

Pelaksanaan Akad *Wakalah* Terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Mega Syariah Gorontalo

Hadhian Paramata Yunus

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta Indonesia
ynandika99@gmail.com

Key Word:

Wakalah Contract, Home Ownership Financing

Abstract

The research problem to be answered in this study are to identify further to what extent the implementation of wakalah contracts is implemented in financing home ownership and what obstacles are encountered in the field during the implementation of wakalah contracts in financing home ownership. The formulation of the problem raised is, first, how is the implementation of the wakalah agreement on the financing of home ownership at Bank Mega Syariah Gorontalo? Second, what are the obstacles found in the implementation of the wakalah contract on the financing of home ownership at Bank Mega Syariah Gorontalo? The research method used is empirical legal research. The data collection method is purposive sampling, namely taking samples using considerations based on predetermined criteria. The data obtained were obtained from interviews with respondents, then the data were analyzed and then presented in a qualitative descriptive manner. The results of this study conclude that the implementation of the wakalah contract by Bank Mega Syariah Gorontalo has complied with the rules set by Bank Indonesia and OJK. However, there are still shortcomings in relation to assistance to customers regarding the concept of financing home ownership using wakalah contracts.

Kata-kata Kunci:

Akad Wakalah, Pembiayaan Kepemilikan Rumah

Abstrak

Permasalahan penelitian yang ingin dijawab dalam penelitian ini yakni untuk mencari lebih lanjut sejauhmana pelaksanaan akad wakalah diimplementasikan dalam pembiayaan kepemilikan rumah serta kendala apa saja yang ditemui di lapangan saat pelaksanaan akad wakalah di dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Rumusan masalah yang diangkat ialah, *pertama*, bagaimana pelaksanaan akad wakalah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo? *Kedua*, bagaimana hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan akad wakalah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo? Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Metode pengumpulan data dengan *purposive sampling* yaitu mengambil sampel dengan menggunakan pertimbangan-pertimbangan berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan terlebih dahulu. Data yang diperoleh didapat dari hasil wawancara pada responden kemudian data di analisis lalu disajikan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan akad wakalah oleh Bank Mega Syariah Gorontalo telah memenuhi aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK. Namun, masih terdapat kekurangan kaitannya dengan pendampingan pada nasabah mengenai konsep pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad wakalah.

Pendahuluan

Perbankan Islam atau perbankan syariah dalam beberapa tahun terakhir ini mengalami kemajuan yang kian pesat sehingga lembaga-lembaga dituntut harus bisa memenuhi kebutuhan bisnis pada masyarakat modern dengan cara memberikan produk yang lebih inovatif dan variatif dan pelayanan yang lebih memuaskan. Dalam

menanggapi perkembangan yang sangat pesat ini lembaga perbankan dihadapkan dengan beberapa tantangan yang cukup kompleks yang membuat para regulator membuat regulasi yang mengawasi dan mengatur produk yang dilaksanakan oleh praktisi, praktisi yang dituntut secara kreatif melakukan inovasi produk, dewan syariah yang dituntut secara aktif mengeluarkan fatwah-fatwah yang dibutuhkan industri sesuai dengan tuntutan zaman, dan akademisi dituntut memberikan pencerahan ilmiah dan tuntunan agar produk tidak menyimpang dari prinsip-prinsip syariah.¹ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, definisi perbankan adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.²

Salah satu dari produk dari perbankan syariah semakin banyak diminati ialah *murabahah*. *Murabahah* adalah penjualan barang oleh pihak bank kepada nasabah atas dasar *cost-plus profit*. Maksudnya adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antar bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam akad *murabahah*, bank mempunyai pembelian aset atau barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya, selanjutnya pihak bank membeli barang yang dibutuhkan tersebut kepada pemasok barang kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan.³

Ada dua elemen pokok yang menjadi prinsip dasar dalam penerapan akad *murabahah* pada perbankan syariah, yaitu kesepakatan atas *mark-up* dan harga beli serta biaya yang terkait. Berikut adalah ciri dasar dari akad pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:⁴ 1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya; 2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang; 3. Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli, dan yang terakhir yakni pembayaran ditanggguhkan.

Dalam suatu produk jasa perbankan syariah dibutuhkan suatu akad pelengkap. Akad pelengkap ini tidak bertujuan untuk mengambil keuntungan, namun untuk mempermudah pelaksanaan akad tersebut. Konsep akad *wakalah* terhadap bank syariah ini telah ditetapkan dalam fatwa NO: 10/DSN-MUI/IV/2000, yang di tetapkan pada 8 Muharram 1421 H/13 April 2000 yang menetapkan; Ketentuan *wakalah*, rukun dan syarat *wakalah*, aturan terjadinya perselisihan.

Dalam pembiayaan kepemilikan rumah di perbankan syariah, akad *wakalah* sering dilakukan guna memberikan kuasa nasabah kepada bank untuk mewakili dirinya dalam melakukan transaksi atau jasa tertentu. Yang perlu dipahami yakni bagaimana akad

¹ Nursal, "Multi Akad dalam Transaksi Ekonomi Syariah", *Makalah* Sertifikasi Hakim Ekonomi Syariah, Megamendung, 2013, hlm. 1.

² Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pengganti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 1999, hlm 64.

⁴ Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest, A Study of Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*, E.J. Brill, Leiden, 1996, hlm 77.

wakalah dalam produk perbankan syariah ini seharusnya diterapkan dan diaplikasikan. Sebab dalam pengaplikasiannya, *wakalah* merupakan salah satu akad yang sering digunakan, bahkan akad *wakalah* ini menjadi sangat penting menjadi syarat sahnya akad dalam pembiayaan syariah seperti Inkaso, Pembukuan L/C, akad *murabahah*, atau transfer uang.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang menjadi fokus kajian dalam penelitian ini yakni; *pertama*, bagaimana pelaksanaan akad wakalah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo? *Kedua*, bagaimana hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan akad wakalah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk *pertama*, menganalisis bagaimana pelaksanaan akad wakalah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo. *Kedua*, untuk menganalisis kendala dalam pelaksanaan akad wakalah terhadap pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang menitik beratkan pada aspek-aspek hukum. Data penelitian ini data primer yang diperoleh langsung dari responden dan informan di lokasi penelitian. Dalam penelitian ini data diperoleh dari pejabat yang mewakili bank Mega Syariah Gorontalo. Sedangkan data sekundernya diperoleh dari hasil penelitian, jurnal, buku-buku hukum, dan bahan non hukum yang memiliki keterkaitan dengan penelitian yang diteliti oleh penulis. Teknik pengumpulan data berupa wawancara, data yang diperoleh kemudian dianalisis dan disajikan secara deskriptif kualitatif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Regulasi Akad *Wakalah* dalam Perbankan Syariah

Akad *wakalah* ditetapkan untuk perbankan syari'ah melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/Kep/Dir tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah, yang kemudian di perbaharui dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syari'ah, yang kemudian diperbaharui dan disempurnakan dengan peraturan Bank Indonesia Nomor 8/25/PBI/2006. Selanjutnya, dipertegas pula sebagai kegiatan usaha perbankan syari'ah dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Bank Indonesia atas akad wakalah Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005, Pasal 4 ayat (7) yang isinya menyatakan *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang

disepakati. Dan Pasal 12 ayat (5) menyatakan: dalam hal bank mewakilkan (*wakalah*) kepada nasabah untuk membeli barang, maka *akad murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Sebagaimana diketahui bahwa akad *wakalah* ini ditetapkan untuk perbankan syariah melalui Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/Kep/Dir tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah, yang kemudian diperbaharui dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/35/PBI/2005 dan surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/Kep/Dir tentang Bank Perkreditan Rakyat berdasarkan Prinsip Syari'ah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/25/PBI/2006.⁵ Selanjutnya dipertegas pula sebagai kegiatan usaha perbankan syariah dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008.⁶

Akad *Wakalah* dalam Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo

Kepemilikan rumah (KpR) syariah yang ditawarkan oleh Bank Mega Syariah Gorontalo, merupakan akad jual-beli antara nasabah (pembeli) dan bank (penjual) dengan menyatakan harga perolehan juga keuntungan (*margin*) yang disepakati. Umumnya keuntungan (*margin*) sudah ditetapkan oleh bank, dengan memperhatikan Peraturan Bank Indonesia (PBI).

KpR syariah di Bank Mega Syariah Gorontalo adalah pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* yang diberikan oleh bank kepada nasabah, untuk digunakan membeli rumah dan atau berikutan tanah untuk dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri. *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah di mana bank membeli rumah yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah. Rumah adalah objek dari jual-beli *murabahah* yang dilaksanakan antara nasabah dan bank.

KpR syariah pada Bank Mega Syariah Gorontalo diperuntukan bagi pemohon nasabah yang memenuhi persyaratan dan dengan tujuan penggunaan untuk membeli rumah dan atau berikutan tanah guna dimiliki atau dipergunakan sendiri. Skim KpR syariah melayani pembiayaan di bawah lima puluh juta, berbeda dengan bank syariah lainnya hanya melayani di atas lima puluh juta. Produk KpR syariah, diharapkan nasabah yang membutuhkan kepemilikan rumah secara syariah dapat menggunakan produk ini melalui Bank Mega Syariah Gorontalo. Bank Mega Syariah Gorontalo sudah menjadi *brand image* sebagai bank yang berpengalaman dalam KpR.

Perbedaan pembiayaan *murabahah* dengan perjanjian jual-beli pada umumnya terutama terdapat pada:

- a. Penyebutan berapakah harga pokok, dalam akad harus disebutkan bahkan bila tidak disebutkan maka akad batal.

⁵ Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/Kep/Dir tentang Bank Perkreditan Rakyat.

⁶ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 269

- b. Ketika ada diskon atau potongan harga ketika pembelian antara pihak bank dengan pihak ketiga (*supplier*) maka diskon itu menjadi hak dari nasabah.
- c. Barang harus ada, hal ini merupakan syarat sahnya perjanjian jual-beli, di mana ketika terjadi akad, barang yang menjadi obyek perjanjian harus ada.
- d. Pembeli (nasabah) bisa membeli sendiri barang yang dimaksud, bank memberi kuasa dengan wakalah. Hal inilah yang bertolak belakang dengan point di atas, bahwa dalam perjanjian jual-beli, barang harus ada, yang menjadi pertanyaan, jika pembeli (nasabah) membeli sendiri barang yang menjadi obyek perjanjian langsung dari pihak ketiga (*supplier*) maka bentuk perjanjian (konstruksi hukum) antara pihak bank dengan nasabah itu apa? Apakah perjanjian jual-beli, sebagai pengertian dari pembiayaan murabahah atautah perjanjian pinjam-meminjam, karena pihak bank hanya menyerahkan uang kepada nasabah untuk dibelikan barang sesuai keinginan nasabah yang dimaksud.

Bank secara prinsip membeli rumah dari pengembang/penjual berdasarkan pesanan nasabah. Bank dengan akad wakalah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pengembang penjual. Nasabah dengan akad wakalah menyerahkan rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait (akta-akta atau surat-surat bukti kepemilikan dan surat lainnya yang merupakan bukti hak atas rumah) kepada bank, dan bank secara prinsip menerima dokumen-dokumen dimaksud. Berdasarkan uraian di atas, maka akad *wakalah* sebagai bukti bank secara prinsip telah menerima rumah berikut dokumen-dokumen yang terkait dari nasabah.

Adapun ketentuan akad wakalah tersebut bagi pihak bank, yaitu:

- a. Bank memberikan hak kepada nasabah untuk menandatangani akad jual-beli untuk dan atas nama nasabah dengan pengembangpenjual
- b. Bank akan melakukan pembayaran atas harga beli rumah kepada pengembang penjual, setelah nasabah menandatangani akad pembiayaan KpR Bank Mega Syariah.⁷

Ketentuan akad wakdah tersebut bagi pihak nasabah, yaitu:

- a. Akad wakalah ini menjadi dasar nasabah untuk menandatangani akad pembiayaan KPR Bank Mega Syariah, sebagai suatu pengakuan kewajiban mengenai jumlah uang yang harus dibayar dan penyerahan dokumen-dokumen yang terkait dari nasabah kepada bank.
- b. Nasabah menjamin akan melaksanakan kuasa yang diberikan bank dengan amanah.

Dalam pelaksanaan akad *wakalah* antara nasabah yang mengajukan kepemilikan rumah dengan pihak bank mega syariah di Gorontalo, kedua belah pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian dalam hal ini antara pihak nasabah dan dari pihak bank. Perjanjian tersebut diikat dengan akad antara ke dua belah pihak dengan menyantumkan kesediaan nasabah dalam mewakilkan dirinya ke pihak bank untuk melakukan pembelian rumah sesuai dengan keinginan nasabah. Hal ini sebagaimana telah di atur di dalam SOP pihak Bank Mega Syariah dan mengacu kepada aturan yang dikeluarkan oleh otoritas jasa keuangan.

⁷ Dokumen akad KpR Bank Mega Syariah Gorontalo. Dokumen didapatkan saat mengambil data langsung di kantor Bank Mega Syariah Gorontalo.

Adapun di dalam aturan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan mengenai standar produk perbankan syariah *Murabahah*, diatur mengenai standar *wakalah* yang membolehkan bahwa *Wakalah* dalam transaksi *Murabahah* dapat meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan obyek *Murabahah*, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga obyek *Murabahah* dengan dana yang berasal dari Nasabah dan/atau Bank.⁸ Hal ini bila merujuk pada prosedur pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo memang dicantumkan bahwa pihak bank memiliki kewenangan untuk membiayai pembelian rumah sesuai dengan akad yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Meski begitu, dalam hal ini pihak Bank masih belum menyerahkan sepenuhnya kepemilikan rumah kepada pihak nasabah sampai pada tahap nasabah mampu untuk melunasinya.

Pada praktiknya, prinsip *murabahah* yang berlangsung antara Bank Mega Syariah Gorontalo dengan nasabah berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan dan persyaratan sebagai berikut :

- a. Calon nasabah membutuhkan barang namun tidak belum mempunyai dana tunai, kemudian mengajukan pembiayaan *murabahah* pada Bank Mega Syariah setelah nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan, terjadi negosiasi margin (keuntungan) antara calon nasabah dengan bank.
- b. Setelah proses negosiasi dan terjadi kesepakatan bersama maka terjadi akad (*murabahah*).
- c. Bank membeli barang sesuai yang diinginkan oleh nasabah sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan dalam akad *murabahah*.
- d. Bank dengan menggunakan akad *al-wakalah* memberi kuasa (yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bank dengan nasabah) kepada nasabah untuk membeli rumah dan menerima rumah dari pengembang atau penjual. Setelah itu bank sebagai *mustary al-wakalah* melakukan pembayaran langsung dengan pengembang atau penjual.
- e. Kepemilikan rumah langsung berpindah dari bank kepada nasabah.
- f. Penyerahan atau pengiriman barang dari pengembang atau penjual kepada nasabah dalam hal ini tidak perlu harus melalui bank tetapi langsung kepada nasabah kecuali diperjanjikan lain.
- g. Pihak nasabah telah menerima barang dan sesuai dengan yang telah disepakati.
- h. Nasabah akan membayar/mengembalikan dana berupa harga pokok ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati baik secara sekaligus saat jatuh tempo maupun secara angsuran.

