

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TERHADAP BARANG JAMINAN DI BMT
MADANI SEPANJANG KECAMATAN TAMAN KABUPATEN
SIDOARJO**

Skripsi

Oleh:

Nur Eka Yulianti

NIM. C92216126



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Perdata Islam

Prodi Hukum Ekonomi Syariah

Surabaya

2020

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nur Eka Yulianti
NIM : C92216126
Fakultas/ Jurusan/Prodi : Hukum Perdata Islam/ Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terhadap Barang Jaminan Di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo

Menyatakan bahwa skripsi ini keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 27 Januari 2020

Saya yang menyatakan,



Nur Eka Yulianti

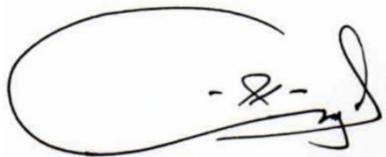
NIM. C92216126

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terhadap Barang Jaminan Di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo” yang ditulis oleh Nur Eka Yulianti NIM C92216126 ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqosahkan

Surabaya, 27 Januari 2020

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a series of smaller, connected strokes on the right, ending in a small hook.

Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.ag.

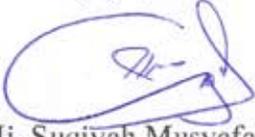
NIP. 196303271999032001

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Nur Eka Yulianti NIM. C9226126 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Sidang Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya pada hari Kamis, 27 Februari 2020, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana starata satu dalam Hukum Ekonomi Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I,



Dr. Hj. Suqiyah Musyafa'ah, M.Ag

NIP. 196303271999032001

Penguji II,



Dr. H. Mohammad Arif, MA

NIP. 197001182002121001

Penguji III,



Sri Wigati, MEI

NIP. 197302212009122001

Penguji IV,



Dr. Imron Mustofa, M.Ud

NIP 198710192019031006

Surabaya, 05 Maret 2020

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Dekan,



H. Masruhan, M.Ag

NIP. 195904041988031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Nur Eka Yulianti
NIM : C92216126
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : nurekayulianti27@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG-NOMOR 4 TAHUN 1996 TERHADAP BARANG JAMINAN DI BMT MADANI SEPANJANG KECAMATAN TAMAN KABUPATEN SIDOARJO

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 11 Maret 2020

Penulis

Nur Eka Yulianti

BAB II *MURĀBAHAH*, *RAHN* DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4
TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

A. <i>Murābahah</i>	
1. Pengertian <i>murābahah</i>	28
2. Dasar hukum <i>murābahah</i>	30
3. Rukun dan syarat <i>murābahah</i>	34
4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang <i>Murābahah</i>	37
B. <i>Rahn</i>	
1. Pengertian <i>rahn</i>	40
2. Dasar hukum <i>rahn</i>	43
3. Rukun dan syarat <i>rahn</i>	45
4. Pemanfaatan <i>mārhun</i> atau barang gadai	49
5. Berakhirnya <i>rahn</i>	51
6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang <i>Rahn</i>	54
C. Barang Jaminan Dalam Aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan	55

BAB III MEKANISME PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DENGAN
BARANG JAMINAN DI BMT MADANI

A. Profil atau Gambaran Umum BMT Madani	
1. Sejarah berdirinya BMT Madani	58
2. Visi dan misi BMT Madani	59
3. Struktur organisasi BMT Madani	60
4. Produk-produk dan akad di BMT Madani	62

B. Penerapan Pembiayaan <i>Murābahaah</i> dengan Barang Jaminan di BMT Madani	
1. Prosedur pengajuan pembiayaan <i>murābahah</i> diBMT Madani.....	65
2. Bentuk kontrak perjanjian pembiayaan <i>murābahah</i> di BMT Madani.....	67
3. Jangka waktu pelunasan pembiayaan <i>murābahah</i>	70
4. Perjanjian tentang barang jaminan yang digunakan dalam akad <i>murābahah</i>	71
5. Praktik pembiayaan <i>murābahah</i> dengan barang jaminan di BMT Madani.....	73
6. Resiko pembiayaan <i>murābahah</i> dengan barang jaminan di BMT Madani.....	77

BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TERHADAP BARANG JAMINAN DI BMT MADAINI SEPANJANG KECAMATAN TAMAN KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Terhadap Praktik Pembiayaan <i>Murābahah</i> dengan Barang di BMT Madani.....	80
B. Analisis <i>Rahn</i> Terhadap Barang Jaminan di BMT Madani.....	83
C. Analisis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terhadap Barang Jaminan di BMT Madani	87

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	89
B. Saran	90

dalam menjalankan kegiatan sosial seperti bermualah, haruslah sesuai dengan prinsip dan syariah Islam. Karena jika melakukan kegiatan bermualah dengan tidak berpegang teguh ajaran Islam maka setan akan siap untuk menjerumuskan ke perbuatan yang menimbulkan dosa. Islam adalah agama yang sempurna karena semua kejadian yang terjadi di masa lampau dan kejadian di masa yang akan datang sudah tertuang di dalam kitab suci umat Islam yaitu al-Qur'an. Oleh sebab itu hendaknya manusia sebagai makhluk sosial harus selalu berpegang teguh pada al-Qur'an dalam melakukan segala aspek kehidupan manusia.

Syariah Islam merangkum semua aspek kehidupan, baik ibadah maupun muamalah. Ibadah merupakan ajaran yang diperlukan untuk menjaga ketaatan dan keharmonian hubungan antara manusia dan sang pencipta. Dengan beribadah, maka manusia akan selalu ingat pada Allah Swt. Sedangkan muamalah diperlukan untuk menjaga hubungan dan keharmonisan antarmanusia serta mengatur kehidupan di dunia. Dalam muamalah Islam tidak membedakan antara umat muslim dan nonmuslim. Transaksi muamalah dapat dilakukan baik antara umat Islam atau antara umat Islam dan umat agama lainnya, karena muamalah merupakan kegiatan yang sifatnya horizontal yaitu hubungan antar umat manusia tidak terbatas pada umat Islam saja.¹ Islam sangat menganjurkan kita untuk saling tolong menolong sebagaimana yang dijelaskan dalam surat al-Maidah ayat 2:

¹ Ismail, *Perbankan Syariah ...*,3-4.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَحْلُوا شَعَائِرَ اللَّهِ وَلَا الشَّهْرَ الْحَرَامَ وَلَا الْهُدْيَ وَلَا الْقَلَائِدَ وَلَا آمِينَ
 الْبَيْتِ الْحَرَامِ يَبْتَغُونَ فَضْلًا مِنْ رَبِّهِمْ وَرِضْوَانًا ۖ وَإِذَا حَلَلْتُمْ فَاصْطَادُوا ۖ وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَاٰنُ قَوْمٍ أَنْ
 صَدُّوكُمْ عَنِ الْمَسْجِدِ الْحَرَامِ أَنْ تَعْتَدُوا ۗ وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ
 وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu melanggar syi'ar-syi'ar Allah, dan jangan melanggar kehormatan bulan-bulan haram, jangan (mengganggu) binatang-binatang had-ya, dan binatang-binatang qalaa-id, dan jangan (pula) mengganggu orang-orang yang mengunjungi Baitullah sedang mereka mencari kurnia dan keridhaan dari Tuhannya dan apabila kamu telah menyelesaikan ibadah haji, maka bolehlah berburu. Dan janganlah sekali-kali kebencian(mu) kepada sesuatu kaum karena mereka menghalang-halangi kamu dari Masjidilharam, mendorongmu berbuat aniaya (kepada mereka). Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya.”²

Dalam ayat tersebut dijelaskan bahwa sebagai manusia haruslah tolong-menolong sesama manusia lain yang membutuhkan seperti bertransaksi jual beli, pembiayaan usaha, hutang piutang. Namun dalam pelaksanaannya kita dilarang melakukan sesuatu yang telah dilarang oleh Allah Swt karena jika kita melanggarnya maka siksaan-Nya yang akan menghukum kita.

