

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar belakang

Masyarakat di Negara maju dan berkembang sangat membutuhkan bank sebagai tempat untuk melakukan transaksi keuangannya. Bank merupakan lembaga keuangan yang mempunyai peranan yang sangat strategis dalam mengembangkan pembangunan nasional. Kegiatan utama dari perbankan mengenal dua sistem, yaitu sistem ekonomi konvensional dan sistem ekonomi syariah. Sistem ekonomi konvensional terdapat Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat.<sup>1</sup>

Bank Syariah sebagai lembaga keuangan mempunyai mekanisme dasar, yaitu menerima deposito dari pemilik modal (*depositor*) dan mempunyai kewajiban (*liability*) untuk menawarkan pembiayaan kepada investor pada sisa asetnya, dengan pola dan/atau skema pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam. Pada sisi kewajiban,

---

<sup>1</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Cet. V, Kencana: Jakarta, 2017), h. 29

terdapat dua kategori utama, yaitu interest-fee current and saving accounts dan investment accounts yang berdasarkan pada prinsip PLS (*Profit and Loss Sharing*) antara pihak bank dengan pihak depositor; sedangkan pada sisi asset, yang termasuk didalamnya adalah segala bentuk pola pembiayaan yang bebas riba dan sesuai prinsip atau standar syariah, seperti mudharabah, musyarakah, istisna, salam, dan lain-lain.

Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, pembayaran dan penarikan bunga di larang dalam semua bentuk transaksi. Bank syariah tidak mengenal sistem bunga, baik bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah.<sup>2</sup>

Secara yuridis formal dalam undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan selanjutnya disebut UUP.

---

<sup>2</sup> Ismail, *Perbankan Syariah* h. 31

Pengertian bank umum sendiri dijabarkan dalam Pasal 1 angka 3 UUP yang mengemukakan, Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>3</sup>

Secara yuridis normatif tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, diantaranya, Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 10 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia, Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Hukum Perbankan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah salah satunya adalah Bank Syariah Indonesia. BSI merupakan bank hasil merger antara PT Bank BRIsyariah Tbk, PT Bank Syariah

---

<sup>3</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan Edisi Revisi*, (Mandar Maju: Bandung, 2012) h. 5

Mandiri dan PT Bank BNI Syariah. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) secara resmi mengeluarkan izin merger tiga usaha bank syariah tersebut pada 27 Januari 2021 melalui surat Nomor SR-3/PB.1/2021.

Setelah berjalannya peraturan perbankan yaitu Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, akhirnya diterbitkan undang-undang yang lebih spesifik menerangkan tentang Perbankan syariah secara eksplisit yaitu Undang-Undang No. 21 Tahun 2008. Undang-undang ini menjadikan perbankan syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasionalnya, paling tidak terdapat enam hal baru dalam UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yaitu otoritas fatwa dan komite perbankan syariah, pembinaan dan pengawasan syariah, pemilihan dewan pengawas syariah (DPS), masalah pajak, penyelesaian sengketa, dan konversi unit usaha syariah (UUS) menjadi bank umum syariah (BUS). Dengan kehadiran undang-undang ini memicu peluang yang lebih besar yang diberikan kepada masyarakat untuk mendapatkan

pelayanan perbankan sepenuhnya yang sesuai dengan syarat islam. Salah satunya adalah perbankan syariah menawarkan transaksi yang tidak berlandaskan pada konsep bunga, dapat diharapkan untuk lebih optimal melayani kalangan masyarakat yang belum dapat tersentuh oleh perbankan konvensional, dan memberikan pembiayaan dalam pengembangan usaha berdasarkan sistem syariat Islam.

