

Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah Melalui Akad Al-Murabahah Dan Wakalah Di Bank Sumut Syariah Kc. Medan

Della Septina^{1*}, Rahmad Hidayat²

^{*1,2}Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

^{*1}email: dellaseptina123@gmail.com

²email: rahmadhidayat@umsu.ac.id

Artikel Info

<i>Received:</i>	<i>Revised:</i>	<i>Accepted:</i>	<i>Published:</i>
December 12, 2021	January 19, 2022	February 20, 2022	February 27, 2022

Abstract: The results of the research that can be taken from this research are, in financing the house renovation at Bank Sumut Syariah Medan Branch Office, the multi-contract used is the murabahah bil wakalah contract, when viewed from the sharia basis there is no argument that prohibits combining murabahah and wakalah contracts. , then the law is allowed, but the implementation of this multi-contract is not in accordance with the DSN-MUI Fatwa and Fiqh Muamalah, because the implementation of murabahah and wakalah contracts is carried out together in practice, before the goods are legally owned by the bank. the customer needs in accordance with the Budget Plan (RAB) for house renovation after the disbursement is complete, so that there is gharar in the object of the contract, because it is not known whether the goods purchased by the customer are in accordance with what was agreed upon because of the absence of

Abstrak: Adapun hasil penelitian yang dapat di ambil dari penelitian ini yaitu, Pada pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, multi akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah, jika dilihat dari landasan syariah tidak ada dalil yang melarang dalam menggabungkan akad murabahah dan wakalah, maka hukumnya boleh, namun pelaksanaan multi akad ini belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI dan Fiqh Muamalah, karena pelaksanaan akad murabahah dan wakalah dilakukan secara bersama dalam prakteknya, sebelum barang secara prinsip sah milik bank Dan tidak ada pelaporan dari nasabah tentang pembelian barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) renovasi rumah setelah pencairan selesai, sehingga terdapat gharar dalam objek

reporting, so that the implementation of the wakalah contract on Home Renovation Financing at Bank Sumut Syariah, it is necessary to consider go back.

Keywords : *Funding, Al Murabahah, Al Wakalah*

akad, karena tidak diketahui barang yang dibeli nasabah apakah sesuai atau tidak dengan yang disepakati karena tidak adanya pelaporan, sehingga pelaksanaan akad wakalah pada Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah perlu ditinjau kembali.

Kata kunci: *Pembiayaan, Murabahah Wakalah.*

A. Pendahuluan

Pembiayaan adalah suatu fasilitas yang diberikan oleh Bank Syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh Bank Syariah dari masyarakat yang surplus dana. Bank sebagai *intermediary financial* atau lembaga perantara keuangan harus melakukan mekanisme pengumpulan dana dan penyaluran dana secara seimbang. Orientasi yang diberikan Bank Syariah adalah untuk mengembangkan dan meningkatkan pendapatan Bank Syariah dan nasabah (Wangsawidjaja, 2012).

Pada saat ini, Bank Syariah sudah banyak menyediakan produk-produk penyaluran dana, dengan berbagai tujuan pembiayaan, guna memudahkan nasabah dalam mendapatkan pembiayaan, tujuannya seperti pembelian rumah, kendaraan, dan renovasi rumah, dan lain sebagainya. Pada Bank Sumut Syariah, juga banyak produk pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah, dan pembiayaan renovasi rumah menjadi salah satu yang cukup diminati oleh nasabah.

Berdasarkan informasi lisan dan beberapa orang ahli dan praktisi, bank memberikan uang kepada nasabah untuk membelikan barang. Apabila hal ini benar-benar terjadi, penyimpangan sudah mulai dilakukan oleh bank-bank syariah, sebab *murabahah* mengharuskan bahwa yang diterima oleh nasabah adalah benda (barang),

bukan uang. Hal ini terjadi karena pada umumnya umat Islam Indonesia baik sebagai pengelola bank maupun sebagai nasabah sering mengambil jalan pintas sehingga mengabaikan aturan yang sudah disusun.

Perencanaan biaya untuk suatu proyek adalah prakiraan keuangan yang merupakan dasar untuk pengendalian biaya proyek serta aliran kas proyek tersebut. Pengembangan dari hal tersebut diantaranya adalah fungsi dari estimasi biaya, anggaran, aliran kas, pengendalian biaya, dan profit proyek tersebut. Estimasi biaya konstruksi memberikan indikasi utama yang spesifik dari total biaya proyek konstruksi. Estimasi biaya (cost estimate) digunakan untuk mencapai suatu harga kontrak sesuai persetujuan antara pemilik proyek dengan kontraktor, menentukan anggaran, dan sekaligus mengendalikan biaya proyek. Anggaran (budget) suatu proyek merupakan rangkaian biaya, atau target uang yang diperlukan untuk biaya material, pekerja, subkontraktor, dan total biaya proyek.