Sejatinya manusia adalah makhluk sosial yang sangat bergantung satu sama lainnya untuk menjaga kerukunan antar masyarakat. Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak bisa lepas dari bantuan manusia lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya. Interaksi ini sudah ada sejak zaman dahulu sebelum manusia mengenal mata uang. Di zaman dahulu dalam memenuhi kebutuhan mereka, masyarakat

² Kementerian Agama RI, *Ar-Rahim al-Qur'an dan Terjemahannya ...*,106.

menukarkan barang yang ia punya dengan barang lain yang mereka butuhkan untuk menunjang kehidupan sehari-harinya. Interaksi tersebut dalam masyarakat Indonesia disebut dengan barter (tukar menukar barang tanpa perantara uang). Namun dengan seiring berkembangnya zaman, interaksi barter yang dilakukan masyarakat untuk menunjang kehidupan sehari-harinya sudah mulai jarang dilakukan karena mata uang koin dan kertas sudah mulai bermunculan.

Kebutuhan manusia semakin tahun semakin beragam sehingga menyebabkan laju pertumbuhan ekonomi mengalami peningkatan yang sangat pesat. Untuk memenuhi keberagaman kebutuhan manusia, maka banyak diantara manusia yang melakukan berbagai cara untuk menunjang kebutuhan mereka seperti halnya berhutang ke orang lain. Kemudian orang tersebut mengembalikan uangnya dengan sejumlah tambahan uang, tambahan uang inilah yang biasanya disebut dengan riba. Umat Islam dilarang mengambil riba apa pun sejenisnya. Larangan supaya umat Islam tidak melibatkan diri dengan riba bersumber dari berbagai surah dalam al-Qur'an dan hadits Rasulullah saw.³ Riba dilarang dalam Islam karena riba merupakan pendapatan yang didapat secara tidak adil. Para pengambil riba menggunakan uangnya untuk memerintahkan orang lain agar berusaha dan mengembalikannya.⁴

Kaidah fikih khusus di bidang muamalah:⁵

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Perss, 2001), 48.

⁴ *Ibid.*, 67.

⁵ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Jakarta: Kencana, 2006), 130.

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Maksud dari kaidah ini adalah bahwa dalam setiap kegiatan bermualah pada dasarnya yaitu boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai, kerja sama (*muḍārabah* atau *musyārahah*), perwakilan dan lain-lain kecuali dengan jelas dan tegas telah diharamkan oleh Allah SWT seperti yang mengakibatkan timbulnya kemudharatan, tipuan, judi, dan riba.

Alternatif yang bisa dilakukan untuk menanggulangi terjadinya riba yaitu dengan cara melakukan pengajuan produk pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dimana produk pembiayaan ini tidak memungut bunga atau riba. Tak perlu susah payah lagi di zaman milenial ini masyarakat bisa melakukan transaksi pengajuan pembiayaan di Lembaga Keuangan Syariah, salah satunya yaitu *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT) merupakan suatu lembaga yang terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul māl* dan *baitul tamwil*. *Baitul māl* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dana dan penyaluran dan yang nonprofit seperti: zakat, infaq, dan sedekah. Adapaun *baitul tamwil* sebagai usaha pengumpulan dana dan penyaluran dana komersial.⁶

Keberadaan BMT dapat dipandang memiliki dua fungsi utama, yaitu sebagai media penyalur pendayagunaan harta ibadah serta dapat pula berfungsi

⁶ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Prakti ...*,363.

sebagai institusi yang bergerak di bidang investasi yang bersifat produktif sebagaimana layaknya bank. Sedangkan tujuan dari BMT yaitu meningkatkan kualitas usaha ekonomi untuk kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya.⁷ *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT) menyediakan berbagai produk untuk melayani masyarakat dalam menunjang kehidupan mereka. Seperti pembiayaan yang disediakan BMT untuk usaha dalam pertanian, usaha perdagangan, pembiayaan sekolah dan usaha industri-industri. Mereka juga bisa menyimpan uang mereka di BMT untuk persediaan tabungan masa depan. Produk dari BMT diantaranya yaitu: *wadi'ah*, *muḍārabah*, *murābahah*, *qard*.

Salah satu Lembaga Keuangan Syariah yaitu BMT yang memiliki produk seperti yang telah dijelaskan di atas adalah BMT Madani Sepanjang. Selain keempat produk tersebut BMT Madani Sepanjang menawarkan berbagai macam produk mulai dari sektor simpanan berupa simpanan *muḍarābah*, simpanan haji dan umroh, simpanan walimah, simpanan pendidikan. Sedangkan dari sektor pembiayaan yaitu berupa pembiayaan *murābahah*, pembiayaan *musyarākah*, pembiayaan *ijārah*.⁸

Untuk menekan angka resiko yang terjadi dalam pengajuan pembiayaan seperti pembayaran macet atau nasabah kabur, pihak BMT Madani memberikan syarat kepada nasabah yaitu harus menyertakan jaminan kepada BMT Madani.

⁷ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 452.

⁸ Hermami Nur Khayati, Kepala Operasional, *Wawancara*, Sidoarjo, 10 September 2019.

Jaminannya bisa berupa: sertifikat tanah, sertifikat rumah, Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB) baik kendaraan sepeda motor atau mobil, sertifikat simpanan berjangka. Hal ini dilakukan karena jika ada permasalahan maka barang jaminan tersebut bisa sebagai pengganti pinjaman. Selain alasan tersebut, ada alasan lain yaitu agar nasabah lebih berhati-hati dalam mengajukan pembiayaan karena transaksi ini bisa beresiko sewaktu-waktu dan memiliki rasa tanggung jawab serta tidak melanggar janji. Nasabah dalam memberikan barang jaminan haruslah barang milik sendiri atau kepemilikan individu bukan kepemilikan kerabat atau tetangga.⁹

Jaminan dalam Islam disebut dengan *rahn*, pengertian *rahn* adalah menahan salah satu harta milik 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. *Rahn* dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan (jaminan/*Colleteral*) terhadap produk lain seperti dalam pembiayaan *murābahah*. Bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.¹⁰

Lokasi BMT Madani yang sangat strategis yaitu terletak di jalan raya alternatif menuju ke Surabaya, yang sekaligus berdekatan dengan pasar Sepanjang, rumah sakit, dan sekolah menjadikan BMT Madani selalu ramai dikunjungi oleh

⁹ *Ibid.*, *Wawancara*, Sidoarjo, 10 September 2019.

¹⁰ Ismai, *Perbankan Syariah ...*, 28-130.

para nasabah setiap harinya. Nasabah dari BMT Madani didominasi oleh para pedagang yang berjualan di pasar Sepanjang. Mereka bergabung menjadi anggota nasabah karena rata-rata mereka kekurangan biaya dalam mencukupi persediaan barang-barang yang mereka jual. Sehingga banyak diantara mereka yang mengajukan pembiayaan di BMT Madani. Pihak BMT Madani dalam pemberian pembiayaan untuk pedagang biasanya menggunakan akad *murābahah*. Karena pada dasarnya akad *murābahah* adalah bantuan penyaluran dana dari BMT Madani berdasarkan pada prinsip jual beli.

