

BAB III
PELAKSANAAN AKAD WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN
MURABAHAH DI BPRS MADINA SYARIAH DAN BPRS UNISIA INSAN
INDONESIA

A. Proses Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* kepada Nasabah di BRPS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia

Murabahah adalah istilah dalam *fiqh* Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati Bersama.⁹⁰

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/VI/2000 tertanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*. *Murbahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan “akad *murabahah*” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pemebeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang

⁹⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta. PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 81

disepakati. Definisi lain dari *murbahah* menurut Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia adalah *murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Selanjutnya, Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia juga mendefinisikan akad *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayar dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.

Pembiayaan *murbahah* adalah istilah untuk:

1. Akad atau perjanjian jual beli antara bank dengan supplier untuk barang yang disepakati oleh nasabah.
2. Akad atau perjanjian antara bank dengan nasabah dengan menjual barang yang telah dimiliki bank kepada nasabah.

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyetorkan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.⁹¹ Hal yang membedakan *murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya.

Sepintas ada kemiripan antara pembiayaan *murabahah* di bank syariah dan kredit pembelian barang di bank konvensional. Nasabah akan datang ke bank untuk menyampaikan keinginannya membeli suatu barang dengan meminta bantuan dana kepada bank. Bank lalu menganalisa kemampuan nasabah, jika

⁹¹ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia Edisi 2 Revisi*. Jakarta. Salemba Empat 2008

dirasakan nasabah layak untuk menerima bantuan dari bank, maka bank akan menyalurkan dananya kepada nasabah

Sebagaimana diketahui, dalam akad *murabahah* fungsi bank adalah sebagai penjual barang untuk kepentingan nasabah, dengan cara membeli barang yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah *margin* keuntungan bank dan bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan dan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang kepada nasabah. Namun demikian, sebagai penyedia barang dalam prakteknya bank syariah menggunakan media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang tersebut.

Proses pembiayaan akad *murabahah* pada BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia berdasarkan hasil kutipan wawancara dengan salah satu karyawan dari kedua BPRS diatas sebagai berikut⁹²:

Syarat-syarat dalam pembiayaan *murabahah* pada pembelian barang bangunan:

- a. WNI, cakap hukum
- b. Masa kerja minimal 2 tahun atau telah diangkat menjadi karyawan tetap
- c. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan atau belum pension, sedangkan untuk wiraswasta dan professional usia maksimal 60 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.

⁹² Hasil Wawancara, Dafi, *Legal Staff* Bank BPRS Unisia Insan Indonesia, Cabang Yogyakarta Pada Tanggal 8 Agustus 2019

Dokumen apa saja yang diperlukan dalam pembiayaan *murabahah* pada pembelian barang ada 3 macam:

- 1) Dokumen Legalitas: identitas nasabah (KTP Pemohon, KTP Suami/Istri, Surat Nikah, KK, Surat Keterangan Pegawai Tetap, NPWP).
- 2) Dokumen Keuangan: Asli Slip Gaji, Foto Copy Rekening Tabungan 3 bulan terakhir, jika wiraswasta/professional berupa laporan keuangan dan Foto Copy Rekening Koran.
- 3) Dokumen Agunan: Foto Copy SHGB/SHM, Foto Copy PBB (tahun terakhir) dan Foto Copy IMB.

Adapun teknis pelaksanaan pembiayaan *murabahah* tersebut adalah:⁹³

1. Pertama bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *murabahah* adalah datang ke bank dengan membawa persyaratan yang telah ditentukan oleh bank.
2. Selanjutnya persyaratan telah masuk diproses oleh bagian analisis pembiayaan yang berupa pengumpulan data yang berkaitan dengan calon nasabah.
3. Selanjutnya setelah dari analisis pembiayaan maka proses selanjutnya adalah di bagian prosesing untuk penentuan nilai agunan.
4. Apabila dibagian prosesing disetujui maka langkah berikutnya adalah pemeriksaan oleh pimpinan untuk keputusan persetujuan atau penolakan pembiayaan.

⁹³ Hasil Wawancara, Dafi, *Legal Staff* Bank BPRS Unisia Insan Indonesia, Cabang Yogyakarta Pada Tanggal 8 Agustus 2019

5. Pengajuan pembiayaan yang sudah disetujui oleh pimpinan selanjutnya adalah berkas masuk ke APS yang selanjutnya dilaksanakan proses akad.

Adapun proses akad tersebut adalah:

- a. Percakapan SKP (Surat Keputusan Pembiayaan) oleh pihak bank yang dihadiri oleh calon nasabah pembiayaan dan notaris.
- b. Jika calon nasabah setuju dengan segala ketentuan dalam SKP maka akan dilanjutkan dengan penandatanganan surat kuasa yang menguasakan nasabah untuk melakukan pembelian barang bangunan yang diinginkan dari penjual barang.
- c. Selanjutnya setelah penandatanganan surat kuasa maka dilanjutkan nasabah melakukan akad *murabahah* dengan BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia.
- d. Proses yang terakhir adalah pencairan dana.

Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pembelian barang-barang investasi, rumah, gedung, kendaraan, alat-alat, industri dan pembelian aset lain yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

Bank menilai bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pinjaman pembiayaan *murabahah* dari bank:⁹⁴

- a. Tujuan penggunaan tidak menyimpang dari syariat Islam.

⁹⁴Hasil Wawancara, Sigit, *Legal Staff* Bank BPRS Madina Syariah Indonesia, Cabang Bantul Pada Tanggal 6 Agustus 2019.

- b. Sumber pembiayaan yang jelas dan berasal dari sumber yang halal (gaji atau pendapatan usaha).
- c. Berdasarkan perhitungan bank, nasabah memiliki kemampuan membayar angsuran setiap bulannya. Perbandingan nominal angsuran dengan jumlah pendapatan setiap bulannya tidak melebihi 40%.
- d. Memenuhi aspek 5C, Character, Capacity, Capability, Condition dan Collateral.
- e. Nasabah sudah memenuhi persyaratan secara Legal/ Yuridis sesuai dengan yang diisyaratkan bank dan tidak menyimpang dari aturan pemerintah.
- f. Nilai agunan sesuai dengan ketentuan bank.
- g. Hasil BI checking, trade checking dan market checking positive.

Manfaat atau fasilitas yang diperbolehkan nasabah dalam pembiayaan *murabahah* pada pembelian barang.⁹⁵

- 1) Angsuran ringan dan tetap hingga jatuh tempo pembayaran, sehingga nasabah diberikan kemudahan dalam mengatur keuangannya.
- 2) Proses mudah dan cepat.
- 3) Fleksibel, bisa membeli barang baru atau barang second.
- 4) Fasilitas *auto debet* dari Tabungan.
- 5) Bebas biaya penalty bagi yang ingin mempercepat pelunasan.

⁹⁵Hasil Wawancara, Sigit, *Legal Staff* Bank BPRS Madina Syariah Indonesia, Cabang Bantul Pada Tanggal 6 Agustus 2019

- 6) Bebas biaya provisi.
- 7) Decover asuransi jiwa dan kerugian (asuransi kebakaran).
- 8) Jangka waktu 1 tahun sd. 3 tahun.

Biaya-biaya yang perlu dibayar oleh nasabah dalam pembiayaan *murabahah* pembelian barang bangunan

- a. Biaya Administrasi
- b. Biaya Notaris
- c. Biaya materai sesuai pemakaian
- d. Biaya Asuransi jiwa
- e. Biaya Asuransi kebakaran

Bank dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah pada perjanjian pembiayaan *murabahah* barang bangunan berdasarkan prinsip jual beli, sehingga harus sesuai dengan rukun dan syarat jual beli.⁹⁶

1. Rukun Jual Beli.
 - a. Penjual (*Ba'i*) dalam hal ini Bank
 - b. Pembeli, dalam hal ini nasabah
 - c. Obyek jual beli
 - d. Harga
 - e. Ijab Qabul
2. Syarat Jual Beli
 - a. Pihak yang berakad
 - 1) Ridha/ kerelaan dua belah pihak

⁹⁶Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

2) Punya kekuasaan untuk jual beli

b. Barang/ Obyek

- 1) Barang itu ada, atau ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
- 2) Sah milik penjual
- 3) Berwujud
- 4) Tidak termasuk yang diharamkan
- 5) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.

3. Harga

- a. Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- c. System pembayaran dan jangka waktu disepakati Bersama.

Pedoman bank dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *murabahah* yaitu: Peraturan Bank Indonesia tentang Bank Syariah, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), peraturan internal BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia, fatwa dari DPS (Dewan Pengawas Syariah).

Dalam pembiayaan akad *murabahah* pembelian barang bangunan diperlukan jaminan:⁹⁷

- a. Dalam pembiayaan *murabahah* diperlukan jaminan, dengan pengikatan nilai jaminan sesuai perhitungan bank.

⁹⁷Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 31/POJK.05/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah

- b. Lebih memprioritaskan objek pembiayaan, tapi tidak menutup kemungkinan objek lainnya.
- c. Yang dapat dijadikan jaminan pada pembiayaan barang bangunan, antara lain, sebidang tanah dan yang berdiri di atasnya baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari tanah seluas 225 meter persegi, dengan bukti Sertifikat Hak Milik Nomor 123 Tanggal Penerbitan 123 Surat Ukur Nomor 123 tertanggal 123 terletak di Desa Gondokusuman Kecamatan Klitren Kota Yogyakarta atas nama Darman.

Margin keuntungan dalam pembiayaan akad *murabahah* sudah ditetapkan oleh bank, namun terdapat negosiasi mengenai masalah jangka waktu pembayaran dan plafond.

Uang muka dan diskon dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan pembelian barang bangunan⁹⁸:

1. Uang muka disetorkan oleh nasabah kepada penjual barang (missal kepada toko bangunan yang menjual alat bangunan). Hal tersebut dikarenakan pada pembiayaan *murabahah* pihak bank hanya dapat membiayai max 90% (untuk membeli bahan bangunan) dari harga beli barang, dan sisanya merupakan uang muka nasabah (*selffinancing*).
2. Bank memberikan diskon kepada nasabah untuk pelunasan dipercepat yakni sebesar: “selisih antara total margin yang telah diperhitungkan/ ditetapkan di awal akad pembiayaan dikurangi dengan jumlah margin

⁹⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 13/DSN-MUI/IX/2000 tertanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.

yang telah dan akan dibayarkan oleh nasabah sejak angsuran ke 1 sampai dengan periode/ tanggal pelunasan dipercepat.

Syarat penandatanganan pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan barang bangunan⁹⁹:

1. Telah menyerahkan SP3/ Surat Pengesahan Persetujuan Pembiayaan sudah dibaca, dimengerti, ditandatangani oleh Nasabah dan Suami/Istri dan dikembalikan kepada Bank.
2. Telah menyerahkan Surat Pernyataan bersedia membayar biaya-biaya yang berhubungan dengan akad Pembiayaan.
3. Telah menyerahkan Surat Pernyataan bersedia angsuran sesuai jadwal
4. Telah menyerahkan Surat Kuasa mendebet rekening nasabah untuk mendebet rekening.
5. Telah menyerahkan Surat Kuasa Jaminan apabila nasabah tidak dapat membayar kewajiban kepada bank.
6. Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan SHM, IMB, dan PBB.

Syarat pencairan dana pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan barang bangunan:

1. Telah menandatangani akad pembiayaan *murabahah*.
2. Pengikatan agunan dengan Hak Tanggungan dan telah didaftarkan di BPN, dibuktikan dengan *convernote* dari notaris.

⁹⁹Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 23/DSn-MUI/III/2005 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Potongan Pelunasan *Murabahah*.

3. Telah membuka rekening di BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisa Insan Indonesia dan menyetor biaya-biaya yang terkait dengan pembiayaan.

B. Penerapan Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan Syariah Di BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisa Insan Indonesia

Pada praktiknya, baik pada BPRS Madina Syariah maupun pada BPRS Unisa Insan Indonesia dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah*, kedudukan bank sebagai pihak yang seharusnya menyediakan barang yang dibutuhkan nasabah dikarenakan pihak bank tidak memungkinkan untuk menyediakan secara langsung barang yang dibutuhkan maka disebutkan bahwa “pihak bank menyerahkan kekuasaannya kepada nasabah secara khusus untuk melakukan hal-hal sebagaimana berikut.¹⁰⁰

- a. Memilihkan untuk bank berupa barang dengan jumlah, spesifikasi dan harga yang telah disepakati bersama sebagaimana terlampir dalam Rencana Anggaran Belanja (RAB) yang dibuat oleh nasabah, yang merupakan bagian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad perjanjian ini.
- b. Membayarkan untuk bank barang-barang yang tertuang pada Pasal 1 ayat 1 perjanjian ini.
- c. Bertanda tangan untuk dan atas nama nasabah terhadap barang-barang yang telah dibeli dan telah menjadi konsekuensi dari berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut.

¹⁰⁰Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 10/DSN-MUI/2000 tentang Wakalah

d. Kedua belah pihak bersepakat bahwa jangka waktu berlakunya akad *wakalah* ini adalah ketika nasabah telah menyerahkan semua kewajibannya sesuai dengan bunyi ketentuan-ketentuan akad ini, atau selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung setelah ditandatanganinya akad ini”.

Apabila ada diskon terhadap pembelian barang yang diwakili oleh nasabah. Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah* pada Ketentuan Umum disebutkan:¹⁰¹

- a. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang desepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- b. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
- c. Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon karena itu, diskon adalah hak nasabah.
- d. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- e. Dalam akad pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

¹⁰¹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*

Sementara itu ketentuan Pasal 8 akad *murabahah* antara BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia dalam hal sebagai pihak penjual dan nasabah sebagai pihak pembeli disebutkan bahwa.

- a. Dalam hal bank mendapatkan diskon dari pemasok sebelum akad ditandatangani (sebelum akad direalisasikan), maka diskon tersebut merupakan hak nasabah.
- b. Jika pemberian diskon dari pemasok terjadi setelah akad ditandatangani, pembagian diskon antara bank dan nasabah disepakati masing-masing sebesar 5% (lima persen) untuk bank dan 5% (lima persen) untuk nasabah.

3.1. Penggunaan Akad *Wakalah*

Wakalah adalah penyerahan kewenangan terhadap sesuatu yang boleh dilakukan sendiri dan bisa diwakilkan kepada orang lain, untuk dilakukan oleh wakil tersebut selama pemilik kewenangan asli masih hidup. Dasar hukum *wakalah* adalah firman Allah SWT. “Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini”. (Q.S. Al-Kahfi:19)

Fatwa MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000 tentang *Wakalah*, telah menetapkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹⁰² Dengan kata lain, pemberi kuasa (*wakalah*) dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga manapun,

¹⁰²Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*

harus dilakukan sebelum akad jual beli *murabahah* terjadi. Dalam kenyataannya, akad *murabahah* sering kali mendahului pemberian *wakalah* dan dropping dana pembelian barang.

Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/46/PBI/2005 tanggal 14 November 2005 tentang Standarisasi Akad. BI menegaskan kembali penggunaan media *wakalah* dalam *murabahah* pada Pasal 9 ayat 1 butir d yaitu dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹⁰³ Bahkan dalam bagian penjelasan PBI tersebut ditegaskan bahwa akad *wakalah* harus dibuat terpisah dengan akad *murabahah*. Lalu ditegaskan, yang dimaksud secara prinsip barang milik bank dalam *wakalah* pada akad *murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kwitansi pembelian.

Bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk pembayaran barang yang dibelinya karena bank menganggap hal tersebut lebih efisien waktu dan tenaga jika dibandingkan harus melakukan transaksi sendiri dengan penjual barang tersebut. Sebagai tanda buktinya setelah nasabah melakukan transaksi pembayaran barang yang dibelikan maka bank akan meminta tanda bukti pembayaran (kwitansinya).

Jadi akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* ini kebalikan dari akad *wakalah* biasanya yang mana biasanya nasabah yang mewakilkan urusannya kepada bank untuk bisa menjadi wakil atas disirinya untuk suatu urusan yang

¹⁰³ Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Standarisasi Akad. BI

tidak biasa dikerjakannya sendiri, namun dalam pembiayaan *murabahah* pada BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia ini justru bank lah yang mewakilkan urusannya kepada nasabah dengan cara memberikan kuasa kepada nasabah untuk bisa membeli barang yang sebenarnya barang itu untuk dirinya sendiri.

3.2. Alasan Menggunakan akad *Wakalah*

Beberapa alasan keutamaan penggunaan akad *wakalah* sebagai pelengkap dalam pembiayaan *murabahah* pada pembiayaan pembelian barang bangunan di BPRS Madinah Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia yaitu:¹⁰⁴

1. Dalam akad *wakalah* terdapat prinsip *ta'awun*, artinya tolong menolong di antara sesama manusia. Setiap manusia membutuhkan bantuan orang lain.
2. Terdapat prinsip amanah, artinya pihak nasabah debitur (*wakil*) harus menunaikan segala sesuatu yang amanahkan oleh pihak bank (*muwakil*), dalam hal ini bahwa dana yang diberikan kepada pihak nasabah debitur (*wakil*) tersebut benar-benar digunakan untuk pengadaan barang bangunan yang sesuai dengan yang diperjanjikan.
3. Timbulnya saling percaya mempercayai diantara bank dengan nasabah. Memberikan kuasa kepada orang lain merupakan bukti adanya kepercayaan pada pihak lain.

¹⁰⁴Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*

4. Proses pembiayaan *murabahah* menjadi lebih praktis, karena mempermudah bank dalam menyediakan barang yang hendak dijadikan objek pembiayaan, tanpa harus mencari *supplier* penyedia barang yang sesuai dengan yang diinginkan nasabah, ataupun mencari pihak ketiga lain yang dapat dijadikan agen untuk membeli barang bangunan tersebut.
5. Hemat waktu, pencairan dan pembelian barang yang dijadikan objek pembiayaan oleh bank akan memakan waktu yang cukup lama, belum lagi apabila pihak bank kekurangan orang untuk melakukan pekerjaan tersebut sehingga harus mencari agen yang bersedia membelikan barang tersebut. Sedangkan apabila bank memberikan kuasanya langsung kepada nasabah untuk membeli barang mewakili dirinya, pencairan dan pembelian akan barang yang dimaksud oleh nasabah akan memakan waktu yang lebih sedikit dikarenakan nasabah merupakan orang yang berkepentingan sendiri atas barang tersebut.
6. Nasabah akan langsung mengetahui fisik barang yang menjadi objek pembiayaan sehingga tidak lagi terdapat keraguan atas barang yang menjadi objek pembiayaan dan bank tidak akan mendapat keluhan tentang cacatnya barang karena nasabah yang membeli sendiri barang tersebut.

Dalam pembiayaan *murabahah* dan *wakalah* di BPRS Madina Syaraih dan BRPS Unisia Insan Indonesia dalam proses pelaksanaan pembiayaannya tidak ada yang berbeda dari kedua bank tersebut dalam pelaksanaannya, yang berbeda

hanya dalam penentuan harga atau marjinya saja, karena di setiap bank perbedaan harga atau margin pasti akan ada perbedaan dalam hal itu. Tetapi ada beberapa BPRS lain yang bisnis deploper dblacklist karena nasabahnya sering melakukan pelanggaran dalam akad dan ada juga BPRS lain yang memblacklist kontraktor dan lain sebagainya yang dianggap melakukan pelanggaran yang tidak sesuai dengan akad yang di pergunakan dalam pembiayaan tersebut.

3.3. Kendala Dalam Penggunaan Akad *Wakalah* Serta manfaatnya Dalam Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah

Dalam pelaksanaan di BPRS Madina Syariah dan BPRS Unisia Insan Indonesia akad *wakalah* dilaksanakan Bersama dengan akad *murabahah*. Pelaksanaan akad *wakalah* dilakukan terpisah dengan akad *murabahah*. Nasabah melaksanakan akad *wakalah* terlebih dahulu dengan pihak BPRS dengan menitipkan jaminan, dan nasabah akan menerima sejumlah uang sesuai dengan pembiayaan yang diberikan. Setelah itu nasabah wajib membelikan barang-barang tersebut sesuai Rencana Anggaran Belaja (RAB). Namun pada pelaksanaan akad *wakalah* seperti itu memiliki resiko pada pihak bank, karena untuk akad *wakalah* pihak bank tidak bisa mengikat jaminan tersebut. Akad *wakalah* akan gugur setelah pembelian barang dilaksanakan oleh nasabah, dalam akad *wakalah* belum timbul kewajiban untuk mengansur. Sementara pihak bank telah mengeluarkan sejumlah uang diawal. Apabilah nasabah melakukan wanprestasi pihak bank tidak dapat mengeksekusi jaminan karena belum diikat. Dari hasil evaluasi dari kedua BPRS, akad *wakalah* dilaksanakan bersama dengan akad *murabahah* sekaligus

pengikatan atas jaminan. Tentu bagi pihak bank hal tersebut untuk meminimalisir resiko kerugian bagi pihak bank.

Kelemahan penggunaan akad *wakalah* di BPRS Madinah Syariah dan BRPS Unisia Indan Indonesia yaitu sesuai yang tercantum di akad *wakalah* bahwa bank memberikan waktu selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari terhitung setelah penandatanganan akad *wakalah*, namun kadang nasabah membutuhkan lebih dari 14 (empat belas) hari dalam pembelian barang yang sesuai dengan Rencana Anggaran Belanja (RAB) yang telah diajukan kepada pihak bank. Pihak bank harus sering mengingatkan kepada nasabah mengenai hal tersebut, karena bank membutuhkan waktu untuk memproses berkas-berkas nasabah sebelum pemberian dana diberikan kepada nasabah.

Setiap produk yang menggunakan akad *wakalah*, senantiasa mengacu pada ketentuan *wakalah* dalam Fatwa Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah* dengan penambahan secara spesifik sesuai produk yang difatwakan. Mayoritas akad *wakalah* yang digunakan dalam kegiatan lembaga keuangan syariah adalah akad *wakalah bil ujrah*. Tetapi dalam pembahasan ini hanya menggunakan akad *wakalah* (tanpa *ujrah*) dalam fatwa tentang *murabahah*. Dalam fatwa tentang *wakalah* disebutkan bahwa pemberi kuasa disyaratkan pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan serta orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bersifat bagianya

seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.¹⁰⁵

Sesuai dengan pengertian *wakalah* dalam Pasal 1 angka 22 Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/POJK.5/2014 tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah¹⁰⁶, maka bank pembiayaan syariah dapat berkedudukan sebagai pemberi kuasa (*muwakkil*) maupun sebagai penerima kuasa (*wakil*). Apabila bank pembiayaan syariah berkedudukan sebagai penerima kuasa dan demikian sebaliknya. Kedudukan para pihak akan menentukan hak dan kewajiban masing-masing. Contoh implementasi akad *wakalah* dengan bank pembiayaan syariah sebagai pemberi kuasa adalah pada bank dengan akad *murabahah*. *Murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak. Dalam fatwa tentang *murabahah* disebutkan bahwa lembaga keuangan syariah dapat menguasai kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan dengan akad *wakalah*. Ketika hal ini dibenturkan dengan fatwa yang mensyaratkan bahwa pemberi kuasa adalah pemilik sah yang dapat bertindak terhadap suatu yang diwakilkan, menjadi kurang tepat karena dalam pembiayaan *murabahah*, lembaga keuangan syariah belum menjadi milik dari barang.

Hal tersebut menurut penulis juga berbeda dengan fatwah tentang *murabahah* sendiri yang menyebutkan bahwa akad pembiayaan *murabahah* dapat

¹⁰⁵Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*

¹⁰⁶https://www.ojk.go.id/id/regulasi/otoritas-jasa-keuangan/peraturan-ojk/Documents/POJK31PenyelenggaraanUsahaPembiayaanSyariah_1417050443.pdf Akses 8 Agustus 2019

dilaksanakan atau ditandatangani setelah barang secara prinsip sudah dimiliki oleh lembaga keuangan syariah melalui akad *wakalah*. Artinya dalam akad *wakalah*, bank syariah atau bank pembiayaan syariah sebagai pemberi kuasa belum menjadi pemilik sah dari barang yang akan dijual kepada konsumen melalui akad pembiayaan *murabahah*.

Pembatasan waktu *wakalah*, menurut para ahli *fiqih* sepakat tentang sahnya pembatasan *wakalah* dalam jangka waktu tertentu, seperti satu bulan atau satu tahun, karena akad *wakalah* dilakukan sesuai dengan kebutuhan.