Dari sudut keuangan anggaran ini harus realistis jika dibandingkan dengan pengeluaran biaya aktual dari proyek tersebut. Anggaran merupakan perencanaan financial dari suatu kontrak secara keseluruhan dan digunakan untuk menghitung aliran kas (cash flow) yang cair dalam setiap periode kontrak. Gagasan dari pengendalian biaya dan waktu berdasarkan pada perbandingan antara kinerja yang direncanakan dengan kinerja yang aktual. Informasi biaya aktual dari suatu proyek harus layak, pembengkakan biaya harus dideteksi, kecenderungan dapat dianalisa, dan manajemen dapat mempertanyakan apabila ada biaya saat ini atau biaya penyelesaian proyek yang keluar dari kontrol. Pengendalian biaya proyek adalah sebuah proses pengendalian biaya yang dikeluarkan dalam suatu proyek, mulai dari saat gagasan pemilik untuk membuat suatu proyek sampai saat pekerjaan telah selesai dilaksanakan dan saat pembayaran terakhir dilakukan (Sinuraya, 2009).

Dengan semakin banyaknya Bank Syariah melaksanakan praktek multi akad pada pembiayaan secara umum, untuk itu penulis tertarik lebih jauh menganalisis bagaimana pelaksanaan multi akad pada pembiayaan renovasi rumah khususnya pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, Namun sering kali multi akad ini disalah gunakan oleh para nasabah dan terkadang dalam pelaksanaanya sering ada urutan urutan yang sering tertukar.

B. Metode Penelitian

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Observasi adalah teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan secara langsung maupun tidak langsung terhadap gejala- gejala subjek yang diteliti. Dalam penelitian ini yang dilakukan oleh penulis adalah pengamatan secara langsung terhadap praktik multi akad dalam pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, sehingga diperoleh gambaran yang jelas mengenai masalah yang dihadapi dalam penelitian ini. Tujuan dari observasi ini adalah untuk memperoleh data yang sebenar-benarnya.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu cara untuk mengumpulkan data dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada informan. Dalam hal ini penulis mempersiapkan beberapa pertanyaan yang berkaitan dengan rumusan masalah agar memperoleh data yang pasti dan akurat. Adapun yang diwawancarai ialah 2 orang atau lebih yaitu unsur pimpinan dan staf karyawan yang berwenang dalam pelaksanaan pembiayaan renovasi rumah di Bank Sumut Syariah KC. Medan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi adalah mengumpulkan data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti mendapatkan data- data tertulis seperti dokumen-dokumen ataupun foto, misalnya: dokumen akad pembiayaan renovasi rumah, dan lain-lain.

Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif yaitu menelaah seluruh data primer dan data sekunder yang tersedia dari berbagai sumber yaitu wawancara, dokumentasi, dan tinjauan pustaka yang bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan multi akad pada pembiayaan renovasi rumah, Langkah yang dilakukan peneliti yaitu mengumpulkan semua data yang diperlukan dalam penelitian, kemudian dikelompokkan sesuai dengan jenisnya, selanjutnya dianalisis dengan uraian kalimat yang jelas dan menghubungkan kepada pendapat para ahli dan teori-teori yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, kemudian ditarik kesimpulan, Dalam pelaksanaannya analisis data dilakukan melalui tahapan-tahapan yaitu :

- a. Menginventarisasi data yang terkumpul dari berbagai sumber, baik sumber data primer maupun sumber data sekunder.
- b. Menghubungkan data antara teori dengan praktik sebagaimana disusun dalam landasan teori.
- c. Menganalisis seluruh data secara deduktif dan induktif, sehingga diperoleh kesimpulan (Sugiyono, 2016).

1) Reduksi Data

Reduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya, dan mencarinya bila

diperlukan.

2) Penyajian Data (*Data Display*)

Penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Penyajian data dalam penelitian ini dilakukan dalam bentuk naratif sehingga memudahkan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah dipahami.

3) Penarikan serta Pengujian Kesimpulan (*Drawing and Verifying Conclutions*)

Langkah selanjutnya dalam analisis data penelitian ini adalah menarik kesimpulan berdasarkan temuan dan pengujian terhadap kesimpulan tersebut. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah jika ditemukan bukti-bukti kuat yang mendukung tahap pengumpulan data berikutnya. Apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal didukung oleh bukti yang kuat dalam arti konsistensi dengan kondisi yang ditemukan saat peneliti kembali kelapangan maka kesimpulan yang diperoleh merupakan kesimpulan yang kredibel.

