

**ANALISIS IMPLEMENTASI WAKALAH DALAM AKAD MURABAHAH  
(Pada Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna

Memperoleh Gelar Sarjana Program Strata 1 (S.1)

Jurusan Ilmu Ekonomi Islam



Oleh :

**M. Maulana Ali**

**NIM: 122411023**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO**

**SEMARANG**

**2019**

**Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag**

JL.Tugu Lapangan No. H – 40 Tambakaji Rt. 08 Re. 01 Ngaliyan Semarang.

**H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag.**

Perum Sawangan Elok BF II No.16 Durenmekar Bojongsari, Ngaliyan, Semarang.

---

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Lamp : 4 (empat) eksemplar

Hal : Naskah Skripsi

An. Sdr. M. Maulana Ali

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya.

Bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : M. Maulana Ali

NIM : 122411023

Jurusan : Ekonomi Islam

Judul : **Analisis Implementasi Wakalah dalam Akad Murabahah (Pada Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Demak)".**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan.

Demikian harap menjadikan maklum.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

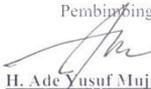
Semarang, 3 Mei 2019

Pembimbing II

Pembimbing I

  
**Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag.**

NIP.19690830 1994003 2003

  
**H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag.**

NIP. 196701191998031002



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
Jl. Prof. Dr. Hamka KM. 2 Kampus III Ngaliyan Semarang 50185 (024) 7601291

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : M. Maulana Ali

NIM : 122411023

Judul : Analisis Implementasi *Wakalah* dalam Akad *Murabahah*

(Pada Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah Kantor  
Cabang Pembantu Demak)

Telah dimunaqasyahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/baik/cukup, pada tanggal : 15 Juli 2019

dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) dalam Ilmu Ekonomi Islam

Semarang, 26 Juli 2019

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

  
**Dr. H. Nur Fatoni, M.Ag.**  
NIP. 19730811 200003 1 004

  
**Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag.**  
NIP. 19690830 1994003 2 003

Penguji I

  
**Drs. H. Hasvim Svarbani, MM.**  
NIP. 19570913 198203 1 002

Penguji II

  
**Dr. Muchlis, M.Si.**  
NIP. 19610117 198803 1 002

Pembimbing I

  
**Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag.**  
NIP. 19690830 1994003 2 003

Pembimbing II

  
**H. Ade Yusuf Mujaddid, M.Ag.**  
NIP. 19670119 199803 1 002

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang penulis jadikan sebagai rujukan.

Semarang, 10 April 2019



Deklarator

**M. MAULANA ALI**

NIM: 122411023

## MOTTO HIDUP

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”*

(Q.S. Al-Insyirah : 6)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua penulis, untuk bapakku, Bapak Sidiq, yang tidak henti-hentiya mengajarkan kemandirian kepadaku sedari kecil, serta menjadi teladan untuk keluarga.

Untuk Ibuku, Ibu Masroh, yang tidak pernah lelah memberikan doa dan motivasi kepada anak-anakmu agar dapat segera menyelesaikan kuliah, dan memberi kasih sayang yang begitu luar biasa.

Untuk kakakku, Zainal Muhib, terimakasih atas semangat dan keberanian yang kau wariskan kepadaku, melalui pengalamanmu aku belajar tentang keberanian mengejar cita-cita.

Untuk adikku, M. Mazidis Syafi, terimakasih atas bantuanmu di masa sulit semasa proses kuliahku di Semarang.

Terakhir, untuk adik terkecilku, Khoirun Nadifah, yang menyadarkanku bahwa aku adalah seorang kakak yang harus mengayomimu dan keluarga.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Konsonan

ء = ‘	ز = z	ق = q
ب = b	س = s	ك = k
ت = t	ش = sy	ل = l
ث = ts	ص = sh	م = m
ج = j	ض = dl	ن = n
ح = hk	ط = th	و = w
خ = kh	ظ = zh	ه = h
د = d	ع = ‘	ي = y
ذ = dz	غ = gh	
ر = r	ف = f	

### B. Vokal

اَ = a

اِ = i

اُ = u

### C. Diftong

اي = ay

او = aw

### D. Syaddah

*Syaddah* dilambangkan dengan konsonan ganda, misalnya *الطب*  
*al-thibb*.

**E. Kata Sandang**

Kata sandang (... ال) ditulis dengan al-... misalnya *الصناعة*  
= *al-shina'ah*. Al- ditulis dengan huruf kecil kecuali  
terletak pada permulaan kalimat.

**F. Ta' Marbutah (ة)**

Setiap ta' marbutah ditulis "h" misalnya *المعيشة الطبيعية* = *al-*  
*ma'isyah at-thabi'iyah*.

## ABSTRAK

Implementasi akad *wakalah* pada pembiayaan *murabahah* dalam produk pembiayaan Unit Mikro di Bank Syariah memerlukan kejelian, terutama dalam proses pengadaan barang dan pelaksanaan akad antara Bank dan Nasabah. Implementasi pada pembiayaan unit mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak misalnya, ketika proses akad dilakukan, barang secara prinsip belum dimiliki pihak bank, sementara dalam fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000 mengharuskan akad dapat dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Atas dasar latar belakang di atas, ada beberapa rumusan masalah yang harus terjawab agar persoalan ini dapat dilihat dengan rinci, *pertama*, bagaimana mekanisme pembiayaan Unit Mikro dengan *wakalah* dalam akad *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP. Demak?, *kedua*, bagaimana proses pengadaan barang pada pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak?, *ketiga*, bagaimana implementasi Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000 pada pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak?

Penelitian ini menggunakan metode penelitian lapangan (*field research*), pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pemaparan data yang diperoleh di lapangan terkait penelitian ini akan dipaparkan menggunakan metode deskriptif.

Dari penelitian yang dilakukan, penulis memperoleh kesimpulan bahwa Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak menggunakan akad *murabahah* dengan menyertakan mekanisme *wakalah*. Hal ini dikarenakan pihak bank tidak mampu menyediakan barang yang diinginkan nasabah. Melihat Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000, barang secara prinsip sebelum akad *murabahah* dilakukan harus dalam kepemilikan pihak bank.

Relaitas di Bank BRI Syariah KCP. Demak, akad ditandatangani sebelum barang secara prinsip dimiliki pihak bank, artinya, Fatwa DSN MUI tersebut belum secara murni diimplementasikan dalam Pembiayaan Unit Mikro Bank BRI Syariah KCP. Demak.

**Kata Kunci :** *Wakalah, Murabahah, Murabahah bil Wakalah, Bank Syariah.*

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaimum. Wr. Wb.*

Puji syukur kehadirat Allah SWT, penguasa alam semesta karena segala rahmat, taufik dan hidayah-Nya. Tidak lupa penulis panjatkan shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Sarjana pada jurusan Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Ucapan terimakasih sebanyak-banyaknya saya ucapkan kepada Dosen pembimbing yang telah membantu penulis untuk menyusun skripsi ini dengan sabar. Penulis sadar, skripsi dengan judul *Analisis Akad Murabahah Pada Pembiayaan Unit Mikro (Studi di Bank BRI Syariah KCP. Demak)* ini masih banyak kekurangan, tidak lain disebabkan karena kurangnya kemampuan penulis untuk melakukan penelitian. Pada kesempatan ini pula penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Dr. Imam Yahya M.Ag., selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
3. H. Ahmad Furqon, LC. MA, selaku Ketua Prodi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

4. Mohammad Nadzir, SHI. MSI, selaku sekretaris jurusan Prodi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
5. Prof. Dr. H. Mujiono Abdillah, MA. Selaku wali studi selama penulis menjalani proses perkuliahan dari awal hingga akhir.
6. Kepada Dra. Hj. Nur Huda, M.Ag. selaku Pembimbing I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
7. H. Ade Yusuf Mujaddid M.Ag. selaku pembimbing II dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
8. Seluruh Dosen Pengajar Program S1 Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis sebagai bekal setelah lulus dari kampus.
9. Serta untuk semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam menyusun skripsi ini, penulis percaya bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, sehingga penulis akan sangat berterimakasih atas kritik dan saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan skripsi ini.

Terakhir, penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi  
siapapun yang membacanya.

*Wassalamualaikum. Wr. Wb.*

Semarang, 10 April 2019

Peneliti,

**M. MAULANA ALI**

NIM: 122411023

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN DEKLARASI .....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI .....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN KATA PENGANTAR .....</b>	<b>x</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>

### **BAB I: PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
D. Tinjauan Pustaka .....	5
E. Metodologi Penelitian .....	10
F. Sistematika Penulisan .....	11

### **BAB II : KONSEP DASAR PEMBIAYAAN**

#### **DENGAN WAKALAH DALAM AKAD**

<b><i>MURABAHAH</i> .....</b>	<b>13</b>
-------------------------------	-----------

A. Pembiayaan dengan <i>wakalah</i> dalam akad <i>murabahah</i> .....	13
B. <i>Murabahah</i> .....	14
C. <i>Wakalah</i> .....	22

**BAB III : GAMBARAN UMUM BANK BRI  
SYARIAH KCP. DEMAK**

A. Sejarah Perusahaan BRI Syariah .....	32
B. Visi dan Misi Bank BRI Syariah KCP. Demak .....	34
C. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas .....	35
D. Ruang Lingkup Usaha .....	40

**BAB IV : ANALISIS IMPLEMENTASI**

**WAKALAH DALAM AKAD**

**MURABAHAH BANK BRI SYARIAH**

**KCP. DEMAK**

A. Implementasi wakalah dalam akad murabahah pembiayaan unit mikro Bank BRI Syariah KCP. Demak .....	60
B. Analisis Implementasi wakalah dalam akad murabahah pembiayaan unit mikro Bank BRI Syariah KCP. Demak .....	71

## **BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	73
B. Saran.....	75
C. Penutup.....	76

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **LAMPIRAN**

## **RIWAYAT HIDUP**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Ide perbankan Islam muncul pada tahun 1940-an, meski demikian, saat itu masih konsep bank Islam masih mentah.<sup>1</sup> Pada dekade 90-an, merupakan masa gencar-gencarnya pematapan konsep hukum ekonomi Islam, aplikasi konsep ekonomi Islam, dan awal pembentukan berbagai bangunan usaha atau institusi bisnis ekonomi Islam.

Banyak tema penting yang menjadi sorotan pada era tersebut dalam rangka membangun pondasi konseptual yang kuat dan meyakinkan. Dengan landasan yang *shahih* diharapkan perkembangan Perbankan Syariah tidak keluar dari koridor hukum Islam dan hukum negara.<sup>2</sup>

Untuk mengetahui kekhususan perjanjian dalam bank Islam, terlebih dulu perlu dipaparkan aspek epistemologis bank Islam dan bank konvensional. Sulit untuk mencari kekhususan jika tidak dipersandingkan dengan bandingannya, dalam hal ini adalah bank konvensional. Sebagai sebuah institusi keuangan sekaligus *financial intermediary*, bank konvensional dan bank Islam dibangun atas *fundamental values* yang hirarki nilai sistemnya sama, tetapi

---

<sup>1</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999, h. 4.

<sup>2</sup> M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam; geliat ekonomi Islam di Indonesia*, Malang: UIN-Malang Press, 2009, h. 115

substansi nilainya berbeda. Substansi nilai tersebut ditentukan oleh agama atau aliran pemikiran tertentu.

Secara spirit-substansial maupun secara metodik-operasionalistik, bank konvensional tidak lebih dari produk pemikiran manusia. Sedangkan bank Islam, secara metodik-operasionalistik memang produk pemikiran manusia (*konsep insaniyah*), tetapi secara spirit-substansial, bank Islam adalah konsep *illahiyyah*, karena diintrodusir dari konsep-konsep dalam al-Quran,<sup>3</sup> yang tidak lain adalah wahyu Allah. Dari aspek metodik-operasionalistik, bisa saja bank konvensional dibandingkan dengan bank Islam. Tetapi, dari aspek spirit-substansial, sulit kalau tidak membandingkan antara bank konvensional dan bank Islam. Sebab, aspek spirit-substansial ini menyangkut esensi epistemologis masing-masing.

Bank merupakan salah satu instrumen yang penting dalam kehidupan suatu negara. Umumnya setiap negara, dengan keberadaan akan adanya bank berperan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan perekonomian suatu negara. Bank Umum memegang peranan dan strategis dalam kaitannya dengan penyedia permodalan pengembangan sektor-sektor produktif.

Dewasa ini, hadirnya Bank Syariah yang menjalankan aktivitas dan kinerjanya berdasarkan pada prinsip syariah, Bank BRI

---

<sup>3</sup> Sebagai contoh konkret, lihat al-Quran surah al-Baqarah ayat 282. Pada prinsipnya ayat ini menekankan pentingnya bukti-bukti tertulis dan saksi-saksi dalam suatu *aqad* (perjanjian/kontrak)

Syariah KCP. Demak menghadirkan produk pembiayaan Unit Mikro untuk tujuan investasi dan membantu usaha produktif dalam mengembangkan usaha nasabah.

Pembiayaan unit mikro merupakan pembiayaan yang dibatasi besarnya plafon pembiayaan yang akan diberikan ke nasabah dengan ketentuan jangka waktu yang dibatasi oleh pihak bank.

Bank BRI Syariah KCP. Demak dalam produk pembiayaan Unit Mikronya menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Pada konsep jual-beli berdasarkan prinsip syariah, mensyaratkan adanya barang yang dijual. Namun pada implementasinya di Bank BRI Syariah KCP. Demak tidak menyediakan barang yang dijual, melainkan menggantinya dengan akad *wakalah*. Akad *wakalah* ini, dijadikan sebagai alternatif bagi bank untuk mewakilkan nasabah pembiayaan dalam memperoleh barang dari pemasok (penyedia) barang yang diinginkan pembeli (nasabah).

Dalam fatwa DSN MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000, mensyaratkan dalam proses jual beli, akad jual beli baru bisa dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, selain itu, apabila pihak bank mewakilkan pengadaan barang kepada nasabah, maka nasabah dalam proses pengadaan barang haruslah atas nama bank. sementara yang terjadi di pembiayaan Unit Mikro Bank BRI Syariah KCP. Demak berbeda dengan ketentuan fatwa DSN tersebut, dimana setelah nasabah menyerahkan pengajuan pembiayaan dan disetujui pihak bank (yang ditandai dengan

penerbitan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan) akad langsung bisa dilaksanakan, termasuk akad *wakalah*, dan akad *murabahah bil wakalah*.

