# BAB II

# JAMINAN DAN PELELANGAN DALAM PEMBIAYAAN *MUSHĀRAKAH*

## A. *Mushārakah*

### 1. Pengertian *Mushārakah*

*Mushārakah* adalah akad kerjasama antara kedua belah pihak untuk suatu usaha atau modal usaha tertentu dimana para pihak memberikan dan menanamkan dana terhadap suatu usaha yang dikelolanya dengan kesepakatan bersama bahwa keuntungan dibagi bersama dan risiko ditanggung bersama sesuai banyaknya modal yang disertakan. Seperti yang dijelaskan Ismail Nawawi dalam bukunya:

> Secara bahasa *(lughatan),* kerjasama *(al-Syīrkah)* percampuran yaitu percampuran antara sesuatu dengan yang lainnya, sehingga sulit dibedakan. Sedangkan menurut istilah, kerjasama (*syīrkah*) adalah keikutsertaan dua orang atau lebih dalam suatu usaha tertentu dengan sejumlah modal yang ditetapkan berdasarkan perjanjian untuk bersama-sama menjalankan suatu usaha dan pembagian keuntungan atau kerugian dalam bagian yang ditentukan.[1]

Dalam prakteknya di BMT An-Nur Rewwin Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo nasabah dalam mengajukan pembiayaan *mushārakah* untuk suatu usaha tertentu dimana nasabah ingin berwirausaha namun dana yang ia punya tidak cukup untuk dijadikan sebuah usaha maka nasabah tersebut mengajukan pembiayaan *mushārakah* ke BMT An-Nur

[1] Ismail Nawawi, *Bisnis Syarīah* (Jakarta : Dwi putra pustaka jaya, 2012), 438.



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

Kec.Waru Kab.Sidoarjo. Hal ini diperkuat oleh Sunarto Zulkifli dalam bukunya:

> *Mushārakah* adalah akad kerjasama atau percampuran dua pihak atau lebih untuk melakukan suatu usaha tertentu yang halal dan produktif dengan kesepakatan bahwa keuntungan akan dibagikan sesuai nisbah yang disepakati dan risiko akan ditanggung sesuai porsi kerjasama.[2]

Setelah mengajukan dana ke BMT An-Nur Rewwin Kecamatan Waru Kabupaten Sidoarjo, Pihak BMT An-Nur Rewwin dengan nasabah melakukan kontrak kerjasama dalam pembiayaan *mushārakah* dengan menentukan kesepakatan dalam pembagian keuntungan suatu usaha yang dikelola nasabah.

2. **Dasar Hukum *Mushārakah***

a. Al- Quran

وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ ٱلْخُلَطَآءِ لَيَبْغِى بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ وَعَمِلُوا۟ ٱلصَّٰلِحَٰتِ

Artinya "Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh".[3] (QS. *Ṣād* : 24)

b. Al-Hadits

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلاَّ صُلْحًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلاَّ شَرْطًا حَرَّمَ حَلاَلاً أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya "Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang

---

[2] Sunarto Zulkifli *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syarīah* (Jakarta : Zikrul Hakim, 2007), 53.

[3] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah,…*, 454.

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

mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram". (Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf).[4]

c. Kaidah Fiqh

اَلأَصْلُ فِى الْمُعَامَلاَتِ اْلإِبَاحَةُ إِلاَّ أَنْ يَدُلَّ دَلِيْلٌ عَلَى تَحْرِيْمِهَا

Artinya "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya".[5]

3. **Rukun dan Syarat Pembiayaan *Mushārakah***

a. Ijab dan Kabul harus dinyatakan dengan jelas dalam akad dengan memerhatikan hal-hal sebagai berikut: penawaran dan permintaan harus jelas dituangkan dalam tujuan akad, penerimaan dan penawaran dilakukan pada saat kontrak, akad dituangkan secara tertulis.

b. Pihak yang berserikat yaitu kompeten, menyediakan dana sesuai dengan kontrak dan pekerjaan/proyek usaha, memiliki hak untuk ikut mengelola bisnis yang sedang dibiayai atau memberi kuasa kepada mitra kerjanya untuk mengelolanya, dan tidak diizinkan menggunakan dana untuk kepentingan sendiri.

c. Obyek Akad berupa modal, kerja, dan keuntungan serta kerugian. Modal dapat berupa uang tunai atau aset yang dapat dinilai. Bila modal tetapi dalam bentuk aset, maka aset ini sebelum kontrak harus dinilai dan disepakati oleh masing-masing mitra, modal tidak boleh dipinjamkan atau dihadiahkan ke pihak lain, pada prinsipnya bank

---

[4] Imam Tirmidzi,"*Sunan Tirmidzi*", Hadits no. 1272, Kitab : *Ahkām*, Bab: *Ma Dzukira'an Rasulillah, Edisi ke 2,* 362.

