

**PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tias Rachmawati

NIM : 17913017

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Judul Tesis : **IMPLEMENTASI AKAD *MURABAHAH BIL WAKALAH*  
PADA PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH  
SYARIAH (KPRS) DI BANK MUAMALAT KCP  
PONOROGO**

menyatakan bahwa tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila di kemudian hari terbukti bahwa tesis ini adalah hasil plagiasi, maka saya siap untuk dicabut gelar kesarjanaan yang dianugerahkan dan mendapatkan sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Yogyakarta, 01 November 2019

Yang menyatakan

  
Tias Rachmawati



PROGRAM STUDI  
 MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM (S2)  
 FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
 Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
 Telp/Fax (0274) 523637 e-mail: msi@uii.ac.id

## **PENGESAHAN**

Nomor: 2153/PS-MIAI/Peng./XI/2019

TESIS berjudul : **IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
 PADA PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
 (KPRS) DI BANK MUAMALAT KCP PONOROGO**

Ditulis oleh : Tias Rachmawati

N. I. M. : 17913017

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Ekonomi.

Yogyakarta, 30 November 2019

Ketua,

Dr. Dr. H. Sunanah, MIS





PROGRAM STUDI  
 MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM (S2)  
 FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
 Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
 Telp/Fax (0274) 523637 e-mail: msi@uii.ac.id

## TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Nama : Tias Rachmawati  
 Tempat/tgl lahir : Madiun , 04 Februari 1994  
 N. I. M. : 17913017  
 Konsentrasi : Ekonomi Islam  
 Judul Tesis : **IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH BIL WAKALAH  
 PADA PRODUK KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH  
 (KPRS) DI BANK MUAMALAT KCP PONOROGO**

Ketua : Dr..Siti Achiria, SE., MM

(.....  
*Siti Achiria*.....)

Sekretaris : Dzulkifli H. Imawan, Le., M.Kom.I., Ph.D

(.....  
*Dzulkifli H. Imawan*.....)

Pembimbing : Dr. Drs. Yusdani, M.Ag

(.....  
*Yusdani*.....)

Penguji : Dr. Anton Priyo Nugroho, SE., MM

(.....  
*Anton Priyo Nugroho*.....)

Penguji : Dr. Dra. Rahmani Timorita Y. M.Ag.

(.....  
*Rahmani Timorita Y.*.....)

Diuji di Yogyakarta pada Jum'at, 22 November 2019

Pukul : 14.00 – 15.00

Hasil : **Lulus**

Mengetahui  
 Direktur Program Pascasarjana  
 Magister Ilmu Agama Islam FIAI UII

(.....  
*Dr. Dra. Junanah*.....)

Dr. Dra. Junanah, MIS





PROGRAM STUDI  
 MAGISTER ILMU AGAMA ISLAM  
 FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
 Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
 Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

## NOTA DINAS

No. : 1921/PS-MIAI/ND/XI/2019

TESIS berjudul : **IMPLEMENTASI MULTI AKAD (*HYBRID CONTRACT*)  
 PERSPEKTIF EKONOMI ISLAM PADA PRODUK  
 KONGSI PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI  
 BANK MUAMALAT KCP PONOROGO**

Ditulis oleh : Tias Rachmawati

NIM : 17913017

Konsentrasi : Ekonomi Islam

Telah dapat diujikan di depan Dewan Penguji Tesis Program Studi Magister Ilmu Agama Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam, Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 11 November 2019



Dr. Dra. Jumanah, MIS.

## PERSETUJUAN

Judul : IMPLEMENTASI AKAD *MURĀBAĤAH BIL*  
*WAKALAH* PADA PRODUK KONGSI  
PEMILIKAN RUMAH SYARIAH (KPRS) DI  
BANK MUAMALAT KCP PONOROGO

Nama : Tias Rachmawati

NIM : 17913017

Konsentrasi : Ekonomi Islam

disetujui untuk diuji oleh Tim Penguji Tesis Program Pascasarjana  
Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.



Yogyakarta, 02 November 2019

Pembimbing

Dr. Yusdani, M.Ag.