Dari latar belakang inilah penulis terdorong untuk mengulik informasi agar semua pertanyaan terjawab berdasarkan data di lapangan. Oleh sebab itu, penulis merasa yakin untuk melakukan penelitian dengan judul “***Analisis Implementasi Wakalah dalam Akad Murabahah (Pada Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Demak)***”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dibahas di atas, maka dapat ditarik rumusan masalah sebagai berikut;

1. Bagaimana mekanisme pemberian pembiayaan Unit Mikro dengan *wakalah* dalam akad *murabahah* di Bank BRI Syariah KCP. Demak?
2. Bagaimana proses pengadaan barang pada pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak?
3. Bagaimana implementasi Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000 pada pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui bagaimana mekanisme akad *murabahah* pada pembiayaan Unit Mikro di BRI Syariah KCP. Demak
- b. Untuk mengetahui bentuk kesepakatan *wakalah* dalam akad *murabahah* pada Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak.

## 2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagi penulis, penelitian ini akan menjadi sumber pengetahuan tentang akad *murabahah* dengan menyertakan *wakalah* pada Bank Syariah
- b. Bagi Bank Syariah, penelitian ini akan menjadi bahan evaluasi terkait celah dalam implementasi *wakalah* pada akad *murabahah*.

## D. Tinjauan Pustaka

Adapun penelitian terdahulu yang relevan dengan skripsi ini yang membahas tentang akad *murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah adalah sebagai berikut;

Penelitian M. Haris Fikri, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung, dengan judul skripsi “*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*” dalam penelitian tersebut dijelaskan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung menggunakan akad *wakalah* yaitu memberikan kuasa kepada nasabah atas nama Bank

Muamalat Cabang Bandar Lampung untuk membeli obyek atau barang yang telah disepakati dalam akad. Nasabah berkewajiban membayar sisa harga jual yang belum dilunasi, pembayaran ini dilakukan secara angsuran sesuai dengan jangka waktu kemampuan bayar calon nasabah yang telah disepakati. Penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah dilakukan melalui restrukturisasi pembiayaan dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (pensyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali).<sup>4</sup>

Selanjutnya, penelitian karya Abdul Latif dalam jurnal Muslim Heritage, Vol. 1, No.1, Mei-Oktober 2016 dengan judul “Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo” dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwa *murabahah* yang dilaksanakan belum sepenuhnya diimplementasikan terutama dalam model pembiayaan *murabahah (bil wakalah)*.

BSM dan BMI KCP Ponorogo masih melaksanakan akad *murabahah* dengan meminta nasabah untuk melakukan pembelian barang sendiri atau BSM dan BMI KCP Ponorogo memberikan uang secara langsung kepada nasabah, sehingga tidak terjadi transaksi yang riil melainkan terjadi pinjam-meminjam uang, bukan jual beli

---

<sup>4</sup> M. Haris Fikri, “Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)”, Skripsi Ilmu Hukum, Lampung, Universitas Bandar Lampung, 2016, h. 81 t.d.

barang dan tidak ada kepemilikan atas barang oleh BSM dan BMI yang merupakan syarat mutlak *murabahah*, dan ditambah lagi dengan minimnya pemahaman pengelola dalam memahami ketentuan-ketentuan umum atau prinsip-prinsip *murabahah*, kemudian kurangnya pengawasan DPS terhadap praktik pembiayaan *murabahah* yang dilaksanakan oleh perbankan syariah.<sup>5</sup>

Penelitian berikutnya, Tesis yang ditulis oleh Ridha Kurniawan Adnans mahasiswa pascasarjana Universitas Sumatera Utara dengan judul “*Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan)*” dalam penelitian ini dijelaskan bahwa sistem jual beli *murabahah* pada Bank BNI Syariah Cabang Medan adalah jual beli yang terjadi antara: pemilik barang (supplier)–bank–nasabah yang dibuat di bawah tangan, kemudian terjadi lagi jual beli antara *supplier* dengan nasabah dengan akta Notaris/PPAT.

Sistem jual beli tersebut tidaklah termasuk ke dalam bentuk jual beli *murabahah* sebagaimana yang dimaksud oleh Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV2000 Tentang Ketentuan Umum *Murabahah* Dalam Bank Syariah Jo. PBI No. 7/46/PBI/2005 Tentang Akad

---

<sup>5</sup> Abdul Latif, “*Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo*”, dalam *Jurnal Muslim Heritage*, Vol.1,No.1.

Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan.<sup>6</sup>

Penelitian selanjutnya ditulis oleh Alfian, mahasiswa jurusan muamalat Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga dengan judul “*Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*”, dalam penelitian ini dijelaskan bahwa Akad *murabahah* yang seharusnya digunakan untuk transaksi jual-beli yang tujuannya bersifat konsumtif ini digunakan untuk pembiayaan modal usaha bagi nasabahnya. Dalam pelaksanaan akad tersebut, PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diperlukan bagi usaha nasabah atas nama bank dengan menggunakan akad *wakalah*. Selanjutnya PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta menjual barang tersebut kepada nasabah ditambah sejumlah keuntungan untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah.

Ada tiga alasan PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta menggunakan akad *murabahah* untuk pembiayaan modal usaha,

---

<sup>6</sup> Ridha Kurniawan Adnans, “*Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan)*”, Tesis Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007, t.d.

Alasan tersebut yaitu alasan Ekonomi, alasan Kultural, dan Alasan Administrasi.<sup>7</sup>

Kemudian penelitian terakhir ditulis oleh Wardah Yuspin, SH., M.Kn., dalam jurnal Ilmu Hukum Vol. 10, No. 1, Maret 2007, 55-65 dengan judul “*Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah*” dalam penelitian ini dijelaskan bahwa Perbankan syariah sebagai lembaga yang berperan untuk menampung dana dari pihak yang surplus dana dan menyalurkan pada pihak yang kekurangan dana, dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan hukum positif yang ada yaitu hukum adat, hukum perdata yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata juga hukum Islam.

Penelitian Maya Sofiah, Mahasiswa Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang, dengan judul “*Analisis Penyaluran Produk Pembiayaan Unit Mikro BRI Syariah iB Untuk Sektor Produktif (Studi Kasus di BRI Syariah KCP. Demak)*”. Melalui penelitian yang dilakukan Maya Sofiah tersebut memuat kesimpulan bahwa Pada produk pembiayaan Unit Mikro BRI Syariah iB terdapat diferensiasi produk yaitu mikro 75 iB dan mikro 200 iB.

Tentu terdapat latar belakang yang mendasari penerapan diferensiasi tersebut, antara lain adalah: (a) Perbedaan jumlah plafon pembiayaan dengan besarnya margin yang relatif sama besar. (b)

---

<sup>7</sup> Alfian, “*Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*”, Skripsi Muamalat, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2012.

Kemampuan nasabah dalam pembayaran cicilan (*Capacity*) (c)  
Adanya keluhan nasabah terkait dengan margin pembiayaan yang diberikan pihak bank.

Dari penelitian-penelitian yang telah dijabarkan di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian terdahulu lebih fokus pada mendeskripsikan proses pembiayaan *murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah atau dalam hal ini bank syariah, selain itu beberapa penelitian di atas juga melihat akad *murabahah* berdasarkan hukum yang dikeluarkan DSN-MUI. Maka, penelitian skripsi ini bermaksud mencari celah untuk meneruskan penelitian di atas, yaitu berdasarkan hasil wawancara di Bank Syariah KCP. Demak bahwa bank tersebut tidak menyediakan barang yang dijual, melainkan menggantinya dengan akad *wakalah*. Akad *wakalah* ini, dijadikan sebagai alternatif bagi bank untuk menyediakan barang bagi nasabah pembiayaan dalam memperoleh barang dari pemasok (penyedia barang) yang diinginkan pembeli (nasabah).

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan pendekatan kualitatif, dimana peneliti mengamati dan berpartisipasi langsung tentang apa yang dikaji.

Jenis penelitian ini adalah penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dan tehnik analisa dengan menggunakan

metode deskriptif dengan melakukan analisa terhadap data-data yang diperoleh.

## 2. Data dan Sumber Data

Sumber data merupakan sesuatu yang sangat penting untuk digunakan dalam penelitian guna menjelaskan valid dan tidak validnya penelitian ini. Sumber data ada dua macam yaitu data primer dan data sekunder.

Sumber primer adalah sumber yang langsung memberikan data kepada pengumpul data dan data sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data.<sup>8</sup>

## F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan, peneliti menyajikan pembahasan yang sistematis dari bab 1 ke bab-bab berikutnya, beserta pemaparan yang komprehensif. Dalam penelitian kualitatif, peneliti membagi ke dalam lima bab, yaitu;

Bab I **Pendahuluan**, berisi tentang latar belakang permasalahan yang menjadi landasan mengapa penelitian ini dilakukan, rumusan masalah menjelaskan mengapa penelitian ini penting dilakukan, tujuan dan manfaat penelitian, kemudian tinjauan pustaka yang akan menjelaskan penelitian terdahulu terkait kajian

---

<sup>8</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: CV Alfabeta, 2009, h. 225.

yang pernah dilakukan yang menjadi acuan dalam penelitian dan sistematika penulisan. Metodologi Penelitian, berisi tentang jenis dan metode penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab II **Landasan Teori**, dalam bab ini, akan dipaparkan teori yang dipakai untuk melakukan penelitian ini, adapun teori-teorinya sebagai berikut; teori *murabahah*, teori *murabahah bil wakalah*, dan teori margin.

Bab III **Gambaran Umum Objek Penelitian**, meliputi sejarah Bank BRI Syariah KCP Demak, visi dan misi bank, dan struktur kepengurusan Bank BRI Syariah KCP Demak.

Bab IV **Hasil Penelitian dan Pembahasan**, dalam bab ini berisi hasil penelitian dan analisis akad *murabahah* pada pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Demak.

Bab V **Penutup**, berisi Kesimpulan penelitian dan Saran.

## **BAB II**

### **KONSEP DASAR PEMBIAYAAN**

#### **DENGAN WAKALAH DALAM AKAD MURABAHAH**

- A. Pembiayaan dengan *Wakalah* dalam Akad *Murabahah***
  - 1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan dalam arti sempit dapat diartikan sebagai pendanaan oleh Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabahnya. Secara luas, pembiayaan juga dapat didefinisikan sebagai *financing* atau pembelanjaan yakni pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.<sup>9</sup>

Syafi'i Antonio berpendapat, salah satu tugas pokok bank selaku pemberi fasilitas dana adalah pembiayaan untuk memenuhi menyediakan kebutuhan pihak-pihak yang merupakan sebagai *deficit unit* atau pihak yang kekurangan dana.<sup>10</sup>

Selain itu, pembiayaan juga merupakan aktifitas bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada nasabah berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan ini didasarkan pada kepercayaan kedua belah pihak yaitu pemilik dana dan pengguna dana. Kepercayaan ini ada pada aspek pengembalian dana, pihak bank percaya pada nasabah selaku pengguna dana akan mengembalikan dana sebagaimana akad yang telah disepakati.

Perlu dipahami bahwa pembiayaan oleh bank syariah kepada nasabah berbeda dengan kredit yang diberikan bank konvensional kepada nasabahnya. Pembiayaan yang diberikan bank syariah, *return* atas pembiayaannya tidak berupa bunga,

---

<sup>9</sup> Edi Susilo, "*Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syari'ah*", Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 109-110.

<sup>10</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, "*Bank Syariah dari Teori ke Praktik*", Jakarta : Gema Insani Press, 2001, hal. 160

tetapi dalam bentuk lain yang telah disepakati dalam proses akad berlangsung.

Bank syariah tidak mengenal istilah kredit, mengingat bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam penyaluran dana kepada nasabahnya dalam bentuk pembiayaan. Serta pembiayaan yang diberikan pihak bank kepada nasabahnya tidak bersifat hutang, akan tetapi sebagai investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam menjalankan usaha.

## **B. *Murabahah***

### **1. Pengertian *Murabahah***

*Murabahah* merupakan salah satu produk yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada perbankan syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip, *Murabahah* sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional.<sup>11</sup>

*Murabahah* secara bahasa merupakan *mashdar* dari kalimat *ribhun* yang berarti *ziyadah* (tambahan). Sedangkan pengertian *murabahah* secara istilah adalah jual beli barang dengan

---

<sup>11</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 176.

harga yang didahulukan pembayarannya dengan syarat-syarat tertentu.<sup>12</sup>

## 2. Dasar Hukum Murabahah

### a. Surat Al-Baqarah Ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al-Baqarah : 275)<sup>13</sup>

### b. Qs. Al-Baqarah: 275

---

<sup>12</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2016, hal. 83.

<sup>13</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, Jakarta: Depag RI, 2005

الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ

Artinya : “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

- c. Surat An-Nisa ayat 29

هُوَ الَّذِي خَلَقَ لَكُمْ مَّا فِي الْأَرْضِ جَمِيعًا ثُمَّ أَسْتَوَىٰ إِلَى السَّمَاءِ  
فَسَوَّاهُنَّ سَبْعَ سَمَوَاتٍ وَهُوَ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ ۚ ٢٩

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An-Nisa : 29)<sup>14</sup>

- d. Al-Hadits

- a. Hadits Nabi dari Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad bersabda, “Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberi sanksi kepadanya”.
- b. Hadits Nabi riwayat Abd Al-Raziq dari Zaid bin Aslam, Rasulullah Saw ditanya tentang *Urbun* (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Ketentuan *Murabahah*

---

<sup>14</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, Jakarta: Depag RI, 2005

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000, telah mengatur pembiayaan *murabahah*, dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- f) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

---

<sup>15</sup> Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000

- g) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- h) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>

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

---

<sup>16</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010, hlm. 141-142

- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternative dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

### **3. Rukun dan Syarat *Murabahah***

Pada dasarnya, rukun *murabahah* sama halnya dengan rukun jual beli, yaitu:<sup>17</sup>

a) Penjual (*Bai'*)

Penjual sebagai pihak yang memiliki barang atau komoditas yang akan dijualbelikan kepada konsumen.

b) Pembeli (*Musyitari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

---

<sup>17</sup> Muhammad, "*Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*", Yogyakarta : UII Press, 2009, h. 58.

c) Objek Jual Beli (*Mabi'*)

Adanya barang yang akan diperjualbelikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi.

d) Harga (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e) Transaksi (*Ijab Qobul*)

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari *ijab qobul* yang dilangsungkan. Menurut mereka *ijab* dan *qobul* perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.