[5] As-Suyuthi, *Al-Asybah wan Nadzair Fi Qowa'idi Wa Furu'I Fiqhīs Syafi'iyah* (Mekah : Maktabah Nazzar Al-Baz Cet II, 1997) , 60.

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

syariah tidak harus minta agunan, akan tetapi untuk menghindari wanprestasi, maka bank syariah diperkenankan meminta agunan dari nasabah/mitra usaha.[6] Kemudian partisipasi kerja dapat dilakukan bersama-sama dengan porsi kerja yang tidak harus sama, atau salah satu mitra memberi kuasa kepada mitra kerja lainya untuk mengelola usahanya. Di dalam obyek akad jumlah keuntungan harus dikuantifikasikan, pembagian keuntungan harus jelas dan tertuang dalam kontrak. Bila rugi, maka kerugian akan ditanggung oleh masing-masing mitra berdasarkan proporsi modal yang disertakan.[7]

4. Macam-macam *Mushārakah*

Syirkah dibagi menjadi dua, yaitu *syirkah amlāk* (kongsi harta) dan *syirkah uqūd* (kongsi transaksi). Dalam hukum positif syirkah amlāk dianggap sebagai *syirkah* paksa *(Ijbariyah)*, sedang syirkah uqud dianggap sebagai *syirkah* sukarela *(ikhtiyāriyah).*[8]

a. *Syirkah Amlāk*

*Syirkah amlāk* adalah persekutuan kepemilikan dua orang atau lebih terhadap suatu barang tanpa transaksi *syirkah. Syirkah* hak milik ini dibagi menjadi dua.

1) *Syirkah ikhtiyār* (perserikatan yang dilandasi pilihan orang yang berserikat), yaitu perserikatan yang muncul akibat tindakan

[6] Ismail, *Perbankan Syarīah* (Jakarta : Kencana, 2011), 176.
[7] Ibid, 179.
[8] Wahbah az-Zuhaili, *Fiqīh Islam 5* (Jakarta : Gema Insani, 2011), 442.

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

hukum orang yang berserikat, seperti dua orang bersepakat membeli suatu barang.

2) *Syirkah Jabar* (Perserikatan yang muncul secara paksa/otomatis, bukan atas keinginan orang yang berserikat) yaitu sesuatu yang ditetapkan menjadi milik dua orang atau lebih tanpa kehendak dari mereka, seperti harta warisan atau mereka menerima harta hibah, wasiat, atau wakaf dari orang lain.[9]

*b. Syirkah Uqūd*

*Syirkah Uqūd* adalah transaksi yang dilakukan dua orang atau lebih untuk menjalin persekutuan dalam harta dan keuntungan. Kerjasama (*Mushārakah/syirkah*) dalam kategori ini terbagi menjadi : *syirkah 'inān, syirkah mufāwadhah, syirkah a'mal, dan syirkah wujūh.*

1) *Syirkah 'inān* yaitu penggabungan harta atau modal dua orang atau lebih yang tidak harus sama jumlahnya.
2) *Syirkah mufāwadhah* yaitu adanya persamaan dengan modal, keuntungan, pengelolaan harta, dan lain-lain.
3) *Syirkah a'māl / abdān* yaitu persekutuan dua orang dimana masing-masing memiliki pekerjaan (seperti penjahit, tukang besi, tukang warna pakaian dan lain sebagainya) dan keuntungan dari pekerjaan keduanya dibagi diantara mereka.
4) *Syirkah wujūh* yaitu persekutuan dua orang tanpa harus memiliki modal. Keduanya kemudian membeli barang dengan cara

[9] Suqiyah Musafa'ah, *Hadits Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya : UIN SA Press, 2014), 126.

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

berhutang lalu menjualnya secara kontan dengan memanfaatkan kedudukan (nama baik) yang mereka miliki dalam masyarakat.[10]

5. Berakhirnya Akad *Mushārakah*

*Mushārakah* akan berakhir jika salah satu dari peristiwa tersebut terjadi.

a. Setiap mitra memiliki hak untuk mengakhiri *mushārakah* kapan saja setelah menyampaikan pemberitahuan mengenai hal ini. Dalam hal ini, jika aset *mushārakah* berbetuk tunai, semuanya dapat dibagi pro rata diantara para mitra. Akan tetapi, jika aset tidak dilikuidasi, para mitra dapat membuat kesepakatan untuk melikuidasi aset atau membagi aset apa adanya diantara mitra.