Sebagaimana yang diwujudkan dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* Nomor: 70400461B, pada hakikatnya PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Yogyakarta sebatas menawarkan produk pembiayaan atau pendanaan kepada calon nasabah yang membutuhkan pendanaan, ini terlihat pada contoh akad *murabahah* dalam sebuah pembiayaan KpR ketika telah disetujui maka pihak bank akan memberikan dana yang kemudian dengan sebuah surat kuasa dari bank, nasabah tersebut diberi amanah untuk membeli rumah yang dibutuhkannya.

⁸ *Standar Produk Perbankan Syariah*, Otoritas Jasa Keuangan Indonesia, hlm. 32.

Hal ini terjadi karena menurut pihak bank akan sulit sekali apabila bank yang melakukan pembelian sendiri atas barang-barang yang diperlukan contohnya yaitu rumah tersebut, secara teori dan palaksanaanya, skema kedua inilah yang sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional, yang dijadikan dasar hukum akad *murabahah* dalam perbankan syariah.

Kendala dalam Pelaksanaan Akad *Wakalah* terhadap Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Mega Syariah Gorontalo

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.

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 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 nantinya 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.⁹

Selain itu, dalam pelaksanaannya kerap ditemui pihak nasabah yang cenderung belum memahami secara utuh mengenai konsep akad *wakalah*, terutama mengenai isi perjanjian. Hal ini berpengaruh juga dikemudian hari ketika nasabah ingin dibiayai melebihi isi perjanjian semisal merenovasi rumah, atau ingin segera mengajukan pembiayaan modal dengan jaminan rumah. Padahal dalam kenyataannya, rumah tersebut masih belum berpindah hak milik menjadi milik nasabah dikarenakan nasabah masih belum melunasi biaya pembelian sesuai dengan kesepakatan.

⁹ Wawancara dengan pihak marketing Bank Mega Syariah Gorontalo.

Di lapangan juga peneliti kerap menemukan bahwa dalam 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. 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 di dalamnya 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

Penutup

Pelaksanaan akad wakalah yang dilakukan oleh Bank Mega Syariah Gorontalo mengenai pembiayaan pembeliann Rumah, sejatinya telah memenuhi aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia dan OJK mengenai akad wakalah meski di sisi lain, masih terdapat beberapa kekurangan terutama pendampingan dengan nasabah mengenai spesifikasi rumah yang bisa memenuhi keinginan nasabah. Kekurangan itu disebabkan oleh kurangnya kerja sama dengan pihak pengembang perumahan. Mengenai kendala yang ditemui di lapangan, masih ditemukan ketidakpahaman nasabah mengenai konsep pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad wakalah. Hal ini dikarenakan pihak nasabah lebih memprioritaskan untuk segera memenuhi kebutuhan huniannya tanpa kurang mempelajari lebih lanjut secara mendalam tentang resiko dan kesepakatan yang harus dipenuhi sebelum kepemilikan rumah benar-benar menjadi hak milik dari nasabah

Daftar Pustaka

Buku

- Remy Sjahdeini, Sutan, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2015.
- Saeed, Abdullah, *Islamic Banking and Interest, A Study of Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*, E.J. Brill, Leiden, 2010.
- Usman, Rachmadi, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Makalah

- Keputusan Direksi Nursal, "Multi Akad dalam Transaksi Ekonomi Syariah", *Makalah Sertifikasi Hakim Ekonomi Syariah*, Megamendung.

Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 pengganti Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- Bank Indonesia Nomor 32/36/Kep/Dir tentang Bank Perkreditan Rakyat.
- Dokumen akad KpR Bank Mega Syariah Gorontalo.
- Standar Produk Perbankan Syariah*, Otoritas Jasa Keuangan Indonesia.