Selain itu *murābahah* juga memberi banyak manfaat baik untuk BMT dan nasabah. Salah satunya adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *murābahah* ini juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di BMT.¹¹ Dalam pengajuan pembiayaan akad *murābahah* mereka diwajibkan untuk menyertakan jaminan. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murābahah* bahwa jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan BMT Madani dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Barang yang dijadikan dalam pembiayaan *murābahah* yaitu berupa buku pemakaian stand pasar. Meskipun pedagang mempunyai ijin berupa buku tanda

¹¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik ...*, 106.

bukti izin pemakaian stand, akan tetapi bukti ini bukan merupakan bukti hak pakai sebagaimana yang dimaksud dan diatur dalam pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mana dalam undang-undang tersebut hak pakainya jelas menggunakan lembaga jaminan berupa hak tanggungan.¹² Sedangkan tentang hak tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Melihat dari permasalahan yang telah dijelaskan di atas, yaitu tentang pemberian barang jaminan, dimana barang yang dijadikan jaminan adalah bertentangan dengan syarat barang jaminan yang ada dalam akad rahn, yang seharusnya barang yang disertakan yaitu barang atau agunan milik sendiri dan tidak terkait dengan pihak lain. Maka penulis akan menganalisis permasalahan tersebut dari sudut pandang hukum Islam dan Undang-Undang yang kemudian menuangkannya dalam penelitian yang berjudul: **“Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terhadap Barang Jaminan Yang Bukan Hak Milik Di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo”**

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang masalah di atas dimungkinkan ada cakupan masalah yang dapat diidentifikasi dengan batasan masalah guna

¹² Nurul Masfuhah, *Kios Pasar sebagai Objek Jaminan Kredit*, Arena Hukum Vol 3 No. 5, 2016, 256.

memperjelas masalah yang perlu diteliti dan tidak perlu diteliti, diantaranya sebagai berikut:

1. Praktik pembiayaan *murābahah* di BMT Madani Sepanjang
2. Praktik penyerahan barang jaminan ke BMT Madani
3. Praktik jaminan dengan menggunakan buku pemakaian stand pasar di BMT Madani
4. Pengaruh jaminan terhadap pembayaran *murābahah*
5. Analisis hukum Islam dan UU No 4 Thn 1996 terhadap barang jaminan dari nasabah.

Batasan Masalah:

Dari beberapa identifikasi masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis akan memberikan dua batasan masalah terhadap penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Praktik jaminan dengan menggunakan barang jaminan di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo
2. Analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap barang jaminan di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo.

C. Rumusah Masalah

1. Bagaimana praktik jaminan dengan menggunakan barang jaminan di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo?
2. Bagaimana analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap barang jaminan di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo?

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan dan yang akan diteliti, maka peneliti memiliki tujuan penelitian sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan praktik pembiayaan *murābahah* dengan jaminan di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo
2. Untuk menganalisis hukum Islam terhadap praktik pembiayaan *murābahah* dengan jaminan di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo.

E. Kegunaan Hasil Penelitian

Adapun kegunaan hasil penelitian ini secara teoritis dan praktis adalah sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Kegunaan hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dan menambah wawasan dalam bidang fiqh muamalah khususnya tentang pembiayaan *murābahah* dengan jaminan.

2. Secara praktis

a) Bagi masyarakat

Kegunaan hasil penelitian bagi masyarakat yaitu diharapkan sebagai acuan dan pengetahuan tentang praktik pembayaran yang disertai dengan jaminan di BMT.

b) Bagi pembaca

Kegunaan hasil penelitian secara praktis ini diharapkan sebagai acuan dalam mencari solusi pemecahan masalah pada penelitian selanjutnya serta sebagai sarana dalam mencari literatur fiqh muamalah.

F. Definisi Operasional

Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Barang Jaminan Yang Bukan Hak Milik Di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo”. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih jelas dan agar tidak terjadi kesalahpahaman dalam memahami setiap kata dalam judul skripsi ini, maka penulis memberikan definisi dari judul skripsi ini sebagai berikut:

Hukum Islam : yaitu norma atau peraturan atau ketentuan atau kaidah yang bersumber pada al-Quran, hadis, ijama’, qiyas,

ijtihad dari para ulama, dan fatwa DSN MUI khususnya tentang *murābahah* dan *rahn* yang terkait dengan pembiayaan *murābahah* yang menggunakan jaminan.

Undang-Undang : yaitu undang-undang yang membahas tentang hak
 Nomor 4 Tahun tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang
 1996 berkaitan dengan tanah. Dalam pasal 4 yang membahas tentang obyek hak tanggungan, di ayat 1 menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, ada juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.¹³

Pendaftaran dilakukan di kantor pertanahan yang kemudian diberikan sertifikat. Dari penjelasan tersebut, dengan jelas bahwa surat keterangan pemakaian kios atau bukti pemakaian tempat usaha yang berupa buku tanda bukti izin pemakaian stand tidak termasuk dalam kriteria

¹³ Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah.

obyek hak tanggungan yang telah dijelaskan dalam pasal 4.

Barang jaminan : yaitu aset atau barang nasabah yang ditahan oleh pihak BMT atas dasar antisipasi jika nasabah melakukan wanprestasi, maka aset atau barang tersebut dapat menutupi hutang nasabah. Jaminan nasabah yaitu berupa buku pemakaian stand pasar Sepanjang, dimana stand pasar tersebut adalah hak pakai dari dinas pasar Sepanjang.

BMT Madani : merupakan suatu lembaga yang terdiri dari dua istilah, yaitu *baitul māl* dan *baitul tamwil*. *Baitul māl* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dana dan penyaluran dan yang nonprofit seperti: zakat, infaq, dan sedekah. Adapun *baitul tamwil* sebagai usaha pengumpulan dana dan penyaluran dana komersial.¹⁴ BMT Madani terletak di Jalan raya Bebekan kecamatan Krian kabupaten Sidoarjo.

¹⁴ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Praktis ...*, 363.

G. Kajian Pustaka

Dalam kajian pustaka ini bertujuan untuk memberikan pembeda terhadap penelitian yang akan dilakukan oleh penulis dengan skripsi yang terdahulu. Hal ini perlu dilakukan agar tidak terjadi kesamaan dari segi masalah atau objek yang dipermasalahkan. Untuk mengetahui lebih lanjut maka penulis akan memberikan gambaran tentang permasalahan yang diteliti oleh skripsi terdahulu, yaitu sebagai berikut:

Pertama, skripsi yang ditulis oleh Lisa Indah Purwitasari (2016) jurusan muamalah yang berjudul Analisis Hukum Islam terhadap Praktik Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi kasus di BMT NU Al-Amanah Tarub Tegal). Skripsi ini ditulis dengan bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum Islam mengenai perjanjian kredit yang dilakukan di BMT NU SM Al-Amanah Tarub Tegal. Dari hasil penelitian yang dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit yang diberikan anggota kepada pihak BMT hanyalah merupakan tambahan, terutama untuk melindungi kredit yang macet akibat suatu masalah. Jaminan dilakukan untuk menutupi angsuran dari pihak nasabah yang tidak bisa menyelesaikan angsurannya. Dalam hal ini maka pihak BMT NU Al-Amanah menjadikan barang jaminan itu sebagai penutup hutang dengan kata lain pihak BMT NU Al-Amanah melakukan penyitaan terhadap barang jaminan tersebut. Selanjutnya barang jaminan tersebut bisa dilakukan pelelangan sesuai harga pasar oleh pihak BMT NU Al-Amanah.

Namun praktik penyitaan barang jaminan ini tidak sesuai dengan akad yang dipernjanjikan.¹⁵

Kedua, Skripsi yang ditulis oleh Nur Aifa (2017) jurusan Hukum Ekonomi Syariah dengan judul Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pratek Jaminan Dalam Akad *Ijārah* (Studi kasus pembiayaan multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran). Skripsi ini ditulis dengan bertujuan untuk mengetahui tinjauan hukum Islam terhadap praktik jaminan dalam akad *ijārah* pada pembiayaan multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran. Dari hasil penelitian yang telah dilakukan bahwa pada praktiknya pihak BMT Al-Hikmah tidak menyediakan barang yang akan disewakan dan juga memberikan pinjaman disertai dengan jaminan. Sedangkan dalam transaksi pembiayaan pinjaman disertai jaminan seharusnya menggunakan akad *qard*. Dalam syarat dan rukun *ijārah* tidak menyebutkan penggunaan jaminan dalam berakad. Praktik jaminan dalam akad *ijārah* dianggap sudah sah demi kemaslahatan bersama antara BMT Al-Hikmah Ungaran dengan anggota. Apabila dilihat dari kemaslahatan dan kemudharatan dari jaminan maka banyak kemaslahatan bagi pihak BMT dan pihak anggota. Dimana pihak BMT bisa menghilangkan rasa kekhawatiran jika sewaktu-waktu terjadi resiko seperti nasabah melakukan wansprestasi.¹⁶

¹⁵ Lisa Indah Purwitasari, “Analisis Hukum Islam Terhadap Prektek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit: Studi Kasus Di BMT NU Al-Amanah Tarub Tegal” (Skripsi-- UIN Walisongo Semarang, 2016).