   Jika terdapat ketidaksepakatan dalam hal ini, yaitu jika seorang mitra ingin likuidasi sementara mitra lain ingin dibagi apa adanya, maka yang terakhir yang didahulukan setelah berakhirnya *mushārakah* semua aset dalam kepemilikan bersama para mitra dan seorang co-*owner* mempunyai hak untuk melakukan partisi atau pembagian, dan tidak seorang pun yang dapat memaksa dia untuk melikuidasi aset. Namun demikian jika aset tersebut tidak dapat dipisah atau dipartisi, seperti mesin, maka aset tersebut harus dijual terlebih dahulu dan hasil penjualannya dibagikan.

b. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *syirkah* lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja. *Syirkah* berjalan terus pada anggota-anggota yang masih hidup.[11]

---

[10] Wahbah az-Zuhaili, *Fiqīh Islam 5*,…,445

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

c. Jika salah seorang mitra menjadi hilang ingatan atau menjadi tidak mampu melakukan transaksi komersial, maka kontrak *mushārakah* berakhir.[12]

6. **Manfaat dan Risiko Pembiayaan *Mushārakah***

a. Manfaat

1) Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan nasabah meningkat.

2) Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/hasil usaha bank, sehinggabank tidak akan pernah mengalami *negative spread.*

3) Pengembalian pokok pembiayaan disesuaikan dengan *cash flow* / arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah.

4) Bank akan lebih selektif dan hati-hati (*prudent*) mencari usaha yang benar-benar halal, aman, dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.

5) Prinsip bagi hasil dalam *mudhārabah/mushārakah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap dimana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu jumlah bunga tetap berapapun

---

[11] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah (*Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2005*)*, 134.
[12] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syarīah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2011), 57.

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

keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.[13]

b. Risiko pembiayaan *mushārakah* yaitu *Side Streaming*; nasabah menggunakan dana itu bukan seperti yang disebut dalam kontrak, lalai dan kesalahan yang disengaja, penyembunyian keuntungan oleh nasabah, bila nasabahnya tidak jujur.[14]

7. **Fatwa DSN-MUI tentang *Mushārakah***

Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan *mushārakah* ditetapkan dengan nomor 08/DSN-MUI/1V/2000 yang ditandatangani oleh KH Ali Yafie (ketua) dan Nazri Adlani (sekretaris) pada tanggal 1 April 2000 (26 Dzulhijjah 1420 H). Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa "pembiayaan *mushārakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu; masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi secara proposional atau sesuai dengan nisbah yang disepakati; dan risiko ditanggung bersama secara proporsional".[15]

Pada dasarnya *mushārakah* adalah kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan kesepakan dan risiko ditanggung bersama. Maka dalam pembiayaan *mushārakah* masing-masing pihak

---

[13]Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syarīah dari Teori ke Praktek* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), 94.
[14]Ibid, 93.
[15] Maulana Hasanudin dan Jaih Mubarok, *Perkembangan akad mushārakah* (Jakarta : Kencana, 2012), 82.

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

tidak diperkenankan meminta adanya jaminan. Hal ini dijelaskan oleh Abdullah Saeed dalam bukunya:

> Seluruh empat madzab fiqih berpendapat bahwa si mitra adalah orang yang dipercaya. Berdasarkan pada konsep 'percaya' ini, mitra yang satu tidak dapat menuntut jaminan dari pihak lain. Menurut Faqih dari Madzab Hanafi, Sarakhsi, "masing-masing mereka (para mitra) adalah orang yang dipercaya atas apa yang diamanahkan kepadanya. Sebuah ketentuan dalam kontrak yang (menyatakan) bahwa seseorang yang dipercaya memberikan jaminan (dlaman) akan dianggap tidak ada dan batal.[16]

Seluruh empat madzab fiqih berpendirian bahwa si mitra adalah orang yang dipercaya berdasarkan pada konsep percaya ini, mitra yang satu tidak dapat menuntut jaminan dari pihak lain. menurut madzab hanafi, sarakhsi," masing-masing mereka (para mitra) adalah orang yang dipercaya atas dasar yang diamanahkan kepadanya. Sebuah ketentuan dalam kontrak yang menyatakan bahwa seseorang yang dipercaya memberikan jaminan akan dianggap tidak ada dan batal.[17] Hal ini ditegaskan dalam kaidah fiqih madzab Hanafi :