C. Hasil dan Pembahasan.

Dalam praktiknya di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, sesuai dengan ketentuan No. 2 dari fatwa DSN tentang pembiayaan murabahah, bahwa barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat Islam, yang terjadi yaitu tidak adanya pelaporan dari pihak nasabah apakah nasabah membeli barang yang diperlukan sesuai dengan pengajuan pembiayaan atau membeli barang selain dari pengajuan tersebut, seperti barang yang dibeli tidak sesuai dengan syariah atau barang yang tidak bebas dari barang ribawi, Nasabah hanya membuat RAB untuk renovasi rumah, namun tidak ada pelaporan setelah pencairan pembiayaan selesai, apakah pembiayaan tersebut digunakan sesuai dengan RAB yang telah dibuat atau tidak (Azis et al., 2020).

Sebelum bank memberikan pembiayaan kepada nasabah, pihak bank terlebih dahulu memberitahukan harga beli yaitu menurut ketentuan DSN No. 6 tentang pembiayaan murabahah, harga beli adalah sejumlah uang yang disediakan oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang dari pemasok atau permintaan nasabah yang disetujui bank berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari bank kepada nasabah, maksimum sebesar pembiayaan. Bank juga memberitahukan harga jual yaitu sebesar margin yang ditambah dengan harga beli serta biaya-biaya yang diperlukan dalam pembiayaan seperti biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku di bank (Wati & Fatorina, 2021).

Sistem pembayaran yang dilakukan, dapat dilakukan dengan cara angsuran. Pada Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan angsuran dapat dilakukan bulanan. Dalam hal pembayaran angsuran, nasabah akan membayar angsuran sebesar harga jual yang akan disesuaikan dengan jangka waktu akad yang tertera pada form akad pembiayaan murabahah.

Di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan dalam prakteknya menggunakan Multi Akad, dimana tidak hanya menggunakan akad murabahah tetapi ada akad tambahan yaitu akad wakalah. Akad wakalah ini digunakan oleh pihak bank karena tidak adanya kesanggupan bank dalam membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Akad wakalah seharusnya dilakukan sebelum akad murabahah terjadi, sesuai dengan fatwa DSN No. 9 tentang pembiayaan murabahah, jika bank hendak mewakili kepada nasabah membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Dan secara prinsip Fiqh Muamalah syarat barang yang diperjualbelikan harus milik penuh si penjual, sehingga objek barang yang dibeli oleh nasabah dari pihak Supplier jelas adanya dan barang tersebut telah menjadi milik bank maka selanjutnya akad kedua yaitu akad murabahah (Fauziah et al., 2021).

Tetapi dalam prakteknya akad wakalah dilakukan secara bersama (dalam satu waktu) dengan akad murabahah, yang kemudian setelah kedua akad tersebut pihak bank baru memberikan pembiayaan kepada nasabahnya. Kegunaan akad wakalah disini hanyalah sebagai akad pendamping untuk akad murabahah agar tepenuhinya akad murabahah secara hukum bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari bank dan nasabah telah mengetahui adanya transaksi jual beli antara pihak nasabah dengan pihak ketiga

Sehingga dalam akad wakalah ini tidak adanya kejelasan dari pihak nasabah dalam menggunakan pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank dan bank tidak mengetahui pembiayaan tersebut digunakan untuk renovasi rumah sesuai kesepakatan awal antara pihak bank dan nasabah atau keperluan lain yang dibutuhkan oleh nasabah. Dengan demikian, akad wakalah tersebut tidak mencerminkan adanya transaksi murabahah, sehingga tidak adanya kejelasan akad wakalah yang terjadi di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, maka akad murabahah dalam pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan perlu ditinjau ulang karena kurang sesuai dengan fatwa DSN-MUI maupun fiqh muamalah.

D. Simpulan

Adapun kesimpulan yang dapat di ambil dari penelitian ini yaitu :

1. Pada pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah Kantor Cabang Medan, multi akad yang digunakan adalah akad murabahah bil wakalah, jika dilihat dari landasan syariah tidak ada dalil yang melarang dalam menggabungkan akad murabahah dan wakalah, maka hukumnya boleh, namun pelaksanaan multi akad ini belum sesuai dengan Fatwa DSN-MUI dan Fiqh Muamalah, karena pelaksanaan akad murabahah dan wakalah dilakukan secara bersama dalam prakteknya, sebelum barang secara prinsip sah milik bank.