Mengenai syarat *murabahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum barang yang diperjualbelikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad *murabahah*, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

- a. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murabahah* menjadi fasid.
- b. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.

- c. Modal merupakan *mal misliyyat*<sup>18</sup> seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui.
- d. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba<sup>19</sup> dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara *murabahah*. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba *fadhhal*, bukan laba.
- e. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka *murabahah* tidak boleh dilakukan.

## C. *Wakalah*

### 1. Pengertian *Wakalah*

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu cara perbankan syariah dalam pemberian jasa pelayanan perbankan syariah dapat melalui atau didasarkan pada akad *wakalah*. Secara Bahasa, *al-wakalah* (*wakalah*) atau *al-wikalah* (*wikalah*) bermakna “at-tafwidh”, yang berarti penyerahan, pendelegasian, atau pemberian mandat, juga bisa bermakna “*al-hifdhu*”, yakni

---

<sup>18</sup> *Mal Misliyyat* adalah benda yang ada perbandingannya di pasaran

<sup>19</sup> Harta riba maksudnya adalah barang-barang yang transaksi tukar-menukarnya dilakukan secara barter seperti beras berkualitas nomor 1 dengan beras berkualitas nomor 2, emas 24 karat dengan emas 22 karat.

memelihara. secara istilah, *wakalah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang diwakilkan.

*Wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari seseorang pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (wakil) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa. Apabila dibandingkan hukum perdata (Barat), akad *wakalah* ini tidak lain adalah pemberian kuasa (*lastgeving*) seperti diatur lebih lanjut dalam ketentuan pasal 1792-1818 KUH Perdata Indonesia. Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf o Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan pengertian akad *wakalah*, yaitu akad pemberian kuasa kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa.<sup>20</sup>

## 2. Ketentuan *Wakalah*

Dalam Fatwa DSN Nomor 10/DSN-MUI/IV/V/2000 ditetapkan ketentuan tentang *wakalah* sebagai berikut:<sup>21</sup>

- a. Pernyataan *ijab* dan *kabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b. *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

---

<sup>20</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 268.

<sup>21</sup> Fatwa DSN Nomor 10/DSN-MUI/IV/V/2000

### 3. Rukun dan Syarat *Wakalah*

Berkenan dengan rukun dan syarat *wakalah*, lebih lanjut fatwa DSN Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 menetapkan sebagai berikut:

- 1) *Muwakkil* (yang Mewakulkan) dengan Syarat-syarat:
  - a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan. Jika ia bukan sebagai pemilik yang dapat bertindak, perwakilannya tidak sah.
  - b. Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya, seperti mewakulkan untuk menerima hibah, menerima sedekah, dan sebagainya.
- 2) Wakil (yang Mewakili) dengan syarat-syarat:
  - a. Cakap hukum
  - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
  - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat
- 3) Hal-hal yang diwakilkan
  - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili
  - b. Tidak bertentangan dengan syariat Islam

- c. Dapat diwakilkan menurut syariat Islam<sup>22</sup>

#### 4. Dasar Hukum *Wakalah*

Dasar hukum Islam yang dijadikan acuan akad *wakalah* bersumber pada dalil-dalil al-Quran dan hadits, antaranya:

##### 1. Dalil al-Quran

- a) Q.S. Al-Kahfi: 19

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ قَالُوا لَبِئْنَا  
يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ  
هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ  
وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ۙ ١٩

*Artinya:* “Dan Demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. berkatalah salah seorang di antara mereka: sudah berapa lamakah kamu berada (disini?).” mereka menjawab: “Kita berada (disini) sehari atau setengah hari”. berkata (yang lain lagi): “Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah Dia Lihat manakah makanan yang lebih baik, Maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia Berlaku lemah-lembut dan janganlah

---

<sup>22</sup> Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 272

*sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun*". (Q.S. Al-Kahfi: 19).<sup>23</sup>

Ayat ini merujuk pada diperbolehkannya konsep *wakalah*. Dalam ayat ini terdapat lafal "Fab'atsu ahadakum biwariqikum" yang bermakna "maka suruhlah salah seorang atas kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini." Lafal ini yang dijadikan sebagai *istidlal* atas keabsahan praktik *wakalah*. Dalam ayat itu diceritakan, salah satu dari mereka menjadi wakil untuk membeli makanan yang terbaik guna memenuhi kebutuhan mereka atas rasa lapar dan dahaga.

b) Q. S. Yusuf: 55

قَالَ أَجْعَلْنِي عَلَىٰ خَزَائِنِ الْأَرْضِ إِنِّي حَفِيظٌ عَلِيمٌ ٥٥

Artinya: "Berkata Yusuf: "Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir); Sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga, lagi berpengetahuan". (Q. S. Yusuf: 55)<sup>24</sup>

Ayat ini merupakan dalil lain diperbolehkannya akad ayat ini, yaitu selain mangakui keabsahan praktik *wakalah*, juga mengindikasikan dua sikap mendasar yang harus ada dalam konsep *wakalah*. Sifat tersebut memiliki pengetahuan dan kompetensi atas pekerjaan yang didelegasikan.

## 1. Dalil Hadits

---

<sup>23</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, Jakarta: Depag RI, 2005

<sup>24</sup> Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, Jakarta: Depag RI, 2005

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَعَثَ أَبَا رَافِعٍ  
وَرَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ فزَوَّجَاهُ مَيْمُونَةَ بِنْتَ الْحَارِثِ

Artinya : “Bahwasannya Rasulullah SAW mewakilkan kepada Abu Rafi’ dan seorang Anshar untuk mewakilinya mengawini Maimunah binti Harits”. (HR. Malik).

أَنَّ رَجُلًا أَتَى النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَتَقَاضَاهُ فَأَغْلَظَ فَهَمَّ  
بِهِ أَصْحَابًا بِهِ فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَالهِ وَسَلَّمَ:  
دَعُوهُ فَإِنَّ لِصَاحِبِ الْحَقِّ مَقَالًا, ثُمَّ قَالَ: أَعْطُوهُ سِنًّا مِثْلَ سِنِّهِ.  
قَالُوا: يَا رَسُولَ اللَّهِ لَا نَجِدُ الْأَمْتَلِ مِنْ سِنِّهِ. فَقَالَ أَعْطُوهُ, فَإِنَّ  
مِنْ خَيْرِكُمْ أَحْسَنَكُمْ قَضَاءً (زواه البخاري عن ابي هريره)

Artinya : “Seorang laki-laki datang kepada Nabi SAW untuk menagih hutang kepada beliau dengan cara kasar, sehingga para sahabat berniat untuk “menanganinya”. Beliau bersabda, ‘biarkan ia, sebab pemilik hak berhak untuk berbicara; lalu sabdanya, ‘Berikanlah (bayarkanlah) kepada orang ini unta umur setahun seperti untanya (yang dihutang itu)’. Mereka menjawab, ‘kami tidak mendapatkannya kecuali yang lebih tua.’ Rasulullah kemudian bersabda: ‘Berikanlah kepada-Nya. Sesungguhnya orang yang paling baik di antara kalian adalah orang yang paling baik di dalam membayar.” (HR. Bukhari dari Abu Hurairah).

## 5. Murabahah Bil Wakalah

### 1. Pengertian Murabahah Bil Wakalah

*Murabahah bil Wakalah* merupakan jual beli yang menggunakan sistem *wakalah*. Dalam sistem ini, pihak penjual mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga keuangan Syariah kemudian pihak lembaga memberikan akad *murabahah*.

Melihat ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV.2000 pasal 1 ayat 9, “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.<sup>25</sup> Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik Lembaga Keuangan Syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki Lembaga Keuangan Syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Akad *murabahah bil wakalah* merupakan jual beli dimana Lembaga Keuangan Syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut didapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak Lembaga Keuangan Syariah. Setelah barang tersebut dimiliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga

---

<sup>25</sup> DSN MUI, *Himpunan Fatwa DSN...* hlm. 26

menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.

## **2. Rukun *Murabahah bil Wakalah***

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

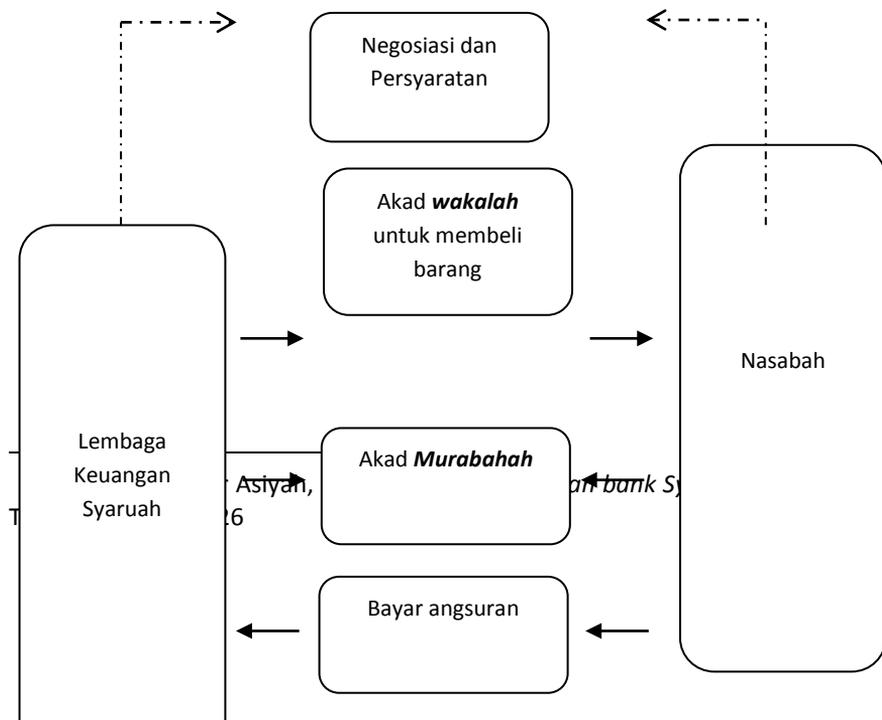
- a. Penjual (*bai'*)
- b. Pembeli (*musytary*)
- c. Barang yang dibeli
- d. Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga beli dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu pengangsuran.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

## **3. Syarat *Murabahah bil Wakalah***

- a) Barang yang yang diperjualbelikan harus halal dan bebas dari najis
- b) Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah

- c) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan
- d) Kontrak harus bebas dari riba
- e) Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- f) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang<sup>26</sup>
- g) Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad *murabahah bil wakalah*
- h) Tidak bertentangan dengan syariat Islam

#### 4. Skema Pembiayaan dengan *Wakalah* dalam Akad *Murabahah*



*Skema di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:*

Mula-mula nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah bil wakalah* kepada bank dengan membawa persyaratan sebagaimana yang telah ditentukan pihak bank, setelah itu ada negosiasi antara bank dan nasabah, setelah syarat dan ketentuan sudah disampaikan pihak bank kepada nasabah, maka terjadi akad wakalah, dimana bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah berdasarkan kebutuhan nasabah setelah nasabah membeli barang, maka selanjutnya adalah bank dan nasabah membahas terkait angsuran (jual beli kredit). Setelah semua tahapan telah dilakukan, maka selanjutnya nasabah membayar angsuran setiap bulannya kepada pihak bank.

**BAB III**  
**GAMBARAN UMUM**  
**BANK BRI SYARIAH KCP. DEMAK**

## A. Sejarah Perusahaan Bank BRI Syariah

Perubahan kegiatan usaha PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah yang semula beroperasi secara konvensional kemudian menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah, diawali dari akuisisi PT. Bank Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada tanggal 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pasca tanggal 16 Oktober 2008 melalui suratnya No.10/67/KEP.GBI/DpG/2008.

PT. Bank BRI Syariah hadir di tengah masyarakat membawa sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan yang prima (*service excellence*) serta menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadirannya di tengah-tengah perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan *brand* PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup><http://www.brisyariah.co.id> di akses pada tanggal 4 Agustus 2017 pukul 18:58 WIB.

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada tanggal 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisah Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke Bank BRI Syariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Vantje Raharjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syariah.

PT. Bank BRI Syariah saat ini menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah kebawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sebagai mana visinya, saat ini PT. Bank BRI Syariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Syariah (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus pada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip syariah.<sup>28</sup>

## **B. Visi dan Misi Bank BRI Syariah KCP Demak**

### **1. Visi Bank BRI Syariah KCP Demak**

---

<sup>28</sup><http://www.brisyariah.co.id> di akses pada tanggal 4 Agustus 2017 pukul 20:15 WIB.

- a. Menjadi Bank Rakyat Indonesia yang kompetitif, efisien, dan memenuhi prinsip kehati-hatian.
- b. Mampu mendukung sektor *riil* secara nyata melalui kegiatan pembiayaan berbasis bagi hasil dan transaksi *riil* dalam rangka keadilan, tolong-menolong menuju kebaikan dan kemaslahatan umat.
- c. Memperluas jaringan pelayanan.
- d. Pembinaan SDI yang professional dan integritas.

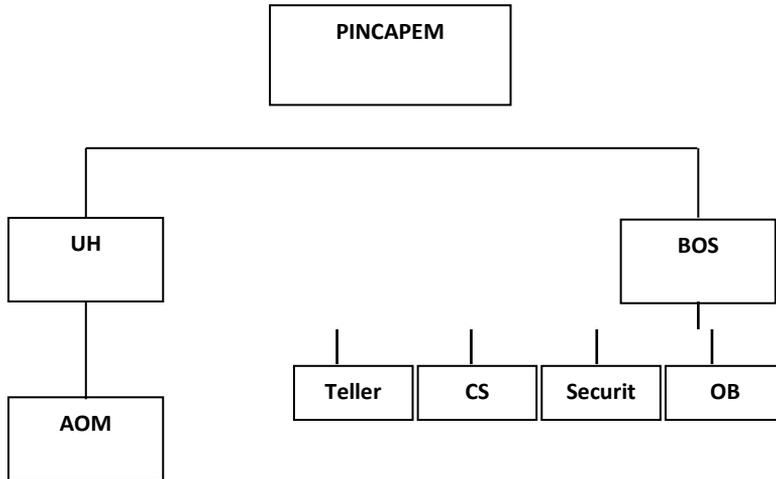
## **2. Misi Bank BRI Syariah KCP. Demak**

- a. Ikut membangun ekonomi umat.
- b. Menyediakan produk-produk perbankan syariah yang mampu mendorong masyarakat untuk menjalankan bisnis secara produktif, efisien, dan akuntabel.
- c. Memelihara hubungan yang baik.
- d. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai nasabah.
- e. Memahami keragaman individu dan mengakomodasikan beragam financial nasabah.