Konsep ekonomi syariah (*Islamic economic*) itu sendiri menurut M. Yasir Nasution mengemukakan bahwa ekonomi syariah mempunyai perbedaan yang mendasar dengan ekonomi konvensional (sebutan yang lazim digunakan untuk ekonomi sekuler). Perbedaan yang paling mendasar adalah pada landasan filosofiyadan asumsi-asumsinya tentang manusia. Ekonomi syariah dibangun atas empat filosofinya, yakni pertama ketauhidan, dengan pengertian bahwa semua yang ada dialam ini merupakan ciptaan Allah SWT dan hanya Allah-lah yang mengatur segala sesuatunya, termasuk mekanisme hubungan antarmanusia, cara memperoleh rezki dan melakukan

transaksi bisnis serta kegiatan ekonomi lainnya; kedua, keadilan dan keseimbangan, dalam pengertian kedua hal ini harus digunakan sebagai dasar untuk mencapai kesejahteraan umat manusia.

Dalam kehidupan berbisnis akad *wakalah* adalah salah satu akad yang sering terjadi dalam transaksi jual beli. Kegiatan jual beli tidak hanya terjadi pada benda bergerak saja, akan tetapi juga terjadi pada benda tidak bergerak, misalnya seperti tanah kebun, tanah sawah, rumah dan lain sebagainya. Dalam hal jual beli tidak mesti si pembeli yang membeli barang tersebut tetapi bisa juga di lakukan oleh orang lain, yaitu dengan mewakilkan kepada orang lain. *Wakalah* dalam jual beli seperti ini termasuk yang sering terjadi. *Wakalah* itu yang berarti perlindungan (*al-hifzh*), penyerahan (*at-tawfidh*), atau memberikan kuasa.<sup>4</sup>

Oleh sebab itu, seluruh kegiatan ekonomi harus dilandasi kepada paham keadilan dan keseimbangan sebagaimana yang telah digariskan oleh Allah SWT. Ketiga,

---

<sup>4</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2002),h. 20.

kebebasan dalam arti bahwa manusia bebas melakukan seluruh aktivitas ekonomi sepanjang tidak ada ketentuan Allah SWT yang melarangnya dan Keempat; pertanggung jawaban, dalam arti manusia sebagai pemegang amanah memikul tanggung jawab atas segala putusan-putusan yang diambilnya.<sup>5</sup> Bisa disimpulkan secara garis besar ekonomi konvensional berorientasi kepada hal-hal yang bersifat dunia, sedangkan ekonomi berorientasi tidak hanya dunia saja tetapi juga kepada hal-hal yang bersifat ukhrawi sebagai ibadah kepada Allah SWT.

Dengan 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. Wākalah (perwakilan) adalah penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandate atau *power of attorney* akad petimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak yang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.

---

<sup>5</sup> Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan* Edisi Revisi, h. 8

Dalam masyarakat sekarang ini sering terjadinya wakalah dalam jual beli termasuk pada benda yang tidak bergerak seperti rumah, perumahan dan lain-lain. Islam menganjurkan bahwa cara bertransaksi di dalam jual beli itu harus sesuai dengan yang telah ditetapkan oleh al-qur'an dan hadis. Namun kegiatan wakalah dalam jual beli seperti rumah yang terjadi di Bank Syari'ah Indonesia cabang Bengkulu adalah pemilik rumah ingin menjual rumahnya dengan mewakilkan (memberi kuasa) kepada orang lain dengan harga jual tanah yang telah ditentukan oleh pemilik tanah dan sudah termasuk juga dengan upah di dalamnya untuk penerima kuasa. Namun demikian, yang terjadi disini yaitu penerima kuasa menjual rumah tersebut lebih tinggi dari harga yang telah di tentukan oleh pemilik rumah.

Akad Wākalah ini biasanya digunakan oleh perbankan atau non-bank seperti perusahaan asuransi. Dengan latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik mengangkat judul “Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah Perspektif Hukum

Ekonomi Syariah (Studi di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu).”.

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas 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?

## **C. Tujuan penelitian**

Tujuan penelitian ini untuk:

1. Untuk mengetahui Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu.
2. Untuk mengetahui Tinjauan Hukum Ekonomi Syari'ah terhadap Praktik Pembelian Rumah Subsidi Berdasarkan

Prinsip Akad Wakalah di Bank Syariah Indonesia Kantor  
Cabang Panorama Kota Bengkulu.