اِشْتِرَاطُ الضَّمَّانِءَ لَى اْلاَ مِيْنِ بَاطِلٌ

Maksudnya : "Persyaratan *damān* (jaminan) kepada al-amīn adalah batal.[18]

Akan tetapi pada realitanya saat ini, untuk mendapatkan partner dalam usaha yang bisa menjaga amanah tergolong sangat sulit, terkadang sudah menyertakan jaminan masih sulit untuk membayar cicilan yang

[16] Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syarīah (*Jakarta : Paramadina, 2004*),* 91.
[17] Syams al-Din al Sarakhsi, *Kitab al-Mābshut* (Istanbul :Dar al-Da'wah, 1983), 157.
[18] Muhammad bin Ahmad al-Sarakhsi, *al-Mabsut*, (Beirut : Dar al-Kutubal-Ilmiyah, vol.11, 1993), 157

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

memang menjadi kewajibannya. Hal ini sesuai dengan bukunya Mardani tentang Fatwa Dewan Syariah Nasional :

> Secara umum, keputusan fatwa DSN-MUI tentang *mushārakah* dapat dibedakan menjadi empat bagian: ketentuan mengenai kontrak, pihak-pihak yang berkontrak, objek akad, dan biaya operasional dan persengketaan. Dan di dalam objek akad pada prinsipnya, dalam pembiayaan *mushārakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.[19]

Secara tidak langsung meskipun jaminan dalam akad *mushārakah* tidak diperbolehkan, demi kemaslahatan bersama dan untuk mencegah atau menghindari penyimpangan salah satu pihak, maka Fatwa Dewan Syariah memperbolehkan LKS meminta jaminan.

## B. Jaminan dalam *mushārakah*

### 1. Pengertian Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, di mana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.[20]

### 2. Jaminan Menurut Hukum Islam

Dalam Hukum Islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal dengan 2 (dua) istilah yaitu *kafalah* dan *rahn. Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafiil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi

---

[19] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syarīah (Fiqh Muamalah)* (Jakarta: Kencana, 2013), 226.
[20] Faturrahman. Djamil, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis* (Jakarta Djambatan, 1996) , 75.

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

kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anhu, ashil*), sedangkan *rahn* adalah akad penyerahan barang/ harta (*marhun*) dari nasabah (*rahin*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.[21]

3. **Pinjaman dengan Jaminan (Rahn)**

*Ar-Rahn* adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa *rahn* adalah semacam jaminan utang atau gadai.[22]

1) Dasar Hukum

a) Al-Quran

۞ وَإِن كُنتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا۟ كَاتِبًا فَرِهَـٰنٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ ٱلَّذِى ٱؤْتُمِنَ أَمَـٰنَتَهُۥ وَلْيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا۟ ٱلشَّهَـٰدَةَ ۚ وَمَن
يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٌ قَلْبُهُۥ ۗ وَٱللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya : " Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya

[21] Faturrahman. Djamil, *Peyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta : Sinar Grafika,2012) , 44.
[22] Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah (*Beirut : Darul Kitab al-Arabi, 1987*),* 169.

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

(hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya." [23] ((QS. Al-Baqarah : 283)

b) Al-Hadits

عَنْ أَنَسٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ قَل: وَلَقَدْرَهَنَ النَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دِرْعًا لَهُ بِالْمَدِينَةِ عِنْدَ يَهُو دِيٍّ وَأَخَذَ مِنْهُ شَعِيرًا لأَهْلِه

Artinya : "Anas r.a. berkata,"Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seorang yahudi di madinah dan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau."(HR. Bukhari no 1927, Kitab *Al-Buyu,* Ahmad, Nasa'i, dan Ibnu Majah )[24]

2) Rukun *rahn* adalah Akad ijab dan kabul, Aqid yaitu yang menggadaikan (*rahin*) dan yang menerima gadai (*murtahin*).[25]

3) Syarat sah akad *rahn* adalah Berakal, Balig, Barang yang dijadikan jaminan ada pada saat akad meski tidak lengkap dan barang tersebut diterima oleh orang yang memberikan utang (murtahin) atau wakilnya.[26]

**4. Fungsi Jaminan**

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jamian pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/ pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan *immateril* yang berfungsi sebagai *first way out.* Dengan jaminan *immateril* tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna

[23] Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemah*, 49.
[24] HR. Bukhari, Kitab *Al-Buyu, No 1927,* Ahmad, Nasa'i, dan Ibnu Majah
[25] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah ,…*107.
[26] Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah Jilid 4* (Jakarta : Pena Pundi Aksara, 2006), 188.