## **C. Struktur Organisasi dan Uraian Tugas Bank BRI Syariah KCP. Demak**

## 1. Struktur Organisasi BRI Syariah KCP Demak<sup>29</sup>

Gambar 1.2



*Keterangan:*

- a. PINCAPEM (Pimpinan Cabang Pembantu) : Budjo Budi Winarto
- b. UH (Unit Head) : Samsul Amin
- c. AOM (Accounting Officer Mikro) : Edi Iswanto  
Abrozun Naim  
M. Alfatah Baskoro
- d. Teller : Henny
- e. Customer Service : Anisa
- f. Security : M. Taufik Jalmono

---

<sup>29</sup> Wawancara dengan Samsul Amin di Kantor BRI Syariah KCCP. Demak pada 16 Juli 2018

## **2. Uraian Tugas BRI Syariah KCP Demak**

Adapun tugas, wewenang dan tanggung jawab dari masing-masing organisasi Bank BRI Syariah KCP. Demak adalah sebagai berikut:<sup>30</sup>

### **a. Pimpinan Cabang Pembantu**

Pimpinan Cabang Pembantu memiliki tugas merencanakan, mengkoordinasi seluruh kegiatan kantor cabang yang meliputi kegiatan pemasaran dan operasional untuk menjamin tercapainya target yang ditetapkan secara efektif dan efisien untuk bank.

### **b. UH (*UnitHead*) adalah sebagai:**

1. Untuk melakukan pelayanan dan pembinaan kepada peminjam, meliputi:
2. Menyusun rencana pembiayaan.
3. Melakukan analisis pembiayaan.
4. Menerima berkas pengajuan pembiayaan.
5. Mengajukan berkas pembiayaan yang sudah dianalisis kepada komisi pembiayaan.
6. Melakukan administrasi pembiayaan.
7. Membuat laporan perkembangan pembiayaan.
8. Membuat proses akad pembiayaan.

---

<sup>30</sup> Hasil wawancara dengan Ryan Alwin selaku SO pada tanggal 7 Agustus 2017 pukul 11:25 WIB.

**c. AOM (*Accounting Office Mikro* ) adalah sebagai:**

**Menghimpun dana (*Funding*):**

1. Mencari atau menghubungi nasabah potensial
2. Memberikan informasi seperti perusahaan kepada nasabah

**Menyalurkan dana (*Lending*):**

1. Bertanggung jawab dalam menyalurkan dana ke bank dalam bentuk pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dinilai produktif.
2. Mencari nasabah potensial yang bisa diberikan fasilitas dalam bentuk pembiayaan.
3. Bertanggung jawab atas kelancaran dalam pengembalian dana yang telah disalurkan kepada nasabah.
4. Melakukan penagihan, pengawasan, pembinaan yang telah diberikan fasilitas dalam bentuk pembiayaan dari bank.

**d. BOS (*Brand Operational Supervisor*)**

*Brand Operational Supervisor* memiliki tugas-tugas sebagai berikut :

1. Mengkoordinasi pelaksanaan operasional Bank di Kantor Cabang/Cabang Pembantu dengan cara memberikan layanan operasional Bank yang akurat dan tepat waktu, sehingga seluruh transaksi dari

nasabah dapat ditangani dan diselesaikan secara excellent.

2. Memberikan dukungan kepada Manager Operasi dan Pimpinan Cabang, serta seluruh jajaran bisnis dan support di Cabang, berupa :

a. Menyediakan layanan operasi kas, pembukaan/penutupan rekening, transfer, RTGS, pencairan pembiayaan yang akurat dan tepat waktu secara konsisten.

b. Melaksanakan layanan Operasi lainnya yang dilakukan di Kantor Cabang/Cabang Pembantu sehingga tidak terdapat open item dalam jangka waktu lama.

c. Sebagai narasumber dalam layanan operasi Kantor Cabang/Cabang Pembantu baik di internal Bank maupun dengan jaringan Bank eksternal lainnya.

d. Membangun *team work* dan komunikasi yang efektif di Kantor Cabang/Cabang Pembantu.

e. ***Curtome Service* adalah sebagai:**

1. Memberikan pelayanan kepada nasabah dalam memberikan informasi tentang produk.

2. Membantu nasabah dalam melakukan pembukaan atau penutupan rekening tabungan dan deposito.

3. Memberikan informasi tentang saldo simpanan nasabah.
4. Menerima berkas calon nasabah yang mengajukan pembiayaan.
5. Menyimpan berkas tabungan dengan deposito.
6. Bertanggung jawab atas penomoran surat keluar, surat masuk, dan memo internal dan bertanggung jawab atas pengarsipan.
7. Memberikan pelayanan informasi perbankan kepada nasabah terutama dalam menangani permasalahan transaksi nasabah.

**f. *Teller* adalah sebagai:**

1. Menerima setoran tunai ataupun non tunai dari nasabah.
2. Melakukan pembayaran tunai kepada nasabah yang bertransaksi tunai.
3. Bertanggung jawab terhadap kesesuaian jumlah kas yang ada di sistem dengan kas yang ada di terminalnya.

**g. *Security***

*Security* memiliki tugas dan tanggung jawab sebagai berikut :

1. Bertanggungjawab dengan keamanan dan kenyamanan nasabah
2. Membantu nasabah apabila mengalami kebingungan tata cara transaksi

3. Memastikan bahwa kegiatan perbankan berjalan tanpa ada gangguan dari eksternal Bank

**h. OB (*Office Boy*)**

Posisi ini bertanggung jawab menjaga kebersihan kantor, dan membantu menyediakan kebutuhan karyawan.

**2. Ruang Lingkup Usaha Bank BRI Syariah KCP. Demak**

**1. Produk Penghimpunan Dana**

Ada beberapa macam produk penghimpunan dana di Bank BRI Syariah adalah sebagai berikut:<sup>31</sup>

**a. Tabungan Faedah BRI Syariah iB**

Tabungan ini merupakan produk tabungan BRI Syariah iB berdasarkan prinsip titipan atau menggunakan akad *wadiahyad dhamanah*, dimana simpanan dan dana nasabah penabung dapat diambil setiap saat. Tidak ada imbalan yang disyaratkan kecuali dalam bentuk pemberian bonus yang bersifat sukarela/kebijakan bank, tidak disyaratkan dan tidak diinformasikan secara lisan maupun oleh pihak bank.

Produk ini memiliki keunggulan gratis biaya administrasi bulanan dan kartu ATM untuk saldo di atas Rp. 50.000, serta mendapatkan potongan administrasi sebesar Rp. 12.500 untuk saldo di bawah Rp. 50.000. subsidi 50% untuk biaya Tarik tunai, cek saldo, transfer di

---

<sup>31</sup> Brosur Produk Pembiayaan BRI Syariah KCP. Demak

jaringan ATM BRI, Prima, ATM Bersama, dan Debit Prima berlaku untuk saldo sebelum transaksi lebih dari Rp. 500.000, jika saldo sebelum transaksi kurang dari Rp. 50.000 maka akan dikenakan tariff normal, Layanan *e-Channel* canggih dan lengkap. Pembukaan rekening tabungan Faedah BRI Syariah iB setoran awal minimal Rp. 100.000, dan setoran selanjutnya Rp. 10.000.

**Manfaat:**

Ketenangan dan kenyamanan yang penuh nilai kebaikan serta lebih berkah karena pengelolaan sesuai syariah.

**Fasilitas:**

1. Dana dapat diambil sewaktu-waktu.
2. Mendapat buku tabungan.
3. Mendapat kartu ATM.
4. Mendapat bonus sesuai kebijakan bank.
5. Beragam faedah.
6. Dapat dilakukan pemotongan zakat secara otomatis dari bonus yang diterima.

**Syarat dan Ketentuan:**

- 1) Foto KTP yang masih berlaku.
- 2) Setoran awal minimal Rp. 50.000
- 3) Surat domisili, apabila cabang tidak sesuai KTP.

**b. Tabungan Haji BRI Syariah iB**

Tabungan ini adalah produk tabungan BRI Syariah yang digunakan untuk membantu individu untuk membantu

pemenuhan biaya penyelenggaraan haji. Produk yang dikhususkan untuk memenuhi biaya perjalanan haji ini dikelola secara aman dan bersih sesuai dengan akad *murabahah muthlaqah*. Tabungan ini juga sudah tergabung dengan layanan online Sistem Koordinasi Haji Terpadu (SISKOHAT) yang memungkinkan nasabah haji memperoleh kepastian porsi dari Kementerian Agama pada saat jumlah tabungan telah memenuhi persyaratan.

**Fasilitas/Keunggulan:**

- 1) Setoran awal 100.000.
- 2) Setor tunai minim 10.000.
- 3) Bebas setiap saat menambah saldo.
- 4) Garis administrasi bulanan.
- 5) Dapat bertransaksi di seluruh jaringan kantor cabang BRI Syariah secara online.
- 6) Gratis asuransi jiwa dan kecelakaan.
- 7) Bagi hasil.
- 8) Pemotongan zakat dari bagi hasil.
- 9) Transaksi online dengan SISKOHAT.
- 10) Mudah dalam merencanakan persiapan ibadah haji.
- 11) Dapat dibukakan untuk anak-anak.
- 12) Tersedia pilihan ibadah haji reguler dan haji khusus.

**Manfaat:**

1. Bagi hasil yang kompetitif.
2. Dana hanya bisa diambil pada waktu jatuh tempo.

3. Tidak mendapatkan kartu ATM.
4. Bukti pembuktian berupa bilyet deposito.

**Syarat dan ketentuan:**

- 1) Foto KTP yang masih berlaku.
- 2) Surat domisili, apabila cabang tidak sesuai KTP.

**c. Tabungan Impian BRI Syariah**

Tabungan Impian BRI Syariah iB ini adalah tabungan berjangka dari BRI Syariah yang menggunakan prinsip bagi hasil atau akad *mudharabah muthlaqah* yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada saat jatuh tempo. Tabungan Impian BRI Syariah iB dalam pengeloan dana sesuai berdasarkan prinsip syariah.

Tabungan ini mengharuskan nasabah memiliki rekening BRI syariah karena tabungan ini terdapat jangka waktu tertentu dengan pembayaran akan di Auto Debet dari rekening induk sesuai jangka waktu perjanjian, prosentase bagi hasil nasabah adalah 30%. Tabungan ini juga terdapat asuransi untuk nasabah akibat kecelakaan/bukan karena kecelakaan, dimana nasabah penabung akan mendapatkan asuransi sebesar setoran awal perbulan dikali jangka waktu tabungan. Misalnya, setoran Rp. 100.000 dengan jangka waktu lima tahun maka besaran asuransi yang akan diterima Rp. 500.000.

**Keunggulan:**

- 1) **Tenang**, dana yang dikelola dengan prinsip syariah.
- 2) **Ringan**, setoran awal ataupun setoran bulanan minimum Rp. 50.000.

- 3) **Praktis**, *system outdebit* memungkinkan nasabah tidak perlu datang ke cabang untuk melakukan setoran rutin bulanan.
- 4) **Fleksibel**, nasabah bebas memilih jangka waktu maupun setoran rutin.
- 5) **Gratis**, biaya administrasi tabungan, biaya *outdebit* setoran rutin dan premi asuransi jiwa.
- 6) **Aman**, otomatis dilindungi asuransi jiwa.
- 7) **Mudah**, perlindungan asuransi otomatis tanpa pemeriksaan kesehatan.
- 8) **Kompetitif**, bagi hasil yang menarik.
- 9) **Nyaman**, nasabah dapat mewujudkan impian (misal: umrah, gadget, liburan, pendidikan, qurban, mudik, dan sebagainya) dengan perencanaan dan pengelolaan yang baik.

**Syarat dan Ketentuan:**

- 1) Foto copy KTP yang masih berlaku.
- 2) Surat domisili, apabila cabang tidak sesuai KTP.
- 3) Setoran awal Rp. 50.000.
- 4) Setoran rutin minimal Rp. 50.000 dan kelipatannya.
- 5) Usia saat pembukaan minimal 17 tahun dan maksimal 60 tahun.
- 6) Usia saat jatuh tempo maksimal 65 tahun.
- 7) Jangka waktu penempatannya minimal 1 tahun dan maksimal 20 tahun.
- 8) Wajib memiliki rekening tabungan faedah.

**d. Deposito BRI Syariah iB**

Deposito dengan prinsip akad *mudharabah muthlaqah* memberikan keuntungan bagi hasil yang kompetitif yang diberikan setiap bulannya dapat diperpanjang secara otomatis dengan jangka waktu 1, 3, 6, 12 bulan. Jumlah nominal untuk perorangan minimal Rp. 500.000 sedangkan untuk perusahaan/organisasi minimal Rp. 1000.000.

**Akad produk ini bagi hasil sebagai berikut:**

- 1) Jangka waktu 1 bulan (nasabah:bank) 45:55
- 2) Jangka waktu 3 bulan (nasabah:bank) 50:50
- 3) Jangka waktu 6 bulan (nasabah:bank) 55:45
- 4) Jangka waktu 12 bulan (nasabah:bank) 57,5:42,5

**Adapun syarat dan ketentuannya:**

- 1) Perorangan
  - a) Foto copy KTP yang masih berlaku
  - b) Foto copy NPWP
- 2) Perusahaan/Badan Hukum
  - a) Foto copy KTP yang masih berlaku dari pengurus
  - b) Foto copy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan (jika ada), serta pengesahan Departemen Kehakiman
  - c) Surat persetujuan pengurus
  - d) SIUP, NPWP

**e. Giro BRI Syariah iB**

Simpanan Giro BRI Syariah iB untuk kemudahan berbasis dengan pengelolaan dana berdasarkan prinsip titipan atau dengan menggunakan akad *wadiah yad dhamamah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan Cek/Bilyet Giro dengan pemberian bonus sesuai dengan ketentuan bank.