¹⁶ Nur Aifa, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pratek Jaminan Dalam Akad *Ijārah*” (Skripsi-- UIN Walisongo Semarang, 2017)

Ketiga, Skripsi yang ditulis oleh Achmad Fatoni (2019) Prodi Hukum Ekonomi Syariah dengan judul Analisis Hukum Islam Dalam Praktik Transaksi Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Kelola Sementara Lahan Parkir di Kota Surabaya. Dalam skripsi ini dapat digambarkan bahwa dalam praktik utang piutang ini pemilik lahan parkir membutuhkan uang untuk keperluan mendesak, sehingga pemilik lahan parkir mencari pinjaman uang kepada seorang kreditur. Untuk meyakinkan kreditur, pemilik lahan menawarkan lahan parkirannya sebagai jaminan, dimana kreditur diberi hak kelola sementara untuk dikelola oleh kreditur dimana hasil dari pengelolaan lahan parkirnya diambil oleh pihak kreditur selama peminjam utang piutang tersebut belum dilunasi. Ketentuan akad utang piutang ini berakhir apabila si pemilik lahan parkir dapat melunasi utangnya.¹⁷

Keempat, skripsi yang ditulis oleh Febriyani Kurnia Putri (2019) Prodi Hukum Ekonomi Syariah yang berjudul Analisis Hukum Islam Dan PP NO 51 Tahun 2011 Terhadap Status Pembiayaan Dengan Jaminan Barang Yang Belum Menjadi Milik Sah Di Pegadaian Syariah. Dalam skripsi ini membahas tentang jual beli logam di pegadaian syariah, dimana pembeli membeli emas di pegadaian Syariah dengan cara diangsur dalam jangka waktu beberapa bulan, dalam pembelian emas ini nasabah tidak bisa langsung memiliki logam mulia tersebut. Karena nasabah harus melunasi angsurannya dan menjadikan logam mulia tersebut

¹⁷ Achmad Fatoni, “Analisis Hukum Islam Dalam Praktik Transaksi Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Kelola Sementara Lahan Parkir di Kota Surabaya” (Skripsi-- UIN Sunan Ampel Surabaya, 2019)

penulis lakukan. Dalam penelitian yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terhadap Barang Jaminan Yang Bukan Hak Milik di BMT Madani Sepanjang Kecamatan Taman Kabupaten Sidoarjo”, maka yang menjadi pembeda skripsi ini dengan kelima skripsi di atas yaitu penulis lebih berfokus terhadap pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar Sepanjang, dimana nasabah hanya memiliki hak untuk memakai atau memanfaatkan obyek yang disewanya.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan tuntunan tentang bagaimana secara berurut penelitian dilakukan, menggunakan alat dan bahan apa, prosedurnya bagaimana.²⁰ Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang mana sifat alur pemikirannya bersifat deduktif.²¹ Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan kualitatif tentang analisis hukum Islam terhadap barang jaminan yang bukan hak milik di BMT Madani Sepanjang.

²⁰ Restu Kartiko Widi, *Asas Metodologi Penelitian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 68.

²¹ Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmu-Ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2012), 98.

2. Data Yang Dikumpulkan

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Praktik jaminan dengan menggunakan barang yang bukan hak milik dan pendapat pihak BMT dan nasabah mengenai manfaat barang yang dijadikan sebagai jaminan
- b. Data tentang hukum penjaminan barang dengan menggunakan barang yang bukan hak milik dari nasabah

3. Sumber Data

a. Sumber primer

Sumber data primer merupakan sumber pertama dimana sebuah data dihasilkan.²² Sumber primer dari penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait sebagai berikut::

- 1) Direktur BMT Madani Sepanjang
- 2) Karyawan BMT Madani Sepanjang
- 3) Nasabah yang melakukan pembiayaan di BMT Madani Sepanjang

b. Sumber sekunder

Sumber sekunder merupakan sumber sumber data yang diperoleh atau berasal dari bahan kepustakaan yang digunakan untuk melengkapi data primer, data sekunder ini berupa dokumen-dokumen resmi, buku-buku, dan

²² Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi, Format-format Kuantitatif dan Kualitatif untuk Studi Sosiologi, Kebijakan, Publik, Komunikasi, Manajemen, dan Pemasaran* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), 129.

hasil penelitian terdahulu yang berbentuk laporan.²³ Sumber sekunder dari penelitian ini adalah:

- 1) Surat perjanjian akad *murābahah*
- 2) Surat wakalah
- 3) Kwitansi pembayaran
- 4) Brosur
- 5) Buku pemakaian stand pasar Sepanjang

4. Teknik Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data dalam suatu penelitian memerlukan teknik tertentu dan instrument tertentu sesuai dengan data dan sumber data yang telah ditentukan. Suatu hal yang perlu diperhatikan adalah bahwa teknik apa yang akan dipergunakan dalam proses pengumpulan data dalam suatu penelitian hukum tergantung pada ruang lingkup dan tujuan penelitian hukum yang akan dilakukan.²⁴ Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data berupa:

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan antara dua orang yang salah satunya bertujuan untuk menggali dan mendapatkan informasi untuk suatu tujuan tertentu.²⁵

²³ Joko Subagyo, *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek* (Jakarta: PT Rineka Cipta, 2004), 88.

²⁴ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Pers, 2014), hlm177.

²⁵ Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmi-Ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2012), 118.

Dalam teknik wawancara ini peneliti melakukan wawancara langsung kepada pihak BMT Madani Sepanjang dan nasabah yang bertujuan untuk mendapatkan informasi secara langsung dan detail tentang barang jaminan yang bukan hak milik nasabah yang dijadikan jaminan dalam pembiayaan *murābahah* di BMT Madani Sepanjang.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan salah satu cara yang dapat dilakukan peneliti kualitatif untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek yang bersangkutan.²⁶ Dalam teknik dokumentasi ini penulis akan mengumpulkan serta mengamati data yang berupa bosur, kwitansi, surat kuasa, surat tanda terima, dan lain-lain yang terkait pembiayaan *murabahah* yang disertai dengan jaminan, berkas-berkas barang jaminan dari nasabah. Pengumpulan dokumen dimaksudkan untuk memperoleh bukti secara nyata tentang situasi yang terjadi dan berguna sebagai barang bukti kejadian yang telah terjadi.

5. Teknik Pengolahan Data

a. *Editing*

Editing adalah kegiatan memeriksa data yang terkumpul dari segi kesempurnaannya, kelengkapan jawaban yang diterima, kebenaran cara

²⁶ *Ibid.*, 143.

pengisiannya, kejelasannya, konsistensi jawaban atau informasi, relevansinya bagi penelitian maupun keragaman data yang diterima peneliti.²⁷

Teknik *editing* ini bertujuan untuk mengoreksi kesalahan-kesalahan dan kekurangan-kekurangan dalam pencatatan data di lapangan, yang kemudian apabila ada kesalahan maka akan diperbaiki sedangkan jika ada kekurangan maka akan dilengkapi. Teknik *editing* ini digunakan penulis untuk memeriksa data-data yang telah dieperoleh yang terkait dengan praktik barang jaminan yang bukan hak milik di BMT Madani Sepanjang.

b. Organizing

Organizing yaitu teknik menyusun data-data *editing* sedemikian rupa sehingga menghasilkan data yang baik dan mudah dipahami.²⁸ Teknik *organizing* ini digunakan penulis untuk menyusun kembali secara sistematis terhadap data-data yang telah di edit guna menghasilkan laporan skripsi yang terstruktur.

c. Analizing

Teknik *analizing* ini digunakan penulis untuk merumuskan dan menggali data-data yang terkait dengan pelaksanaan praktik terhadap barang

²⁷ Masruhan, *Metodologi Penelitian Hukum ...*,197.