## PERSEMBAHAN

*Kupersembahkan tesis ini untuk orang yang berarti dalam hidup ku yaitu : kedua orang tuaku Ayah Arif Rachmat Sujanto, Ibu Sumarsih, Suamiku tercinta Wafa' Zaenassa'dy, dan Anakku tersayang Aisyah Azkadina Zaenassa'dy. Semoga mereka selalu dalam lindungan Allah SWT, dimudahkan rezekinya, dan selalu dalam keberkahan setiap harinya. Amiin Ya Robbal'alamiin“*



## MOTTO

مَنْ يَتَّخِذْهُ الذِّي يَقُومُ كَمَا لَا يُقُومُونَ لَا الرِّبَايَا كُلُّونَ الَّذِينَ  
 بَيْعَ اللَّهِ وَأَحْلَ الرِّبَا مِثْلَ البَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بَاءً نَهُمُ ذَلِكَ الْمَسِّ مِنَ الشَّيْطِ  
 وَأَمْرُهُ رَسَلَفَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا أَوْ حَرَّمَ أَل  
 خَلِدُونَ فِيهَا هُمُ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادُوا مِنَ اللَّهِ إِلَى

*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.”<sup>1</sup>*

<sup>1</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an Tajwid dan Terjemah, (Bandung, Cordoba Internasional Indonesia, 2018), hlm 47.

## PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam penyusunan tesis ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia Nomor: 158/1987 dan 0543b/U/1987.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Bā'	b	be
ت	Tā'	t	te
ث	Šā'	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jīm	j	je
ح	Ḥā'	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Khā'	kh	ka dan ha
د	Dāl	d	de
ذ	Žāl	ž	zet (dengan titik di
ر	Rā'	r	
ز	zai	z	



س	sīn	s	atas)
ش	syīn	sy	er
ص	ṣād	ṣ	zet
ض	ḍād	ḍ	es
ط	ṭā'	ṭ	es dan ye
ظ	ẓā'	ẓ	es (dengan titik di
ع	'ain	‘	bawah)
غ	gain	g	de (dengan titik di
ف	fā'	f	bawah)
ق	qāf	q	te (dengan titik di
ك	kāf	k	bawah)
ل	lām	l	zet (dengan titik di
م	mīm	m	bawah)
ن	nūn	n	koma terbalik di atas
و	wāw	w	ge
هـ	hā'	h	ef
ء	hamzah	ء	qi
ي	yā'	Y	ka
			el
			em
			en

			w
			ha
			apostrof
			Ye

### B. Konsonan Rangkap karena *Syaddah* Ditulis Rangkap

متعددة	ditulis	<i>Muta'add</i>
عدة	ditulis	<i>idah</i>
		<i>'iddah</i>

### C. *Tā' marbūṭah*

Semua *tā' marbūṭah* ditulis dengan *h*, baik berada pada akhir kata tunggal ataupun berada di tengah penggabungan kata (kata yang diikuti oleh kata sandang “al”). Ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya kecuali dikehendaki kata aslinya.

حكمة	ditulis	<i>ḥikmah</i>
عدة	ditulis	<i>'illah</i>
كرامة الأولياء	ditulis	<i>karāmah</i>
		<i>al-</i>
		<i>aulyā'</i>

### D. Vokal Pendek dan Penerapannya

---◌---	Fathah	ditulis	A
---◌---	Kasrah	ditulis	i
---◌---	Ḍammah	ditulis	u

فعل	Fathah	ditulis	<i>fa'ala</i>
ذكر	Kasrah	ditulis	<i>ẓukira</i>
يذهب	Ḍammah	ditulis	<i>yaẓhab</i>
			<i>u</i>

### E. Vokal Panjang

1. fathah + alif	ditulis	<i>Ā</i>
جاهلية	ditulis	<i>jāhiliyyah</i>
2. fathah + ya' mati	ditulis	<i>ā</i>
تنسى	ditulis	<i>tansā</i>
3. Kasrah + ya' mati	ditulis	<i>ī</i>
كريم	ditulis	<i>karīm</i>
4. Ḍammah + wawu mati	ditulis	<i>ū</i>
فروض	ditulis	<i>furūḍ</i>