**Manfaat:**

- 1) Fleksibilitas yang tinggi dalam bertransaksi
- 2) Dapat bertransaksi di seluruh jaringan BRI Syariah secara online
- 3) Dana bisa diambil sewaktu-waktu
- 4) Tidak mendapat buku tabungan dan kartu ATM
- 5) Pemotongan zakat secara otomatis

**Adapun syarat dan ketentuannya sebagai berikut:**

- 1) Perorangan
  - a) Foto copy KTP yang masih berlaku
  - b) Foto copy NPWP
- 2) Perusahaan/Badan Hukum
  - a) Foto copy KTP yang masih berlaku dari pengurus
  - b) Foto copy Akte Pendirian Perusahaan beserta perubahan (jika ada), serta pengesahan Departemen Kehakiman.<sup>32</sup>

## **2. Produk Pembiayaan Bank BRI Syariah KCP. Demak**

---

<sup>32</sup> Brosur BRI Syariah KCP Demak.

Ada beberapa produk pembiayaan di BRI Syariah yaitu sebagai berikut:

**a. Pembiayaan Unit Mikro iB**

Pembiayaan Unit Mikro BRI Syariah iB merupakan pembiayaan dengan tujuan kebutuhan modal kerja atau investasi, dimana terdapat pembatasan jumlah plafon pembiayaan yang dapat diberikan pihak bank kepada calon nasabah pembiayaan.<sup>33</sup> Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Demak memiliki tiga model pembiayaan Mikro, yaitu:

**1. Mikro 25 iB**

Mikro 25 iB menggunakan akad jual beli *murabahah* dengan tujuan pembiayaan barang dan modal kerja, investasi yang terkait dengan usaha, dan non produktif (konsumtif), tujuan pembiayaan konsumtif tidak bisa berdiri sendiri, harus berdampingan dengan tujuan produktifnya dan yang bertentangan dengan prinsip syariah dan maksimal plafon 50% dari tujuan pembiayaan produktifnya.

Sedangkan yang menjadi target Mikro 25 iB adalah wiraswasta pemilik usaha/pengusaha, radius target market pembiayaan sejauh lima KM dari cabang BRI Syariah atau dari

---

<sup>33</sup> Modul Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan Unit Mikro iB

titik yang ditentukan sebagai zona penjualan, dan lama menjalani usaha sejenis minimal dua tahun. Usia calon nasababah dibatasi minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun, sedangkan maksimal berumur 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.

Limit pembiayaan minimal Rp. 5.000.000 sampai dengan Rp. 25.000.000, untuk komunitas minimal pembiayaan dapat Rp. 2.500.000.00, dengan jangka waktu pembiayaan minimal tiga bulan maksimal 12 bulan, tenor pembiayaan nasabah dalam pasar inti maksimal berakhir lima tahun sebelum usia pasar berakhir. Tenor pembiayaan untuk tujuan konsumtif tidak boleh lebih panjang dari pada pembiayaan dengan tujuan produktifnya.

*Margin* yang diterima oleh bank adalah sesuai dengan ketentuan ALCO (*Asset and Liability Committee*) yang diatur dalam Nota Dinas tersendiri. Dalam pembiayaan ini Bank BRI Syariah tidak mengenakan biaya administrasi, pembiayaan Mikro 25 iB mensyaratkan dokumentasi berupa formulir aplikasi pembiayaan, akad pembiayaan, *copy* KTP calon nasabah dan pasangan, *copy* KK/surat nikah/atau Surat Keterangan Belum Menikah dari Kelurahan, surat izin Usaha, dan Asuransi Jiwa Pembiayaan.

Bank BRI Syariah memberlakukan persyaratan khusus dalam memperoleh pembiayaan Mikro 25 iB ini, adapun

persyaratannya, memiliki fasilitas pinjaman di bank atau lembaga keuangan lainnya dengan ketentuan Riwayat pembayaran Pinjaman minimal enam bulan dengan status kolektibilitas Bank Indonesia lancar, dipeerkenankan untuk memiliki lebih dari satu fasilitas pembiayaan untuk produk Mikro 25 iB dengan total *exposure* yang diberikan adalah sebesar Rp. 25.000.000.

Selain itu Bank BRI Syariah juga mensyaratkan, jika tidak memiliki *historical payment* di bank/lembaga keuangan lain, syaratnya telah memiliki tabungan di BRI atau BRI Syariah minimal enam bulan, apabila fasilitas pembiayaan telah lunas, riwayat pembiayaan tetap diakui apabila fasilitas pembiayaan yang lunas tersebut telah berakhir maksimal enam bulan sebelum tanggal pengajuan pembiayaan baru.

## **2. Mikro 75 iB**

Mikro 75 iB menggunakan akad jual beli *murabahah* dengan tujuan pembiayaan barang dan modal kerja, investasi yang terkait dengan usaha, dan non produktif (konsumtif), tujuan pembiayaan konsumtif tidak bisa berdiri sendiri, harus berdampingan dengan tujuan produktifnya dan yang bertentangan dengan prinsip syariah dan maksimal plafon 50% dari tujuan pembiayaan produktifnya.

Sedangkan yang menjadi target Mikro 75 iB adalah wiraswasta pemilik usaha/pengusaha, radius target market pembiayaan sejauh lima KM dari cabang BRI Syariah atau dari

titik yang ditentukan sebagai zona penjualan, dan lama menjalani usaha sejenis minimal dua tahun. Usia calon nasababah dibatasi minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun, sedangkan maksimal berumur 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.

Limit Pembiayaan sebesar Rp. 5.000.000 sampai dengan Rp. 75.000.000 dengan ketentuan jangka waktu pembiayaan minimal enam bulan dan maksimal 36 bulan, tenor pembiayaan nasabah dalam pasar inti maksimal berakhir lima tahun sebelum usia pasar berakhir, tenor pembiayaan untuk tujuan konsumtif tidak boleh lebih panjang dari pada pembiayaan dengan tujuan produktifnya.

*Margin* yang diterima oleh bank adalah sesuai dengan ketentuan ALCO yang diatur dalam Nota Dinas tersendiri. Sebagaimana Mikro 25 iB, Mikro 75 iB juga tidak dikenakan biaya administrasi oleh Bank Syariah.

Bank Syariah memberlakukan syarat dokumentasi berupa formulir aplikasi pembiayaan, akad pembiayaan, *copy* KTP calon nasabah dan pasangan, *copy* KK/surat nikah/atau Surat Keterangan Belum Menikah dari Kelurahan, *copy* NPWP untuk pembiayaan > Rp. 50.000.000, Surat Izin Usaha, Asuransi Jiwa Pembiayaan, kendaraan bermotor (mobil dan motor), kios, los, lapak, dasaran, tanah kosoong, tanah dan bangunan, dan deposito BRI Syariah.

Adapun persyaratan khusus sebagai ketentuan penambahan fasilitas pembiayaan harus memperhatikan beberapa hal yang diberlakukan BRI Syariah untuk pembiayaan Mikro 75 iB, yaitu diprioritaskan untuk tujuan produktif, RPC ratio minimal dua kali (sesuai ketentuan), hasil skoring sesuai ketentuan, *collateral coverage* sesuai ketentuan, dan diperkenankan untuk memiliki lebih dari satu fasilitas pembiayaan untuk produk Mikro 75 iB dengan total *exposure* yang diberikan adalah sebesar Rp. 75.000.000.

Pengikatan pembiayaan menggunakan akad pembiayaan *murabahah* bawah tangan, akad pelengkap menggunakan akad *wakalah* (jika ada), akad pembiayaan ditandatangani oleh nasabah dan pasangan, pada saat tandatangan akad pembiayaan wajib didokumentasikan dalam bentuk foto yang menampilkan Pihak Bank dan Nasabah, Surat Pengakuan Hutang yang ditulis tangan oleh nasabah sebesar total harga jual *murabahah* Sebagai perlindungan terhadap nasabah, Bank Syariah mengharuskan untuk wajib asuransi bagi nasabah.

Metode pencairan dan angsuran Mikro 75 iB dengan menggunakan tabungan Mikro BRI Syariah, pembayaran angsuran dilakukan secara bulanan dengan mendebet rekening tabungan Mikro. Proses pembiayaan akan dilakukan tiga sampai tujuh hari sejak dokumen yang disyaratkan lengkap dan diterima oleh UMS.

### **3. Mikro 200 iB**

Mikro 75 iB menggunakan akad jual beli *murabahah* dengan tujuan pembiayaan barang dan modal kerja, investasi yang terkait dengan usaha, dan non produktif (konsumtif), tujuan pembiayaan konsumtif tidak bisa berdiri sendiri, harus berdampingan dengan tujuan produktifnya dan yang bertentangan dengan prinsip syariah dan maksimal plafon 50% dari tujuan pembiayaan produktifnya.

Sedangkan yang menjadi target Mikro 75 iB adalah wiraswasta pemilik usaha/pengusaha, radius target market pembiayaan sejauh lima KM dari cabang BRI Syariah atau dari titik yang ditentukan sebagai zona penjualan, dan lama menjalani usaha sejenis minimal dua tahun. Usia calon nasabah dibatasi minimal 21 tahun atau telah menikah untuk usia lebih besar atau sama dengan 18 tahun, sedangkan maksimal berumur 65 tahun pada saat akhir jangka waktu pembiayaan.

Limit pembiayaan minimal Rp. 75.000.000 sampai dengan Rp. 500.000.000 dengan jangka waktu pembiayaan minimal enam bulan dan maksimal 60 bulan, tenor pembiayaan nasabah dalam pasar inti maksimal berakhir lima tahun sebelum usia pasar berakhir, tenor pembiayaan untuk tujuan konsumtif tidak boleh lebih panjang dari pada pembiayaan dengan tujuan produktifnya.

*Margin* yang diterima oleh bank adalah sesuai dengan ketentuan ALCO yang diatur dalam Nota Dinas tersendiri. Bank BRI Syariah menetapkan syarat dokumentasi dengan formulir aplikasi pembiayaan, akad pembiayaan, *copy* KTP calon nasabah dan pasangan, *copy* KK/surat nikah/atau Surat Keterangan Belum Menikah dari Kelurahan, *copy* NPWP untuk pembiayaan > Rp. 50.000.000. surat izin usaha, kendaraan bermotor, Kios, Los, Tanah Kosong, tanah dan bangunan, Deposito BRI Syariah. Sedangkan *financing to value ratio* (FTV)-rasio pembiayaan dengan nilai jaminan-mengikuti ketentuan mengenai penilaian jaminan, mengikuti ketentuan BI dan/atau Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

#### **4. KUR Mikro iB**

Mengacu pada modul Bank BRI Syariah mengenai pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (KUR) mikro iB, KUR mikro iB dapat dipahami sebagai pembiayaan modal kerja atau investasi kepada nasabah yang memiliki usaha produktif dan layak untuk diberikan fasilitas subsidi *margin* oleh pemerintah, namun belum memiliki agunan tambahan atau agunan tambahan yang belum cukup (sesuai dengan Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2015, tentang pedoman pelaksanaan Kredit Usaha Rakyat).<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Modul Petunjuk Pelaksanaan KUR Mikro iB PT. Bank BRI Syariah

Pembiayaan KUR mikro iB di BRI Syariah KCP Demak menggunakan prinsip jual-beli yang dikenal dengan akad *murabahah bil wakalah*.

a. KPR BRI Syariah iB

KPR BRI Syariah iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual-beli. Dan memfasilitasi pembiayaan seperti pembelian apartemen, ruko, tanah kavling, bangunan serta renovasi.

b. Gadai iB

Merupakan pembiayaan kepada perorangan untuk tujuan kepemilikan emas maupun untuk investasi dengan menggunakan akad *murabahah*.

**3. Produk Jasa Layanan Bank BRI Syariah KCP. Demak**

Bank BRI Syariah KCP. Demak memiliki beberapa macam produk, diantaranya sebagai berikut:<sup>35</sup>

a. Internet Banking BRI Syariah

Ini adalah fasilitas layanan transaksi perbankan melalui jaringan internet yang dapat diakses selama 24 jam, kapan dan dimanapun nasabah berada, nasabah dapat menggunakan *personal computer*, *laptop*, *notebook* atau *PDA*. Internet *Banking* BRI Syariah akan memberi

---

<sup>35</sup> Brosur BRI Syariah KCP Demak

kemudahan, lebih praktis, keamanan serta kenyamanan bagi nasabah dalam melakukan transaksi secara online. Dengan layanan Internet *Banking*, transaksi bisa dilakukan dimanapun, kapanpun, selama masih ada koneksi jaringan internet.

Adapun keuntungan menggunakan layanan internet *banking* BRI Syariah yaitu:

- 1) **Hemat waktu**, karena nasabah tidak harus meninggalkan meja kerjanya untuk melakukan aktivitas perbankan, nasabah hanya cukup menggunakan PC, Laptop atau *smartphone* yang telah terkoneksi dengan jaringan internet.
- 2) **Aman**, internet *banking* ini dilengkapi dengan sistem keamanan jaringan SSL (*secure socket layer*) bersertifikat Varisign 128 bit serta *e-Token* BRI Syariah.
- 3) **Trasnsaksi *Real Time Online***, karena dapat dilakukan kapanpun, dan dimanapun melalui jaringan internet.
- 4) **Hemat biaya transaksi**, hampir seluruh fitur yang ada, dapat digunakan secara gratis.
- 5) **Satu akses semua produk**, dengan login hanya menggunakan 1 user ID anda dapat sekaligus mengakses seluruh produk yang anda miliki di BRI Syariah.