#### **D. Kegunaan penelitian**

##### 1. Secara Teoritis,

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan wawasan keilmuan bagi penulis dan pemahaman bagi masyarakat mengenai bagaimana pembelian rumah sederhana berdasarkan prinsip akad wakalah.

##### 2. Kegunaan praktis

a. Bagi penulis, Penelitian ini mampu memberikan informasi serta pemahaman mengenai bagaimana pembelian rumah sederhana berdasarkan prinsip akad wakalah.

b. Bagi akademik, penelitian ini diharapkan menjadi salah satu pijakan, referensi dan bahan kajian bagi penelitian selanjutnya yang membahas tentang pembelian rumah sederhana berdasarkan prinsip akad wakalah.

## E. Penelitian terdahulu

Untuk lebih validnya sebuah karya ilmiah dan memiliki bobot yang tinggi maka perlu dijelaskan beberapa rujukan atau sumber tulisan yang menopang terealisasinya skripsi ini.

Rujukan buku-buku atau referensi yang ada kaitannya dengan skripsi ini merupakan sumber yang sangat penting untuk menyusun pokok pembahasan yang dimaksudkan dalam pembahasan skripsi ini sehingga tidak mengambang jauh.

**Tabel.1.1**  
**Penelitian Terdahulu**

| <b>No</b> | <b>Keterangan Skripsi</b>   | <b>Persamaan</b>   | <b>Perbedaan</b>   |
|-----------|---|--|--|
| <b>1</b>  | Jurnal VARIA JUSTICIA<br>Oleh Ani Yunita<br>Judul Problematika Penyertaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah | Persamaan penelitian adalah sama-sama meneliti Pembebasan/ Penyertaan Akad Wakalah | Perbedaan dari Penelitian ini adalah membahas terkait Problematika Penyertaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah. |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| 2 | <b>SKRIPSI</b><br>Fazlu Dziky Fatan<br>Syauqi<br>11160490000005<br>Akad Wakalah Dalam<br>Pembiayaan<br>Murabahah Di<br>Perbankan Syariah<br>Ditinjau Dari Fatwa<br>DSN-MUI (Studi<br>Kasus Unit Usaha<br>Syariah PT. Bank DKI<br>Kantor Pusat) | Persamaannya<br>dengan<br>penelitian<br>penulis adalah<br>sama-sama<br>meneliti Akad<br>Wakalah   | perbedaannya<br>adalah Akad<br>Wakalah Dalam<br>Pembiayaan<br>Murabahah Di<br>Perbankan Syariah<br>Ditinjau Dari<br>Fatwa DSN-MUI. |
| 3 | Skripsi Oleh Ravikha<br>Naeda. 2010. UII<br>Judul Akad Wakalah<br>pada pembiayaan<br>Murabahah di Bank<br>Pembangunan Daerah<br>Syariah Yogyakarta.  | Persamaannya<br>dengan<br>penelitian<br>penulis adalah<br>Akad<br>Wakalah pada<br>pembiayaan di<br>Bank<br>Pembangunan<br>Daerah<br>Syariah<br>Yogyakarta | perbedaannya<br>adalah Akad<br>Wakalah pada<br>pembiayaan<br>Murabahah di<br>Bank<br>Pembangunan<br>Daerah Syariah<br>Yogyakarta.. |

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Adapun jenis penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian lapangan (*field research*), Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif, metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data

deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Karena itu data-data disajikan dalam bentuk kata-kata, bukan dalam bentuk angka-angka.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengembangan (*research and development*). Penelitian dan pengembangan merupakan jembatan antara penelitian dasar (*basic research*) dengan penelitian terapan (*applied research*), dimana penelitian dasar bertujuan untuk "*to discover new knowlage about fundamental phonemena*" dan applied research bertujuan untuk menemukan pengetahuan yang secara praktis dapat diaplikasikan.<sup>6</sup>

## **2. Jenis data**

Adapun data yang diperlukan dalam penelitian ini yaitu deskripsi mengenai Wakalah

---

<sup>6</sup> Sugiyono, *Memahami Peenelitian Kualitatif* ( Bandung: Alfabeta, 2014) h.4

### 3. Sumber data

Untuk mendapatkan pengetahuan tentang objek yang diteliti maka pengumpulan data dikelompokkan kedalam dua jenis data yang terdiri dari data primer dan data sekunder.