### F. Vokal Rangkap

1. fathah + ya' mati	ditulis	<i>Ai</i>
بينكم	ditulis	<i>bainakum</i>

2. fathah + wawu mati	ditulis	<i>au</i>
قول	ditulis	<i>qaul</i>

### G. Vokal Pendek yang Berurutan dalam Satu Kata Dipisahkan dengan Apostrof

أنتم	ditulis	<i>A'antum</i>
أعدت	ditulis	<i>U'iddat</i>
لننشكرتم	ditulis	<i>La'in syakartum</i>

### H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila diikuti huruf *Qamariyyah* maka ditulis dengan menggunakan huruf awal “al”

القرآن	ditulis	<i>Al-Qur'an</i>
القياس	ditulis	<i>Al-Qiyās</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah* ditulis sesuai dengan huruf pertama *Syamsiyyah* tersebut

السماء	ditulis	<i>As-Samā'</i>
الشمس	ditulis	<i>Asy-Syams</i>

### I. Penulisan Kata-kata dalam Rangkaian Kalimat

Ditulis menurut penulisannya

ذوالفروض	ditulis	<i>Żawi al-furūd</i>
أهل السنة	ditulis	<i>Ahl as-sunnah</i>

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي علم بالقلم علم الانسان ما لم يعلم. والصلاة والسلام على نبينا محمد خير الانام وعلى  
آله وأصحابه والتابعين لهم بإحسان إلى يوم الدين

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufiq, hidayah dan inayah-Nya pada kita, sehingga pada akhirnya peneliti dapat menyelesaikan penyusunan tesis ini dengan judul “*Implementasi Akad Murābahah bil Wakalah Pada Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) Di Bank Muamalat KCP Ponorogo*”. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Agung Muhammad SAW, serta keluarganya, sahabatnya, dan kaum muslimin muslimat dimanapun berada.

Dengan terselesaikannya tesis ini peneliti menyadari bahwa banyak sekali hambatan dan tantangan tersendiri. Namun atas seizin Allah SWT dan dukungan dari banyak pihak akhirnya peneliti dapat menyelesaikannya dengan baik. Untuk itu peneliti menyampaikan banyak terimakasih setulus-tulusnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam penulisan tesis ini. Oleh karena itu peneliti menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Dr. Tamyiz Mukharrom, MA., selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Ibu Dr. Rahmani Timorita Y, M.Ag., selaku Ketua Jurusan Studi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Indonesia.
4. Ibu Dr. Junanah, M. IS., selaku Ketua Program Magister Ilmu Agama Islam Universitas Indonesia.
5. Bapak Dr. Yusdani, M.Ag, selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan yang begitu bermanfaat selama penyusunan tesis ini, serta semua ilmu yang diberikan selama masa perkuliahan di Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.

6. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Ilmu Agama Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan ilmu setulus hati selama perkuliahan, semoga diberi keberkahan oleh Allah SWT.
7. Seluruh staf dan karyawan khususnya di bagian Tata Usaha dan Perpustakaan Program Studi Magister Ilmu Agama Islam, yang telah membantu penulis dalam urusan administrasi dan literasi.
8. Dewan pimpinan dan seluruh pengurus Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo yang telah bersedia memberikan informasi sebanyak-banyaknya.
9. Kepada keluarga saya khususnya Ayah Bapak Arif Rahmat Sujanto, Ibu Sumarsih, dan Suami Wafa Zaenassa'dy dan anak sayang Aisyah Azkadina Zarnassa'dy yang telah memberikan dukungan baik secara moril maupun materil.
10. Sahabat-sahabat di Program Studi Magister Ilmu Agama Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia,
11. Dan semua pihak baik yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam penggalian data yang tidak mampu disebutkan satu persatu.

Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi peneliti khususnya, dan bagi para pembaca pada umumnya. Peneliti menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh sebab itu, peneliti mengharap kritik dan saran yang bersifat membangun dan mungkin perlu kiranya untuk ditinjau kembali tentang uraian yang ada di dalamnya demi kebaikan dan kemajuan hukum Islam di masa yang akan datang.

Madiun, 01 November 2019

**Tias Rachmawati**