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

melunasi kredit/pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan kredit/pembiayaan berupa agunan bersifat *materiil* / kebendaan berfungsi sebagai *second way out.* Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan/eksekusi agunan baru dilakukan apabila debitur gagal memenuhi kewajibannya melalui *first way out.*[27]

## C. Pelelangan dalam *mushārakah*

### 1. Pengertian Pelelangan

Lelang adalah penjualan barang secara terbuka dimuka umum dengan cara penawaran makin meningkat dan dipimpin oleh pejabat lelang.[28] Dari definisi tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa lelang adalah suatu cara untuk menjual suatu barang, yang dilakukan dimuka umum dengan penawaran harga tertinggi dari penawaran yang ada yang dilakukan dengan berulang dengan tujuan untuk mendapatkan barang yang diinginkan.

Lelang sesuai syariah juga harus dapat dipertanggung jawabkan secara syariat Islam yakni bebas dari unsur *gharar, maisir, riba, dan bathil.*

### 2. Faktor Terjadinya Pelelangan

Pelelangan adalah hal yang paling tidak diinginkan oleh pihak nasabah dan pihak BMT karena pelelangan merupakan penyelesaian terakhir yang dilakukan dan tidak menemukan jalan lain. karena sebelum

---

[27] Faturrahman. Djamil, *Peyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah,…*, 44.
[28] Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Balai Pustaka, 2002) , 653.

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

melakukan pelelangan pihak BMT sudah melakukan beberapa kali peringatan terhadap nasabah namun nasabah tetap tidak mampu membayar yang akhirnya jaminan yang diberikan nasabah terhadap BMT di sita atau dilelang.

Meskipun kemacetan yang terjadi disebabkan oleh kelalaian nasabah ataupun hal lain yang bisa menyebabkan kemacetan. Hal ini sesuai dengan ungkapan Faturahman Djamil tentang pelelangan sebagai berikut: "Pembiayaan potensial bermasalah, Pembiayaan kurang lancar, dan Pembiayaan diragukan atau macet".[29]

3. **Penyitaan Barang Jaminan Pembiayaan**

Jaminan yang dijaminkan nasabah kepada bank *syarīah* dapat dilakukan *pinalty* atau penyitaan. Masalah penyitaan atau eksekusi jaminan di bank *syarīah* sangat tergantung pada kebijakan managemen. Ada yang melakukan eksekusi, namun ada pula yang tidak melakukan eksekusi jaminan nasabah yang mengalami kemacetan pembiayaan. Kebanyakan bank *syarīah* lebih memberlakukan upaya *rescheduling, reconditioning,* dan pembiayaan ulang dalam bentuk al-Qardul Hasan dan jaminannya harus tetap ada sebagai persyaratan jaminannya. Kalaupun dengan terpaksa harus dilakukan dengan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada nasabah memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Apabila cara ketiga tidak juga diacuhkan oleh nasabah, maka

[29] Faturrahman. Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah ,...*, 90.

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

cara-cara yang ditempuh adalah dengan terpaksa untuk menjual barang jaminan dan menyita barang senilai dengan nilai pinjaman.[30]

4. Tata Cara Restrukturisasi Pembiayaan *Mushārakah*

Pembiayaan dalam bentuk *mushārakah* dapat dilakukan proses restrukturisasi dengan cara :

a. Penjadwalan kembali (*rescheduling*) yaitu dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo pembiayaan tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.
b. Persyaratan kembali (*reconditioning*) yaitu dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain nisbah bagi hasil, jumlah angsuran, jangka waktu, jadwal pembayaran, pemberian potongan pokok dan/atau lainnya tanpa menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada BUS atau UUS.
c. Penataan kembali (*restructuring*) dengan penambahan dana oleh BUS atau UUS kepada nasabah agar kegiatan usaha nasabah dapat kembali berjalan dengan baik.
d. Penataan kembali (*restructuring*) dengan melakukan konversi menjadi surat berharga *syarīah* berjangka waktu menengah dan penataan ulang dengan melakukan konversi menjadi Penyertaan modal sementara.[31]

---

[30] Muhammad, *Manajemen bank syarīah* (Yogyakarta : Unit Penerbit, 2002) , 269.
[31] Faturrahman. Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syarīah ,...*, 91.

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