#### a. Data primer

Yang dimaksud dengan sumber data primer adalah data yang didapatkan langsung dari sumber data lapangan yaitu data

- 1) 1 Orang pengelola Unit Bank Syariah Indonesia  
Panorama Bengkulu.
- 2) 3 Orang nasabah Unit Bank Syariah Indonesia  
Panorama Bengkulu.

#### b. Data sekunder

Yang dimaksud dengan data sekunder adalah beberapa data yang diperoleh dari sumber yang berada diluar objek yang sebenarnya, tetapi masih memiliki hubungan dengan objek yang diteliti, baik berupa tulisan seperti : buku-buku akad wakalah,

makalah, hasil penelitian, artikel dan dokumen-dokumen.

#### **4. Teknik pengumpulan data**

Teknik pengumpulan data sepenuhnya menggunakan cara penelitian yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas. Pengumpulan data diperoleh melalui wawancara.

##### **a. Observasi**

Observasi sebagai teknik pengumpulan data mempunyai ciri yang spesifik bila dibandingkan dengan teknik yang lain, yaitu wawancara dan kuesioner mengemukakan bahwa, observasi merupakan suatu proses yang kompleks, suatu yang tersusun dari berbagai proses biologis dan psikologis. Dua diantara yang terpenting adalah proses-proses pengamatan dan ingatan. Adapun observasi dilaksanakn di Bank Syari'ah Indonesia Kantor Cabang Panorama Kota Bengkulu.

b. Wawancara

Wawancara adalah serentetan pertanyaan yang diajukan secara lisan kepada responden.<sup>7</sup> Penulis mengadakan tanya jawab secara lisan kepada sumber informasi yang penulis butuhkan dengan menggunakan panduan yang telah disiapkan terlebih dahulu. Adapun yang menjadi subjek wawancara pada penelitian ini adalah pengelola Unit dan Nasabah.

c. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Berbentuk misalnya catatan harian, sejarah kehidupan (*life* gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Sugiyono, Memahami Penelitian Kualitatif ( Bandung: Alfabeta, 2014) h.32

<sup>8</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan RND*, (Bandung:Alfabet, 2017), h 240

## 5. Analisis Data

Keseluruhan data yang diperoleh, data akan dikelompokkan menurut pokok bahasan. Kemudian diteliti dan diperiksa kembali apakah semua pertanyaan telah terjawab.

Analisa data merupakan bagian dari proses pengujian data yang hasilnya digunakan sebagai bukti yang memadai untuk menarik kesimpulan penelitian ini adalah analisa data kualitatif, dimana analisa data dilakukan dengan cara non statistik, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menggambarkan data yang diperoleh dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan dalam kategori untuk memperoleh kesimpulan.

Setelah data yang diperlukan telah terkumpul dan dianggap telah memadai, maka data tersebut dianalisa secara deskriptif, kemudian disimpulkan secara deduktif yang menarik kesimpulan dari pernyataan yang bersifat umum ke pernyataan yang bersifat khusus.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

Penulis skripsi terdiri dari 5 (lima) BAB yaitu sebagai berikut :

**BAB I** : Pendahuluan yang bersisikan tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, penelitian terdahulu, metode penelitian dan sistimatika penulisan

**BAB II** : Landasan teori dari penelitian dalam bab ini akan dibahas tentang tentang akad Wakalah meliputi pengertian Wakalah dan dasar hukumnya

**BAB III** : Menjelaskan tentang profil dari Lembaga, lokasi, Produk, dan sistem yang digunakan

**BAB IV** : Hasil penelitian berupa wawancara dengan pengelola unit dan nasabah.

**BAB V** : Merupakan Bab Penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran