukan dua akad ini dilakukannya pencairan oleh pihak bank dan nasabah dapat membeli rumah KPR yang diinginkan di awal akad, nasabah

mempunyai kewajiban membayar angsuran secara tangguh.  
2. Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu (sahih) dikarenakan bank telah memiliki komoditas atau barang yang akan dijual kepada nasabah serta dibolehkannya menggabungkan antara akad murabahah dan wakalah dengan memperhatikan kemaslahatan seseorang.

***Kata Kunci : Rumah Subsidi, Wakalah, Bank Syariah Indonesia***





## **ABSTRACT**

### **PRACTICE OF SUBSIDED HOME PURCHASE BASED ON WAKALAH ACADEMIC PRINCIPLES SHARIA ECONOMIC LAW PERSPECTIVE (Study at Bank Syariah Indonesia Panorama Branch Office, Bengkulu City)**

**By.**

**Ferdi Juniarkan**

**Nim. 1911120026**

The emergence of various Islamic financial institution companies, the products offered are also growing and one of the various contracts offered to customers is the wakalah contract. The formulation of the research problem is as follows: 1. What is the Practice of Buying Subsidized Houses Based on Wakalah Contract Principles at Bank Syariah Indonesia, Panorama City Bengkulu Branch Office? 2. What is the Review of Sharia Economic Law on the Practice of Buying Subsidized Houses Based on Wakalah Contract Principles at Bank Syariah Indonesia, Panorama City Bengkulu Branch Office? The type of research that the author uses is field research, while the results of this study are 1. The Practice of Subsidized Home Purchases Based on Wakalah Contract Principles at Bank Syariah Indonesia, the Panorama City Bengkulu Branch Office, which uses Murabahah bil wakalah (the customer acts as a bank representative ) which is implemented at the BSI Panorama Branch, Bengkulu City, namely the customer carries out negotiations and requirements by the bank, if it is felt that the customer concerned meets the requirements in financing, the bank will conduct a survey of the relevant business location, after that if it gets approval from superiors then make the power of attorney uses the wakalah contract, then the wakalah and murabaha contracts are signed at one time, which after carrying out these two contracts the bank disburses them and the customer can buy the desired KPR house at the beginning of the contract, the customer has the obligation to pay installments in a deferred manner. 2. Review of Sharia Economic Law on the Practice of

Buying Subsidized Houses Based on Wakalah Contract Principles at Bank Syariah Indonesia Bengkulu City Panorama Branch Office is valid (valid) because the bank already has commodities or goods to be sold to customers and is allowed to combine murabahah and wakalah contracts by paying attention to someone's problem.

Keywords: Subsidized housing, Wakalah, Indonesian Sharia Bank



## KATA PENGANTAR

### **Assalamualaikum Wr. Wb**

Alhamdulillah Puji serta syukur kepada Allah SWT atas segala nikmat dan rahmat serta karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu).

Shalawat dan salam semoga tetap dilimpahkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat dan pengikutnya hingga akhir zaman.

Penyusun skripsi ini bertujaun untuk memenuhi salah satu syarat guna untuk penulisan Skripsi pada program study Hukum Tata negara pada Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu. Dalam Penyusunan skripsi ini Penulis mendapat bantuan dari semua pihak. Dengan demikian penulis ingin mengucapkan terima kasih pada :

1. Prof. Dr. Zulkarnain, M.Pd. Rektor Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.
2. Dr. Suwarjin, M.A Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.
3. Badrun Taman Kepala Prodi Hukum Ekonomi Syari'ah Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu.



4. Prof. Dr. Khairudin Wahid M.Ag pembimbing pertama yang telah memberikan masukan dan arahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Edi Mulyono, M.E.Sy pembimbing Kedua yang telah memberikan masukan dan arahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Kedua Orang Tuaku yang selalu mendo'akan serta memberi semangat penulis.
7. Bapak Ibu dosen Fakultas Syari'ah yang telah mengajar dan membimbing serta memberikan berbagai ilmu dengan penuh keikhlasan.
8. Semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari akan banyak kelemahan serta kekurangan dari berbagai sisi. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik serta saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan skripsi in kedepan.

Bengkulu,

2023 M  
1444 H

**Ferdi Juniarman**  
**NIM. 1911120026**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACK.....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Penelitian Terdahulu.....	11
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sitematika Penulisan .....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Jual Beli.....	19
1. Pengertian Jual Beli.....	19
2. Dasar Hukum Jual Beli .....	22
3. Rukun dan syarat Jual Beli.....	30

4. Macam-macam jual beli.....	36
5. Sifat Jual Beli .....	39
6. Jual Beli yang dilarang menurut hukum Islam .....	40
7. Manfaat dan hikmah jual beli.....	46
B. Tinjauan umum tentang akad al-wakalah .....	48
1. Pengertian wakalah .....	48
2. Landasan hukum wakalah.....	52
3. Rukun dan syarat wakalah .....	58
4. Perkara yang diwakilkan objek wakalah .....	60
5. Pembelian wakalah dan berakhirnya wakalah .....	61
6. Teori kepastian hukum .....	61

### **BAB III GAMBARAN OBJEK PENELITIAN**

A. Sejarah Bank Syari'ah Indonesia Kc Panorama.....	67
B. Visi Misi Bank Syariah Indonesia Panorama Kota Bengkulu .....	71
C. Produk dan jasa Bank Syari'ah Indonesia.....	72
D. Struktur organisasi BSI KC Panorama Kota Bengkulu .....	73
E. Konsep wakalah hukum islam .....	79

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu .....	82
---	----



B. Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu .....	101
---	-----

#### **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	116
B. Saran.....	117

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