²⁸ Andi Prastowo, *Metedologi Penelitian Kualitatif dalam Prespektif Rancangan penelitian*, (Yogyakarta: Ar-Ruzz Media, 2014), 210.

jaminan yang bukan hak milik di BMT Madani Sepanjang sehingga mencapai suatu kesimpulan.

6. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data adalah mengurai dan mengolah data mentah menjadi data yang dapat ditafsirkan dan dipahami secara lebih spesifik dan diakui dalam suatu perspektif ilmiah yang sama, sehingga hasil dari analisis data yang baik adalah data olah yang tepat dan dimaknai sama atau relatif sama dan tidak biasa atau menimbulkan prespektif yang berbeda-beda.²⁹

Teknik analisis data dalam penelitian ini penulis menggunakan analisis data kualitatif. Analisis data kualitatif dapat dilakukan dengan secara simultan antara lain melakukan pengumpulan data dari lapangan, membaginya ke dalam kategori-kategori dengan tema-tema yang spesifik, memformat data tersebut menjadi suatu gambaran yang umum, dan mengubah gambaran tersebut menjadi teks kualitatif.³⁰

Analisis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini yaitu dengan metode deskriptif kualitatif yang bertujuan menjelaskan atau menjabarkan data yang terkait dengan pembahasan penelitian ini. Serta untuk menggambarkan fakta tentang mekanisme praktik pembiayaan *murābahah* dengan menggunakan barang jaminan yang bukan hak milik di BMT Madani Sepanjang.

²⁹ Haris Herdiansyah, *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmi-Ilmu Sosial* (Jakarta: Salemba Humanika, 2012),158.

³⁰ *Ibid.*, 162.

Untuk analisis hukum Islam menggunakan pola pikir induktif guna mengemukakan kenyataan dari hasil penelitian yang kemudian diletakkan dengan norma hukum Islam sebagai acuan dalam menilai pernyataan-pernyataan khusus yang berhubungan dengan *rahn*. Dari pernyataan-pernyataan yang bersifat khusus ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

I. Sistematika Pembahasan

Untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian skripsi ini, maka penulis akan menyusun dan menguraikannya secara sistematis dalam lima bab pembahasan, dimana tiap-tiap babnya dibagi menjadi beberapa sub bab dan setiap babnya saling berkaitan satu sama lain.

Bab pertama adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian, sistematika pembahasan.

Bab kedua adalah pembahasan tentang landasan teori yang terdiri dari *murābahah*, *rahn*, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal ini memaparkan tentang pengertian *murābahah*, dasar hukum *murābahah*, syarat dan rukun *murābahah*, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*. Serta jaminan dalam akad *rahn* yang meliputi tentang pengertian *rahn*, dasar hukum *rahn*, rukun *rahn* dan syarat

rahn, pemanfaatan *marhūn* atau barang gadai, berakhirnya akad *rahn*, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*. barang jaminan dalam aturan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Bab ketiga adalah tentang pelaksanaan praktik pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan di BMT Madani Sepanjang. Bab ini berisi tentang profil atau gambaran umum BMT Madani yang meliputi: sejarah berdirinya BMT Madani, visi dan misi BMT Madani, struktur organisasi BMT Madani, produk-produk dan akad di BMT Madani. Selain itu juga menjelaskan penerapan pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan di BMT Madani yang meliputi: prosedur pengajuan pembiayaan *murābahah* di BMT Madani, bentuk kontrak perjanjian pembiayaan *murābahah* di BMT Madani, jangka waktu pelunasan pembiayaan *murābahah*, perjanjian tentang barang jaminan yang digunakan dalam akad *murābahah* praktik pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan di BMT Madani, Resiko pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan di BMT Madani

Bab keempat merupakan analisis hukum Islam dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap barang jaminan yang di BMT Madani Sepanjang. Yang menjelaskan tentang analisis terhadap praktik pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan di BMT Madani, analisis *rahn* terhadap barang jaminan di BMT Madani, analisis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 terhadap barang jaminan di BMT Madani.

BAB II

MURĀBAḤAH, RAHNDAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

A. *Murābahah*

1. Pengertian *Murābahah*

Kata *al-murābahah* diambil dari Bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (الرِبْح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan), atau *murābahah* juga berarti *Al-Irbaah* karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada lainnya.¹

Sedangkan secara istilah, *bai'ul murābahah* adalah:

بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ

“Menjual barang dagangan sesuai dengan harga yang ditambah dengan laba tertentu.”²

Bai' al- murābahah adalah prinsip *bai'* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan yang disepakati. Pada *murābahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.³

¹ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Perss, 2014)175.

² Abu Azam Al-Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer* (Depok: Rajawali, 2017), 54.

³ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 39.

Murābahah adalah istilah dalam Fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpusa atau presentasi tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *murābahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (*deferred payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *murābahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan Syariah, tetapi tidak memahami fiqh Islam.¹

Dengan kata lain, akad jual beli *murābahah* adalah suatu bentuk jual beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut, kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang keuntungan yang disepakati, penjual

¹ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2015), 81-82.

harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.²

Dari definisi-definisi yang telah dijelaskan diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa *murābahah* adalah salah satu jenis dari akad jual beli yang di dalamnya terdapat tambahan (keuntungan) dari harga pokok dimana tambahan (keuntungan) tersebut harus disepakati oleh kedua belah pihak, dalam pembyarannya boleh dilakukan secara tunai atau dicitil. Akad *murābahah* dapat kita temui dalam produk-produk Lembaga Keuangan Syariah (LKS) seperti bank syariah, bank perkreditan rakyat syariah, BMT.

Pembiayaan *murābahah* dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian. Dalam hal ini pembeli dibolehkan meminta pemesan membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Untuk menjaga agar pemesan tidak main-main dengan pesanan maka diperbolehkan meminta jaminan.³

2. Dasar Hukum *Murābahah*

a. Al-Qur'an

Dalam Q.S *Al-Baqarah* ayat 275:

² Suqiyah Musafa'ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I* (Surabaya: IAIN Sunan Ampel Perss, 2013). 95.

³ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo, 2017), 89.

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

“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.”⁴

Dalam Q.S *Al-Nisa'* ayat 29:

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

“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 Penyayang kepadamu.”⁵

Sedangkan dalam Q.S *Al-Baqarah* ayat 198:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ رَبِّكُمْ

“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu.”⁶

⁴ Kementerian Agama RI, *Ar-Rahim al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2013), 47.

⁵ *Ibid.*, 83

⁶ *Ibid.*, 31

Dari ketiga ayat tersebut menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murābahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli. *Murābahah* merupakan upaya mencari rezeki melalui jual beli yang berdasarkan suka sama suka antara kedua belah pihak yang bertransaksi⁷

b. *Al-Hadīth*

Ada beberapa *Hadīth* yang menjelaskan tentang *muarābahah*

H.R Ibnu Majah dari Suhaib:⁸

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ
وَحَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

“Nabi SAW bersabda: “Ada tiga hak yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, *muqaradah* (*mudhārah*), dan mencampur gandum dengan jowawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.”” (H.R Ibnu Majah dari Suhaib).⁹

H.R Ibnu Majah dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban:¹⁰

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

“Dari Abu Sa’id al-Khudry bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.””¹¹

⁷ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam ...*, 178.

⁸ Lihat Abu dawud, *op.cit.*, Juz II, 768.

⁹ Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 140.

¹⁰ Lihat Ibn Majah, *op.cit.*, Juz II, 737.

¹¹ Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah Di Indonesia ...*, 140.

