BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PEMBIAYAAN UANG MUKA KPR DENGAN AKAD *WAKĀLAH*

A. Mekanisme Pembiayaan Uang Muka KPR Dengan Akad *Wakālah*

Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan pihak BMT kepada nasabah untuk membeli, membangun dan merenovasi rumah dan membeli tanah kavling, yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan.

Pembiayaan *wakālah* dalam pemberian uang muka KPR, nasabah mengajukan pembiayaan terlebih dahulu kepada BMT MUDA dengan mengisi formulir aplikasi pembiayaan yang telah diberikan oleh pihak BMT dengan syarat permohonan. Setelah melakukan mengisian formulir kemudian pihak BMT MUDA melakukan wawancara yang berhubungan dengan nasabah dalam pembiayaan KPR. Kemudian pihak BMT MUDA melakukan verifikasi data-data syarat permohonan yang telah ditentukan oleh BMT MUDA yaitu :

1. Fotocopy KSK 2 lembar
2. Fotocopy surat nikah (Apabila sudah menikah) 2 lembar
3. Fotocopy KTP suami istri (Apabila sudah menikah) 2 lembar
4. Memberikan jaminan.[1]

[1] Dokumen BMT, 10 April 2015

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Jaminan disini ada dua yakni meliputi :

a. Jaminan utama:

Berupa barang-barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan, seperti alat pengangkutan dalam rangka pembiayaan investasi prasarana.

b. Jaminan tambahan

Berupa barang, surat berharga atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai jaminan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan, BMT belum memperoleh keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

Barang yang akan dijadikan jaminan serta syarat permohonan ini untuk meneruskan akad *wakālah* tersebut.

Barang jaminan digunakan apabila nasabah sudah tidak mampu membayar dalam jangka waktu yang telah disepakti (jatuh tempo), tetapi terlebih dahulu nasabah diberikan peringatan oleh BMT MUDA untuk melunasi cicilan perbulannya. Biasanya jangka waktu yang diberikan BMT MUDA adalah tiga bulan, setelah tiga bulan mengalami keterlambatan dalam pembayaran dan sudah diperingati sebelumnya, lalu BMT MUDA menjual barang yang djadikan jaminan untuk melunasi hutang nasabah kepada BMT MUDA. Apabila hasil penjualan barang tersebut lebih dari hutang nasabah

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

maka sisa penjulan akan diberikan kepada nasabah tetapi jika penjualan tersebut kurang maka kekurangannya tetap menjaddi tanggungan nasabah.

Perincian Pembiayaan

Biaya Pokok Pembelian Rumah = Rp. 400.000.000,-

Margin 9% dari harga pokok = Rp. 36.000.000,-

Uang Muka KPR 10% = Rp. 43.600.000,-

Biaya Pokok + Margin = Rp 400.000.000+ Rp 36.000.000

= Rp 436.000.000,-

Pembayaran :

1. dilakukan selama 15 tahun (180 bulan)
2. Pembiayaan Pokok + Margin : 180 bulan

   436.000.000 : 180 = 2.423.000
3. jadi nasabah membayar kepada pihak BMT setiap bulannya sebesar Rp 2.423.000,-

Mulai melakukan pembayaran cicilan pertama kepada BMT MUDA hingga hingga 15 tahun.

Untuk sahnya suatu pemberian kuasa (akad *wakālah*) haruslah dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. syarat pemberi kuasa dan penerima kuasa

   Bahwa orang yang memberikan kuasa adalah orang yang mempunyai kekuasaan atau berwenang untuk itu, dan dia cakap untuk melakukan perbuatan huku, yaitu dewasa/baligh, tidak gila/kurang akal dan tidak ditaruh dibawah pengampuan. Sedangkan penerima kuasa

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

adalah orang yang cakap bertindak dalam hukum, yaitu dewasa/baglig, tidak gila/kurang akal dan tidak ditaruh dalam pengampuan.

2. Hal-hal yang boleh dikuasakan

Hal-hal yang dikuasakan (*muwakkil fiih*) adalah bahwa diketahui oleh penerima kuasa, dan dapat dikuasakan, sebab dalam hukum islam tidak semua perbuatan dapat dikuasakan kepada pihak lain.

Adapun yang boelh dikuasakan adalah semua perjanjian (akad) yang boleh diperbuat oleh manusia, seperti sewa-menyewa, jual beli, membayar hutang, berperkara didepan pengadilan, berdamai, menghibah, sedekah, menggadaikan, pinjma-meminjam, perkawinan, talak, mengurus harta dan lain-lain.