Cara memperoleh layanan internet banking BRI Syariah yaitu:<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup> Brosur BRI Syariah KCP. Demak

1. Telah memiliki atau membuka rekening tabungan di BRI Syariah pada kantor cabang atau kantor cabang pembantu atau kantor kas BRI Syariah.
  2. Nasabah memiliki kartu ATM BRIS.
  3. Nasabah memiliki nomor ponsel.
  4. Nasabah memiliki alamat email.
  5. Melakukan proses registrasi internet banking BRIS yang dilakukan melalui kantor cabang BRI Syariah.
  6. Melakukan aktivasi transaksi financial melalui kantor cabang BRI Syariah.
  7. Melakukan pemesanan *e-Token* BRIS sebagai fasilitas tambahan untuk melakukan proses aktivasi *e-Token* BRIS pada layanan internet Banking BRIS anda.
  8. Nasabah telah membaca syarat dan ketentuan layanan internet Banking BRIS.
- b. *E-Token* BRI Syariah
- e-Token* adalah sistem pengamanan berupa deretan angka atau nomor yang terdiri dari 6 digit angka/nomor yang merupakan otentikasi tambahan selain user ID dan *password* yang dikirimkan melalui teknologi *Sort Message Service* (SMS) BRI Syariah ke telpon seluler/handphone nasabah pengguna internet *banking* BRIS. *E-Token* BRIS hanya dapat digunakan untuk keperluan transaksi finansial yang dilakukan oleh nasabah pengguna internet *banking*.
- c. BRIS *Mobile* BRI Syariah

*Mobile BRIS* merupakan aplikasi berbasis SMS dari Bank BRI Syariah yang bisa digunakan untuk keperluan mengakses rekening tabungan BRI Syariah iB kapanpun dan dimanapun. Untuk menggunakan *mobile BRIS*, terlebih dahulu nasabah dapat mendaftarkan layanan SMS BRIS (SMS *Banking* BRI Syariah) di ATM BRIS atau Kantor Cabang BRI Syariah terdekat.

d. SMS *Banking* BRI Syariah

SMS *banking* merupakan layanan perbankan 24x7 jam yang dapat diakses nasabah melalui telepon seluler/handphone dengan menggunakan media *Plain Sort Massage Service (Plain SMS)* dari operator telekomunikasi ke *Short Dialing Service (SDC)* BRI Syariah 3338.

e. ATM dan Kartu ATM BRI Syariah

ATM merupakan alat elektronik yang diberikan oleh pihak bank kepada pengguna rekening yang dapat digunakan untuk bertransaksi secara elektronik seperti mengecek saldo, mentransfer uang atau melakukan penarikan tunai dari mesin ATM tanpa perlu lagi dilayani oleh *teller*.

Sedangkan kartu ATM BRIS merupakan fasilitas alat bantu yang dikeluarkan oleh BRI Syariah berbentuk kartu yang secara elektronik dapat digunakan di mesin ATM, dan juga dapat berfungsi sebagai kartu pembayaran (kartu debit).

f. *E-payroll* BRI Syariah

*e-payroll* merupakan fitur layanan dari CSM BRI Syariah yang dapat digunakan untuk melakukan proses pembayaran gaji secara kolektif.

g. Elektronik Data *Capture* (EDC)

EDC adalah media transaksi berbasis kartu yang menggunakan teknologi *wireless* sehingga dapat dioperasikan secara *mobile* untuk menerima transaksi pembayaran belanja. Ditempatkan di *merchant-merchant* sebagai pengelola mesin EDC BRIS dengan skema kerja sama.

Hasil penelitian yang penulis paparkan di bab III ini dapat dilihat bahwa Bank Syariah KCP. Demak lebih menonjolkan Pembiayaan Unit Mikro dalam menjaga eksistensi perbankan, Sebagaimana yang dikatakan Samsul Amin<sup>37</sup>

*“Kita fokuskan untuk Pembiayaan Unit Mikro, karena Pembiayaan Unit Mikro kita pandang sebagai pembiayaan yang sangat dibutuhkan nasabah, dan ini terbukti dengan banyaknya nasabah yang mengakses Pembiayaan Unit Mikro.”*<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup>Samsul Amin adalah sebagai *Unit Head* di Bank Syariah KCP. Demak.

<sup>38</sup>Hasil wawancara penulis dengan Samsul Amin pada 25 Juni 2018 di Kantor BRI Syariah KCP. Demak

**BAB IV**  
**ANALISIS IMPLEMENTASI WAKALAH DALAM AKAD**  
**MURABAHAH BANK BRI SYARIAH KCP. DEMAK**

**A. Implementasi Wakalah dalam Akad Murabahah Pembiayaan**  
**Unit Mikro Bank BRI Syariah KCP. Demak**

**1. Alur Proses Pembiayaan Mikro**

a. Petugas *Acoount Officer Mikro* (AOM)

Setelah AOM melakukan *Pre-scening* awal untuk informasi calon nasabah, AOM meminta calon nasabah untuk mengisi aplikasi pembiayaan mikro. Kemudian selain ketentuan yang terdapat pada P3 Mikro untuk proses AOM, maka untuk produk Mikro BRI Syariah prinsip jual beli (*murabahah*) wajib membuat daftar barang modal usaha yang akan dibiayai (selanjutnya disebut Daftar Rencana Pembiayaan).

Daftar Rencana Pembiayaan (DRP) untuk produk jual beli-*murabahah* wajib melampirkan dalam file aplikasi Pembiayaan. AOM wajib memberikan paraf pada Daftar Rencana Pembiayaan tersebut yaitu nilai DRP harus sama dengan nilai pencairan, Jika diperlukan membuat RAB yang berisikan seluruh total kebutuhan dan mengumpulkan dokumen-dokumen *mandetory*, diantaranya *copy* Identitas Nasabah, *copy* Jaminan, DRP, BI Checking sebelum survei dilakukan.

- b. Pemeriksaan Dokumen dan Penyelidikan Informasi Negatif oleh AOM dan UH dan/atau RJ

AOM dan UH untuk semua produk pembiayaan dan bersama RJ untuk Mikro 200 iB dengan Plafon > 100 juta wajib melakukan pemeriksaan dokumen, dan apabila RJ berhalangan atau tidak ada, maka reviewer madya atau reviewer manajer wajib menggantikan tugas dan tanggung jawab RJ yang berhalangan.

Pemeriksaan dokumen wajib dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Cek kelengkapan dokumen yang dipersyaratkan dengan menggunakan DCL untuk semua dokumen yang dipersyaratkan sudah terkumpul.
- b. DCL adalah media yang digunakan untuk mencatat seluruh kelengkapan dokumen sesuai dengan persyaratan yang sudah terkumpul.
- c. DCL harus ditempel di folder aplikasi pembiayaan di halaman depan.
- d. Cap *copy* sesuai asli dan paraf AOM pada *copy* dokumen identitas.
- e. Cakan dicek nilai kewajaran dari DRP yang diajukan nasabah dengan menggunakan data pembanding.
- f. Jika dokumen-dokumen yang dipersyaratkan sudah lengkap, maka segera lanjutkan dengan proses

pemeriksaan dokumen dan lakukan Registrasi Aplikasi Permohonan Pembiayaan.

- g. Periksa kembali data-data pada formulir aplikasi pembiayaan dengan dokumen-dokumen yang diterima apakah sesuai dengan persyaratan.
- h. Pemeriksaan dokumen identitas harus diverifikasi dengan dokumen asli saat kunjungan terhadap nasabah dilakukan.
- i. Nama calon nasabah harus sama dengan nama yang tercantum pada dokumen-dokumen seperti KTP, Kartu Keluarga, Surat Nikah dan NPWP serta dipastikan dokumen-dokumen tidak kadaluarsa (masa aktif). Jika terdapat beda nama atau tempat tanggal lahir maka atas perbedaan tersebut harus dilakukan BI Checking dan dimintakan surat keterangan dari instansi terkait (contoh : Kelurahan/Kecamatan, Catatan Sipil atau Kantor Urusan Agama/KUA dsb).

Kemudian penyelidikan informasi negatif nasabah yang dilakukan melalui pemeriksaan BI Checking dan DHN-BI, dengan catatan, *BI-Checking* dan DHN – BI wajib dilakukan untuk semua produk pembiayaan, yang wajib diperhatikan *BI-Checking* dilakukan atas dua dokumen yaitu data yang tertera pada KTP dan NPWP calon nasabah.

*BI-Checking* dilakukan kepada semua fasilitas pembiayaan UMS dan berlaku untuk semua produk

pembiayaan, setiap akan meminta *BI-checking* calon nasabah, AOM mengisi Formulir Permohonan *BI-checking*, yang ditanda tangani oleh AOM dan UH yang bersangkutan.

Petugas yang melakukan *BI-checking* dilakukan oleh petugas yang ditunjuk sesuai dengan SE yang berlaku tentang *BI-checking*, DHN – BI dilakukan atas dokumen yaitu data yang tertera pada nama atau KTP calon nasabah.

Adapun pelaksanaan *BI-checking* -nya adalah dengan cara AOM memberikan formulir permohonan *BI-checking* kepada petugas di cabang yang ditunjuk untuk melakukan *BI-Checking*, Kebenaran data yang tercantum dalam Formulir Permohonan *BI-Checking* yang terdapat di Unit dan yang berikan ke petugas *BI-Checking* di cabang sepenuhnya menjadi tanggung jawab AOM dan UH.

Setelah mendapatkan hasil dari *BI-Checking* AOM pihak bank wajib mengarsipkan Formulir Permohonan hasil dari *BI-Checking* serta Dokumen *copy* KTP dan atau NPWP (yang telah dicap *copy* sesuai asli dan paraf) pada *file* pembiayaan nasabah.

Selanjutnya akan diperiksa kualitas kolektibilitas dari fasilitas yang dimiliki nasabah baik yang masih aktif maupun yang sudah tidak aktif apakah ada fasilitas nasabah yang memiliki kolektibilitas pembiayaan lebih besar dari satu atau nasabah tergolong dalam kategori kredit bermasalah (macet) maka permohonan pembiayaan harus ditolak dan

tidak dapat dideviasi dan diregistrasi pada “Daftar Registrasi Aplikasi Pembiayaan”.

Adapun masa berlaku *BI-Checking* adalah 30 hari kalender dari tanggal pengajuan proposal pembiayaan, hasil *BI-Checking* yang negatif jika akan diajukan maka mengikuti ketentuan yang mengatur tentang kolektibilitas di BRI Syariah, Penolakan harus disampaikan oleh AOM, alasan penolakan tidak boleh disampaikan kepada calon nasabah.

Verifikasi usaha calon nasabah harus dilakukan untuk mengecek kebenaran data-data yang disampaikan Calon Nasabah di formulir aplikasi pembiayaan. Dalam proses verifikasi ini wajib menggunakan Laporan kunjungan Nasabah (LKN) sesuai format yang telah ditentukan.

Laporan penilaian nasabah dan usaha wajib diisi secara lengkap sesuai hasil verifikasi usaha yang didapat. Untuk calon nasabah yang memiliki usaha lebih dari satu usaha dengan jenis usaha yang berbeda ketentuannya adalah sebagai berikut :

- a. Harus dibuat LKN 1 untuk masing-masing usaha tersebut.
- b. Pada masing-masing LKN 1, biaya-biaya yang dicantumkan adalah biaya usaha saja.
- c. Membuat LKN 2, gabungan dari usaha tersebut dengan menjumlahkan seluruh biaya usaha dan biaya-biaya rumah tangganya.

- d. Perhitungan kemampuan membayar nasabah (*repayment capacity/RPC*) menggunakan Perhitungan *repayment capacity*.
- e. Perhitungan kelayakan usaha nasabah (Kebutuhan *working investment*) menggunakan LKN 2.
  - 1. Untuk usaha nasabah terdapat lebih dari satu, maka masing-masing usaha harus memenuhi syarat minimum pengalaman usaha sesuai ketentuan. Jika terdapat salah satu usaha dari nasabah tersebut tidak memenuhi syarat, maka harus mengacu pada persyaratan umum usaha calon nasabah pada petunjuk pelaksanaan ini.
  - 2. Wajib dilakukan kunjungan ke tempat tinggal nasabah walaupun status tempat usaha milik nasabah.
- f. Laporan penilaian nasabah dan usaha wajib diisi secara lengkap sesuai hasil verifikasi usaha yang didapat.
- g. Wajib melakukan kunjungan ke semua lokasi/tempat usaha yang dibiayai dari calon nasabah dan bertemu langsung dengan calon nasabah.
- h. Dilakukan verifikasi usaha pada saat yang tepat.
- i. Bank wajib mengetahui informasi terbaru tentang kondisi dan perkembangan usaha, lingkungan, resiko serta mitigasinya, kondisi tersebut dituliskan dalam form LKN 3 oleh AOM.

1. Produk Mikro 25 iB, Mikro 75 iB dan 200 iB sampai dengan 100 juta wajib dilakukan analisa oleh AOM.
  2. Produk Mikro 200 iB dengan Plafon > 100 juta wajib dilakukan analisa oleh AOM dan RJ.
- j. Evaluasi terhadap kemampuan calon nasabah menjalankan dan mengembangkan usahanya, pendapatan dan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memastikan apakah pembiayaan yang akan diberikan akan digunakan untuk mengembangkan usahanya dan dapat menambah sumber pembayaran kembali.
- k. Sumber pembayaran angsuran nasabah harus berasal dari *cash flow* usaha nasabah.
- l. Pendapatan lain-lain yang tidak dapat dibuktikan secara otentik tidak diperkenankan untuk dimasukkan dalam LKN.
- m. Apabila RJ berhalangan Reviewer Madya atau Financing Review Manajer wajib melakukan kunjungan ke lokasi/tempat usaha yang dibiayai dari calon nasabah dan bertemu langsung dengan calon nasabah. Serta memberikan tandatangan pada LKN.
- n. Semua hasil verifikasi usaha dirangkum di LKN 1-3 dan MUP.

**Verifikasi usaha mencakup :**

- c. Lokasi usaha untuk pengusaha :
- 1) Lokasi usaha milik/atas nama calon nasabah.

- 2) Alamat usaha harus sesuai dengan data yang dicantumkan di formulir aplikasi pembiayaan/dokumen ijin usaha jika tidak aplikasi pembiayaan tersebut harus ditolak.
  - 3) Penolakan harus disampaikan kepada calon nasabah.
  - 4) Calon nasabah yang ditolak harus segera dicatat dalam daftar registrasi aplikasi pembiayaan dengan alasan penolakan sesuai format excel yang baru.
- d. Jenis usaha dibawah ini tidak dapat diproses :
- a) Bisnis yang bertentangan dengan prinsip syariah (misalnya; perjudian, pelacuran (baik terselubung maupun terang-terangan) tempat hiburan seperti bar, diskotik, karaoke, bola tangkas, pedagang yang jenis barang dagangannya didominasi oleh rokok, minuman beralkohol, serta yang masuk dalam list yang dikeluarkan oleh BRI Syariah.
  - b) Usaha pembiayaan baik formal maupun informal.
  - c) Usaha yang pendapatan usahanya diterima secara berkala, misalnya setiap tiga bulan, enam bulan dan seterusnya.
  - d) Pedagang yang tidak memiliki tempat usaha tetap (contoh : mobil toko, pedagang kaki lima musiman, pedagang dengan sistem kanvasing.
  - e) Pedagang yang tidak memiliki tempat usaha di dalam radius yang telah ditentukan sesuai Surat Edaran NOSE :

S.21-DIR/MBG/IV/2011      Tentang      Persetujuan  
Penyimpangan Permanen Radius pembiayaan Unit Mikro  
Syariah yang telah disetujui UMS terkait, antara lain :  
Pedagang ditempat lain yang menjadi pelanggan di pasar  
terkait dan pedagang ditempat lain yang menjadi *supplier*  
di pasar terkait.

- f) Pengalaman usaha dihitung sejak nasabah tersebut  
memulai usahanya sendiri (bukan sejak bekerja/menjadi  
pengawal orang lain dengan usaha sejenisnya).
- e. Lamanya Usaha
  - 1. Lama usaha minimum dua tahun untuk Mikro 25 iB.  
Mikro 75 iB dan Mikro 200 iB di bidang usaha sejenis  
yang akan dibiayai.
  - 2. Kepada usaha yang baru berdiri (*star up bussines*),  
kurang dari dua tahun untuk semua produk yaitu Mikro  
25 Ib, Mikro 75 iB dan Mikro 200 iB dapat dibiayai  
sepanjang usaha tersebut terdapat keterkaitan dengan  
usaha yang lama (dengan tujuan *expansi/diferensiasi*  
*/spesialisasi*) dan perhitungan RPC ratio dihitung dari  
seluruh usaha yang dimiliki. Pengalaman usaha sesuai  
dengan ketentuan yang berlaku (misal : agen sembako  
ingin menjual air kemasal air galon secara  
terpisah/spesifikasi
  - 3. Bilamana pengalaman usaha dari calon nasabah di bidang  
usaha yang sama kurang dari butir 1 di atas. Harus ada

garansi/penjaminan dari anggota keluarga yang masih dan telah mempunyai pengalaman dibidang usaha yang sejenis (dengan lama usaha > 2 tahun) dengan menandatangani *borgtoch (Personal Guarentee)*.

4. Bilamana pengalaman usaha dari calon nasabah di bidang usaha yang sejenis kurang dari butir 1 di atas di pasar yang sama, harus dibuktikan dengan dokumen/surat (contoh bukti dagang) apapun jenisnya yang menjelaskan lama usaha di pasar sebelumnya.
5. Usaha bisa merupakan usaha yang sudah ada/berjalan lama hanya saja perijinan baru diresmikan.
6. Jika lamanya usaha kurang dari butir 1 di atas dan tidak ada anggota keluarga calon nasabah yang mempunyai pengalaman dibidang usaha yang sejenis, aplikasi pembiayaan tersebut harus ditolak.

f. Pelaksanaan Analisis Nasabah Oleh *UMS Head*

UH wajib melakukan kunjungan ke nasabah untuk melakukan cek karakter dan tujuan pembiayaan kepada calon nasabah. Verifikasi karakter calon nasabah harus dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- 1) Kunjungan dan bertemu langsung dengan calon nasabah di tempat usaha yang dibiayai.
- 2) Dapatkan informasi detail mengenai karakter calon nasabah dari pihak ketiga, minimum dua dari pihak-pihak di bawah ini :

1. Ketua paguyuban
2. Ketua kelompok
3. Ketua arisan
4. Kepada dinas pasar
5. Pedagang pasar lainnya
6. Suplier calon nasabah
7. Pihak lainnya, misalnya : Ketua RW/RT. Tetangga calon nasabah/lingkungan sekitar tempat tinggal calon nasabah.

Khusus untuk hasil pengecekan karakter calon nasabah, UH wajib mencatat dan membubuhkan paraf di bagian verifikasi pihak ketiga “laporan kunjungan nasabah oleh UH”. Bila terdapat informasi yang negatif terhadap calon nasabah, maka aplikasi pembiayaan tersebut harus ditolak.

UH wajib melakukan verifikasi tujuan pembiayaan kepada calon nasabah saat melakukan verifikasi karakter calon nasabah. Verifikasi tujuan pembiayaan dilakukan berdasarkan data yang diisi pada formulir aplikasi pembiayaan dari calon nasabah. Hasil verifikasi harus tercantum dalam memo usulan pembiayaan (MUP). Apabila ada perbedaan tujuan pembiayaan maka UH wajib melakukan observasi lebih lanjut.

- g. Pelaksanaan Analisa Pembiayaan oleh MMM atau Pincapem dan Pinca

MMM atau Pincapem wajib melakukan kunjungan atau survey untuk limit plafon pembiayaan calon nasabah di atas plafon pembiayaan/limit UMS *Head* (UH), atau pada saat UMS *head* berhalangan hadir atau tidak tersedianya UMS *Head* dalam satu unit maka MMM atau Pincapem wajib survey sesuai dengan limit pembiayaan yang dimilikinya dan sesuai dengan area koordinasinya masing-masing.

Proses pelaksanaan survey dan analisa yang dilakukan oleh MMM atau pincapem sama seperti proses pelaksanaan survey oleh UH. Pinca wajib melakukan survei ke lapangan jika MMM atau Pincapem berhalangan hadir atau tidak tersedianya MMM atau pincapem di KC tersebut.

h. Persetujuan Pembiayaan Oleh Komite Pembiayaan

Pembiayaan wajib disetujui oleh komite pembiayaan sesuai dengan limitnya. Jika salah satu anggota Komite Pembiayaan tidak menyetujui pembiayaan tersebut atau tidak merekomendasikan, maka pembiayaan tersebut tidak dapat dilakukan banding dan tidak dapat dilanjutkan pencairan pembiayaan.

Komite pembiayaan pihak bisnis yang melakukan persetujuan pembiayaan adalah UH, MMM, Pincapem, dan Pinca, sementara untuk pihak risk adalah RJ. Review Madya dan FRM, dimana masing-masing pihak tersebut

memberikan persetujuan pembiayaan sesuai dengan limit yang dimilikinya.

Sebelum meneruskan proses persetujuan pembiayaan kepada UH/Pincapem/MMM/Pinca maka AOM/RJ untuk mikro 200 iB dengan plafon > 100 juta. UH dan MMM/Pincapem sebelum memberikan putusan pembiayaan dan memberikan persetujuan pembiayaan sesuai dengan limit pembiayaannya.

Keputusan pembiayaan wajib dituangkan dalam Memorandum Usulan Pembiayaan (MUP) oleh semua komite pembiayaan sesuai limit. MUP dibuat oleh AOM. Dengan menandatangani MUP maka komite pembiayaan bertanggung jawab sepenuhnya terhadap semua informasi yang telah diverifikasi dan tercantum di dokumen pembiayaan beserta dengan kelengkapan dokumen yang sesuai dengan kebijakan pembiayaan UMS. Masa berlaku MUP adalah 30 hari kalender sejak tanggal penandatanganan persetujuan komite pembiayaan yang terakhir.

i. Proses Pencairan Pembiayaan oleh Petugas

Setelah dilakukan analisa dan persetujuan pembiayaan, maka selanjutnya AOM membuat Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) untuk disampaikan kepada nasabah. Jika nasabah menyetujui struktur fasilitas pembiayaan yang disampaikan pada SP3 dan telah

menandatangani SP3 maka SP3 akan diserahkan kepada Bank untuk proses selanjutnya.

Masa berlaku SP3 adalah 14 hari kerja sejak diterbitkannya SP3/terhitung sejak tanggal pembuatan SP3. Setelah SP3 dikembalikan oleh nasabah kepada pihak Bank, maka AOM membuat akad pembiayaan dan akad agunan. Penandatanganan akad pembiayaan wajib dilakukan di kantor BRI Syariah.

Akad pembiayaan wajib diisi dengan lengkap oleh pihak Bank sebelum dilakukan penandatanganan. Setiap halaman pada akad pembiayaan wajib ditandatangani oleh para pihak AOM sebagai saksi.

Akad pembiayaan yang telah ditandatangani oleh para pihak harus dibuat dalam dua rangkap/salinan/*copy*. Penandatanganan akad pembiayaan wajib didokumentasikan dalam bentuk foto atau image yang dilakukan oleh AOM saat penandatanganan dilakukan oleh nasabah dan pihak Bank.

AOM dan UH wajib memastikan bahwa persyaratan pembiayaan telah dilengkapi dan perjanjian tambahan akad (*wakalah* ada untuk akad *murabahah*) serta perjanjian pembiayaan dengan nasabah telah dilakukan sebelum fasilitas pembiayaan dicairkan *Financing Support* cabang melalui IRP (Instruksi Realisasi Pembiayaan) yang dikirim oleh AOM.

Adapun Proses pembuatan IRP dan proses pencairan pembiayaan sebagai berikut :

- a. AOM membuat IRP, DCL, dan BSTJ.
- b. Isi dari IRP dan DCL secara benar dan lengkap menjadi tanggung jawab dari AOM dan UH.
- c. AOM memastikan kelengkapan dokumen pembiayaan dan jaminan asli sesuai dengan DCL serta membuat BSTJ.
- d. AOM melakukan verifikasi kebenaran dan kelengkapan tanda tangan para pihak pada dokumen perjanjian pembiayaan dan peningkatan jaminan.
- e. Kelengkapan dokumen asli (dokumen pembiayaan dan jaminan) sesuai dengan ketentuan dan menandatangani IRP tersebut.
- f. Sebelum menandatangani IRP UH wajib memastikan IRP telah ditandatangani oleh AOM dan sesuai dengan MUP serta kelengkapan dokumen pembiayaan dan/atau jaminan.
- g. Setelah IRP ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, UH menyampaikan IRP dan seluruh file dokumen pembiayaan asli kepada ADP untuk dilakukan proses realisasi pencairan.
- h. ADP wajib memastikan isi IRP sudah sesuai dengan MUP, file dokumen pembiayaan asli telah sesuai dengan

DCL, verifikasi tandatangan pejabat UMS yang ada pada IRP dibandingkan dengan *speciment*.

- i. AOM membuat rekap hasil realisasi per hari dan wajib melakukan rekonsiliasi hasil realisasi setiap akhir bulan berdasarkan informasi dari *financing support*.
- j. UH melakukan pencocokan hasil realisasi antara rekap realisasi dengan *report* realisasi dan *financing support*.
- k. UH wajib melakukan monitoring setiap hari atas pencairan pembiayaan yang dilakukan pada hari sebelumnya dan membubuhkan paraf pada daftar registrasi atas pencairan pembiayaan sebagai bukti bahwa laporan dari *core banking system* adalah benar dan sesuai dengan persetujuan dan perjanjian pembiayaan.

## **2. Proses Pengadaan Barang Pembiayaan Unit Mikro**

### **a. Nasabah Mengajukan Pembiayaan Unit Mikro**

Pengajuan produk pembiayaan unit mikro pada BRI Syariah KCP. Demak dengan menggunakan akad *murabahah* diawali dengan survei yang dilakukan pihak Bank BRI Syariah KCP. Demak ke nasabah, dalam proses itu pihak Bank menawarkan produk pembiayaan kepada nasabah dengan memperhatikan kebutuhan nasabah di lapangan.

Sebagaimana yang dialami Sutarmi, salah satu nasabah yang mengajukan pembiayaan di Bank BRI Syariah KCP.

Demak, Ia awalnya didatangi petugas survei dari Bank BRI Syariah KCP. Demak lalu Ia diberikan penjelasan terkait produk pembiayaan yang dimiliki oleh Bank.

*“Setelah ditawari pembiayaan oleh Bank, saya tertarik untuk mengajukan, lalu pihak Bank meminta saya untuk membuat rencana pengajuan pembiayaan, yang tidak lama kemudian saya memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh bank, setelah itu permohonan saya dikabulkan.”<sup>39</sup>*

Setelah pengajuan dikabulkan pihak bank (ditandai dengan terbitnya SP3), Bu Sutarmi kemudian dibacakan syarat dan ketentuan pembiayaan oleh pihak bank, lalu kemudian penandatanganan kesepakatan (akad pembiayaan menggunakan skema *Murabahah bil Wakalah*).

*“Setelah disetujui yang saya ajukan, dijelaskan syarat dan ketentuannya, lalu penandatanganan akad, setelah saya tandatangani lalu dicairkan sebagaimana yang saya ajukan.”<sup>40</sup>*

---

<sup>39</sup>Wawancara dengan Ibu Sutarmi, salah satu nasabah pembiayaan, pada tanggal 17 Juli 2018 di rumahnya di Desa Ngaluran, Karanganyar, Demak.

<sup>40</sup>Wawancara dengan Ibu Sutarmi, salah satu nasabah pembiayaan, pada tanggal 17 Juli 2018 di rumahnya di Desa Ngaluran, Karanganyar, Demak.

**b. Penandatanganan Akad Pembiayaan dengan *Murabahah bil Wakalah***

Setelah pengajuan diterima oleh Bank, selanjutnya adalah penerbitan SP3 sekaligus penandatanganan akad *Wakalah* dan *Murabahah bil Wakalah*. Sebagaimana yang diterangkan oleh Samsul Amin, bahwa setelah disetujui pengajuan pembiayaannya adalah penandatanganan lembar SP3, lembar akad *wakalah* sekaligus lembar akad *murabahah bil wakalah*.

*“Setelah itu bank menerbitkan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3) Murabahah, setelah suratnya ditandatangani lalu penandatanganan lembar akad, setelah itu pencairan pembiayaan, baru kemudian nasabah yang telah diberikan kuasa membelanjakan apa yang telah diajukan sebelumnya atas nama Bank.”<sup>41</sup>*

Dalam fase ini, Samsul Amin menjelaskan, semua akad telah terselesaikan dan selanjutnya nasabah membelanjakan sebagaimana yang telah diajukan sebelumnya atas nama bank, sebagaimana yang juga tercantum dalam lembar akad *wakalah* sebagai berikut:

*“Bahwa dalam rangka pembelian barang, Bank bermaksud untuk menunjuk nasabah selaku penerima kuasa untuk bertindak untuk dan atas nama bank dalam membeli barang dari pemasok berkaitan dengan*

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Samsul Amin di kantor BRI Syariah KCP. Demak pada 16 Juli 2018.

*pemberian fasilitas pembiayaan murabahah yang akan diberikan bank selaku pemberi kuasa*<sup>42</sup>

Maka jelas dalam lembar akad bahwa nasabah diberi kuasa oleh bank untuk bertindak atas nama bank dalam rangka pembelian barang, artinya dalam proses ini nasabah harus menjadi wakil bank dalam pembelian barang dan atas nama bank di setiap prosesnya.

Kenyataan dalam nota pembelian barang penulis temukan, bahwa pembelian barang bukan atas nama bank, melainkan atas nama Ibu Sutarmi, artinya, Ibu Sutarmi membeli barang atas nama dirinya sendiri bukan atas nama bank. Kita lihat kembali fatwa MUI, bahwa jual beli baru bisa dilaksanakan apabila secara prinsip barang dikuasai oleh pihak bank. Realitas yang terjadi, pihak bank tidak pernah benar-benar secara prinsip menguasai barang yang akan ditransaksikan dengan nasabah.

### **3. Pelaporan Pengadaan Barang**

Setelah uang pembiayaan dicairkan pihak bank kepada nasabah, dan nasabah telah membelanjakannya sebagaimana pengajuan sebelumnya, maka ada kewajiban bagi nasabah untuk melaporkan kepada pihak bank berupa bukti transaksi dan dokumentasi barang.

---

<sup>42</sup> Tercantum dalam lembar Akad *Wakalah* tentang pembelian barang dalam rangka pembiayaan *murabahah*

*“Setelah barang didapat, lalu nasabah melaporkan bukti pembelian sekaligus dokumentasi barang yang telah dibeli.”<sup>43</sup>*

Dalam proses pelaporan ini, sebagaimana yang disampaikan Samsul Amin<sup>44</sup> kepada penulis, apabila nasabah kesulitan dalam pelaporan, terutama dalam proses dokumentasi, maka pihak bank akan membantu mendokumentasikan barang yang telah dibeli oleh nasabah.

*“Pihak bank menawarkan apabila nasabah kesulitan dalam proses dokumentasi, pihak bank akan datang ke rumah untuk membantu mendokumentasikan.”<sup>45</sup>*

Setelah pelaporan hasil pengadaan barang selesai, maka nasabah akan memenuhi kewajibannya untuk membayar angsuran kepada pihak bank sebagaimana ketentuan yang telah disetujui sebelumnya.

#### **4. Implementasi Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000**

---

<sup>43</sup> Wawancara dengan Ibu Sutarmi, salah satu nasabah pembiayaan, pada tanggal 17 Juli 2018 di rumahnya di Desa Ngaluran, Karanganyar, Demak.

<sup>44</sup> Samsul Amin adalah bagian *Unit Head* Bank BRI Syariah KCP. Demak.

<sup>45</sup> Wawancara dengan Samsul Amin di kantor BRI Syariah KCP. Demak pada 16 Juli 2018.

Implementasi Fatwa DSN NO:04/DSN-MUI/IV/2000 dalam pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak sebagian besar ketentuan telah dilaksanakan. Terutama dalam proses pengajuan sampai pada pelaporan pengadaan barang.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Samsul Amin sebagai *Unit Head* di Bank BRI Syariah KCP. Demak:

*“Karena kami (Bank) tidak mampu menyediakan barang, maka Pembiayaan Unit Mikro ini menggunakan akad Murabahah bil Wakalah, karena keterbatasan kami. Mengingat, fatwa DSN MUI mengharuskan ada keterwakilan dalam pembelian barang, dan itu harus diikat dengan akad Wakalah.”<sup>46</sup>*

Namun ada hal yang perlu diperhatikan dalam Fatwa DSN MUI, sebelum akad *murabahah* dilakukan, maka barang secara prinsip haruslah sudah dimiliki pihak bank, sehingga jelas apa yang diperjualbelikan, mengingat pembiayaan Unit Mikro ini menggunakan akad *Murabahah*.

## **B. Analisis Implementasi *Wakalah* dalam Akad *Murabahah* Pembiayaan Unit Mikro Bank BRI Syariah KCP. Demak**

---

<sup>46</sup> Wawancara dengan Samsul Amin di kantor BRI Syariah KCP. Demak pada 16 Juli 2018.

Sebagaimana Landasan Teori yang menjadi landasan penulis untuk melihat praktik Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak, bahwa proses pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP. Demak telah memenuhi unsur-unsur yang disyariatkan dalam proses jual beli.

Mengingat di dalam proses tersebut telah terpenuhi beberapa unsurnya, yaitu terdapat penjual, barang yang diperjualbelikan, akad dan pembeli. Namun dalam melihat lebih dalam proses dan landasan teorinya, terlihat pihak Bank BRI Syariah KCP. Demak belum menjalankan fatwa tersebut secara murni.

Ketidakhormatannya terletak pada proses pengadaan barang dan penandatanganan lembar akad antara pihak bank dan nasabah. Diperbolehkan memang, dalam akad *murabahah* juga diikuti juga akad *wakalah* untuk menjembatani ketidakmampuan pihak bank dalam menyediakan barang sebagaimana yang dibutuhkan oleh nasabah.

Namun juga perlu diperhatikan bahwa ada tahapan tertentu yang harus diikuti. Sebagaimana Fatwa DSN MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000, yaitu dalam Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah, pada poin ke-9 mengatakan :

*“Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli*

*murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.*<sup>47</sup>

Maka seharusnya implementasi pembiayaan unit mikro dengan menggunakan *Wakalah* sebagai akad pelengkap dari akad *Murabahah* sebagaimana Fatwa DSN MUI tersebut adalah, nasabah melakukan pengajuan pembiayaan kepada pihak bank selaku pemilik barang, lalu setelah mendapat persetujuan pembiayaan dari pihak bank, maka selanjutnya adalah penandatanganan akad *wakalah* dalam rangka pihak bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah untuk membelanjakan sebagaimana yang dibutuhkan oleh nasabah kepada pemasok atas nama bank.<sup>48</sup>

Setelah nasabah yang berposisi sebagai wakil dari bank dalam pembelian barang dan atas nama bank, maka dengan demikian akad *wakalah* gugur dengan ditandainya pelaporan pembelian barang yang diberikan nasabah kepada pihak bank. Baru kemudian akad *murabahah* dapat dilakukan antara pihak bank sebagai secara prinsip pemilik barang dan nasabah sebagai pembeli.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

---

<sup>47</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional NO:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

<sup>48</sup> Haryo Normala Meilano, Burhanudin Harahap, *Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta*, Masalah Masalah Hukum, Jilid 47 No. 2, April 2018, Halaman 128-137, hlm. 130.

## A. Kesimpulan

Penulis telah memaparkan terkait tema dan persoalan yang penulis angkat di skripsi ini, dan dari pemaparan tersebut penulis memperoleh beberapa kesimpulan. *Pertama*, bahwa dalam mengimplementasikan *Wakalah* dalam akad *Murabahah* pada Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah di beberapa aspek telah memenuhi ketentuan Fatwa DSN MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000, meski ada beberapa hal yang sangat prinsip untuk memenuhi aspek kesyariahan belum dipenuhi.

*Kedua*, dalam proses pengadaan barang, dimana akad *murabahah* dalam pembiayaan Unit Mikro tersebut juga diikuti akad *wakalah* sebagai akad pelengkap karena keterbatasan pihak bank dalam menyediakan barang sebagaimana yang dibutuhkan nasabah. Penggunaan skema *wakalah* pada akad *murabahah* tersebut memang diperbolehkan untuk dilakukan dalam jual beli, tetapi dalam penerapannya perlu kehati-hatian, agar aspek syariahnya dapat terpenuhi. Dimana seharusnya akad *wakalah* dilakukan terlebih dahulu dan kemudian setelah barang secara prinsip dimiliki oleh pihak bank baru kemudian akad *Murabahah* dapat dilakukan dengan nasabah.

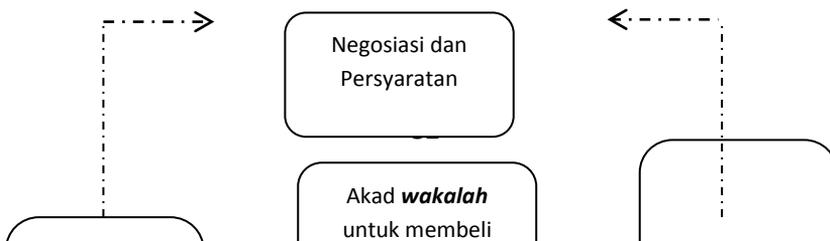
*Ketiga*, Proses pelaksanaan pembiayaan unit mikro mengacu pada fatwa DSN MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000, maka seharusnya pihak Bank BRI Syariah KCP. Demak menggunakan skema demikian :

Mula-mula nasabah mengajukan pembiayaan unit mikro di bank BRI Syariah KCP. Demak, setelah Bank BRI Syariah KCP. Demak menyetujui permohonan nasabah, maka selanjutnya bank harus menjelaskan penggunaan akad beserta seluruh ketentuan dalam pembiayaan tersebut kepada nasabah.

Setelah ada kesepakatan untuk pembiayaan ini dilanjutkan, maka akad *wakalah* dapat dilakukan antara bank kepada nasabah, dalam pengadaan barang, maka sudah semestinya nasabah bertindak atas nama bank dalam pengadaan barang. Setelah barang telah didapatkan nasabah, maka itu artinya barang secara prinsip telah dikuasai oleh bank.

Selanjutnya dapat dilakukan akad *murabahah* antara pihak bank dan nasabah. Dengan terlaksananya akad *murabahah* ini, maka kedua belah pihak antara bank dan nasabah terikat dengan ketentuan beserta hak dan kewajiban yang harus ditaati bersama, agar selama masa pembiayaan ini tidak ada pihak yang dirugikan.

Atau jika divisualkan dalam bentuk bagan sebagaimana bagan di bawah ini :



## **B. Saran**

Mengacu pada kesimpulan yang telah penulis uraikan di atas, maka ada beberapa hal yang menjadi catatan penulis yang menjadi masukan bagi Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Demak, hal ini penulis harapkan menjadi bahan pertimbangan untuk pihak Bank yaitu :

1. Pihak Bank agar melakukan kontrol dalam proses pengadaan barang.

2. Pihak Bank agar menjalankan Fatwa DSN MUI sebagai landasan berjalannya setiap produk yang dimiliki Bank BRI Syariah KCP. Demak.

### **C. Penutup**

*Alhamdulillah Rabbil A'lam*, segala puji bagi Allah SWT atas segala rahmat dan nikmat serta hidayahnya, berkat rizki berupa kesehatan dan kemudahan yang dikaruniakan kepada penulis, akhirnya skripsi sebagai tugas akhir ini dapat penulis selesaikan.

Dalam skripsi yang penulis tulis ini tentu banyak kekurangan dan celah untuk dikritisi, sehingga penulis sangat mengharapkan kritik dan saran dari pembaca, sehingga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak Bank BRI Syariah dan bagi penulis khususnya. *Amin ya Rabbal 'Alamin*.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Abdul Latif, *Implementasi Fatwa DSN-MUI Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat KCP Ponorogo, dalam Jurnal Muslim Heritage*, Vol.1,No.1.

Alfian, *Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*, Skripsi Muamalat, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2012.

Departemen Agama RI, *Alquran dan Terjemahnya*, Jakarta: Depag RI, 2005

- Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010.
- Edi Susilo, *Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm. 109-110.
- Haryo Normala Meilano, Burhanudin Harahap, *Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta*, MasalahMasalah Hukum, Jilid 47 No. 2, April 2018
- Imam Jalaluddin al-Mahalli, Imam Jalaluddin as-Suyuthi, *Tafsir Jalalain: Asbabul Nuzul*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, 1999
- Juknis Pembiayaan Mikro yang diterbitkan oleh kantor pusat Bank BRI Syariah Nota Dinas No.B.0290-MBG/05-2018 tentang keputusan *margin* yang diterbitkan Kantor Pusat BRI Syariah pada 30 Mei 2018.
- M. Haris Fikri, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*, Skripsi Ilmu Hukum, Lampung, Universitas Bandar Lampung, 2016.
- Muhammad Syafi‘I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001.
- Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan teknis pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, Yogyakarta : UII Press, 2009.
- M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam; geliat ekonomi Islam di Indonesia*, Malang: UIN-Malang Press, 2009.
- Ridha Kurniawan Adnan, *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Properti*

*Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang Medan*), Tesis Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan, 2007, t.d.

Rachmadi Usman, *Produk dan Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009, hal. 176.

Rozalinda, *Fiqih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2016.

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: CV Alfabeta, 2009.

Sjahdeini, Sutan Remy, *Perbankan Islam*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.

Yasin, M. Nur, *Hukum Ekonomi Islam; geliat ekonomi Islam di Indonesia*, Malang, UIN-Malang Press, 2009.

### **Wawancara :**

Samsul Amin, bagian UH (*Unit Head*) Bank BRI Syariah KCP. Demak pada Senin 25 Juni 2018, Pukul 12.30 Wib.

Edi Iswanro, bagian AOM (*Accounting Officer Mikro*) Bank BRI Syariah KCP. Demak pada Senin 25 Juni 2018 Wib.

Sutarmi, Nasabah Produk Pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI Syariah KCP Demak.

### **Website:**

Wardah Yuspin, Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad Murabahah, dalam website [http://eprints.ums.ac.id/335/1/4.\\_WARDAH\\_YUSPIN.pdf](http://eprints.ums.ac.id/335/1/4._WARDAH_YUSPIN.pdf), pada 31 Agustus 2017, Pukul 14.24 WIB.

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Bahwa saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : M. Maulana Ali  
Tempat dan Tanggal Lahir : Jepara, 03 Agustus 1993  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Alamat Asal : Desa Pancur RT. 39/RW. 08  
Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara  
Nomor HP : 085331913668  
Email : [mmaulanaali@gmail.com](mailto:mmaulanaali@gmail.com)

Jenjang Pendidikan :

1. MI Miftahul Ulum Pancur 1 Lulus 2006
2. MTs Hasan Kafrawi Lulus 2009
3. MA Hasan Kafrawi Lulus 2012
4. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri  
Walisongo Semarang

Semarang, 10 April 2019

**M. Maulana Ali**

**122411023**