H.R Muslim:¹²

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ : أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا لَهُ مِنْ حَدِيدٍ

“Diriwayatkan dari Aisyah R.A: Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan waktu tertentu (tempo) kepada orang Yahudi dan beliau memberikan agunan berupa baju besi kapadanya.”¹³

c. Ijma’

Umat Islam telah berkonsesus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain, oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya yang sah, demikian maka mudahlah bagi setiap indivdu untuk memenuhi kebutuhannya. Para jumhur ulama memperbolehkan hukum *murābahah* menurut ajaran Islam, asalkan tidak ada unsur penipuan.¹⁴ Transaksi ini sudah dipraktikkan di berbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya.¹⁵

¹² Al-Hafizh Taki Al-Din. *Ringkasan Shahih Muslim*. (Jakarta: Pustaka Azzam Anggota IKAPI DKI, 2006). 523.

¹³ Suqiyah Musafa’ah dkk, *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam ...*, 97.

¹⁴ *Ibid.*, 97.

¹⁵ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam ...*, 180.

Berdasarkan dari penjelasan tentang dasar hukum *murābahah* diatas, dijelaskan bahwa akad *murābahah* diperbolehkan dalam Islam asalkan di dalam akad *murābahah* tidak terjadi unsur riba dan gharar.

3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Rukun dari akad *murābahah* adalah sebagai berikut:¹⁶

a. Pihak yang berakad

- 1) *Ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual
- 2) *Mushtari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang

b. Objek akad

- 1) *Mabi'* (barang dangangan) adalah objek yang diperjualbelikan dalam akad *murābahah*
- 2) *Saman* (harga) adalah sejumlah harga yang disepakati oleh kedua belah pihak

c. *Ṣigāt*

- 1) *Ijab* (serah)
- 2) *Qabul* (terima)

¹⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah ...*, 82.

Selanjutnya masing-masing rukun diatas harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁷

a. Pihak yang berakad:

- 1) Cakap hukum
- 2) Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan terpaksa atau berada dibawah tekanan atau ancaman

b. Objek yang diperjualbelikan:

- 1) Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang
- 2) Meberikan manfaat atau sesuatu yang bermanfaat
- 3) Penyerahan obyek *murābahah* dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan
- 4) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
- 5) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli

c. Akad/*sigāt* :

- 1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
- 2) Antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifik barang maupun harga yang disepakati

¹⁷ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam ...*, 181

- 3) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang

Sedangkan syarat dari sahnya akad *murābahah* adalah sebagai berikut:

a. Mengetahui harga pokok

Harga pokok harus diketahui oleh pembeli kedua, karena mengetahui harga merupakan salah satu sahnya jual beli yang menggunakan prinsip *murābahah*. Bila harga pokok tidak diketahui oleh pembeli maka akad jual beli menjadi fasid atau tidak sah.

b. Mengetahui keuntungan

Keuntungan dapat dimusyawarakan antara bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, sehingga kedua belah pihak terutama nasabah dapat mengetahui keuntungannya.

c. Harga pokok dapat dihitung dan diukur

Harga pokok harus dapat diukur baik menggunakan takaran, timbangan ataupun hitungan, yang terpenting bisa diukur dan diketahui oleh nasabah dan bank.

d. Jual beli *murābahah* tidak bercampur dengan transaksi yang mengandung riba

Karena di hukum Islam riba sangat dilarang dalam transaksi apapun, pada dasarnya transaksi yang mengandung riba tidak akan

menimbulkan keberkahan terhadap orang yang melakukannya, karena mereka sama saja memakan orang lain secara sengaja.

e. Akad jual beli pertama harus sah

Karena jual beli *murābahah* merupakan jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan, jadi apabila jual beli pertama tidak sah maka jual beli *murābahah* selanjutnya juga tidak sah.

4. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN/MUI/2000 tentang *Murābahah*

Dalam kegiatan transaksi khususnya tentang jual beli yang sekarang banyak macam dan jenisnya yang salah satunya yaitu *murābahah*. Banyak bank yang menawarkan akad *murābahah* guna untuk menyalurkan dana yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat. Mereka sangat membutuhkan dasar hukum yang kuat agar transaksi jual beli *murābahah* tersebut menjadi aman dan halal. Maka dari itu Dewan Syari'ah Nasional mengeluarkan fatwa Nomor 04/DSN/MUI/2000 tentang *Murābahah*.

Dalam fatwa tersebut DSN telah menimbang bahwa:

1. Bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli
2. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu

memiliki fasilitas *murābahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba

3. Bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *murābahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah

Bagi orang yang baru mengenal produk *murābahah*, mereka masih ragu dalam melakukan transaksinya. Apalagi jika bank meminta kepada nasabah untuk menyiapkan jaminan yang dapat dipegang oleh bank. Mereka masih membutuhkan waktu untuk dapat percaya terhadap Lembaga Keuangan Syariah yang menawarkan produk *murābahah*. Untuk menjawab kasus-kasus yang terjadi seperti keraguan masyarakat tersebut, maka Dewan Syariah Nasional menetapkan fatwa tentang *murābahah*, bahwa dalam *murābahah* yaitu :

1. Jaminan dalam *murābahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Mengambil agunan atau jaminan untuk menjamin utang, menurut al-Qur'an dan sunnah pada dasarnya bukan suatu perbuatan yang tercela. Al-Qur'an menyuruh muslim untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu

mengambil agunan atau jaminan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan kreditornya untuk mengambil agunan atas utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak kreditor/pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar.¹⁸

Pada dasarnya, jaminan bukanlah termasuk dalam rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam akad *murābahah*. Jaminan dimaksudkan agar nasabah tidak main-main dengan barang pesannya. Sesuai dengan fatwa DSN MUI diatas bahwa bank dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang atau dipercaya oleh pihak bank. Jaminan dalam *murābahah* diperbolehkan agar nasabah bertanggung jawab dan serius terhadap akad yang telah disepakati. Jika nasabah tidak macet atau tidak dapat melunas angsurannya maka jaminan tersebut dapat ditahan oleh bank, selama nasabah dapat menyelesaikan angsurannya secara lunas maka jaminan tersebut dikembalikan lagi oleh bank kepada nasabah.¹⁹

¹⁸ Fatmah, *Kontrak Bisnis Syariah* (Surabaya: UINSA Perss, 2014), 112.

¹⁹ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04 DSN/MUI/2000 Tentang *Murābahah*.

B. *Rahn*

1. Pengertian *Rahn*

Al-Rahn dalam Bahasa Arab (arti *lughat*) berarti *al-thubūt wa al-dawān* (tetap dan kekal). Sebagian ulama dapat *lughat* memberi arti *al-rahn* dengan *al-habs* (tertahan). Sedangkan definisi *al-rahn* menurut istilah yaitu menjadikan suatu benda yang mempunyai nilai harta dalam pandangan syara' untuk kepercayaan serta utang, sehingga memungkinkan mengambil seluruh atau sebagian utang dari benda itu. Dapat diartikan juga sebagai pinjam-meminjam uang dengan menyerahkan barang dan dengan batas apabila telah sampai waktunya tidak di tebus, maka barang tersebut menjadi milik orang yang memberi pinjaman.²⁰

Secara etimologi, *rahn* yaitu sebagai berikut: pertama, menurut Syaid Sabiq, sebagaimana dikutip oleh Abdul Ghofur Anshori, *rahn* adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut syara' sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang dan ia bisa mengambil sebagian dari manfaat barang itu. Kedua, menurut fatwa DSN-MUI *rahn* adalah menahan barang sebagai jaminan atau utang. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah *rahn* atau gadai adalah

²⁰ Saiful Jazil, *Fiqih Mu'amalah* (Surabaya: UINSA Perss, 2014), 115.

penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan.²¹

Ada beberapa definisi *rahn* yang dikemukakan oleh ulama fiqh, yaitu:²²

- a. Ulama Mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* sebagai harta yang oleh pemiliknya dijadikan jaminan utang yang bersifat mengikat.
- b. Ulama Mazhab Hanafi mendefinisikan *rahn* dengan menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) yang mungkin dijaikan sebagai pembayar hak (piutang) tersebut
- c. Ulama Mazhab Syafi’I dan Mazhab Hanbali mendefinisikan *rahn* dalam arti akad, yaitu menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya.