Oleh karenanya menurut penulis, seharusnya syarat pemberi kuasa adalah cukup dapat bertindak terhadap hal yang akan diwakilkan atau dalam hal yang bermanfaat baginya. Seperti akad pembiayaan *murabahah*, ketika bank pembiayaan syariah harus mewakili pembelian barang kepada konsumen, maka hal itu dilakukan untuk lebih memberikan manfaat bagi bank syariah dan konsumen. Konsumen dapat langsung mengecek barang dari penyedia atau *supplier* dan mendapatkan informasi tentang standar manual prosedur barang serta kartu garansi. Di sisilain, bank syariah diuntungkan dapat memberikan service yang lebih meyakinkan untuk konsumen serta lebih efisien dalam tehnik pembiayaan. Pada saat bank syariah berkedudukan sebagai pemberi kuasa sebagaimana penggunaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah*, maka ujah tidak seharusnya dikenakan. Hal ini tersebut selain dikarenakan karena tidak adanya jasa yang diberikan, juga dikarenakan bahwa perusahaan pembiayaan telah mendapatkan keuntungan melauli akad pembiayaan *murabahah* sebagai akad pokok.

Untuk mencapai suatu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilinya melalui akad *wakalah*, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh suatu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Praktek *wakalah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dilakukan sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa perbankan pada nasabah.¹⁰⁷

Terhadap praktek ini MUI dalam fatwanya menetapkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.¹⁰⁸

Berdasarkan fatwa tersebut, pemberian kuasa *wakalah* dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga manapun, harus dilakukan sebelum akad jual beli *murabahah* terjadi.

Secara etimologis, *wakalah* mempunyai arti, yaitu penyerahan, pendelegasian, dan pemberian mandate. Secara etimologis, *wakalah* adalah akad penyerahan kekuasaan. Pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai wakilnya dalam bertindak.¹⁰⁹

Seorang wakil tidak boleh terlalu bebas menjalankan serah terima jual beli, selama tidak menyalahi tiga syarat berikut.

1. Hak yang diserahkan adalah perkara yang memang benar-benar bisa diwakilkan.

¹⁰⁷ Dikutip dari Fatwa DSN MUI Nomor. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah* hal menimbang.

¹⁰⁸ Dikutip dari Fatwa DSN MUI Nomor. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* bagian pertama angka 9

¹⁰⁹ Mardani, *Hukum Perikatan Sayriah*, (Jakarta. Sinar Grafika, 2013), hlm 182 dengan pengarang asli Hasbie Ash-Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta. Bulan Bintang 1984) hlm. 91

2. Akad *wakalah* sewaktu-waktu bisa dibatalkan apabila salah satu pihak merasa keberatan untuk menjalankannya.
3. Seorang wakil harus memenuhi syarat terpercaya, tidak menanggung resiko bila terjadi kerugian karena lengah, tidak membuat pernyataan yang memberatkan pihak pertama, dan dalam akad jual beli tidak boleh sembarangan melakukan serah terima dengan pihak lain.

Akad *wakalah* dalam praktek perbankan hanya ada dalam sistem perbankan syariah. Akad *wakalah* merupakan proses perwakilan. Artinya bank syariah bekerja untuk mewakili nasabah dalam melakukan suatu, artinya pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli suatu barang. Pengertian *wakalah* dalam perbankan yakni pemberian kuasa kepada pihak bank untuk mewakilkan nasabah membeli suatu barang yang diinginkan. Didalam pelaksanaan akad *wakalah* terdapat juga akad *murabahah*.

Wakalah dalam transaksi *murabahah* dimungkinkan dengan kriteria boleh dan tidak boleh. Boleh dalam artian dibenarkan secara hukum syariat jika akad *wakalah* terjadi sebelum akad *murabahah* disepakati. Tidak boleh, jika *wakalah* terjadi setelah akad *murabahah* disepakati bersama oleh para pihak (Lembaga Keuangan Islam dan nasabah).¹¹⁰

¹¹⁰ Sugeng Widodo, *Seluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta. Asgrad Chapter, 2010) hlm. 79