2. Tidak ada pelaporan dari nasabah tentang pembelian barang yang dibutuhkan nasabah sesuai dengan Rencana Anggaran Biaya (RAB) renovasi rumah setelah pencairan selesai, sehingga terdapat gharar dalam objek akad, karena tidak diketahui barang yang dibeli nasabah apakah sesuai atau tidak dengan yang disepakati karena tidak adanya pelaporan, sehingga pelaksanaan akad wakalah pada Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah perlu ditinjau kembali.

E. Daftar Pustaka

- Ali, Zainudin. (2008). *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika
- Antonio, Muhammad Syafi'i. (2001). *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: GemaInsani
- Arifin, Zainul. (2009). *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*. Jakarta :Azkia Ascarya. 2008. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Azis, A., Muslim, M. B., & Hidayah, N. (2020). Akad Wakalah Menjadi Penyebab Pembiayaan Murabahah Bergeser Dari Transaksi Jual Beli Menjadi Transaksi Jasa. *Kordinat: Jurnal Komunikasi Antar Perguruan Tinggi Agama Islam*. <https://doi.org/10.15408/kordinat.v19i2.18898>
- Fauziah, F. N., Kosim, A. M., & Lisnawati, S. (2021). Analisis Implementasi Akad Hybrid Contract Murabahah bil Wakalah di Bank BJB Syariah Kc Bogor Jabar. *El-Mal: Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*. <https://doi.org/10.47467/elmal.v4i2.532>
- Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. (2010). *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenadamedia Group
- Hamdi, Asep Saepul. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif Aplikasi Dalam Pendidikan*. Yogyakarta: Deepublish
- Harikunto, Suharni. (2010). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta
- Hidayat, Taufik. (2011). *Buku Pintar Investasi Syariah*. Jakarta: Mediakita
- Hikmah, N., Masse, R. A., & Damira. (2020). IMPLEMENTASI HYBRID CONTRACT PADA PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH DI BNI

SYARIAH CABANG MAKASSAR. *BANCO: Jurnal Manajemen Dan Perbankan Syariah*. <https://doi.org/10.35905/banco.v2i1.1345>

Ilham. (2016). *Pembiayaan Bank Sumut Syariah*. cekaja

Ismail. (2011). *Perbankan Syariah*. Jakarta: Prenadamedia Group

Kasmir. (2002). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: Raga Grafindo Persada

Mufid, Moh. (2016). *Ushul Fiqh Ekonomi dan Keuangan Kontemporer : Dari Teori ke Aplikasi*. Jakarta: Prenadamedia Group

Nugraheni, D. B. (2017). ANALISIS FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL TENTANG WAKALAH, HAWALAH, DAN KAFALAH DALAM KEGIATAN JASA PERUSAHAAN PEMBIAYAAN SYARIAH. *Jurnal Media Hukum*. <https://doi.org/10.18196/jmh.2017.0088.124-136>

Pradesyah, R., & Aulia, N. (2020). Pengaruh Pembiayaan Murabahah Dan Musyarakah Terhadap Profitabilitas Pada PT. Bank Syariah Mandiri. *Aghniya Jurnal Ekonomi Islam*.

Setiawan, H. R., & Abrianto, D. (2019). *Sistem Finansial Pendidikan*. Yogyakarta: Bildung.

Rahmatillah, Santi. (2013). *Pelaksanaan Pembiayaan Renovasi Rumah di Bank Sumut Syariah KCP. Ujung Berung Bandung*. Digital Library UIN Sunan Gunung Djati

Rosyadi, Imron. (2017). *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah*. Jakarta: Kencana

Triyanta, Agus. (2016). *Hukum Perbankan Syariah*. Malang: Setara Press

Wangsawidjaja. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia PustakaUtama

Yusuf, Muri. (2014). *Metode Penelitian*. Jakarta: Kencana.

Wati, E. E., & Fatorina, F. (2021). Kuasa Menjual Jaminan Pada Pembiayaan Akad Murabahah Bil Wakalah (Studi Analisis Perkara Nomor : 0001/Pdt.G.S/2020/PA.Pwt). *At-Turost : Journal of Islamic Studies*. <https://doi.org/10.52491/at.v8i1.61>

Zulfiyanda, Z., Faisal, F., & Manfarisah, M. (2020). AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH BIL WAKALAH PADA PT. BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH LHOKSEUMAWE. *Suloh: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*. <https://doi.org/10.29103/sjp.v8i1.2485>