Sedangkan menurut syara’, yang dimaksud dengan *rahn* adalah:²³

- a. Akad yang objeknya menahan harga terhadap sesuatu hak yang mungkin diperoleh bayaran dengan sempurna darinya
- b. Menjadikan suatu benda berharga dalam pandangan syara’ sebagai jaminan atas hutang selama ada dua kemungkinan, untuk mengembalikan uang atau untuk mengambil sebagian uang itu

²¹ Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 246.

²² Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), 76.

²³ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam* 121.

- c. Akad perjanjian pinjam-meminjam dengan menyerahkan barang sebagai tanggungan utang
- d. Sesuatu yang diletakkan pada seseorang yaitu sesuatu barang yang diganti dengan barang yang lain
- e. Menjadikan zat suatu benda jaminan hutang
- f. Menjadikan harta benda sebagai jaminan hutang
- g. Suatu barang yang dijadikan peneguhan atau penguat kepercayaan dalam hutang-piutang
- h. Menjadikan suatu benda bernilai menurut pandangan syara' sebagai tanggungan hutang, dengan adanya benda yang menjadi tanggungan itu seluruh atau sebagian hutang dapat diterima.

Dalam praktiknya, *rahn* dapat terjadi dua kemungkinan, pertama sebagai produk pelengkap dan kedua sebagai produk tersendiri. Sebagai produk pelengkap *rahn* hanya dijadikan alternatif pengikatan jaminan pada pembiayaan lain.²⁴

²⁴ Karim Adiwarmam, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2006), 173.

2. Dasar Hukum *Rahn*

a. Al-Qur'an

Q.S *Al-Baqarah* ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah 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 (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”²⁵

Dalam ayat di atas dijelaskan, bahwa apabila seseorang yang berada dalam keadaan berpergian dan hendak melakukan suatu tindakan bermuamalah ataupun suatu transaksi hutang-piutang, kemudian ia tidak mendapatkan seseorang yang adil dan pandai dalam hal penulisan transaksi hutang, maka hendaklah meminta kepadanya suatu bukti lain sebagai bukti kepercayaan atau penguat, yaitu dengan menyerahkan sesuatu berupa benda atau barang yang berharga sebagai jaminan yang dapat dipegang atau hutang. Hal ini dipandang perlu karena untuk menjaga agar kedua beah pihak yang melakukan

²⁵ Kementerian Agama RI, *Ar-Rahim al-Qur'an dan Terjemahannya ...*, 49

perjanjian gadai itu timbul rasa saling mempercayai antara satu sama lainnya, sehingga dalam transaksi gadai tersebut tidak menimbulkan kecurigaan yang kemungkinan akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak yang bersangkutan.²⁶

b. *Al-Hadith*

H.R Muslim, Bukhāary. At-Turmudhiy, Ahmad bin Hambal dan abu Dawud meriwayatkan Nabi SAW bersabda:²⁷

خَيْرُكُمْ مَحَاسِنُكُمْ قَضَاءٌ / إِنَّ خَيْرَكُمْ أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً / خَيْرُكُمْ
أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً

“Sebaik-baiknya kamu adalah orang yang paling baik dalam membayar utangnya.”²⁸

H.R al-Bukhari:²⁹

عَنْ عَائِشَةَ اللَّهِ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ اللَّهَ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ
يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

“*Hadith* bersumber dari Aishah r.a bahwa Nabi SAW pernah hutang makanan dari seorang Yahudi dengan menggadaikan baju besi.”³⁰

²⁶ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam*...123.

²⁷ Muslim, “Shahih Muslim”, Ḥadith no,34. Kitab: *al-Musāqāt*, Bab: *Man istaslafa shay’an faqadā khayran minhu wakhayrukum ahsanukum* dalam *Mausū’ah al-Ḥadīth ash-Sharīf*, edisi ke 2 (Ttp.: Global Islamic Software Company, 1991-1997).

²⁸ Suqiyah Musafa’ah, *Hadīth Hukum Ekonomi Islam* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Perss, 2014), 104.

²⁹ Bukhariy, “Shahih Bukhariy”, Ḥadith no. 1926. Kitab: *al-Buyū*, Bab: *Shhīrā al-Imām al-Hawaij binafsihi* dalam *Ibid*.

³⁰ Suqiyah Musafa’ah, *Hadīth Hukum Ekonomi Islam* ...,105

c. Ijma'

Para ulama telah bersepakat bahwa *rahn*/agadai itu boleh dan mereka tidak pernah mempermasalahkan kebolehnya, demikian pula dengan landasan hukumnya. Di samping itu, berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 dinyatakan bahwa, pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan. Jumhur ulama berpendapat bahwa *rahn* disyariatkan pada waktu tidak berpergian maupun waktu berpergian.³¹

3. Rukun dan Syarat *Rahn*

Rukun dari akad *rahn* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa yaitu:³²

- a. Pihak yang berakad
 - 1.) *Rāhin* (orang yang menyerahkan barang)
 - 2.) *Murtahin* (orang yang menerima barang)
- b. Objek akad
 - 1.) *Marhūn* (barang jaminan)
 - 2.) *Marhūn bih* (pembiayaan atau utang)

³¹ Muhammad Yazid, *Hukum Ekonomi Islam* 124.

³² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah ...*, 108.

c. *Ṣigāt*

- 1.) Ijab (serah)
- 2.) *Qabul* (terima)

Syarat *Rahn*

a. Syarat *Ṣigāt*

Menurut ulama Hanāfiyah, *rahn* (jaminan) tidak boleh dikaitkan dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan perjanjian jual beli. Jika perjanjian tersebut diikuti dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa mendatang, maka syaratnya tidak sah/batal, sedang perjanjiannya tetap sah. Sedangkan menurut ulama Malakiah, Syafiiyah dan Hanabilah mengatakan bahwa apabila syarat itu adalah syarat yang mendukung kelancaran perjanjian, maka syarat tersebut dibolehkan, tetapi apabila syarat tersebut bertentangan dengan perjanjian *rahn*, maka syaratnya batal.³³

b. Syarat *rāhin* dan *murtahin*

³³ Abu Azam Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Surabaya: UIN Sunan Ampel Perss, 2014), 148.

Syarat orang yang berakad harus cakap bertindak hukum, kecakapan bertindak hukum menurut jumhur ulama adalah orang yang sudah *baligh* dan berakal.³⁴

c. Syarat *marhūn* (barang yang dijadikan agunan) menurut para ahli fiqh adalah:³⁵

- 1.) Jaminan itu harus dapat dijual dan nilainya seimbang dengan besarnya utang
- 2.) Jaminan itu harus bernilai dan dapat dimanfaatkan menurut ketentuan syariah Islam; sehubungan itu, misalnya *khamar* (minuman keras), karena tidak bernilai dan tidak dapat dimanfaatkan menurut syariah Islam, barang yang demikian itu tidak boleh dijadikan agunan
- 3.) Jaminan itu harus jelas dan tertentu (harus dapat ditentukan secara spesifik)
- 4.) Jaminan itu milik sah debitur sendiri
- 5.) Jaminan itu tidak terkait dengan hak orang hak orang lain (bukan milik orang lain, baik sebagian maupun seluruhnya).
- 6.) Jaminan itu harus merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat

³⁴ *Ibid.*, 149.