Sedangkan yang tidak boleh dikuasakan adalah semua perbuatan yang tidak ada padanya (perbuatan tersebut) untuk dikuasakan, seperti iabadah shalat, sumpah, wudlu. sebab perbuatan seperti itu tidak dapat dikuasakan kepada orang lain karena perbuatan tersebuat tidak akan mengenai sasaran jika perbuatan tersebuat dilakukan orang lain.[2]

Jadi jika dilihat dari syarat sahnya akad *wakālah* maka akad dalam masalah ini tentu memnuhi syarat sebab bentuk yang diwakilkan adalah akad jual beli rumah yang diwakilkan kepada BMT MUDA oleh seorang nasabah Karena nasabah tersebut tidak mampu untuk membeli langsung rumah tersebut sehingga dia menggunakan KPR terhadap BMT.

[2] Hukum perjanjian dalam Islam,... 21

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

BMT MUDA hanya boleh bertindak sesuai dengan yang dikuasakan oleh nasabah tersebut maka perjanjian ini hendaknya dalam bentuk tertulis sebab dalam surat kuasa akan dikemukakan apa yang menjadi hak dan wewenang yang memberi kuasa maka dari itu orang yang diberi kuasa hanya melakukan apa yang tertulis dalam surat perjanjian tersebut. Apabila orang yang diberi kuasa melakukan tindakan diluar yang disepkati maka orang yang member kuasa boleh menuntut lewat jalur hukum atau diselesaikan secara damai.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap uang muka KPR dengan akad *Wakālah*

Dalam permasalahan ini dijelaskan dalam KHES bahwa :

1. Sesuatu yang dikuasakan kepada penerima kuasa harus diketahui dengan jelas agar bisa dilaksanakan.
2. Pemberi kuasa harus menyatakan jenis barang yang harus dibeli .
3. Jika jenis barang itu sangat bervariasi, maka pemberi kuasa harus menyebutkan variannya.
4. Jika syarat yang terdapat dalam ayat (1), (2), dan (3) tidak terpenuhi, maka transaksi pemberian kuasa tidak sah.[3]

Jadi dalam KPR harus dijelaskan rumah yang ingin dibeli agar tidak terjadi kesalahan variasi dalam pembeliannya sebab jika nanti terjadi kesalahan tentu yang menanggungnya adalah pihak BMT tetapi jika pihak nasabah sudah memberikan variasi sesuai dengan keinginannya dan pihak BMT sudah memenuhi syarat yang dinnginkan nasabah maka jika terjadi

[3] KHES (Fokus media: Bandung, 2010), 103.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

kesalahan yang menanggung adalah nasabah. Maka dalam akad ini perlu sangat diperhatikan variasi yang diingikan agar tidak terjadi kesalahan dalam perjanjian.

Dalam fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang uang muka dalam akad *Wakālah*. pertama ketentuan umum uang muka :

1. Dalam akad pembiayaan *murābaḥah*, lembaga keuangan syari'ah dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. akad wakalah harus dibuatkan secara terpisah dengan akad murabahah. yang dimaksud dengan secara prinsip barang milik bank dalam *wakālah* pada akad murabahah adalah aliran dana yang ditunjukan kepada nasabah.
4. Bank dapat meminta nasbah untuk membayar uang muka atau Urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
5. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.[4]

Jadi dari penjelasan diatas pada nomer 4 dijelaskan bahwa bank boleh saja meminta agar nasabah membayar uang mukanya terlebih dahulu jika nasabah menyetujui dengan permintaan BMT Maka puhak BMT Boleh melanjutkan perjanjian tersebut. Maka dapat disimpulkan bahwa kasus yang terjadi di BMT MUDA diperbolehkan menurut hukum Islam sebab pembiayaan KPR Yang dilakukan oleh BMT MUDA yaitu nasabah harus

[4] Fatwa dsn, No. 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang uang muka dalam akad Wakalah, .246.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

membayar uang muka terlebih dahulu baru kemudian untuk selanjutnya BMT MUDA menjadi kuasa atau yang menerima kuasa dari nasabah atas pembelian rumah yang dilakukan nasabah, jadi kesepakatan tersebuat harus ada diawal akad agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan dan terbebani.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id