

**PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH  
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH  
PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO**

**SKRIPSI**



Oleh:

**HAFIZ SYA' BANI SAKA AJI**

No. Mahasiswa : 16410075

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2020**

**PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH  
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH  
PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO**



Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh  
Gelar Sarjana (Strata-1) Pada Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

Oleh :

**HAFIZ SYA' BANI SAKA AJI**

No. Mahasiswa : 16410075

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2020**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH**

**DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH  
PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk  
Diajukan ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada Tanggal, 21 Juli 2020



Yogyakarta, 21 Juli 2020

Dosen Pembimbing,

(Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.)

NIK. 014100110

**HALAMAN**  
**PENGESAHAN TUGAS AKHIR (SKRIPSI)**

**PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH**  
**DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH**  
**PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO**


Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir/Pendadaran pada tanggal. 9/11. dan

Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 9 September 2020

**TIM PENGUJI**

**Tanda Tangan**

- |            |   |   |
|------------|---|---|
| 1. Ketua   | : Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D. .... |  |
| 2. Anggota | : Siti Hapsah Isfardiyana, S.H., M.H. ....      |   |
| 3. Anggota | : Retno Wulansari, S.H., M.Hum. ....            |   |

Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Fakultas Hukum

Dekan



Abdul Jamil, S.H., M.H.

NIP/NIK. 904100102

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : Hafiz Sya' Bani Saka Aji

No. Mahasiswa : 16410075

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul: **PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan

pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 21 Juli 2020

Yang membuat pernyataan,



Hafiz Sya' Bani Saka Aji

## CURICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Hafiz Sya' Bani Saka Aji
2. Tempat Lahir : Yogyakarta
3. Tanggal Lahir : 30 Desember 1997
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Agama : Islam
6. Golongan Darah : B
7. Alamat Terakhir : Jl. Ki Penjawi no. 6 Rejowinangun  
Kotagede Yogyakarta RT. 50 RW. 08  
55171
8. Alamat Asal : Jl. Ki Penjawi no. 6 Rejowinangun  
Kotagede Yogyakarta RT. 50 RW. 08  
55171
9. Identitas Orang Tua / wali
  - a. Nama Ayah : Karnen  
Pekerjaan : Pegawai Swasta
  - b. Nama Ibu : Murdiyani  
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
10. Alamat Orang Tua : Jl. Ki Penjawi no. 6 Rejowinangun  
Kotagede Yogyakarta RT. 50 RW. 08  
55171

11. Riwayat Pendidikan

a. SD : SD MUHAMMADIYAH KLECO

b. SMP : SMP MUHAMMADIYAH 4  
YOGYAKARTA

c. SMA : SMA MUHAMMADIYAH 4  
YOGYAKARTA

12. Hobi

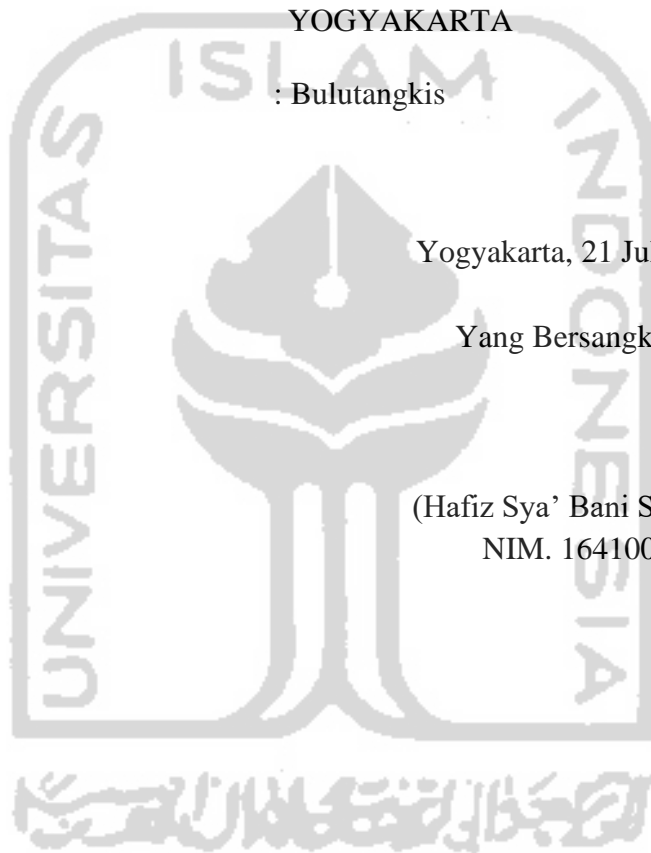
: Bulutangkis

Yogyakarta, 21 Juli 2020

Yang Bersangkutan,

(Hafiz Sya' Bani Saka Aji)

NIM. 1641007





## HALAMAN MOTTO

*“Pendidikan itu alat bantu meraih kesuksesan yang ngga pasti, tapi menurut kita ya cuman itu alat untuk meraih kesuksesan, karena belum ada alat bantu lainnya yang terbukti bisa membantu kita itu meraih kesuksesan itu, jadi pendidikan itu sangat penting”*

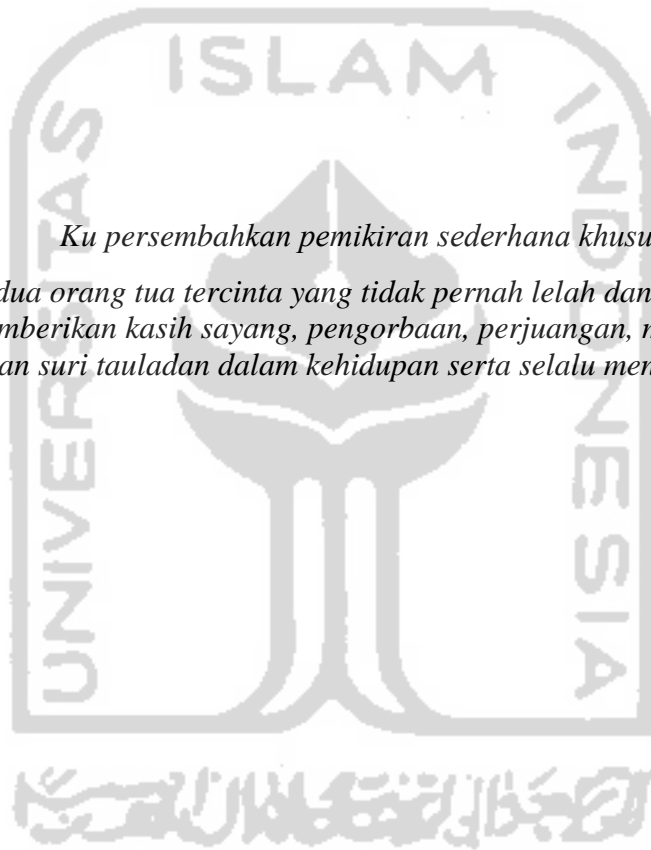
*-Penulis-*



## HAL PERSEMBAHAN

*Ku persembahkan pemikiran sederhana khusus kepada.....*

*Kedua orang tua tercinta yang tidak pernah lelah dan berhenti.....  
memberikan kasih sayang, pengorbanan, perjuangan, motivasi.....,  
dan memberikan suri tauladan dalam kehidupan serta selalu mendoakan penulis*



## KATA PENGANTAR

**Assalamualaikum Wr. Wb**

Alhamdulillahwasyukurillah, segala puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dilimpahkan kepada penulis, sehingga bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Sholawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada junjungan nabi kita, Muhammad SAW.

Tugas akhir berupa skripsi dengan judul **“PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan serta rintangan yang penulis hadapi namun pada akhirnya dapat melaluinya berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak baik secara moral maupun spiritual. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Allah SWT, karena berkat rahmat, hidayah dan pertolongan-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
2. Nabi besar kita Muhammad SAW, karena beliau telah menjadi junjungan dan suri tauladan bagi penulis.
3. **Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., LL.M., Ph.D.** Selaku Rektor Universitas Islam Indonesia (UII) Yogyakarta.
4. **Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.Hum.** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

5. **Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.** Selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan arahan selama penyusunan Skripsi.
6. Terimakasih untuk kepada seluruh jajaran Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Islam yang telah menyemangati dan mendukung saya.
7. Untuk kedua orang tuaku **Karnen dan Murdiyani** serta adik saya **Nadifa Diaz Azzahra** yang telah memberikan semangat, doa, serta kasih sayang yang luar biasa.
8. Terimakasih juga untuk teman-teman kampus yang juga telah memberikan semangat serta motifasi untuk saya.
9. Terimakasih untuk **Mas Putro W, Mba Aida Suaida, Bella Oktiana, Arfenta Satria** serta teman-teman yang lain yang telah membantu saya dan menyemangati untuk mengerjakan skripsi ini.
10. Terimakasih untuk Kantor Notaris **Dyah Maryulina BM, S.,H. M.Kn** serta staff-staff nya yang telah memberikan motivasi buat penulis.
11. Terimakasih juga kepada sahabat-sahabat saya yang berada dirumah, **Kartiko Panji (Balung), Kenny Christoper (Ketek), Kartika Sekar.**
12. Terimakasih juga untuk burjo Uus dan Wawan yang telah menjadi tempat saya berkeluh kesah.
13. Terimakasih juga untuk teman-teman KKN angkatan 59 telah memberikan semangat untuk saya agar lebih baik ke depan.

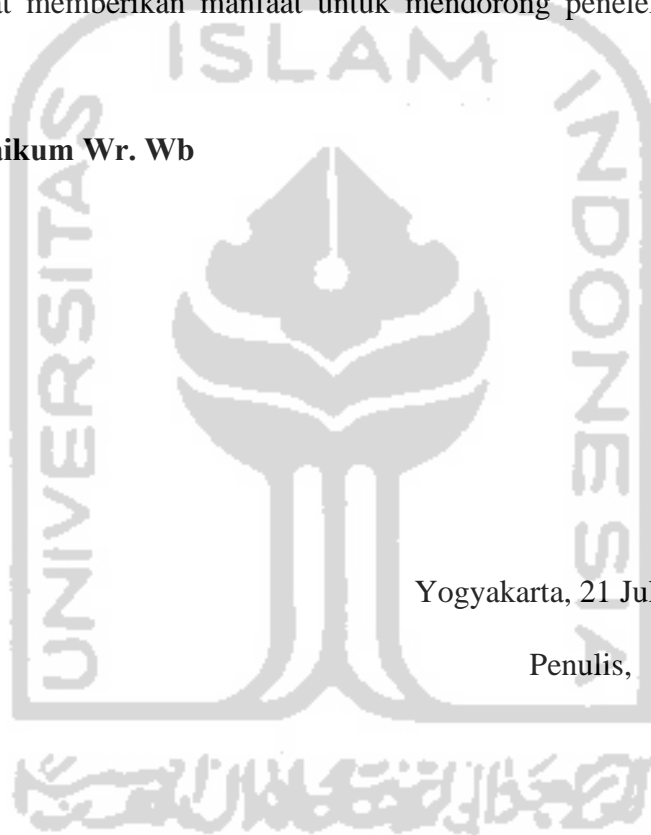
Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu memberikan dukungan. Semoga bagi pihak yang telah membantu penulis mendapatkan balasan dan pahala yang setimpal dari Allah SWT. Amin Yaa Rabbal Alamin.

Penulis mohon maaf atas segala kesalahan yang pernah dilakukan. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat untuk mendorong penelitian-penelitian selanjutnya.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb**

Yogyakarta, 21 Juli 2020

Penulis,



Hafiz Sya' Bani Saka Aji

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGAJUAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN.....</b>	<b>v</b>
<b>CURICULUM VITAE.....</b>	<b>vii</b>
<b>HALAMAN MOTTO .....</b>	<b>ix</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah .....</b>	<b>12</b>
<b>C. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>D. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>12</b>
<b>E. Orisinalitas Penelitian .....</b>	<b>13</b>
<b>F. Tinjauan Pustaka.....</b>	<b>15</b>
<b>G. Metode Penelitian .....</b>	<b>18</b>
<b>H. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>20</b>

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKAD AL-  
WAKALAH, PEMBIAYAAN MURABAH**

**A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

1. Pengertian Perjanjian.....	22
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	23
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	25
4. Asas-Asas Perjanjian.....	27
5. Perjanjian Jual Beli.....	29

**B. Tinjauan Umum tentang Akad Al-Wakalah**

1. Pengertian Akad Al-Wakalah.....	31
2. Landasan Hukum Akad Al-Wakalah .....	32
3. Jenis-jenis Akad Al-Wakalah.....	33
4. Berakhirnya Akad Al-Wakalah.....	34
5. Rukun dan Syarat Sah Akad Al-Wakalah .....	34

**C. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Murabahah**

1. Pengertian Murabahah.....	36
2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah .....	37
3. Jenis Pembiayaan Murabahah .....	40
4. Manfaat Pembiayaan Murabahah.....	41
5. Rukun dan Syarat Sah Pembiayaan Murabahah.....	43

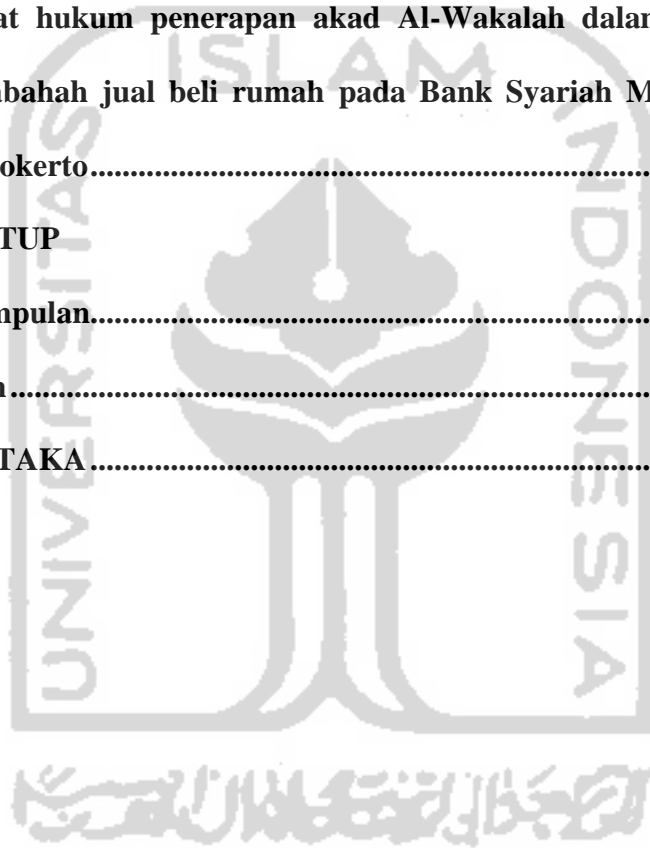
**BAB III PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN  
MURABAHAH JUAL BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH  
MANDIRI CABANG PURWOKERTO**

- A. Penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual  
beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto..... 46**
- B. Akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan  
Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang  
Purwokerto..... 62**

**BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 80**
- B. Saran..... 81**

- DAFTAR PUSTAKA..... 83**





## **ABSTRAK**

*Pembiayaan murabahah seharusnya pihak bank membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, akan tetapi tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang dimana pihak bank hanya memberikan sejumlah uang kepada pihak nasabah, sehingga akan menimbulkan akibat hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui salah satu produk Bank Syariah yang berdasarkan prinsip jual beli dan banyak dimanfaatkan di Bank Syariah ialah Murabahah. Metode penelitian ini termasuk metode penelitian normatif dan empiris. Metode penelitian ini termasuk metode penelitian empiris dan normatif. Data penelitian diambil dengan wawancara dan studi dokumen/pustaka. Analisis digunakan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil studi ini menyimpulkan bahwa pembiayaan murabahah dengan menyertakan akad wakalah dapat mengurangi substansi dan kesyariahan murabahah. Hal ini dikarenakan dengan adanya penyertaan akad wakalah dalam pembiayaan murabahah maka bank syariah memberikan kuasa untuk pembelian barang kepada nasabah dengan mengatasnamakan nasabah sendiri sehingga dalam pembiayaan murabahah ini bank syariah hanya sebagai pemberi modal saja bukan sebagai penjual/pemilik barang. Hal tersebut tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Oleh karena itu terdapatnya pasal yang tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah maka menimbulkan akibat hukum yang berupa fasakh (batal), sehingga proses pembiayaan murabahah menjadi gharar/al ma'dum (tidak jelas) dan menyebabkan akad tersebut menjadi fasid (cacat).*

*Kata kunci : Pembiayaan Murabahah, Akad Al-Wakalah, Bank Syariah*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Bank adalah lembaga keuangan yang melayani kebutuhan masyarakat sebagai nasabah dan sebagai perantara keuangan dari dua pihak, yaitu pihak yang memiliki kelebihan dana dan pihak yang kekurangan dana. Menurut konsep perbankan, syariah adalah aturan perjanjian atau perikatan dari pihak bank dengan nasabah berdasarkan prinsip hukum Islam yang terbebas dari riba, dengan demikian, bank syariah adalah lembaga keuangan yang melayani nasabah dalam melakukan perikatan tertentu (*aqad*) berdasarkan hukum Islam. Bank syariah disebut juga sebagai *Islamic Banking* atau *Fee Banking*, yaitu sistem perbankan yang kegiatan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga yang riba, bebas dari spekulasi (*maisir*), dan ketidakjelasan dalam akad (*gharar*).<sup>1</sup>

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa praktik perbankan syariah mengacu pada hukum Islam yang tertuang dalam Al-Quran dan As-Sunnah, baik dalam melayani nasabah yang membutuhkan pembiayaan syariah maupun dalam melakukan kerjasama dengan pemilik modal atau depositor dengan prinsip bagi hasil dan bagi rugi. Bank syariah pun menerima nasabah yang akan menandatangani uangnya dan menawarkan (*liability*) pembiayaan kepada investor ataupun masyarakat dengan pembiayaan yang sesuai dengan syariat Islam. Terdapat dua kategori, yaitu *interest-free current and saving accounts* dan

---

<sup>1</sup> Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Pustaka Setia, 2016, hlm. 279.

*Profil and Loss Sharing (PLS)* antara pihak bank dan pihak depositor. Adapun pada sisi aset, termasuk bentuk pembiayaan seperti *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Murabahah*, dan lainnya digunakan aqad yang sesuai dengan syariat Islam. Pelaksanaan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib dijamin oleh bank penerima dengan agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan, yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diterimanya.<sup>2</sup> Produk umum perbankan syariah merupakan penggabungan berkenaan cara penghimpun dan penyaluran dana yang dilakukan bank syariah seperti yang telah dijlaskan. Produk-produk yang secara umum diaplikasikan untuk melayani kebutuhan-kebutuhan warga masyarakat. Hasil produk umum perbankan syariah tersebut, yang kemudian dilaporkan kepada dewan syariah nasional. Laporan tersebut mempertanyakan apakah telah sesuai dengan ketentuan syariah atau telah menyimpang. Sistim perbankan syariah, terdapat beberapa produk yang telah dioperasikan atau diaplikasikan dalam kehidupan sosial ekonomi masyarakat. Meskipun demikian, terdapat sejumlah produk perbankan syariah yang belum ditetapkan karena beberapa alasan, namun telah diterapkan di beberapa negara yang mayoritas berpenduduk muslim. Produk-produk perbankan syariah nasional untuk dijalankan, antara lain sebagai berikut;<sup>3</sup>

#### 1. *Mudharabah*

*Mudharabah* berasal dari kata *dharb*, yang artinya memukul atau proses seseorang dalam menjalankan suatu usaha. Secara teknis, *mudharabah* adalah kerja sama antarpihak di mana pihak pertama (*shahib al-mal*) menyediakan

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 280

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 292

seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola (*mudharib*). Keuntungan usaha secara *mudharabah*, dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak. Apabila terjadi kerugian, ditanggung oleh *Shahibul amal* selama bukan akibat kelalaian *Mudharib*. Apabila kerugian tersebut disebabkan oleh kelalaian atau kecurangan *Mudharib*, *Mudharib* harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi, dalam akad *mudharabah*, untuk produk pembiayaan, juga dinamakan dengan *profit sharing*.

#### 2. *Murabahah* (Pembiayaan dengan Margin)

*Murabahah* merupakan salah satu produk perbankan syariah, baik kegiatan usaha yang bersifat produktif maupun yang bersifat konsumtif. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak penjual dan pihak pembeli.

#### 3. *Bai bi As-Saman 'ajil*

*Bai bi As-Saman 'ajil* adalah suatu perjanjian pembiayaan yang disepakati antara pihak bank dan pihak nasabahnya, yaitu pihak bank menyediakan dana untuk pembelian barang/aset yang dibutuhkan oleh pihak nasabah untuk mendukung suatu usaha atau suatu proyek.

#### 4. *Musyarakah*

*Musyarakah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang tiap-tiap pihak (*syarikh*) memberikan kontribusi dana atau amal dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan. Praktik-praktik di dalam *musyarakah* terdapat dua jenis, yaitu *musyarakah* pemilikan dan *musyarakah* akad (kontrak).

### 5. *Wadi'ah*

*Wadi'ah* dalam tradisi fiqh Islam dikenal dengan prinsip titipan atau simpanan. *Wadi'ah* juga dapat diartikan sebagai titipan murni dari suatu pihak ke pihak lain, baik sebagai individu maupun sebagai suatu badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja penitip menghendaki. Dapat dikatakan bahwa sifat-sifat dari *wadi'ah* menjadi produk perbankan syariah berbentuk giro yang merupakan titipan murni (*yad danamah*). Konsekuensi dari titipan murni tersebut, apabila dari pihak pengelola uang tersebut (bank) memperoleh keuntungan, laba tersebut sepenuhnya adalah milik bank.<sup>4</sup>

### 6. *Qardh*

Simpanan giro dana dan tabungan juga dapat menggunakan prinsip *qardh*, ketika bank dianggap sebagai penerima pinjaman tanpa bunga dari nasabah deposan sebagai pemilik modal. Bank dapat memanfaatkan dana pinjaman dari nasabah deposan untuk tujuan apa saja, termasuk untuk kegiatan produktif mencari keuntungan. Sementara itu, nasabah deposan dijamin akan memperoleh kembali dananya secara penuh, sewaktu-waktu nasabah ingin menarik dananya. Bank boleh juga memberikan bonus kepada nasabah deposan, selama hal ini tidak disyaratkan di awal perjanjian.<sup>5</sup>

Akad Al-Wakalah (*deputyship*), atau biasa disebut perwakilan, adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakil*) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan, maka penerima kekuasaan dapat meminta imbalan

---

<sup>4</sup> *Ibid*, hlm. 292-293.

<sup>5</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 116.

tertentu dari pemberi amanah.<sup>6</sup> Pemberian kuasa ini tentu saja ada yang sifatnya sukarela, pun ada yang sifat *profit*, dengan pemberian semacam upah/*fee* kepada pihak yang menerima kuasa. Dalam praktik biasanya pemberian kuasa dilaksanakan dengan cuma-cuma, kecuali diperjanjikan sebaliknya.<sup>7</sup>

*Akad Al-Wakalah* merupakan suatu akad perwakilan yang mana pemberian suatu kewenangan oleh salah satu pihak kepada pihak lainnya, di mana salah satu pihak memberikan kuasa atau mewakili kepentingan pihak lainnya yang harus dilakukan untuk ditunaikan.

Dasar hukum tentang kebolehan pemberian kuasa ini adalah Al-Qur'an yang mengisahkan tentang *Ashabul Kahfi*, qur'an surat Al-Kahfi [18]:19 yang artinya sebagai berikut:

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالِ قَائِلٌ مِنْهُمْ 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 مِنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

“Dan demikianlah kami bangkitkan mereka agar saling bertanya diantara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang diantara mereka: “Sudah berapa lamakah kamu berada di sini?”. Berkata (yang lain lagi) Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada disini. Maka suruhlah seorang diantara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia berlaku lemah lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorang pun”.<sup>8</sup>

*Wakalah* sebagai salah satu produk perbankan syariah di bidang jasa telah mendapatkan dasar hukum dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm. 104

<sup>7</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 168

<sup>8</sup> *Ibid*. hlm. 169

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, wakalah mendapatkan dasar hukum yang lebih kokoh. Pasal 19 Undang-Undang Perbankan Syariah disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain melakukan fungsi sebagai wali amanat berdasarkan akad wakalah. Wakalah sebagai salah satu bentuk akad telah diatur melalui Fatwa No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.<sup>9</sup>

Ketentuan teknis mengenai *wakalah* tidak terdapat dalam SEBI No. 10/14/DPBS teranggal 17 Maret 2008. Implementasinya dalam perbankan syariah, *wakalah* cocok untuk produk jasa berupa *Letter of Credit (L/C)* atau penerusan permintaan akan barang dalam negeri dari bank di luar negeri (*L/C ekspor*). *Wakalah* juga dapat diterapkan untuk mentrafser dana nasabah kepada pihak lain, serta jasa *inkaso*. Dasar prinsip *wakalah*, bank membuka L/C atas permintaan nasabah dengan meminta nasabah untuk menyetorkan dana yang cukup (100%) dari besarnya L/C yang dibuka. Setoran dana tersebut disimpan oleh bank dengan prinsip *wadi'ah* dan bank memungut ujr (*fee* atau komisi) sebagai kontraprestasi.<sup>10</sup>

Murabahah didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati, dalam beberapa kitab fiqih *murabahah* merupakan salah satu dari bentuk jual-beli yang bersifat amanah, di mana jual-beli ini berbeda dengan jual-beli *musawwamah* (tawar menawar). *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjualpun diberitahukan kepada pembeli,

---

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 170

<sup>10</sup> *Ibid.* hlm. 172-173

sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Terminologi jual-beli adalah pemindahan hak milik/barang/harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Terdapat beberapa bentuk akad jual-beli dan akad yang sering digunakan oleh bank syariah dalam melakukan pembiayaan kepada nasabahnya yang salah satunya adalah *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>11</sup>

*Murabahah* juga dapat diartikan sebagai suatu perbuatan atau peralihan hak di mana pihak bank mencarikan barang yang dimintakan oleh pihak nasabah yang kemudian pihak bank menjualnya kepada pihak nasabah ditambah keuntungan yang telah disepakati di awal.

Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah:

1. Pengaturan dalam Hukum Positif

- a. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- b. PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;

---

<sup>11</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, UII Press Yogyakarta, 2012, hlm. 25-26



- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- d. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*;
- e. Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.<sup>12</sup>

## 2. Landasan Syariah

*Murabahah* merupakan prinsip terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah.

- a. QS. An Nisaa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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 Penyanyang kepadamu.”

---

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 29

## b. QS. Al Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ 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 فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

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”.

## c. QS. Al Maidah ayat; 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرْمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”

## d. QS Al Baqarah ayat: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang uang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan

*menyedahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui.”<sup>13</sup>*

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam angka 4 Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, yakni; “*Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.*”<sup>14</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional No.: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, yakni;<sup>15</sup>

1. *Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan);*
  - a. *Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan;*
  - b. *Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.;*
2. *Syarat-syarat wakil (yang mewakili)*
  - a. *Cakap hukum;*
  - b. *Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,*
  - c. *Wakil adalah orang yang diberi amanat*

Idealitanya dalam proses pembiayaan *murabahah* sebagaimana telah diatur oleh fatwa MUI tersebut bahwa pihak bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, maka pihak bank harus mewakili kepentingan nasabah untuk membeli barang yang telah diperjanjikan. Realitanya pihak bank memberikan sejumlah uang kepada nasabah untuk langsung membeli barang yang telah diperjanjikan langsung atas nama nasabah kepada pihak ketiga tanpa adanya wakil dari pihak bank.

Pasal 1 angka 13 Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan, menyebutkan:<sup>16</sup>

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm. 29-30-31.

<sup>14</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

<sup>15</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No.: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*

“Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (mudharabah), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (musharakah), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (murabahah), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (ijarah), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (ijarah wa iqtina)”.

Idealitanya dalam pembiayaan murabahah bil wakalah pada perbankan syariah mengatur bahwa pihak bank wajib melakukan pembelian atas barang yang telah diperjanjikan serta mewakilkan pihak nasabah untuk melakukan sesuatu yang telah diperjanjikan. Apabila pihak bank tidak melakukan atau menunaikan sebagaimana yang telah diadakan maka bank telah melanggar sebagaimana telah diatur dalam Pasal 25 Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan; *“bahwa Bank Pembiayaan Rakyat Syariah dilarang: melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan Prinsip Syariah;”*.<sup>17</sup> Apabila pembiayaan murabahah bil wakalah melanggar maka dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Realitanya pada akad pembiayaan murabahah bil wakalah tidak terjadinya suatu pembatalan atau batal demi hukum sehingga akad tersebut tetap ditunaikan sebagaimana prinsip pada pembiayaan murabahah bil wakalah.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tergerak untuk melakukan penelitian dengan judul: Penerapan Akad Al-Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah Jual Beli Rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.

---

<sup>16</sup> Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang no. 7 tahun 1992 tentang Perbankan

<sup>17</sup> Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto?
2. Bagaimana akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.

## **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian skripsi ini bertujuan untuk memberikan ilmu pengetahuan secara teoritis dan membantu mengatasi, mencegah dan memecahkan masalah yang ada pada objek yang diteliti. Kegunaan hasil penelitian terhubung dengan saran-saran yang diajukan setelah kesimpulan:

1. Penelitian ini diharapkan memberi pengetahuan, masukan bagi pembaca sehingga pembaca dapat mengetahui apa itu akad Al-Wakalah dalam pembiayaan murabahah.
2. Diharapkan hasil penelitian ini nantinya dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan dan peningkatan pemahaman mengenai akad al-wakalah dengan pembiayaan murabahah pada bank syariah.

## E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian dengan fokus kajian Penerapan Akad Al-Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah Jual Beli Rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto adalah mendiskripsikan dan menganalisis Bagaimana penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto? Bagaimana akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto?. Kajian-kajian penelitian sebelumnya yang membahas tentang penerapan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* belum mendalam. Oleh karena itu penegasan tentang orisinalitas penelitian ini dimaksudkan untuk menghindari duplikasi terhadap sebuah tema dengan kajian yang sama. Penelusuran terhadap penelitian terdahulu untuk menentukan orisinalitas penelitian ini dilakukan dengan cara menelusuri terhadap hasil-hasil penelitian terdahulu yang sejenis. Beberapa penelitian yang relevan telah berhasil dihimpun oleh peneliti sebagai perbandingan atas penelitian-penelitian sebelumnya adalah menunjukkan orisinalitas seperti ini:

1. Akad Wakalah pada pembiayaan Murabahah di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta. Oleh Ravikha Naeda. 2010. UII. Bagaimana akad wakalah pada pembiayaan murabahah di bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta? Bagaimana kedudukan *musyatar* *wakalah* pada pembiayaan murabahah di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta?

2. Keabsahan akad Wakalah dalam pembiayaan Murabahah di BMT Agawe Makmur, Sleman. Oleh Pramita Widha Anggraeni. 2017. UII. Bagaimana keabsahan akad wakalah dalam pembiayaan murabahah pada BMT Agawe Makmur Merapi, di Sleman? Bagaimana perlindungan hukum pihak *Nasabah* terhadap Bank dalam pembiayaan murabahah pada BMT Agawe Makmur Merapi, di Sleman?
3. Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 4/DSN.MUI/IV/2000 tentang murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Oleh Astrin Vitria Nur Aziza. 2016. UII. Bagaimana implementasi Fatwa DSN-MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta? Faktor-faktor apakah yang berperan terhadap implementasi Fatwa DSN-MUI NO.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah cabang Yogyakarta?

Berdasarkan dari hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh para penulis diatas, jika dibandingkan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis tidak ada yang sama. Dari segi subjek penulis mengambil dari Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto dan para nasabah sedangkan dari penelitian sebelumnya mengambil dari Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta, BMT Agawe Makmur Sleman, BNI Syariah cabang Yogyakarta. Dari segi objek penulis

menggunakan penerapan akad *Al-Wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah* jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto sedangkan dari penelitian sebelumnya menggunakan akad *Wakalah* pada pembiayaan *Murabahah* di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta, keabsahan akad *Wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah* di BMT Agawe Makmur Sleman, Implementasi Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 4/DSN.MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta. Dari segi pendekatan penulis menggunakan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan koseptual (*conseptual approach*), sedangkan penelitian sebelumnya menggunakan pendekatan yuridis normatif. Oleh karena itu, peneliti yakin bahwa penelitian ini bersifat orisinil dan belum pernah dilakukan oleh orang lain.

#### **F. Tinjauan Pustaka**

Bank syariah adalah suatu lembaga keuangan yang berfungsi sebagai perantara bagi pihak yang berkelebihan dana dengan pihak yang kekurangan dana untuk kegiatan usaha dan kegiatan lainnya sesuai dengan hukum islam. Selain itu, bank syariah biasa disebut *Islamic banking* atau *interest fee banking*, yaitu suatu sistem perbankan dalam pelaksanaan operasional tidak menggunakan sistem (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*).<sup>18</sup>

Bank Berdasarkan Prinsip Syariah (BPS) adalah Bank Umum Syariah (BUS) atau Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah islam atau, dengan kata lain, yaitu bank yang tata

---

<sup>18</sup> Zainuddin Ali , *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 1



cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Islam (Al-quran dan Hadist). Tata cara tersebut, dijauhi praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dari pembiayaan perdagangan.<sup>19</sup>

Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>20</sup>

Pengertian *wakalah* menurut syara' berarti menyerahkan kekuasaan kepada orang lain untuk dikerjakan. Islam mensyariatkan *wakalah* karena manusia membutuhkannya. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan atau kesempatan untuk menyelesaikan segala urusannya sendiri. Seseorang perlu mendelegasikan pekerjaan kepada orang lain untuk mewakili dirinya.<sup>21</sup>

*Wakalah (perwakilan)*, yaitu pengalihan kewenangan perilah harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya. *Wakalah* ini, *wakalah* dan *muwakil* (yang diwakili) harus memiliki kecakapan ber-tasharruf yang sempurna dan dilaksanakan dalam bentuk akad berupa ijab dan qabul, dengan demikian harus jelas objek dan tujuan akad tersebut biasanya, wakil memiliki hak untuk mendapatkan upah.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Muhamad Sadi Is, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi sebagai Institusi Intermediasi dan Agen Investasi*, Setara Press, Malang, 2015, hlm.37

<sup>20</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>21</sup> Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 274

<sup>22</sup> Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 119

Bahwa dalam rangka mencapai suatu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilinya melalui *akad wakalah*, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.<sup>23</sup>

*Murabahah* didefinisikan oleh para *Fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut. *Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam.<sup>24</sup>

Faktanya, *Murabahah* adalah istilah dalam Fiqih Islam dan ini menunjukkan pada sejenis jual-beli tertentu yang asal/aslinya tidak ada hubungannya dengan pembiayaan, kalau penjual setuju dengan pembelinya untuk menyediakan barang/komoditas tertentu dengan harga sebesar keuntungan tertentu yang ditambahkan pada *cost* (komoditas/barang), transaksi ini dinamakan *Murabahah*. Unsur dasar *Murabahah* adalah jika si penjual mengungkapkan/memperlihatkan *cost* asli/asal perolehan komoditas. (Besarnya) keuntungan boleh dalam nominal atau prosentase.<sup>25</sup>

Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki

---

<sup>23</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah

<sup>24</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 13-14

<sup>25</sup> Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, UII Press, Yogyakarta, 2017. hlm. 32

fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>26</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Objek Penelitian yang digunakan adalah Penerapan Akad Al-Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Jual Beli Rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.

### **2. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian di antara lain meliputi;

- a. Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto
- b. Para Nasabah

### **3. Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bersifat empiris dan normatif. Sebagai penelitian normatif penelitian hukum yang mengkonsepsikan hukum sebagai norma meliputi nilai-nilai, hukum positif, dan putusan pengadilan. Sebagai suatu penelitian empiris, maka penelitian ini bertujuan untuk mengajak para peneliti tidak hanya memikirkan masalah masalah hukum yang bersifat normatif (*law as written in book*), bersifat teknis di dalam mengoperasionalkan peraturan hukum seperti mesin yang memproduksi dan menghasilkan hasil tertentu dari sebuah proses mekanis, dan tentunya hanya dan harus bersifat

---

<sup>26</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

perspektif saja, meskipun hal ini adalah hal wajar, mengingat sejatinya sifat norma hukum yang “*ought to be*” itu.<sup>27</sup>

#### 4. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dan pendekatan koseptual (*conseptual approach*), penulis mengkaji baik serta menelaah Undang-Undang baik secara tertulis (*Akad Al-Wakalah* dengan Undang-Undang Perbankan Syariah serta juga dengan hukum tertulis yang bersangkutan dengan permasalahan) dan juga dengan menggunakan hukum tidak tertulis dengan cara melihat langsung Penerapan Akad Al-Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Jual Beli Rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.

#### 5. Bahan Hukum

Dikarenakan penelitian ini bersifat empiris maka cara yang digunakan untuk memperoleh data dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum yang meliputi:

- a. Bahan hukum primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dan/atau lokasi penelitian yang berupa wawancara.
- b. Bahan hukum sekunder, berupa literatur-literatur yang terdiri dari buku-buku, makalah, jurnal, dan referensi-referensi lain yang berkaitan dengan dengan *Akad Al-Wakalah* dalam *Pembiayaan Murabahah*.
- c. Bahan hukum tersier, merupakan bahan hukum yang memberikan sebuah penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder

---

<sup>27</sup> Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum*, Jurnal Hukum, Vol.8/No.1/Jan-Mrt/2014, hlm. 27

meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum, dan Kamus Bahasa Inggris.

#### 6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara Studi Pustaka dan Studi Lapangan yang merupakan, Studi Pustaka kegiatan menelusuri dan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan atau literatur yang berhubungan dengan permasalahan penelitian. Studi Lapangan kegiatan dengan menggunakan metode wawancara pada pihak yang bersangkutan untuk mendapatkan data-data di lapangan.

#### 7. Analisis Bahan Hukum

Setelah bahan hukum terkumpul dari hasil penelitian maka kemudian disusun secara sistematis dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Bahan-bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dikumpulkan dan dianalisis secara sistematis serta dikaitkan dengan peraturan hukum yang berlaku. Hal ini dilakukan yang nantinya dapat diambil kesimpulan.

### **H. Sistematika Penulisan**

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Tinjauan Pustaka, dan Metode Penelitian Hukum.

## **BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI AKAD AL-WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Dalam bab ini diuraikan Bank Syariah, Akad Al-Wakalah, dan Pembiayaan Murabahah serta hal-hal yang berkaitan dengan penulisan skripsi ini.

## **BAB III PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUALI BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO**

Dalam bab ini menjelaskan hasil dari apa yang ada pada rumusan masalah antara lain;

- A. Penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto; dan
- B. Akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto?

## **BAB IV PENUTUP**

Dalam bab ini diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini, serta juga disampaikan saran yang berkaitan dengan penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah Jual Beli Rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKAD AL-WAKALAH, PEMBIAYAAN MURABAH

#### A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

##### 1. Pengertian Perjanjian

Istilah “Perjanjian” dalam hukum perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah “*Overeenkomst*” dalam bahasa Belanda, atau “*Agreement*” dalam bahasa Inggris. Menurut pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Maksudnya bahwa suatu perjanjian adalah suatu *rechthandeling* yang artinya suatu perbuatan di mana oleh orang-orang perjanjian adalah hubungan timbal balik atau bilateral antar pihak yang mengikatkan diri didalamnya, disamping memperoleh hak-hak dari perjanjian tersebut juga menerima kewajiban-kewajiban sebagai bentuk konsekuensi atas hak-hak yang diperolehnya.<sup>28</sup>

Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain. Dalam arti sempit “perjanjian” di sini hanya ditujukan kepada

---

<sup>28</sup> Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.

hubungan-hubungan hukum dalam lapangan kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III B.W.<sup>29</sup>

Pemahaman yang berbeda tentang istilah “kontrak” dengan “perjanjian” atau “persetujuan” ditegaskan oleh R. Subekti. Istilah kontrak, menurut R. Subekti mempunyai pengertian yang lebih sempit, karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang dibuat secara tertulis. Jadi, dalam pemahaman R. Subekti, suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis saja yang dapat disebut dengan istilah kontrak, sedangkan suatu perjanjian yang dibuat secara tidak tertulis (lisan) tidak dapat disebut dengan istilah kontrak melainkan perjanjian atau persetujuan.<sup>30</sup>

## 2. Unsur-Unsur Perjanjian

Suatu perjanjian memiliki unsur yang dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu unsur *essensialia* dan bukan *essensialia*. Terhadap yang disebutkan belakangan ini terdiri atas unsur *naturalia* dan *accidentalialia*.<sup>31</sup>

### a. Unsur Essensialia

Eksistensi dari suatu perjanjian ditentukan secara mutlak oleh unsur *essensialia*, karena tanpa unsur ini suatu janji tidak pernah ada. Contohnya tentang ”sebab yang halal”, merupakan *essensialia* akan adanya perjanjian. Dalam jual beli, harga dan barang, yang disepakati oleh penjual dan pembeli merupakan unsur *essensialia*. Dalam perjanjian riil, syarat penyerahan objek

<sup>29</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23.

<sup>30</sup> Dr. Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 16.

<sup>31</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2016, hlm. 43



perjanjian merupakan unsur *essensialia*. Begitu pula dalam bentuk tertentu merupakan unsur *essensialia* dalam perjanjian formal.

b. Unsur Naturalia

Unsur ini dalam perjanjian diatur dalam undang-undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya. Dalam hal ini ketentuan undang-undang bersifat mengatur atau menambah (*relegend* atau *aanvullendrecht*). Misalnya, kewajiban penjual menanggung biaya penyerahan atau kewajiban pembeli menanggung biaya pengambilan. Hal ini diatur dalam pasal 1476 KUH Perdata. "*biaya penyerahan dipikul oleh si penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh si pembeli*" Anak kalimat dari pasal tersebut menunjukkan bahwa undang-undang (hukum) mengatur berupa kebolehan bagi pihak (penjual dan pembeli) menentukan kewajiban mereka berbeda dengan yang disebutkan dalam undang-undang itu. Begitu juga kewajiban si penjual menjamin (*vrijwaren*) aman hukum dan cacat tersembunyi kepada si pembeli atas barang yang dijualnya itu. Hal itu diatur dalam ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

c. Unsur Accidentalialia

Unsur ini sama halnya dengan unsur naturalia dalam perjanjian yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang-undang (hukum) sendiri tidak

mengatur tentang hal itu. Contohnya dalam perjanjian jual beli, benda-benda pelengkap tertentu bisa ditiadakan.<sup>32</sup>

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat<sup>33</sup>:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>34</sup>

Demikian ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, keempat syarat dapat diklasifikasikan atas:<sup>35</sup>

- a. Syarat-syarat Subjektif yaitu:
  - 1) Sepakat, bagi mereka yang mengikatkan diri berarti bahwa kedua subjek yang menadakan perjanjian itu harus bersepakat mengenai hal-hal pokok

---

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm 44

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermedia, Jakarta, 1996, hlm. 17

<sup>34</sup> *Ibid*, hlm. 17

<sup>35</sup> Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Yogyakarta, 1989. hlm. 75

dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.

2) Kecakapan, maksudnya adalah bahwa orang yang membuat perjanjian itu harus cakap menurut hukum menurut Undang-Undang Pasal 1330 KUH

Perdata yang termasuk orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah:

- a) Orang-orang yang belum dewasa.
- b) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan.
- c) Wanita dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- d) Semua orang yang oleh Undang-Undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

b. Syarat-syarat Objektif yaitu:

- 1) Suatu hal tertentu, suatu perjanjian haruslah mengenai suatu tertentu, berarti bahwa apa yang diperjanjinkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua pihak kedua pihak jika timbul persengketaan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian yang bersangkutan, paling tidaknya dapat ditentukan jenisnya.
- 2) Suatu sebab yang halal, sesuatu yang mendorong seseorang membuat perjanjian, yang dimaksud dengan kata sebab adalah isi perjanjian itu sendiri.

Sebab syarat-syarat subjektif karena menyangkut orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan perjanjian itu dan dikatakan syarat-syarat objektif, karena menyangkut objek dari perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>36</sup>

#### 4. Asas-Asas Perjanjian

- a. Asas konsensualisme, asas ini yang menyatakan bahwa perjanjian dapat dikatakan selesai dengan adanya kata sepakat atau persesuaian kehendak dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Dengan demikian, harus ada persamaan pandangan dari para pihak untuk tercapainya tujuan dari perjanjian.<sup>37</sup>
- b. Asas kekuatan mengikat, asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak berlakunya akan mengikat dan tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Artinya, perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak.<sup>38</sup>
- c. Asas kebebasan berkontrak, menurut asas ini para pihak bebas untuk mengadakan perjanjian yang dikehendakinya, tidak terikat pada bentuk apapun. Akan tetapi kebebasan tersebut ada pembatasannya, yaitu: perjanjian yang dibuat meskipun bebas, tetapi tidak dilarang Undang-Undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 76

<sup>37</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikata Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 136.

<sup>38</sup> *Ibid*, hlm. 137

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 138

- d. Asas kepercayaan, artinya kedua belah pihak harus saling mempercayai satu sama lain. Mempercayakan kepada rekannya dapat melaksanakan kewajiban yang ditanggung.<sup>40</sup>
- e. Asas persamaan hak, artinya di antara kedua pihak berhak menerima atau mendapatkan hak masing-masing dalam perjanjian.<sup>41</sup>
- f. Asas keseimbangan, artinya kedua pihak mengetahui hal-hal yang harus dilakukan untuk mengimbangi hal-hal yang mungkin akan terjadi.<sup>42</sup>
- g. Asas Itikad Baik, Itikad baik dalam kontrak dibedakan antara itikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan itikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Kedua macam itikad baik tersebut memiliki makna yang berbeda. Itikad baik di dalam fase prakontrak disebut juga sebagai itikad baik subjektif. Kemudian itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak disebut itikad baik objektif. Itikad baik prakontrak adalah itikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi, itikad baik prakontrak ini bermakna kejujuran (*honesty*). Itikad baik ini disebut itikad baik yang bersifat subjektif, karena didasarkan pada kejujuran para pihak yang melakukan negosiasi. Itikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai itikad objektif mengacu kepada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut.

---

<sup>40</sup> Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 9

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 9

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 9

Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang mengadakan kontrak, kewajiban dan hak tersebut harus rasional dan patut.<sup>43</sup>

- h. Asas Personalitas, adanya asas personalitas dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1340 ayat (1) KUH Perdata. Pasal ini menyebutkan, *overeenkomsten zijn allen kracht tusschen de handelende partijen* (perjanjian hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya). Dengan demikian asas personalitas bermakna bahwa kontrak atau perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya.<sup>44</sup>

#### 5. Perjanjian Jual Beli

Di Indonesia dengan mendasarkan diri pada Pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang diterjemahkan dengan istilah Kitab Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama (*koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren e andere om daarvoor den bedongen prijs te betalen*).<sup>45</sup>

- a. Kewajiban Penjual, pasal 1474 KUH Perdata menentukan bahwa penjual memiliki kewajiban utama yakni menyerahkan bendanya dan menanggungnya (*hij heft twee hoofverplichten, namelijk de verkochte zaak te leveren en*

---

<sup>43</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 91

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 93

<sup>45</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 2

*dezrlve te vrijwarenz*), dapat disimpulkan ada dua kewajiban penjual, yakni menyerahkan benda (*leveren*) yang dijualnya dan menanggung atau menjamin (*vrijwaring*). Penyerahan menurut Pasal 1475 KUH Perdata adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli. Kewajiban untuk menanggung kenikmatan yang tentram merupakan konsekuensi atas jaminan oleh penjual kepada pembeli. Dengan jaminan itu, penjual menjamin bahwa barang yang diserahkan tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.<sup>46</sup>

- b. Kewajiban Pembeli, kewajiban utama pembeli sebagaimana ditentukan Pasal 1513 KUH Perdata adalah membayar harga pembelian sebagaimana ditentukan perjanjian. Jika pembayaran tidak dalam bentuk uang, misalnya dengan benda tertentu, perjanjian tersebut telah berubah bentuknya menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli. Pada dasarnya harga barang sebagaimana ditentukan Pasal 1465 KUH Perdata ditetapkan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Harga tersebut dapat juga ditentukan berdasarkan perkiraan oleh pihak ketiga. Jika pihak ketiga tersebut tidak mau atau membuat perkiraan tersebut, maka tidak terjadi perjanjian jual beli. Pasal 1516 KUH Perdata menentukan bahwa jika dalam menguasai barang itu, pembeli diganggu oleh suatu oleh suatu tuntutan hukum yang berdasarkan jaminan tertentu seperti hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika

---

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 79

pembeli mempunyai alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka pembeli dapat menanggukkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan, atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.<sup>47</sup>

## **B. Tinjauan Umum tentang Akad Al-Wakalah**

### 1. Pengertian Akad Al-Wakalah

Pengertian *wakalah* menurut syara' berarti menyerahkan kekuasaan kepada orang lain untuk dikerjakan. Islam mensyariatkan *wakalah* karena manusia membutuhkannya. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan atau kesempatan untuk menyelesaikan segala urusannya sendiri. Seseorang perlu mendelegasikan pekerjaan kepada orang lain untuk mewakili dirinya.<sup>48</sup>

*Wakalah (perwakilan)*, yaitu pengalihan kewenangan perilah harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya. *Wakalah* ini, *wakalah* dan *muwakil* (yang diwakili) harus memiliki kecakapan ber-tasharruf yang sempurna dan dilaksanakan dalam bentuk akad berupa ijab dan qabul, dengan demikian harus jelas objek dan tujuan akad tersebut biasanya, wakil memiliki hak untuk mendapatkan upah.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 86

<sup>48</sup> Burhanuddin Susanto, *Op.cit*, hlm. 274

<sup>49</sup> Basaria Nainggolan, *Op.cit*, hlm. 119



## 2. Landasan Hukum Akad Al-Wakalah

Dasar hukum tentang kebolehan pemberian kuasa ini adalah Al-Qur'an yang mengisahkan tentang *Ashabul Kahfi*, qur'an surat Al-Kahfi [18]:19 yang artinya sebagai berikut:

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَا هُمْ 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

“Dan demikianlah kami bangkitkan mereka agar saling bertanya diantara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang diantara mereka: ”Sudah berapa lamakah kamu berada di sini?”. Berkata (yang lain lagi) Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada disini. Maka suruhlah seorang diantara kamu pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia berlaku lemah lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seseorang pun”.<sup>50</sup>

Firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 35:

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِنْ يُرِيدَا  
إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

”Dan jika kamu khawatirkan ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang

<sup>50</sup> Khotibul Umam, *Op.cit*, hlm. 169

*hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-isteri itu. Sesungguhnya Allah maha mengetahui lagi maha mengenal”.*<sup>51</sup>

Firman Allah dalam surat Yusuf ayat 93:

أَذْهَبُوا بِقَمِيصِي هَذَا فَالْقُوهُ عَلَىٰ وَجْهِ أَبِي يَأْتِ بَصِيرًا وَأْتُونِي بِأَهْلِكُمْ أَجْمَعِينَ

*“Pergilah kamu dengan membawa baju gamisku ini lalu letakkanlah dia kewajah ayahku, nanti ia akan melihat kembali”*<sup>52</sup>

Ayat-ayat di atas memang tidak menyebut *wakalah* secara eksplisit, namun apa yang tertulis dan dikisahkan dalam ayat di atas adalah terkait masalah *wakalah*. Lafaz-lafaz yang berupa kata perintah dalam ayat di atas menunjukkan adanya perwakilan atau *wakalah*.<sup>53</sup>

### 3. Jenis-jenis Akad Al-Wakalah

- a. *Al-wakalah al-Mutlaqah*, yakni mewakilkan secara mutlak, tanpa batas waktu dan untuk segala urusan. Dalam hukum positif, seringkali dikenal dengan istilah *kuasa luas*, yang biasanya digunakan untuk mewakili segala kebutuhan pemberi kuasa dan biasanya hanya untuk *perbuatan pengurusan (beheren)*.
- b. *Al-wakalah al-Muqayyadah*, yakni penunjukkan wakil untuk bertindak atas nama dalam urusan-urusan tertentu. Dalam hukum positif, hal ini dikenal

<sup>51</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 207

<sup>52</sup> *Ibid*, hlm. 207

<sup>53</sup> *Ibid*, hlm. 208

sebagai *kuasa khusus* dan biasanya hanya untuk satu perbuatan hukum. Kuasa khusus ini biasanya diperuntukan bagi perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan kepemilikan atas suatu barang, membuat perdamaian, atau perbuatan lain yang hanya bisa dilaksanakan oleh pemilik barang.

- c. *Al-wakalah al-Amamah*, yakni perwakilan yang lebih luas dari *al-muqayyadah* tetapi lebih sederhana daripada *al-mutlaqah*. Biasanya kuasa ini untuk perbuatan pengurus sehari-hari. Dalam praktek perbankan syariah, wakalah ini sering sekali digunakan sebagai pelengkap transaksi suatu akad atau sebagai jembatan atas keterbatasan ataupun hambatan dari pelaksanaan suatu akad.<sup>54</sup>

#### 4. Berakhirnya Akad Al-Wakalah

Akad perwakilan berakhir akibat pemecatan atau tercabut dengan sendirinya karena adanya kematian, gila, keluarnya perkara yang dikuasakan dari kepemilikan muwakil, dan salah seorang dari kedua pihak yang mengadakan akad dengan sengaja mengingkari perwakilan.<sup>55</sup>

#### 5. Rukun dan Syarat Sah Akad Al-Wakalah

Ada beberapa rukun yang harus dipenuhi dalam wakalah, yaitu:

- a. Orang yang mewakilkan (*muwakkil*) syaratnya dia berstatus sebagai pemilik urusan/benda dan menguasainya serta dapat bertindak terhadap harta tersebut dengan dirinya sendiri. Jika *muwakkil* itu bukan pemiliknya atau bukan orang

---

<sup>54</sup> Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, PT Mizan Pustaka, Bandung, 2011, hlm. 146-147

<sup>55</sup> Wahbah Zuahili, *Fiqh Imam Syafi'i*, Almahira, Jakarta, 2010, hlm. 222

yang ahli maka batal. Dalam hal ini, maka anak kecil dan orang gila tidak sah menjadi *muwakkili* karena tidak termasuk orang yang berhak untuk bertindak,

- b. Wakil (orang yang mewakili) syaratnya ialah orang yang berakal. Jika ia idiot, gila, atau belum dewasa maka batal. Tapi menurut Hanafiah anak kecil yang cerdas (dapat membedakan yang baik dan buruk) sah menjadi wakil alasannya bahwa Amr bin Sayyidah Ummu Salamah mengawinkan ibunya kepada Rasulullah, saat itu Amr masih kecil yang belum baligh. Orang yang sudah berstatus sebagai wakil ia tidak boleh berwakil kepada orang lain kecuali seizin dari muwakkil pertama atau karena terpaksa seperti pekerjaan yang diwakilkan terlalu banyak sehingga ia tidak dapat mengerjakannya sendiri maka boleh berwakil kepada orang lain. Si wakil tidak wajib untuk menanggung kerusakan barang yang diwakilkan kecuali disengaja atau cara di luar batas.

- c. *Muwakkil fih* (sesuatu yang diwakilkan), syaratnya:

- 1) Pekerjaan/urusan itu dapat diwakilkan atau digantikan oleh orang lain. Oleh karena itu, tidak sah untuk mewakilkan untuk mengerjakan ibadah seperti salah, puasa, dan membaca al-Qur'an.
- 2) Pekerjaan itu dimiliki oleh *muwakkil* sewaktu akad *wakalah*. Oleh karena itu, tidak sah berwakil menjual sesuatu yang belum dimilikinya.
- 3) Pekerjaan itu diketahui secara jelas, maka tidak sah mewakilkan sesuatu yang masih samar seperti "*aku jadikan engkau sebagai wakilku untuk mengawini salah satu anakku*"

4) Shigat: shigat hendaknya berupa lafal yang menunjukkan arti “mewakilkkan” yang diiringi kerelaan dari *muwakkil* seperti “saya wakilkkan atau sserahkan pekerjaan ini kepada kamu untuk mengerjakan pekerjaan ini” kemudian diterima oleh wakil. Dalam *shigat* kabul si wakil tidak syaratkan artinya seandainya si wakil tidak mengucapkan kabul tetap dianggap sah.<sup>56</sup>

Sedangkan syarat-syarat dari akad *wakalah*, yaitu:

- a. Objek akad harus jelas dan dapat diwakilkkan, dan
- b. Tidak bertentangan dengan syariat Islam.<sup>57</sup>

### C. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Murabahah

#### 1. Pengertian Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.<sup>58</sup>

Secara terminologi, murabahah diartikan dan didefinisikan dengan redaksi yang variatif. Ahmad al-Syaisy al-Qaffal mengatakan, al-murabahat ialah tambahan terhadap modal. Bagi Sayid Sabiq, murabahah ialah penjualan barang

---

<sup>56</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Ghufon Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 189

<sup>57</sup> Ascarya, *Op.cit*, hlm. 105

<sup>58</sup> Bagya Agung Prabowo, *op.cit*, hlm 26

seharga pembelian disertai dengan keuntungan yang diberikan oleh pembeli. Sementara menurut al-Syairazi, murabahah ialah penjualan di mana penjual memberitahukan kepada pembeli harga pembeliannya, dan ia meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan antara keduanya. Wahbah al-Zuhaili menjelaskan, al-murabahat ialah penjualan dengan harga yang sama dengan modal disertai tambahan keuntungan.<sup>59</sup>

## 2. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

### a. Landasan hukum positif

- 1) Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
- 2) PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
- 3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- 4) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*;

---

<sup>59</sup> Atang Abdul Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.

5) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.<sup>60</sup>

b. Landasan syariah

*Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual-beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah.

1). QS. An Nisaa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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 Penyanyang kepadamu.”

2). QS. Al Baqarah : 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

Artinya: “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang

<sup>60</sup> Bagya Agung Prabowo, *op.cit*, hlm 29

*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”.*

3). QS. Al Maidah ayat; 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحْلِي الصَّيْدِ  
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۖ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu, hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang berhram (haji atau umrah). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.”

4). QS Al Baqarah ayat: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: “Dan jika (orang uang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan dan menyedahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu Mengetahui.”<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Ibid, hlm. 29-30-31



### 3. Jenis Pembiayaan Murabahah

#### a. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan maksudnya, ada yang pesan atau tidak, ada yang membeli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang-barang pada murabahah ini tidak berpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual beli murabahah dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank syariah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip murabahah)
- 2) Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip salam)
- 3) Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan didepan, salam dalam proses pembuatan, atau musyarakah.

#### b. Murabahah dengan Pesanan

Pengertian Murabahah berdasarkan pesanan adalah suatu penjualan di mana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, di mana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan

memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Kedua belah pihak akan mengakhiri penjualan setelah kepemilikan aset pindah ke nasabah. Janji pemesanan di dalam murabahah berdasarkan pesanan, bisa bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Para Fuqaha salaf menyepakati mengenai bolehnya penjualan ini, dan mengatakan bahwa pemesanan tidak mesti terikat untuk memenuhi janjinya. Sedangkan Lembaga Fikih Islam telah mengatur agar bagi pemesan diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika ditawarkan kepadanya oleh pembeli. Hal tersebut berlaku agar transaksi tersebut tidak mengarahkan seseorang untuk menjual apa yang tidak dimilikinya karena ini adalah haram, atau melakukan tindakan lain yang diharamkan oleh syariah sebagaimana diterangkan secara rinci oleh para Fuqaha salaf. Tetapi sebagian fuqaha modern telah membolehkan bentuk-bentuk perjanjian seperti ini, yaitu mengikat pemesan.<sup>62</sup>

#### 4. Manfaat Pembiayaan Murabahah

Transaksi murabahah sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*) memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Pembiayaan murabahah memberi manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah keuntungan yang muncul dari selisih harga dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Sistem pembiayaan murabahah juga sangat sederhana, hal ini memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

---

<sup>62</sup> Wiroso, *Op.cit*, hlm. 37

Risiko yang harus diantisipasi di antaranya adalah sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran
- b. Fluktasi harga komparatif, ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual-beli tersebut
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya, karena itu sebaliknya dilindungi dengan asuransi, kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan, bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank, dengan demikian bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain
- d. Dijual, karena murabahah bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah, nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya, jika demikian risiko untuk *default* akan besar.<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> Bagya Agung Prabowo, *Op.cit*, hlm. 33

## 5. Rukun dan Syarat Sah Pembiayaan Murabahah

Adapun rukun akad murabahah yaitu sebagai berikut :

### a. Penjual

Adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjualbelikan. Dalam transaksi perbankan syariah, maka pihak penjualnya adalah bank syariah.

### b. Pembeli

Merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam aplikasi bank syariah adalah nasabah.

### c. Objek Jual Beli

Merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Objek ini harus ada fisiknya. Dan harus memenuhi persyaratan berikut :

- 1) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal.
- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan.
- 3) Barang tersebut dimiliki oleh penjual.
- 4) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).

### d. Harga

Setiap transaksi jual beli harus disebutkan dengan jelas harga jual yang disepakati antara penjual dan pembeli.

e. Ijab Kabul

Merupakan kesepakatan penyerahan barang dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. Ijab Kabul harus di sampaikan secara jelas atau dituliskan untuk ditandatangani oleh penjual dan pembeli.<sup>64</sup>

Syarat murabahah adalah sesuai dengan rukun murabahah yaitu:

a. Syarat orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:<sup>65</sup>

- 1) Orang yang melakukan akad harus berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- 2) Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.

b. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul

Menurut ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:

- 1) Orang yang mengucapkan telah baligh dan berakal
- 2) Kabul sesuai dengan ijab
- 3) Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.

---

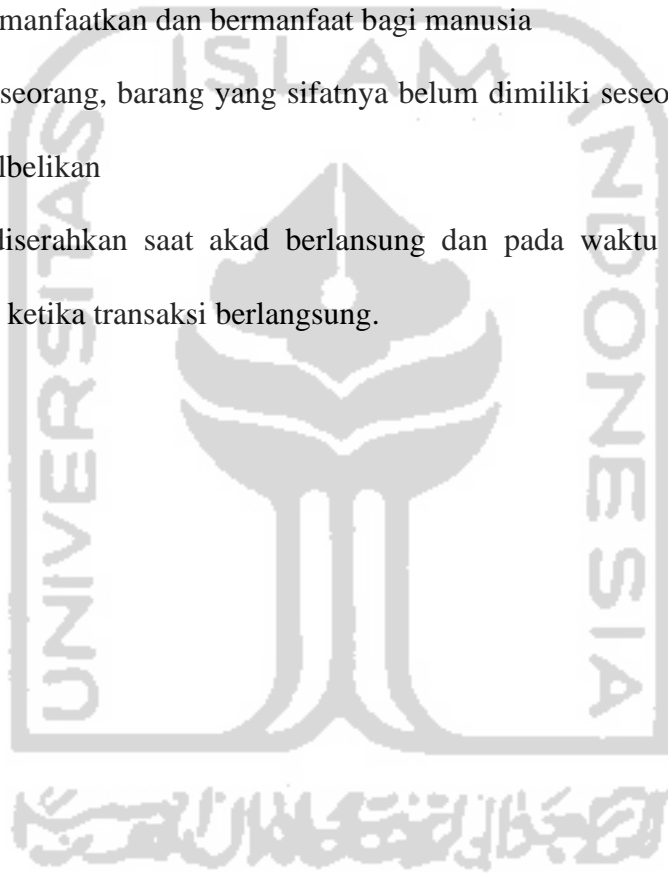
<sup>64</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2011 hlm. 173

<sup>65</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi perbankan Syariah*, Graha Ilmu Cet-Pertama, Yogyakarta, 2012, hlm. 59-60

c. Syarat barang yang diperjualbelikan

Syarat barang yang diperjualbelikan yaitu:

- 1) Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- 3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan
- 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.



### BAB III

## PENERAPAN AKAD AL-WAKALAH DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH JUAL BELI RUMAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG PURWOKERTO

### A. Penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.

*Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang bersifat *amanah*, berbeda dengan jual beli yang bersifat *musawamah*. Jual beli *amanah* merupakan jual beli yang di mana penjual wajib memberitahukan kepada pembeli secara jujur berdasarkan harga modal yang dikeluarkan penjual dan keuntungan penjual pun juga diberitahukan kepada pembeli. Dengan demikian maka *murabahah* dalam hukum Islam termasuk jual beli amanah.

Jual beli *musawamah* merupakan jual beli yang dilakukan oleh seseorang dengan cara pembeli membeli barang dari penjual tanpa diketahuinya modal yang dikeluarkan oleh penjual. Segala sesuatu yang merupakan jual beli seharusnya dilakukan dengan mengambil keuntungan namun *murabahah* berbeda dengan jual beli pada umumnya yang secara Islam mengkategorikan sebagai salah satu jual beli yang bersifat *amanah*. Terdapatnya Bank Syariah memberikan pembiayaan *murabahah* untuk menjadi perlindungan bagi pihak yang lemah yang tidak mengetahui harga barang sebenarnya, hal ini memungkinkan terjadinya penipuan.

Untuk menghindari dari terjadinya penipuan maka diciptakan nya suatu bentuk jual beli yang bersifat *amanah* tersebut yang salah satu nya berupa *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>66</sup>

Dari penjelasan tersebut belum bisa diungkapkan mengenai bagaimana mekanisme dari pembiayaan *murabahah* oleh bank kepada nasabah, seakan-akan *murabahah* hanya menjadi perjanjian jual beli yang biasa antara pedagang yang bukan lembaga keuangan dan pembelinya. Dari pengertian demikian tidak tergambar bahwa pembiayaan *murabahah* ini merupakan suatu produk pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah.

Pembiayaan *murabahah* dibedakan menjadi 2 bentuk, yaitu *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* dengan pesanan.<sup>67</sup> *Murabahah* tanpa pesanan merupakan jual beli yang dilakukan oleh bank dan nasabah baik ada yang memesan barang atau tidak ada yang memesan barang maka bank harus tetap menyediakan barang. *Murabahah* dengan pesanan merupakan jual beli yang dilakukan oleh bank dan nasabah untuk bernegosiasi yang di mana pihak nasabah meminta kepada bank untuk membelikan barang dari pihak ketiga yang kemudian barang tersebut dijual nya kepada pihak nasabah. Proses negosiasi dengan menggunakan pembiayaan

---

<sup>66</sup>. Bagya Agung Prabowo, *op.cit*, hlm 26

<sup>67</sup> Wiroso, *Op.cit*, hlm. 37



*murabahah* ini dapat dilakukan dengan pembayaran tunai atau dengan angsuran. Akan tetapi *murabahah* yang sering digunakan yaitu *murabahah* dengan dilakukannya pembayaran secara berangsur dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Dalam contoh nya pembiayaan *murabahah* dilakukannya dengan pembayaran berangsur yaitu, apabila nasabah mendatangi bank dengan maksud untuk meminjam dana yang akan digunakan merenovasi atau membeli rumah yang di mana pembayaran dilakukan dengan mengangsur dengan jangka waktu yang telah ditentukan. Hal ini nasabah hanya membutuhkan dana untuk membayar rumah, bahan baku dan membayar ongkos tukang.

Dalam contoh tersebut bank hanya “dibenarkan menjual” kepada nasabah dalam kebutuhan bangunan berupa barang dengan ditambahkan keuntungan/margin. Seharusnya dalam hal ini bank hanya boleh menjual kebutuhan bahan bangunan kepada nasabah, bank tidak dibenarkan jika meminjamkan untuk membayar ongkos tukang. Bank bisa dikatakan riba apabila meminjamkan uang kepada nasabah, maka dapat diartikan bank menjual uang dengan mengambil keuntungan berupa tambahan yang dapat diangsur dari situlah bank dapat diidentifikasi riba. Hal ini tidak sesuai dengan pembiayaan *murabahah* yang telah diatur Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, yakni; “*Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.*”<sup>68</sup>

---

<sup>68</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*

Dari sudut pandang hukum Islam maka akad pembiayaan *murabahah* yang telah di modifikasi ini perlu untuk dikaji mengenai penyertaan akad *wakalah* di dalamnya. Dalam bermuamalah proses untuk melakukan transaksi jual beli tidak diharuskan sendiri dan dapat dilakukan dengan mewakilkan dengan menggunakan akad *wakalah* yang sebagaimana telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Melakukan proses transaksi jual beli baik secara langsung atau dengan mewakilkan seharusnya barang tersebut menjadi milik pembeli atau dengan menyertakan akad *wakalah* di dalam transaksi jual beli tersebut. Sehingga hal ini yang sering terjadi bahwa bank dalam melakukan pembiayaan *murabahah* tidak pernah memiliki kebutuhan yang diperlukan oleh nasabah, oleh karena itu bisa menyebabkan keabsahan dan kesyariahan *murabahah* itu sendiri.

Penyertaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* sebenarnya diperbolehkan akan tetapi nasabah harus membeli barang atas nama pihak bank, mengingat telah diatur Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah* yang di mana *wakalah* ini merupakan pemberian kewenangan yang dilakukan oleh bank kepada nasabah untuk mewakili kepentingan nasabah sebagai penerima kuasa untuk membeli barang. Apabila nasabah telah membeli barang tersebut dan telah diatas namakan bank maka nasabah menyerahkan kembali kepada pihak bank, lalu pihak bank menjual nya kepada nasabah sehingga barang tersebut sebelumnya menjadi milik bank. Akan tetapi dalam realitanya nasabah membeli kebutuhan barang dengan mengatasnamakan nasabah sendiri, sehingga objek

pembiayaan *murabahah* tidak pernah dilakukan sebelumnya oleh bank kepada nasabah.

Akad Al-Wakalah (*deputyship*), atau biasa disebut perwakilan, adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (*muwakil*) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan, maka penerima kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah.<sup>69</sup> *Wakalah* sendiri memiliki landasan hukum secara Islam yaitu; Al-Quran surat Al-Kahfi [18]:19, Surat An Nisa' [4]:35.

Agar nantinya akad tersebut dapat mencapai sah, akad tersebut harus memenuhi rukun dan syarat. Rukun dan syarat dari akad *wakalah* tersebut ialah:

- a. Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)
  - 1) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
  - 2) Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
- b. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
  - 1) Cakap hukum,
  - 2) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
  - 3) Wakil adalah orang yang diberi amanat.
- c. Hal-hal yang diwakilkan
  - 1) Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,

---

<sup>69</sup> Ascarya, *Opcit*, hlm. 116

- 2) Tidak bertentangan dengan syari'ah Islam,
- 3) Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam.<sup>70</sup>

Bank syariah memiliki salah satu produk unggulan dalam penyaluran dana, produk penyaluran dana unggulan tersebut yang terdapat di bank syariah yaitu pembiayaan *murabahah*. Keunggulan produk ini sebagai alternatif kredit dari sistem bank konvensional yang menerapkan praktek *riba* di mana hal ini bertentangan dengan ajaran kaidah kaidah Islam. Di dalam menyalurkan kegiatan usaha bank umum syariah berdasarkan akad *murabahah*, akad *istisna*, akad *salam* atau berdasarkan akad lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang diatur pada pasal 19 huruf d Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Pembiayaan *murabahah* ini juga dikenal dengan prinsip jual beli yang di mana pihak penjual dan pihak pembeli menyetujui harga barang dengan ditambah keuntungan/margin yang telah disepakati di awal. Secara prinsip jual beli dalam hukum Islam di mana harus memenuhi salah satu rukun dan syarat jual beli dengan memindahkan barang (hak milik) dengan mengganti (bayaran) yang secara sah dapat dibenarkan menurut hukum, syarat tersebut mewajibkan barang tersebut harus berada di tangan penjual. Hak milik barang di dapat dari sebuah perikatan/kontrak yang kemudian terjadinya perpindahan suatu barang hak milik (jual beli). Hak milik dalam Islam yaitu hubungan antara orang dengan benda yang di mana dapat menimbulkan

---

<sup>70</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *wakalah*

akibat hukum bagi orang yang memiliki kewenangan dan orang tersebut dapat menggunakan benda tersebut.

Pada dasarnya bank syariah dapat membelikan kebutuhan barang nasabah dari penjual rumah/*developer* atau menggunakan sistem pesanan yang terdapat di dalam jenis pembiayaan *murabahah*. Hal kepemilikan barang yang dimiliki oleh bank syariah ini merupakan hal yang riskan, karena terkait dengan kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

Melihat kembali berdasarkan konsep Fatwa Dewan Syariah Nasional No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* pada bagian pertama butir ke 4 (empat) yang berbunyi “*Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba*” terkait berdasarkan fatwa tersebut maka pihak bank harus membeli barang yang diperlukan nasabah dan pembelian tersebut harus sah dan bebas riba. Hal ini juga ditegaskan di dalam pasal 116 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyatakan bahwa penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba.<sup>71</sup>

Penerapan pembiayaan *murabahah* yang terdapat di bank syariah pada kenyataannya dalam hal pembelian atau penyediaan barang yang diperlukan nasabah ternyata menyertakan akad *wakalah* di dalamnya. Dalam hal ini *wakalah* sebagai

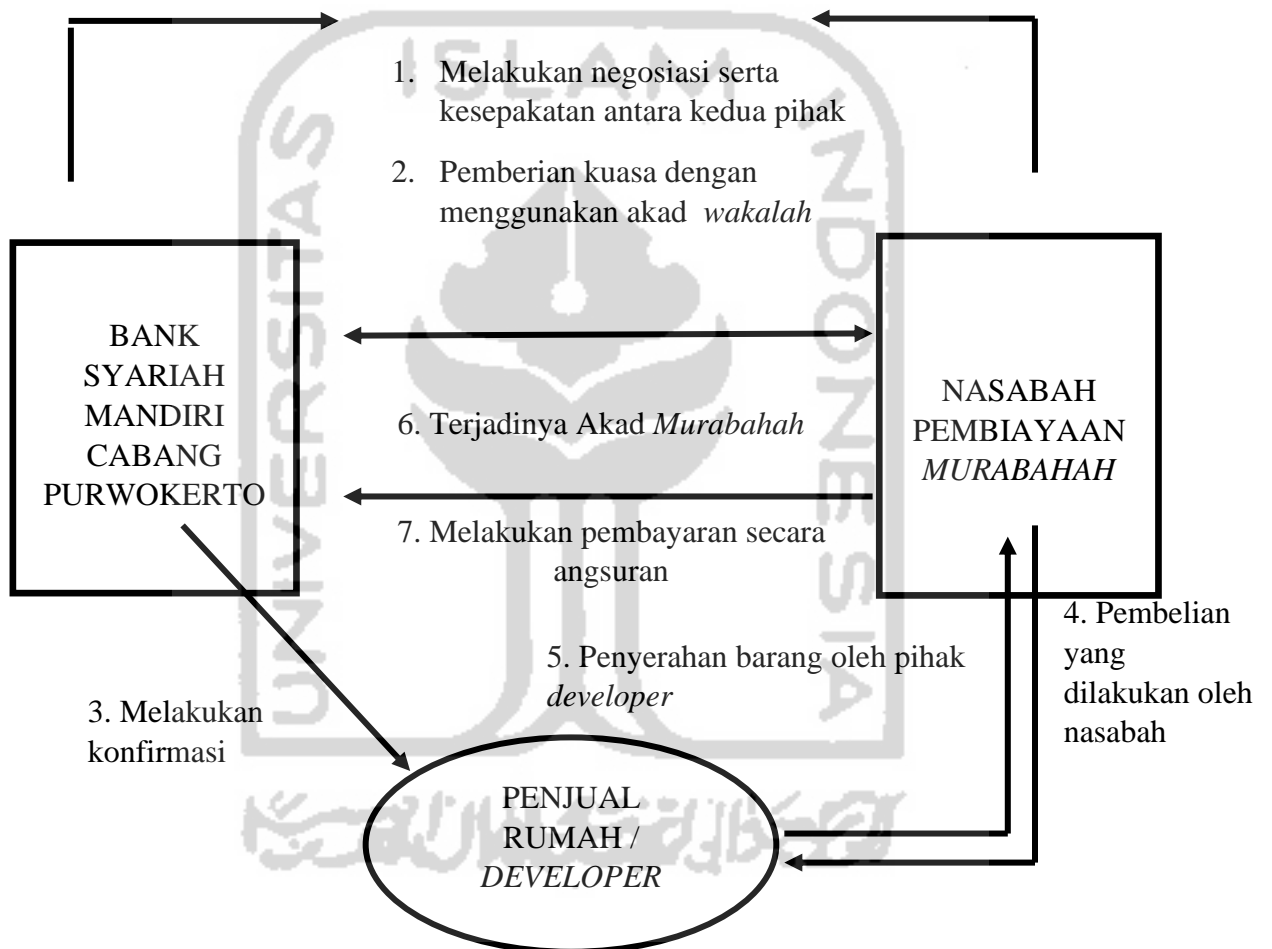
---

<sup>71</sup> Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

pemberi kuasa dan kewenangan oleh bank kepada nasabah sebagai penerima kuasa untuk membeli barang. Terdapat perbedaan antara praktek di dalam *murabahah* dengan teori yaitu dimasukkannya *wakalah*. Sebenarnya dalam *murabahah* tidak terdapat adanya *wakalah* karena *wakalah* merupakan akad yang terpisah dengan *murabahah*. Akad pembiayaan *murabahah* disebutkan bahwa nasabah untuk dan atas nama bank membeli barang dari pihak ketiga untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Kemudian nasabah membeli barang tersebut dari bank dengan harga yang telah disepakati diawal antara pihak nasabah dan pihak bank. Hal ini tidak termasuk biaya-biaya yang nanti nya timbul sehubungan dengan pelaksanaan akad ini. Bank seharusnya membelikan barang yang diperlukan oleh nasabah kepada pihak ketiga selanjutnya pihak bank menjual kembali barang tersebut dengan menyertakan margin atau keuntungan yang besarnya margin atau keuntungan tersebut telah disepakati oleh pihak bank dan pihak nasabah. Pembelian barang yang dilakukan oleh Bank Syariah kepada pihak ketiga memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sehingga dalam hal ini bukan pihak bank yang secara langsung membeli barang yang dipesan oleh nasabah, akan tetapi nasabah sendiri yang membeli barang tersebut. Dalam hal ini bank hanya terkesan memberikan pembiayaan untuk pembelian barang tersebut.

Gambar 3.1

**Skema Pembiayaan *Murabahah* melalui *Wakalah* di Bank Syariah Mandiri cabang Kota Purwokerto**



Keterangan :<sup>72</sup>

- a. Nasabah datang ke Bank Syariah Mandiri mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah dengan membawa persyaratan yang telah ditetapkan, selanjutnya pihak Bank Syariah Mandiri dengan pihak nasabah melakukan negoisasi dan kesepakatan awal.
- b. Apabila dari pihak nasabah telah memenuhi persyaratan dan permohonan yang telah disetujui oleh pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto, maka pihak bank dapat memberikan akad wakalah kepada nasabah
- c. Pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto melakukan konfirmasi menggunakan dokumen terhadap penjual rumah/*developer* sesuai dengan kesepakatan terkait rumah/barang yang akan dipesan oleh nasabah kepada penjual rumah agar barang tersebut di kirim kepada nasabah
- d. Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto memberikan kuasa secara penuh kepada nasabah dalam pembelian rumah
- e. Pihak nasabah dan pihak penjual rumah telah melakukan transaksi dan kesepakatan sehingga penjual rumah dapat menyerahkan barang(rumah) serta dokumen yang terkait rumah terserbut kepada nasabah
- f. Setelah diterima nya barang(rumah) beserta dokumen oleh nasabah, maka selanjutnya nasabah berhak untuk menyerahkan hal tersebut kepada Bank Syariah Mandiri cabang Puwokerto. Sehingga secara prinsip rumah

---

<sup>72</sup> Wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto Bapak Agung Wibowo pada tanggal 5 Januari 2020

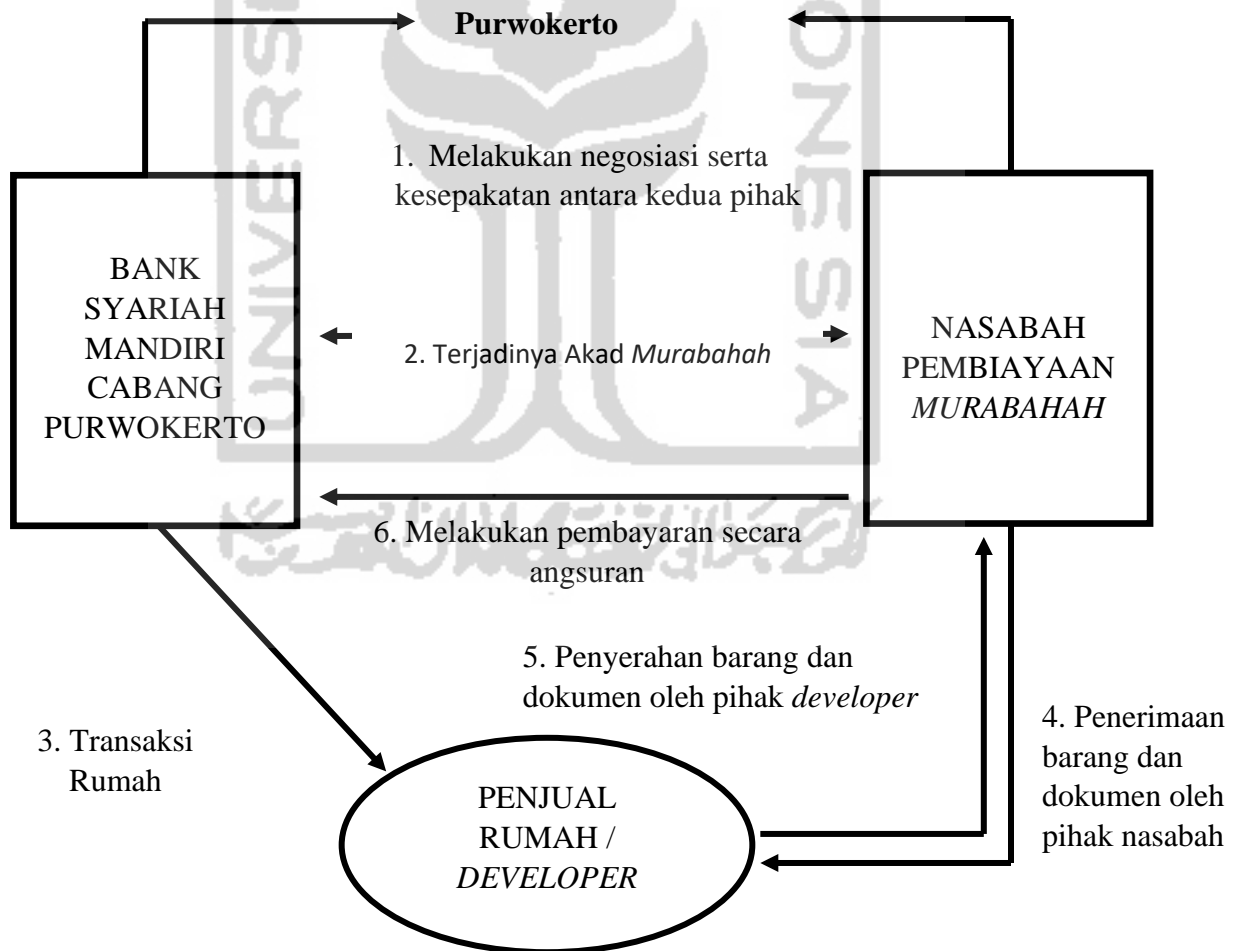


tersebut menjadi milik Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto, setelah itu terjadi akad murabahah antara pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto dengan pihak nasabah

g. Selanjutnya nasabah melakukan pembayaran rumah tersebut dengan harga pokok ditambah margin/keuntungan yang telah disepakati diawal secara angsuran.

**Gambar 3.2**

**Skema Murabahah secara langsung di Bank Syariah Mandiri cabang Kota**



Keterangan sebagai berikut :

- a. Nasabah mendatangi Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto yang berkeinginan untuk membeli barang (rumah) namun akan tetapi belum memiliki dana, sehingga nasabah berhak untuk memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, setelah itu terjadi negosiasi antara pihak bank dengan pihak nasabah
- b. Kemudian setelah pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto dan pihak nasabah melakukan proses negosiasi serta kesepakatan, maka terjadi akad *murabahah* yang telah sesuai dengan persyaratan pengajuan tersebut
- c. Pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto membelikan barang (rumah) yang sesuai dengan keinginan oleh pihak pihak nasabah, di mana yang telah disepakati pada akad *murabahah* sebelumnya
- 4) Setelah terjadinya akad, kemudian barang (rumah) dan dokumen berpindah kepemilikan secara langsung dari milik bank menjadi milik nasabah
- e. Kemudian terjadi penyerahan barang (rumah) dan dokumen dari penjual rumah/*developer* terhadap nasabah tersebut
- f. Setelah nasabah menerima barang (rumah) serta dokumen maka nasabah diharuskan untuk membayar/mengangsur barang (rumah) tersebut sesuai harga yang telah disepakati yaitu harga pokok ditambah dengan margin.

Pembiayaan *murabahah* dalam produk Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto menerapkan akad *wakalah* pada skema pembiayaan *murabahah* gambar 3.1 diatas. Sehingga kita harus mengetahui terlebih dahulu bahwa dalam penerapan

akad *murabahah* terdapat kerja sama dari pihak ke tiga (3) sebagai penjual barang (rumah) atau *developer*. Seperti misalnya bisa dilakukan oleh nasabah yang melakukan *walk in* ke Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto secara langsung, maupun dari pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto merekomendasikan perumahan yang telah bekerjasama atau telah melakukan Perjanjian Kerja Sama (PKS) atau nasabah yang *walk in* langsung ke lokasi perumahan dan *developer* itu merekomendasikan menggunakan Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto dalam membiayainya. Maka jadilah akad *murabahah* di mana bank akan melakukan transaksi jual beli barang yang akan dipesankan terlebih dahulu dari pihak bank kepada *developer* sesuai dengan kebutuhan atau keinginan calon nasabah. Kenapa harus sesuai? Karena kriteria-kriteria tersebut nantinya yang akan mempengaruhi akad *wakalah* yang dicantumkan dalam suatu akad pembiayaan. Nah dari akad *wakalah* itu berfungsi sebagai wakil dari bank, biasanya mewakili pimpinan cabang dalam proses penyerahan barang (rumah) dari *developer* kepada nasabah. Karena tadi dalam akad sudah tercantum beberapa Rancangan Anggaran Biaya (RAB) perumahan kemudian Perjanjian Kerja Sama (PKS), dan berbagai syarat-syarat berkas pembiayaan serta keterangan kriteria rumah yang diinginkan nasabah jadi transaksi tersebut tidak mengandung ketidakpastian (*gharar*). Barulah ketika rumah tersebut berhasil dibiayai maka nasabah baru bisa mengangsur atau mencicil.<sup>73</sup>

---

<sup>73</sup> Wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto Bapak Agung Wibowo pada tanggal 5 Januari 2020

Pemberian kuasa (wakalah) dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga harus dilakukan sebelum terjadinya akad pembiayaan *murabahah* terjadi. Akan tetapi kenyataannya, pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* seringkali mendahului dari akad *wakalah*. Bagaimana bisa dapat dikatakan barang telah menjadi milik bank jika pemberian dana pembelian barang saja dilakukan setelah akad pembiayaan *murabahah* ditandatangani. Salah satu resiko yang akan ditanggung oleh bank terkait pembiayaan *murabahah* adalah resiko yang timbul dari barang yang dijual kepada nasabah. Pada saat bank membeli barang yang diminta oleh nasabah maka secara teoritis bank menanggung resiko kehilangan atau kerusakan pada barang-barang tersebut dari saat pembelian sampai diserahkan kepada nasabah. Bank seakan-akan tidak ingin direpotkan dengan proses nasabah mendapatkan barang (rumah) yang dibutuhkan. Sepenuhnya bank mempercayakan penggunaan dana yang dicairkan tanpa ada proses pengawalan atau pengawasan. Apabila dalam pelaksanaan terjadi hal-hal tersebut maka dapat dikatakan dalam hal ini tidak jauh berbeda dengan kredit di bank konvensional. Karena bank konvensional hanya mengetahui penyerahan dana saja tanpa adanya pengecekan atas penggunaan dana yang diterima oleh nasabah. Bank seharusnya memberikan edukasi terkait sikap jujur kepada nasabah karena akan memungkinkan terjadinya pelanggaran dana yang digunakan untuk hal-hal yang tidak sesuai syariah. Hal tersebut jelas secara aturan telah melanggar ketentuan pertama butir 9 Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* menyatakan bahwa penguasaan barang yang secara prinsip harus menjadi milik bank dan semua hal yang mengatur tentang *murabahah*. Jelas disebutkan disana bahwa persyaratan

pembiayaan *murabahah* yang berkenaan dengan obyek yang diperjualbelikan adalah bahwa barang merupakan hak milik penuh yang berakad. Alasan yang lebih sederhana prosesnya atau agar kedua pihak yaitu pihak bank dan nasabah tidak repot serta agar barang sesuai spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah maka hal ini tidak bisa dijadikan alasan untuk merubah alur yang memang seharusnya sudah ada. Jika bank syariah masih melakukan seperti ini, maka hal itu tergolong jual beli gharar (ketidakjelasan) karena dalam jual beli tersebut barang tidak bisa diserahkan kepada nasabah, bahkan termasuk jual beli *fasid*. Dalam hal ini sama seperti dengan pemberian kredit di lembaga perbankan konvensional. Penyertaan *wakalah* di dalam akad pembiayaan *murabahah* dapat mengurangi substansi daripada *murabahah* itu sendiri. Dalam hal ini tentu saja dapat menurunkan kualitas perbankan syariah. Pihak bank menyertakan *wakalah* didalamnya karena pihak bank tidak ingin kesulitan memenuhi barang yang diinginkan nasabah. Berdasarkan pernyataan pihak bank maka alasan digunakannya *wakalah* adalah agar mempermudah pihak bank. Hal ini disebabkan pihak bank tidak dapat mengurus semuanya secara keseluruhan perihal penyediaan barang. Pihak bank menyertakan akad *wakalah* agar lebih membantu nasabah karena nasabah bisa membeli barang sesuai dengan kriteria yang diharapkan sehingga terdapat kemungkinan barang yang dibeli nasabah bertentangan dengan syariat Islam. Pada *murabahah* harus ada barang riil beredar dari satu tangan ke tangan lain, akan tetapi yang terjadi hanyalah perpindahan barang dari tangan *developer*/penjual rumah langsung ke nasabah tanpa melalui bank. Penyerahan barang dilakukan oleh *developer*/penjual rumah langsung kepada nasabah dengan

persetujuan dan sepengetahuan pihak bank. Hal ini terkesan bahwa nasabah melakukan jual beli dengan *developer*/penjual rumah bukan dengan pihak bank karena barang yang diperjualbelikan dari *developer*/penjual rumah langsung diserahkan kepada nasabah dan bank tidak terlibat langsung dalam proses pembelian barang tersebut sehingga menimbulkan unsur *gharar* atau ketidakjelasan dalam pembelian barang.

Diketahui bahwa kelemahan kinerja Dewan Pengawas Syariah (DPS) adalah:<sup>74</sup>

1. Anggota DPS diangkat karena karisma dan popularitas nya di kalangan masyarakat, bukan karena pengetahuannya yang ahli di bidang audit, akuntansi, ekonomi, hukum bisnis, keuangan dan perbankan syariah,
2. Anggota DPS diangkat dan dibayar oleh bank syariah yang diawasi nya, sehingga kurang independen dan tidak objektif dalam pengawasan,
3. Anggota DPS adalah orang-orang yang sibuk dengan profesi utamanya, sehingga waktu untuk melakukan pengawasan sangat terbatas,
4. DPS tidak memiliki kebebasan untuk bertindak tegas atas hasil pengawasannya. DPS hanya dapat memberi peringatan tetapi tidak dapat menutup bisnis perbankan yang bermasalah, sehingga pengawasan oleh DPS cenderung terabaikan.
5. Sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan khusus yang dijadikan acuan dalam pengawasan perkara bank syariah.

---

<sup>74</sup> Bagya Agung Prabowo, Disertasi: *Konsep dan aplikasi akad Wakalah pada Pembiayaan Murabahah dalam perbankan syariah di Indonesia*, UKM, Malaysia, 2016, hlm. 203

**B. Akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto.**

Pemberian *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* mempunyai akibat hukum tersendiri, karena pihak bank tidak secara langsung melakukan pembelian barang dari penjual rumah/*developer*. Syarat dalam suatu transaksi *murabahah* adalah adanya dua hubungan hukum yang terpisah dan tidak dapat disatukan dalam satu akad saja, yaitu hubungan hukum antara penjual rumah/*developer* dengan bank, dan hubungan hukum antara bank dengan nasabah.<sup>75</sup> Syarat ini adalah mutlak sehingga tidak dapat serta-merta pemberian *wakalah* menghapuskan hubungan hukum antara bank dengan penjual rumah/*developer*. Syarat ini juga telah dinyatakan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* yang menyatakan “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.” dengan demikian pemberian *wakalah* tidak menjadikan nasabah membeli barang untuk dan atas nama dirinya sendiri. Menurut Sutan Remy Sjahdeini dijelaskan bahwa transaksi jual-beli antara bank dengan penjual rumah/*developer* harus terjadi terlebih dahulu sebelum terjadi jual-beli antara bank dengan nasabah dikarenakan perpindahan hak kepemilikan barang dari penjual rumah/*developer* kepada bank terlebih dahulu menjadi dasar bagi bank untuk berhak menjual barang tersebut kepada nasabah berdasarkan akad

---

<sup>75</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah : Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2014., hlm. 207

*murabahah*.<sup>76</sup> Pemberian *wakalah* kepada nasabah tidak boleh menghilangkan dua hubungan hukum yang menjadi dasar bagi bank untuk menjual barang kepada nasabah. Ketentuan ini juga telah diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 480 yang berbunyi<sup>77</sup>: “Jika satu pihak menunjuk pihak lain sebagai penerima kuasa untuk membeli suatu barang tertentu tidak boleh membeli barang itu untuk dirinya sendiri”. Dalam pasal lain, yaitu Pasal 481 ayat (1) KHES disebutkan : “Apabila setelah membeli barang itu penerima kuasa mengatakan bahwa ia telah membeli barang itu untuk dirinya sendiri barang itu tetap menjadi milik pemberi kuasa”. Dari pasal ini terlihat bahwa meskipun nasabah membeli untuk dirinya sendiri dengan tidak mencantumkan pembelian atas nama bank, maka secara yuridis barang tersebut tetap menjadi milik bank. Aturan di atas penting pada saat menentukan kapan hutang *murabahah* pada pembiayaan *murabahah* yang menggunakan *wakalah* muncul. Seperti yang telah dikatakan di atas bahwa jual-beli terjadi pada saat barang diterima oleh pembeli, maka dengan ditandatangani-nya akad *murabahah* tidak serta-merta menimbulkan hutang atas harga jual yang ditetapkan pada akad. Jika setelah ditandatangani akad *murabahah* pihak bank memberikan akad *wakalah* kepada nasabah beserta sejumlah uang untuk pembelian barang yang dimohonkan, maka hutang yang muncul setelah itu adalah hutang atas akad *wakalah* bukan utang atas akad *murabahah*. Pihak bank tidak

---

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 205

<sup>77</sup> Peraturan Mahkamah Agung No. 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)



mempunyai hak atas harga jual dalam akad *murabahah* sampai barang yang dibeli tersebut diserahkan-terimakan dari bank kepada nasabah. Berdasarkan hal ini, adalah penting untuk mencantumkan jangka waktu pembelian yang dilakukan oleh nasabah atas dasar *wakalah*, dikarenakan jika tidak dicantumkan jangka waktu tersebut, maka tidak ada kepastian kapan hutang atas harga jual *murabahah* muncul. Hutang atas harga jual *murabahah* muncul ketika barang telah diserahkan-terimakan dari bank kepada nasabah, maka bukti serah terima barang tersebut menjadi hal yang penting dalam menentukan kapan kewajiban nasabah atas pembayaran barang muncul. Pasal 481 ayat (3) KHES menyatakan: “barang yang dibeli oleh penerima kuasa menjadi miliknya jika telah mendapat izin dari pemberi kuasa untuk membeli barang atas nama penerima kuasa”. Ketentuan ini berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 480 KHES dan Fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah* yang mensyaratkan barang harus dibeli atas nama bank terlebih dahulu, namun pasal 481 ayat (3) KHES bukan berarti menghapuskan hubungan hukum antara bank dengan penjual rumah/*developer*. Instrumen izin dalam pasal ini berfungsi sebagai penegas bahwa pihak bank mengakui bahwa nasabah telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan *wakalah* yang diberikan sekaligus menjadi dasar peralihan hak milik atas barang yang dibeli, secara yuridis merupakan milik bank untuk diserahkan menjadi milik nasabah. Berdasarkan hal ini, dalam suatu transaksi *murabahah* yang menggunakan *wakalah* adalah penting adanya izin/bukti serah terima barang yang dibeli dari bank kepada nasabah sebagai bukti adanya hubungan hukum yang tercipta antara bank dengan penjual rumah/*developer* serta hubungan hukum antara bank dengan nasabah.

Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto dalam prakteknya melaksanakan pembiayaan *murabahah*, perjanjian *wakalah* disepakti terlebih dahulu, walaupun barang yang merupakan objek *murabahah* belum ada, namun dalam perjanjian *murabahah* tersebut telah ada spesifikasi dari barang (rumah) yang merupakan objek *murabahah*. Maka dengan demikian sesuai kaidah Hukum Islam dapat menimbulkan sesuatu hal yang *ma'dum / gharar* (jual beli yang barangnya tidak ada), *ma'dum* (jual beli yang barangnya tidak ada) yang didalamnya terdapat unsur ketidakjelasan adalah *fasakh / bathil*. Seperti barang yang ditransaksikan belum sepenuhnya milik bank, sementara keuntungan dari barang yang akan ditransaksikan sudah ditetapkan. Maka proses yang terdapat pada bank syariah tersebut menjadi *gharar/al ma'dum*. Proses kepatuhan syariah ini bertujuan agar produk dan pelayanan bank syariah selalu selaras dengan prinsip syariah.

Terdapat hadist yang melarang jual-beli barang yang tidak ada yang diqiyaskan dengan jual beli *gharar* yaitu hadist sebagai berikut:

حديث أبي هريرة: "نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الحصة، وعن بيع الغرر

Artinya:

“Rasulullah SAW melarang jual-beli hashah dan jual-beli *gharar*”<sup>78</sup>

---

<sup>78</sup> Imam Abil Husain Muslim bin Al Hujjaj al Qusyairi an Naisaburiy, Shahih Muslim, Bairut : Darul Kitab al 'Immiyyah Juz IX, 1995, hlm. 133.

Hal tersebut dapat dinyatakan batal (*fasakh / bathil*), jual beli *fasakh/bathil* (batal) adalah suatu kontrak dikatakan batal apabila terjadi keterputusan hubungan hukum di antara para pihak sebelum tujuan akad tercapai. Istilah yang digunakan oleh ahli hukum Islam untuk membatalkan akad adalah *fasakh*<sup>79</sup>. Pemutus kontrak dapat terjadi atas dasar kerelaan para pihak dan dapat pula terjadi secara paksa atas dasar putusan hakim. *Fasakh* adakalanya wajib dan adakalanya *jaiz* (boleh). *Fasakh* wajib dilakukan dalam rangka menghormati ketentuan syariah, misalnya *fasakh* terhadap kontrak yang *Fasid*. Dalam hal ini *fasakh* dilakukan guna menghilangkan penyebab ke *fasid* kontrak, menghormati ketentuan-ketentuan syariah, melindungi kepentingan (*mashlahah*) umum maupun khusus, menghilangkan *dharar* (bahaya, kerugian), dan menghindari perselisihan akibat pelanggaran terhadap syarat-syarat yang ditetapkan syariah<sup>80</sup>. Sehingga dalam jual beli tersebut dapat dinyatakan *fasakh* atau batal karena tidak sesuai dengan syariat Islam, karena dalam jual beli barang (rumah) tersebut terdapat sesuatu yang *fasid* (cacat). *Fasid* yaitu jual beli yang sesuai ketentuan syara' asal/pokok (syarat dan rukun), tetapi tidak sesuai dengan ketentuan syara' pada sifatnya seperti jual beli yang meragukan.

Dalam melakukan akad harus memenuhi ketentuan akad itu sendiri yang memenuhi rukun dan syarat sahnya akad, seperti:

1. Rukun : adanya penjual, pembeli, barang, harga dan ijab kabul.

---

<sup>79</sup> Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, BPFE, Yogyakarta, 2009, hlm. 209-210.

<sup>80</sup> Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasi dalam Ekonomi Syariah*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 186.

2. Syarat : barang dan jasa harus halal, harga harus jelas, tempat penyerahan harus jelas, barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan.

Untuk menyelesaikan penyelesaian sengketa antara bank syariah, ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengatur bahwa:

1. *Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.*
2. *Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad.*
3. *Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.<sup>81</sup>*

Untuk mengupayakan upaya hukum yang dapat diambil, maka Pasal 55 ayat 2 Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menguraikan sebagai berikut:

Yang dimaksud dengan “penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad” adalah upaya sebagai berikut:

1. *musyawarah*
2. *mediasi perbankan*

---

<sup>81</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

3. *melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) atau lembaga arbitrase lain*
4. *melalui pengadilan dalam lingkungan Peradilan Umum.*<sup>82</sup>

Sehingga objek *murabahah* barang (rumah) tersebut tidak sesuai dengan syariat Islam karena tidak memenuhi syarat sah nya akad jual beli.

Berdasarkan hasil penelitian sesuai dengan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan bahwa antara teori dengan praktinya, yaitu:

Dalam proses pembiayaan *murabahah* yang sah telah di atur oleh Fatwa DSN-MUI, yang menyatakan bahwa pihak bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, serta harus sah dan bebas dari riba. Sehingga dapat dikatakan posisi Bank Syariah Mandiri adalah sebagai lembaga pembiayaan.

Pembiayaan *murabahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan secara mencicil/angsur dalam jangka waktu yang ditentukan.<sup>83</sup>

Pengertian *wakalah* menurut syara' berarti menyerahkan kekuasaan kepada orang lain untuk dikerjakan. Islam mensyariatkan *wakalah* karena manusia membutuhkannya. Tidak setiap orang mempunyai kemampuan atau kesempatan

---

<sup>82</sup> Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

<sup>83</sup> Bagya Agung Prabowo, *op.cit*, hlm 26

untuk menyelesaikan segala urusannya sendiri. Seseorang perlu mendelegasikan pekerjaan kepada orang lain untuk mewakili dirinya.<sup>84</sup>

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan ditemukan beberapa nasabah yang:

1. Nasabah Tidak mengetahui Pembiayaan *Murabahah*

Nama : XXX  
 Pekerjaan : Pegawai Swasta  
 Jenis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) : Pembiayaan  
 Perumahan

Keterangan: Kurangnya edukasi yang dipahami oleh nasabah “X” menyebabkan nasabah tidak mengetahui proses pembiayaan *murabahah*, karena hanya menggunakan metode pemahaman konvensional yaitu sistem bunga bank.<sup>85</sup>

2. Nasabah Tidak mengetahui Akad *Wakalah*

Nama : YYY  
 Pekerjaan : Pegawai Negri Sipil  
 (PNS)  
 Jenis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) : Pembiayaan  
 Perumahan

<sup>84</sup> Burhanuddin Susanto, *Op.cit*, hlm. 274

<sup>85</sup> Wawancara dengan “X”, Pegawai Swasta, di Purwokerto, 5 Januari 2020.

Keterangan: Nasabah “Y” hanya memahami proses pencairan pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan pembelian rumah sesuai dengan kriteria dan keinginan nasabah tersebut. Pencairan pembiayaan yang dimaksud adalah ketika bank sudah memutuskan bahwa nasabah telah memenuhi persyaratan.<sup>86</sup>

3. Nasabah mengetahui adanya akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah*

Nama : ZZZ  
 Pekerjaan : Dosen  
 Jenis Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) : Pembiayaan Perumahan

Keterangan: Nasabah “Z” memahami akan edukasi yang terdapat di dalam bank syariah tersebut, namun karena keadaan yang mendesak menyebabkan nasabah tetap melanjutkan pembiayaan tersebut.<sup>87</sup>

Pembiayaan dengan skema *murabahah* merupakan pembiayaan yang paling sering digunakan oleh bank syariah karena dianggap paling mudah diterapkan. Secara teoritik pembiayaan *murabahah* dilakukan dengan cara pihak nasabah memesan pembelian barang kepada bank, lalu bank akan membeli barang atas pesanan nasabah

<sup>86</sup> Wawancara dengan “Y”, Pegawai Negri Sipil (PNS), di Purwokerto, 5 Januari 2020.

<sup>87</sup> Wawancara dengan “Z”, Dosen, di Purwokerto, 6 Januari 2020.

dari pihak penjual rumah/*developer* untuk kemudian bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin keuntungan yang telah disepakati diawal. Dalam praktiknya, bank syariah sering memberikan kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan oleh nasabah. Berdasarkan hal tersebut, bank tidak secara langsung berhubungan dengan pihak penjual rumah/*developer* karena sudah diwakili oleh nasabah.

Praktik seperti ini tidak jauh dari kritikan, karena penerapan *wakalah* dianggap tidak ada bedanya dengan pembiayaan konvensional, karena bank hanya sekedar memberikan uang kepada nasabah bukan memberikan barang sebagaimana yang dipesan oleh nasabah. Pemberian *wakalah* dalam transaksi *murabahah* sesungguhnya telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No;04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Yang menyatakan bahwa: "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."

Secara eksplisit dari fatwa tersebut dapat dikatakan bahwa akad *wakalah* harus dilakukan sebelum akad *murabahah*, karena secara prinsip barang harus sudah menjadi milik bank, maka *wakalah* harus sudah dilaksanakan sebelum akad *murabahah* dilaksanakan. Praktik yang sering terjadi pada umumnya adalah akad *murabahah* ditandatangani bersamaan dengan *wakalah*, hal ini dilakukan agar nasabah tidak perlu bolak-balik pergi ke penjual rumah/*developer* dan menunjukkan barang yang dibelinya kepada bank.



Namun dari hasil penelitian dalam hal pembiayaan *Murabahah* ini pihak bank belum memiliki barang atau rumah yang akan dijualnya kepada nasabah. Tetapi salah satu ciri dari pembiayaan *murabahah* adalah diperbolehkannya bagi bank untuk memberikan kuasa kepada nasabah sebagai agen dari bank untuk membeli barang atau komoditas atas nama bank. Tidak terkecuali, nasabah Bank Syariah Mandiri dalam mengajukan pembiayaan juga dimungkinkan membeli sendiri rumah dengan spesifikasi yang diinginkan, namun pihak Bank Syariah Mandiri berhak melakukan penilaian terhadap nasabah untuk menentukan apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan (sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh Bank). Hal ini terjadi karena berbagai alasan nasabah, misalnya nasabah ingin mencari rumah dengan harga yang murah dan jika ada diskonpun menjadi hak nasabah, tetapi sebagai lembaga pembiayaan, bank memperbolehkan nasabah membeli rumah dengan spesifikasi yang diinginkan, dengan mewakili atau memberikan kuasa kepada nasabah dengan akad *wakalah*.

Selain melakukan akad *murabahah*, Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto juga mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad *wakalah* untuk hal pembelian rumah kepada nasabah sebelum dilakukan akad *murabahah*. Dalam hal ini, ketika pihak Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto telah memberikan kuasa kepada nasabah atau nasabah menjadi wakil bank, maka nasabah sebagai agen Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto membeli rumah dari penjual rumah/*developer* secara tunai maka rumah tersebut adalah milik nasabah, kemudian nasabah menyerahkan dokumen rumah tersebut ke Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto

maka secara prinsip rumah tersebut adalah milik bank. Kemudian setelah bank memiliki rumah tersebut barulah terjadi akad murabahah antara bank dan nasabah. Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto menjual rumah tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin yang telah disepakati.

Hasil dari penelitian adalah walaupun Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto menggunakan akad *wakalah* namun pada kenyataannya nasabah tetap tidak menerima uang, dana pembiayaan yang telah dimasukkan ke rekening nasabah langsung ditransfer ke rekening penjual rumah/*developer* dengan sepengetahuan pihak bank. Penggunaan akad *wakalah* hanya sebatas untuk membuktikan bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank serta nasabah telah mengetahui telah terjadi transaksi jual-beli antara bank dengan penjual rumah.

Dari hasil penelitian ini telah di dapatkan yaitu Akad pembiayaan berdasarkan prinsip *Murabahah*, yang isinya mengatur tentang tata cara pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Dalam akad tersebut terdapat beberapa pasal yang tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Pasal-pasal yang tidak selaras tersebut yaitu:

**Tabel 3.3**

**Akad pembiayaan berdasarkan prinsip *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto yang tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah***

<p>Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri Cabang Purwokerto</p>	<p>Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang <i>Murabahah</i></p>
<p>Pasal 2 ayat (a) yang mengatur tentang Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> yang berbunyi: “Bank berdasarkan akad <i>wakalah</i> memberikan kuasa secara penuh kepada nasabah untuk mencari, membeli dan menerima Obyek Akad dari Pemasok”.</p>	<p>Pasal 1 angka 4 yang mengatur tentang Ketentuan Umum <i>Murabahah</i> dalam Bank Syariah yang berbunyi: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.</p> <p>Pasal 1 angka 9 yang mengatur tentang Ketentuan Umum <i>Murabahah</i> dalam Bank Syariah yang berbunyi: “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli <i>murabahah</i> harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.</p>

<p>Pasal 2 ayat (b) yang mengatur tentang Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah yang berbunyi: “Nasabah atas beban dan tanggung jawabnya, berdasarkan akad <i>wakalah</i>, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap kondisi pemasok, keadaan fisik obyek akad maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas obyek akad”.</p>	<p>Pasal 2 ayat 2 yang mengatur Ketentuan <i>Murabahah</i> kepada nasabah yang berbunyi: ”Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”.</p>
--	--

Berdasarkan tabel 3.3 diatas dapat disimpulkan bahwa terdapat pasal-pasal di akad pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* yang terdapat di Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Artinya, bank hanya berperan dalam pembiayaan, dan bukan membeli barang, yang untuk kemudian dijual kembali. Karena secara regulasi dan faktanya, bank tidak dibenarkan untuk melakukan praktek perniagaan praktis. Dengan ini, bank tidak mungkin bisa membeli yang diperlukan

nasabah atas nama bank sendiri. Sehingga, bank telah melanggar ketentuan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Adanya beberapa pasal di akad pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* yang terdapat di Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto yang tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, maka dapat menimbulkan terjadinya pembatalan dan/atau batal demi hukum.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:<sup>88</sup>

1. Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
2. Kecakapan para pihak dalam perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Poin 1 dan 2 merupakan Syarat Subjektif, sedangkan poin 3 dan 4 merupakan Syarat Objektif. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Berdasarkan Pasal 1330 KUHPerdata yang belum cukup umur (dewasa) adalah mereka yang belum mencapai umur genap 21 tahun dan belum kawin sebelumnya. Jika belum berumur 21 namun telah menikah, maka dianggap telah dewasa secara perdata dan dapat mengadakan perjanjian. Hal ini termasuk dalam Syarat Subjektif dalam suatu

---

<sup>88</sup> Terdapat dalam <https://yuridis.id/dapat-dibatalkan-dan-batal-demi-hukum-apa-perbedaannya/>. September, 1, 2018. Diakses tanggal Juli, 15, 2020. Jam 19.00

perjanjian. Dapat dibatalkan artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan oleh hakim. Sedangkan batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Jadi, jika perjanjian dibuat dengan anak di bawah umur, tidak serta merta membuat perjanjian tersebut batal demi hukum, tapi harus dimintakan pembatalannya ke Pengadilan (penetapan hakim).

Dapat dilihat dari tabel diatas 3.3 sesuai dengan syariat Islam maka akad yang terdapat di bank syariah tidak selaras dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. *Gharar* ini memiliki beberapa bentuk, yaitu barang yang diperjualbelikan tidak dapat diserahkan, barang yang tidak ada atau tidak diketahui secara pasti, dan barang yang tidak dimiliki. Dalam konteks ini, bahwa pihak nasabah untuk dan atas nama bank membeli barang dari pihak ketiga untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Adanya *gharar* dalam proses akad tersebut menjadikan akad tersebut dapat dibatalkan, karena dalam proses pembiayaan tersebut pihak bank sudah diwakilkan oleh pihak nasabah yang dimana pihak nasabah membeli barang (rumah) kepada pihak ketiga/*developer* dan setelah barang tersebut di beli oleh pihak nasabah kemudian terjadilah pembiayaan *murabahah* dimana pihak bank menjual barang (rumah) tersebut kepada pihak nasabah. Dengan demikian barang (rumah) tersebut bukan menjadi kepemilikan pihak bank sehingga dalam pembiayaan *murabahah* ini pihak bank syariah hanya

sebagai pemberi modal saja bukan sebagai pemilik/penjual barang, maka oleh karena itu *gharar* disini terjadi karena proses nya. Dari hal tersebut secara syariat Islam proses jual beli tersebut dapat dikatakan *fasakh* (batal), sehingga di dalam proses pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto tersebut akad yang digunakan di dalam nya mengalami *fasid* (cacat), karena tidak sesuai dengan rukun dan syarat sah nya akad secara syariat Islam;

1. Rukun : adanya penjual, pembeli, barang, harga dan ijab kabul.
2. Syarat : barang dan jasa harus halal, harga harus jelas, tempat penyerahan harus jelas, barang yang ditransaksikan harus sepenuhnya dalam kepemilikan.

Dari analisis di atas penulis menyimpulkan bahwa dalam pelaksanaan akad *murabahah* yang menyertakan akad *wakalah* di dalamnya pada jual beli rumah di Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto tidak sesuai dengan ketentuan syariah. Hal ini disebabkan karena akad tersebut tidak sah, meskipun rukun akadnya terpenuhi, namun terdapat beberapa aspek syarat rukunnya tidak terpenuhi. Oleh karena itu akad tersebut termasuk akad yang *fasid* (cacat) yang hukumnya dapat dibatalkan.





## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Penerapan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto tidak sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana mestinya. Hal ini dilakukan dengan cara bahwa nasabah untuk dan atas nama bank membeli barang dari pihak ketiga untuk memenuhi kepentingan nasabah dengan pembiayaan yang disediakan oleh bank dan selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabah. Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) tidak sepenuhnya maksimal mengingat adanya DPS tersebut dipilih tidak sesuai dengan sebagaimana mestinya. Pembiayaan *murabahah* dengan menyertakan akad *wakalah* dapat mengurangi substansi dan kesyariahan *murabahah* itu sendiri. Hal ini dikarenakan dengan adanya penyertaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* maka bank syariah memberikan kuasa pembelian barang kepada nasabah dengan mengatasnamakan nasabah sendiri sehingga dalam pembiayaan *murabahah* ini bank syariah hanya sebagai pemberi modal saja bukan sebagai penjual/pemilik barang. Hal tersebut tidak selaras dengan Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
2. Akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah jual beli rumah pada Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto adanya pasal-pasal yang tidak selaras dengan fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang

*Murabahah*. maka mengakibatkan timbulnya akibat hukum yang berupa *fasakh* (batal), karena walaupun barang yang merupakan objek *murabahah* belum ada, namun dalam perjanjian *murabahah* tersebut telah ada spesifikasi dari barang (rumah) yang merupakan objek *murabahah* itu sendiri, maka pembiayaan *murabahah* tersebut menjadi *ma'dum / gharar* (tidakjelas). Sehingga akad yang di dalam bank syariah mengalami *fasid* (cacat), yang tidak sesuai dengan syarat sahnya akad yang telah dianjurkan sesuai kaidah hukum Islam. Meskipun rukun akadnya terpenuhi, namun terdapat beberapa aspek syarat rukunnya tidak terpenuhi. Oleh karena itu akad tersebut termasuk akad yang *fasid* (cacat) yang hukumnya dapat dibatalkan

## B. Saran

1. Mengenai penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah sebaiknya Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto memberikan edukasi kepada pihak nasabah yang akan melakukan suatu pembiayaan. Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto dalam penyertaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* tetap harus memperhatikan substansi dan kesyariahan akad pembiayaan *murabahah*. Jika Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto menggunakan akad *wakalah* maka diadakan akad *wakalah* terlebih dahulu dalam pengadaan barang dengan atas nama bank syariah itu sendiri kemudian setelah bank syariah memiliki barang dan menjual kepada nasabah lalu dilangsungkan pembiayaan *murabahah*. Sebaiknya Dewan Pengawas Syariah

(DPS) lebih maksimal dalam menjalankan tugasnya mengawasi lembaga keuangan syariah, melakukan pengawas yang lebih matang terkait produk-produk yang terdapat di bank syariah tersebut. Agar nantinya bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya sesuai dengan prinsip syariah.

2. Mengenai akibat hukum penerapan akad Al-Wakalah dalam pembiayaan Murabahah. Seharusnya Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto menerapkan ketentuan sesuai rukun dan syarat sahnya akad yang sebagaimana telah ditetapkan sesuai kaidah hukum Islam.



## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU-BUKU:

- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 189.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 116.
- Atang Abdul Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, PT Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 226.
- Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, UII Press Yogyakarta, 2012, hlm. 25-26.
- Bagya Agung Prabowo, Disertasi: *Konsep dan aplikasi akad Wakalah pada Pembiayaan Murabahah dalam perbankan syariah di Indonesia*, UKM, Malaysia, 2016, hlm. 203
- Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 119.
- Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 274.
- Burhanuddin S, *Hukum Kontrak Syariah*, BPF, Yogyakarta, 2009, hlm. 209-210.
- Dadang Husen Sobana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung: Pustaka Setia, 2016, hlm. 279..
- Depri Liber Sonata, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum*, Jurnal Hukum, Vol.8/No.1/Jan-Mrt/2014, hlm. 27.
- Djohari Santoso dan Ahmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII, Yogyakarta, 1989. hlm. 75.
- Dr. Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 16.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2016, hlm. 43.

- Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 207.
- Imam Abil Husain Muslim bin Al Hujjaj al Qusyairi an Naisaburiy, Shahih Muslim, *Bairut : Darul Kitab al 'Immiyyah Juz IX*, 1995, hlm. 133.
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Akad Syariah*, PT Mizan Pustaka, Bandung, 2011, hlm. 146-147.
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 23.
- Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 168.
- Muhamad Sadi Is, *Konsep Hukum Perbankan Syariah Pola Relasi sebagai Institusi Intermediasi dan Agen Investasi*, Setara Press, Malang, 2015, hlm.37.
- Osmad Muthaher, *Akuntansi perbankan Syariah*, Graha Ilmu Cet-Pertama, Yogyakarta, 2012, hlm. 59-60.
- Oni Sahroni dan M. Hasanuddin, *Fikih Muamalah Dinamika Teori Akad dan Implementasi dalam Ekonomi Syariah*, PT. Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 186.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 2.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 91.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 2.
- Salim H.S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 9.
- Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2011 hlm. 173.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 17.
- Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, UII Press, Yogyakarta, 2017. hlm. 32.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Kencana, Jakarta, 2014., hlm. 207.

Wahbah Zuahili, *Fiqh Imam Syafi'i*, Almahira, Jakarta, 2010, hlm. 222.

Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikata Dilengkapi Hukum Perikatan dalam Islam*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 136.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 13-14.

Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 1.

#### **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN:**

Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES).

Undang-undang No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no. 7 tahun 1992 tentang perbankan.

Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

#### **FATWA MUI:**

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

#### **WAWANCARA:**

Wawancara dengan "X", Pegawai Swasta, di Purwokerto, 5 Januari 2020.

Wawancara dengan "Y", Pegawai Negri Sipil (PNS), di Purwokerto, 5 Januari 2020.

Wawancara dengan "Z", Dosen, di Purwokerto, 6 Januari 2020.

Wawancara dengan Kepala Cabang Bank Syariah Mandiri cabang Purwokerto Bapak Agung Wibowo pada tanggal 5 Januari 2020.

**Internet:**

Terdapat dalam <https://yuridis.id/dapat-dibatalkan-dan-batal-demi-hukum-apa-perbedaannya/>. September, 1, 2018. Diakses tanggal Juli, 15, 2020. Jam 19.00.







**AKAD PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP MURABAHAH**

No. .... (1)

Akad Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Murabahah ini (selanjutnya disebut "Akad") dibuat dan ditandatangani pada hari ini, .... (2) tanggal .... (3), bulan .... (4), tahun .... (5), oleh dan antara:

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, berkedudukan di Jakarta Pusat dan berkantor Pusat di Jl. MH Thamrin No. 5 Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh .... (6) selaku .... (7) berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor .... (8) tanggal .... (9) dan Surat Keputusan Nomor .... (10) tanggal .... (11) karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, (untuk selanjutnya disebut "BANK").

dan

2. .... (12) bertempat tinggal di .... (13) Jalan .... (14) nomor .... (15), sesuai dengan KTP No. .... (16) tanggal .... (17) berlaku sampai dengan tanggal .... (18) untuk melakukan perbuatan hukum telah mendapatkan persetujuan dari .... (19), selaku suami/istri sesuai dengan kutipan Akta/Surat Nikah No. .... (20) tanggal .... (21) Sesuai dengan KTP No. .... (22) bermasa laku sampai dengan .... (23) yang turut hadir dan menandatangani Akad ini (untuk selanjutnya disebut "NASABAH"). \*)

.... (12) bertempat tinggal di .... (13) Jalan .... (14) nomor .... (15) sesuai dengan KTP No. .... (16) tanggal .... (17) berlaku sampai dengan tanggal .... (18) dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri. Sebagai NASABAH Penerima fasilitas (untuk selanjutnya disebut "NASABAH"). \*\*)

\*) komparasi untuk perseorangan telah menikah

\*\*) komparasi untuk perseorangan belum menikah

BANK dan NASABAH selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Pihak".

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan kepada BANK untuk membeli Obyek Akad yang uraiannya akan disebutkan dalam Akad ini.
2. Bahwa NASABAH telah menandatangani dan menyerahkan kembali Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan ("SP3") No. .... (24) tanggal .... (25) [*dihapus untuk pembiayaan tanpa SP3*]
3. BANK dan NASABAH telah menandatangani\* dan menundukkan diri pada ketentuan-ketentuan Syarat-syarat Umum tanggal ....(26) yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

Selanjutnya Para Pihak dalam kedudukannya tersebut diatas sepakat dan setuju untuk membuat Akad ini dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

**PASAL 1  
DEFINISI DAN INTERPRETASI**

Jika tidak secara tegas dinyatakan lain dalam Akad ini, maka kata-kata yang dimulai dengan huruf besar atau definisi-definisi dan istilah-istilah yang dipergunakan dalam Akad ini, mengacu kepada Syarat-syarat Umum.

**PASAL 2  
PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH**

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Murabahah antara BANK dengan NASABAH dilaksanakan sebagai berikut :

- a. BANK berdasarkan Akad Wakalah memberikan kuasa secara penuh kepada NASABAH untuk mencari, membeli dan menerima Obyek Akad dari Pemasok.
- b. NASABAH atas beban dan tanggung jawabnya, berdasarkan Akad Wakalah, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap kondisi Pemasok, keadaan fisik Obyek Akad maupun sahnyanya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Obyek Akad.

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Akad Murabahah Retail BSM - Dengan Agunan

- c. Setelah Pemasok diperoleh, BANK atau NASABAH menerbitkan *purchase order* pembelian Obyek Akad atau dokumen sejenis lainnya.
- d. Pemasok mengeluarkan dokumen yang merinci Harga Perolehan serta spesifikasi Obyek Akad yang akan dibeli. BANK akan membayar Harga Perolehan berdasarkan dokumen yang dikeluarkan oleh Pemasok.
- e. Segera setelah jual beli Obyek Akad antara BANK (melalui NASABAH selaku wakil BANK) dengan Pemasok terlaksana, NASABAH membeli Obyek Akad dari BANK dengan Harga Jual.
- f. NASABAH bersedia membayar Harga Jual kepada BANK sesuai Akad, dan Harga Jual tersebut tidak dapat berubah selama berlakunya Akad.

**PASAL 3**  
**SYARAT REALISASI PEMBIAYAAN**

Pemberian Pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Akad ini hanya akan diberikan oleh BANK jika NASABAH telah memenuhi persyaratan dan menyerahkan seluruh dokumen yang dipersyaratkan dalam Akad ini, Syarat-syarat Umum dan SP3 (jika ada) serta lampiran-lampirannya dan dokumen lainnya sebagaimana disebutkan dalam Akad ini.

**PASAL 4**  
**POKOK AKAD, BIAYA, OBYEK AKAD, DAN JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN**

1. BANK dengan ini memberikan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH berdasarkan Prinsip Murabahah yang akan digunakan untuk membeli Obyek Akad berupa .....(27), dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK dengan rincian sebagai berikut:
  - Harga Perolehan (a): Rp ..... (28) [*harga pokok barang*]
  - Margin (b): Rp ..... (29)
  - Harga Jual (a+b): Rp ..... (30)
  - Uang Muka (c): Rp ..... (31)
  - Pembiayaan Bank (a-c) : Rp ..... (32) [*limit pembiayaan*]
  - Jumlah Kewajiban (a+b-c): Rp ..... (33) [*total kewajiban/hutang murabahah*]
  - Besarnya Angsuran: Rp ..... (34)
2. BANK dengan ini menjual Obyek Akad kepada NASABAH, dan NASABAH membeli Obyek Akad dimaksud dari BANK dengan Margin yang disepakati Para Pihak.
3. Para Pihak sepakat bahwa penyerahan Obyek Akad akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada NASABAH.
4. NASABAH setuju untuk membayar Biaya yang terkait dengan pemberian fasilitas Pembiayaan ini, yaitu:
  - Biaya Administrasi Rp ..... (35)
  - Biaya Asuransi Rp ..... (36)
  - Biaya Notaris/PPAT Rp ..... (37)
  - Biaya Penilaian Agunan Rp ..... (38)
  - Biaya ..... Rp ..... (39)
5. Nasabah melakukan pembayaran Angsuran pada setiap tanggal ..... (40) dalam jangka waktu ..... (41) ..... (42) bulan terhitung dari tanggal pencairan Pembiayaan, sampai dengan seluruh Jumlah Kewajiban lunas, sesuai dengan jadwal Angsuran yang menjadi Lampiran Akad ini
6. Selama Jumlah Kewajiban belum dilunasi oleh NASABAH, NASABAH dengan ini mengakui berhutang kepada BANK sebesar Jumlah Kewajiban yang wajib dibayar oleh NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini.
7. Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi Biaya dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran Angsuran atas Jumlah Kewajiban.

**PASAL 5**  
**JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Jumlah Kewajiban tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati oleh Para Pihak serta jumlah-jumlah uang lain sehubungan dengan Akad ini, NASABAH harus menyerahkan Jaminan kepada BANK dan membuat pengikatan Jaminan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis Jaminan yang diserahkan adalah berupa:

- a. .... (43) (*masukkan rincian Jaminan/Agunan yang diserahkan sesuai dengan Dokumen Agunan*).

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

**PASAL 6  
KUASA**

NASABAH bersama ini memberi kuasa penuh kepada BANK khusus untuk memblokir, mencairkan dan atau mendebet rekening NASABAH pada BANK No. .... (44) dan rekening lainnya, untuk melunasi hutang/kewajiban NASABAH kepada BANK. NASABAH menerima dan menyetujui segala tindakan BANK atas rekening NASABAH tersebut di atas. Kuasa ini akan terus bertaku dan tidak akan dicabut oleh NASABAH hingga Jumlah Kewajiban NASABAH lunas.

**PASAL 7  
PEMBERITAHUAN**

1. Alamat Pemberitahuan  
Semua surat menyurat atau pemberitahuan yang dikirim oleh masing-masing pihak kepada pihak yang lain harus dilakukan dengan surat tercatat, melalui kurir (ekspedisi), atau faksimili ke alamat-alamat sebagai berikut:
- | Untuk BANK:          | Untuk NASABAH:       |
|----------------------|----------------------|
| Cabang : .... (45)   | Alamat : .... (49)   |
| Alamat : .... (46)   |                      |
| Telepon : .... (47)  | Telepon: .... (50)   |
| Faksimili: .... (48) | Faksimili: .... (51) |
2. Pemberitahuan dari salah satu pihak kepada pihak lainnya dianggap diterima:
    - a. Jika dikirim melalui kurir (ekspedisi) pada tanggal penerimaan;
    - b. Jika dikirim melalui pos tercatat, 7 (tujuh) hari setelah tanggal pengirimannya, dan/atau;
    - c. Jika dikirim melalui faksimili, pada hari pengirimannya.
  3. Salah satu pihak dapat mengganti alamatnya dengan memberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya.

**PASAL 8  
PENUTUP**

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad, Para Pihak akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat untuk suatu addendum atau dokumen tertulis lainnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Akad.
2. Sebelum Akad ini ditandatangani oleh NASABAH, NASABAH mengakui dengan sebenarnya bahwa NASABAH telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Akad ini berikut Syarat-syarat Umum serta semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Akad ini, sehingga NASABAH memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah NASABAH menandatangani Akad ini.
3. Jika salah satu atau sebagian ketentuan-ketentuan dalam Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku, maka tidak mengakibatkan seluruh Akad ini menjadi batal atau tidak berlaku seluruhnya.
4. Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai asli.

PT BANK SYARIAH MANDIRI

NASABAH

..... (52)

..... (53)

Paraf



Scanned with CamScanner

BANK

NASABAH

**AKAD WAKALAH**

Pada hari ini ..... (1), tanggal ..... (2) bulan ..... (3) tahun ..... (4), yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : ..... (5)  
 Jabatan : ..... (6)

berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor ..... (7) tanggal ..... (8) dan Surat Keputusan Nomor ..... (9) tanggal ..... (10) karenanya sah bertindak untuk dan atas nama PT Bank Syariah Mandiri, untuk selanjutnya disebut "PEMBERI KUASA".

Dengan ini memberi kuasa kepada :

Nama : ..... (11)  
 Alamat : ..... (12)  
 No.KTP/ Paspor : ..... (13)

bertindak untuk diri sendiri, selanjutnya disebut "PENERIMA KUASA".

**----- KHUSUS -----**

untuk dan atas nama PEMBERI KUASA, mencari, membayar dan menerima Obyek Akad dengan spesifikasi sebagai berikut:

1. Nama dan jenis barang : ..... (14)
2. Jumlah Satuan: ..... (15)
3. Lokasi: ..... (16)
4. Pemasok: ..... (17)
5. Harga: ..... (18)

PENERIMA KUASA atas beban dan tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik Obyek Akad maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas Obyek Akad, sehingga karena itu PENERIMA KUASA berjanji dan dengan ini bersedia menanggung risiko cacat maupun ketidaksesuaian Obyek Akad yang telah dipilih/ditentukan oleh PENERIMA KUASA.

PENERIMA KUASA dengan ini berjanji untuk membeli Obyek Akad dari PEMBERI KUASA. Bila PENERIMA KUASA membatalkan Pembiayaan Murabahah dengan alasan apapun, termasuk namun tidak terbatas pada cacatnya Obyek Akad maupun ketidaksesuaian Obyek Akad maupun dokumen yang terkait dengannya, maka PENERIMA KUASA bersedia dan sepakat untuk mengganti PEMBERI KUASA segala kerugian yang diderita PEMBERI KUASA sebagai akibat pembatalan tersebut.

Surat Kuasa ini diberikan tanpa hak substitusi.

..... (19),

PEMBERI KUASA

PENERIMA KUASA

..... (20)

..... (21)

Paraf

BANK	NASABAH
------	---------

Akad Murabahah Retail BSM - Dengan Agunan

**PURCHASE ORDER**

Bersama ini kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ..... (1)  
 Jabatan : ..... (2)

berdasarkan Surat Kuasa Direksi Nomor ..... (3) Tanggal ..... (4) dari dan karenanya, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Syariah Mandiri, berkedudukan di Jakarta Pusat dan beralamat di Jl. M.H. Thamrin Nomor 5 Jakarta, bermaksud untuk memesan kepada ..... (5) → sebutkan nama pemasok, selaku penjual untuk mengadakan Obyek Akad dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Nama dan jenis barang : ..... (6)
2. Jumlah Satuan : ..... (7)
3. Lokasi : ..... (8)
4. Harga : ..... (9)

Untuk selanjutnya, agar Obyek Akad tersebut diserahkan langsung kepada :

Nama : ..... (10)  
 Alamat : ..... (11)  
 No.KTP/ Paspor : ..... (12)

Demikian untuk digunakan sebagaimana mestinya.

..... (13), ..... (14) - ..... (15) - ..... (16)

Diterima oleh Pemasok

PT. BANK SYARIAH MANDIRI

..... (17)

..... (18)

(format Purcahse Order ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan bisnis bank, dan dapat disampaikan dalam bentuk media elektronik atau komunikasi lainnya)

Akad Murabahah Retail BSM - Dengan Aqunan

### SURAT TANDA TERIMA BARANG

Pada hari ini ..... (1), tanggal ..... (2), bulan ..... (3), tahun ..... (4), telah diterima dari PT. Bank syariah Mandiri (selanjutnya disebut BANK) Obyek Akad sebagai pelaksanaan Akad Pembiayaan Dengan Prinsip Murabahah Nomor ..... (5) tanggal ..... (6) sebagai berikut:

1. Nama dan jenis barang : ..... (7)
2. Jumlah Satuan : ..... (8)
3. .... : ..... (9)

Demikian untuk digunakan sebagaimana mestinya.

NASABAH/PENERIMA BARANG

BANK/YANG MENYERAHKAN BARANG

..... (10)

..... (11)

(format Surat Tanda Terima Barang ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan bisnis bank, dan dapat disampaikan dalam bentuk media elektronik atau komunikasi lainnya)



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Mr. Moh. Yamin  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Taman Siswa No. 158 Yogyakarta 55151  
T. (0274) 379178  
F. (0274) 377043  
E. fh@uii.ac.id  
W. fh.uii.ac.id

## SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 204/Perpus/20/H/VI/2020

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Ngatini, A.Md.**  
 NIK : **931002119**  
 Jabatan : **Kepala Divisi Perpustakaan Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : **Hafiz Sya' Bani Saka Aji**  
 No Mahasiswa : **16410075**  
 Fakultas/Prodi : **Hukum**  
 Judul karya ilmiah : **PENERAPAN AKAD ALWAKALAH DALAM PEMBIAYAAN  
 MURABAHAH JUAL BELI RUMAH PADA KANTOR CABANG  
 BANK SYARIAH MANDIRI DI KOTA PURWOKERTO**

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**  
 Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 29 Juli 2020 M  
 08 Dzulhijah 1441 H



Ngatini, A.Md.