³⁵ Sutan Remy Syahdeni, *Perbankan Islam dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia ...*, 79

7.) Jaminan itu dapat diserahkan kepada pihak lain, baik materinya maupun manfaatnya.

d. Syarat *marhūn bih* (pembiayaan/utang) sebagai berikut:³⁶

- 1.) *Marhūn bih* harus merupakan hak yang wajib diserahkan kepada pemiliknya. *Marhūn bih* harus berupa pembiayaan atau utang yang diberikan kepada nasabah, dimana nasabah wajib membayar utang tersebut.
- 2.) *Marhūn bih* harus berupa utang yang dimungkinkan untuk dipenuhi dan dibayar dari *marhūn* (barang yang digadaikan)
- 3.) Hak yang menjadi *marhūn bih* harus diketahui dengan jelas dan pasti

Menurut ulama Hanafiyah dan Syafiiyah syarat sebuah utang yang dapat dijadikan hak atas gadai adalah berupa utang yang tetap dapat dimanfaatkan, utang tersebut harus lazim pada waktu akad, utang harus jelas dan diketahui oleh *rāhin* dan *murtahin*.³⁷

³⁶ Wahbah az-Zuhaili, *fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6* (Jakarta: Gema Insani, 2011), 123.

³⁷ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar dan Dinamika Perkembangannya di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2017), 175.

4. Pemanfaatan *Marhūn* (Barang gadai)

a. Pemanfaatan oleh *rāhin*

Menurut pendapat ulama Syafiiyah, mereka berpendapat bahwa *rāhin* dibolehkan untuk memanfaatkan barang gadai jika tidak menyebabkan barang gadai itu berkurang, tidak perlu meminta izin, seperti mengendarainya, menempatnya, dan lain-lain. Akan tetapi jika menyebabkan barang gadai berkurang seperti sawah, kebun, *rāhin* harus minta izin kepada *murtahin*. Hal ini berbeda dengan pendapat ulama Hanafiyah, mereka berpendapat bahwa *rāhin* tidak boleh memanfaatkan barang gadai tanpa seizin *murtahin*, begitu pula *murtahin* tidak boleh memanfaatkannya tanpa seizin *rāhin*. Mereka beralasan bahwa barang gadai harus tetap dikuasai oleh *murtahin* selamanya. Adapun mayoritas *fuqaha'* dari kalangan Hanafiyah, Malakiyah, Syafiiyah berpendapat bahwa pemegang gadai tidak boleh mengambil manfaat barang gadaian karena manfaatnya tetap menjadi hak penggadai.³⁸

b. Pemanfaatan oleh *murtahin*

Imam Ahmad menegaskan bahwa penerima barang gadai (*murtahin*) boleh memanfaatkan barang gadaian tanpa seizin penggadai.

³⁸ Muh. Sholihuddin, *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam II* (Surabaya: UINSA Press, 2014), 69.

Apabila barang gadai berupa hewan, penerima gadai boleh mengambil air susunya dan menungganginya dalam kadar seimbang dengan makanan dan biaya yang diberikan untuknya. Dalam hal ini ijin penggadai tidak diperlukan. Namun menurut madzhab Hambali, apabila agunan itu bukan berupa hewan atau sesuatu yang tidak memerlukan biaya pemeliharaan seperti tanah, pemegang agunan tidak boleh memanfaatkan.³⁹

Pemanfaatan *marhūn* (barang gadai) dalam Islam tetap merupakan hak *rahin* termasuk hasil barang gadaian tersebut, seperti anaknya, buahnya dan bulunya. Sebab perjanjian dilaksanakan hanyalah untuk menjamin utang dan dipegang oleh *murtahin*, bukan untuk mengambil suatu keuntungan. Perbuatan *murtahin* memanfaatkan *marhun* merupakan perbuatan yang melahirkan kemanfaatan, dan setiap jenis *qirad* yang melahirkan kemanfaatan dipandang sebagai riba. *Marhūn* tetap berada dalam penguasaan *murtahin* selama orang tersebut melunasi utangnya.⁴⁰

³⁹ Abu Azamm Al Hadi, *Fiqh Muamalah Kontemporer* ...,155.

⁴⁰ Saiful Jazil, *Fiqh Muamalah* ...,123.

5. Berakhirnya *Rahn*

Berakhir dan selesainya *rahn* karena beberapa hal, diantaranya sebagai berikut:⁴¹

- a. Diserahkannya *marhūn* kepada pemiliknya.

Karena *marhūn* adalah jaminan penguat utang, oleh karena itu jika *marhūn* diserahkan kepada pemiliknya maka tidak ditemukan lagi yang Namanya *al-Istiitsaaq* (jaminan penguat utang).

- b. Terlunasinya seluruh utang yang ada (*marhūn bih*)

Apabila *rāhin* telah melunasi seluruh *marhūn bih*, maka akad *rahn* secara otomatis selesai dan berakhir.

- c. Penjualan *marhūn* secara paksa yang dilakukan oleh *rahin* atas perintah hakim atau yang dilakukan oleh hakim ketika *rahin* menolak untuk menjual *marhūn*

Apabila *marhūn* dijual dan utang yang ada dilunasi dengan harga hasil penjualan tersebut, maka *rahn* selesai dan berakhir. Sedangkan jika penjualan tersebut adalah penjualan atas kesadaran sendiri yang dilakukan oleh *rahin* atas seizin *murtahin*, maka jika penjualan tersebut berlangsung setelah jatuhnya tempo pelunasan

⁴¹ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adilatuhu* ..., 229.

utang, maka harga hasil penjualan tersebut terikat dengan hak *murtahin*.

- d. Terbebasnya *rahin* dari utang yang ada walau dengan cara apapun, walaupun dengan akad *hawalah*

Seandainya *murtahin* menerima suatu barang gadaian yang lain sebagai ganti barang gadaian yang pertama, maka *marhūn* dianggap telah ditebus

- e. Pembatalan akad *rahn* dari pihak *murtahin*

Pembatalan akad *rahn* oleh *murtahin* menurut ulama Hanafiyah disyaratkan harus disertai dengan mengembalikan *marhūn* kepada *rahin*. Karena akad *rahn* tidak berlaku mengikat kecuali dengan *al-Qabdhu* (pemegangan *marhūn* oleh *murtahin*), maka begitu pula pembatalan akad *rahn* juga harus dengan *al-Qabdhu*, yaitu dengan menyerahkan *marhūn* kepada *rahin*. Sementara menurut ualama Malikiyah, akad *rahn* menjadi batal dengan membiarkan *marhūn* berada di tangan *rāhin* hingga ia menjualnya

- f. Menurut Malikiyah, akad *rahn* batal apabila sebelum *al-Qabdhu* (diserahkannya *marhūn* ke tangan *murtahin*)

Menurut ulama Hanafiyah juga batal dengan meninggalnya *rāhin* atau *murtahin* sebelum diserahkan *marhūn* kepada *murtahin*. Namun akad *rahn* tidak batal dengan kepailitan yang menimpa *rahin*. Sedangkan menurut Syafi'iyah dan Hanabilah, akad *rahn* tidak batal karena meninggalnya *rahin* atau *murtahin* sebelum diserahkan *marhūn* ke tangan *murtahin*.

g. Binasanya *marhūn*

Karena *marhūn* adalah barang amanat di tangan *murtahin* sehingga jika binasa, maka ia tidak menanggungnya kecuali ada unsur pelanggaran atau kelalaian dan keteledoran dari *murtahin*.

h. Melakukan pentasharufan terhadap *marhūn* dengan meminjamkannya, menghibahkan atau mendedekahkannya

Rahn selesai dan berakhir jika salah satu pihak, yaitu *rāhin* atau *murtahin*, melakukan pentasharufan/penyerahan terhadap *marhūn* dengan meminjamkannya, menghibahkannya, mendedekahkannya atau menjualnya kepada orang lain dengan seizin pihak yang satunya lagi.

6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*

Di era sekarang hampir semua orang melakukan utang-piutang dengan menjaminkan suatu barang yang ia miliki sebagai rasa tanggung jawab mereka atas utangnya, transaksi ini sering disebut dengan *rahn*. Untuk mempermudah transaksi *rahn* maka dari itu Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*, dimana mereka menimbang berbagai unsur, yaitu:

1. Bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang
2. Bahwa Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) perlu merespon kebutuhan masyarakat tersebut dalam berbagai produknya
3. Bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah, Dewan Syariah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman tentang *rahn*, yaitu menahan barang sebagai jaminan atas utang

Agar tidak menimbulkan kekeliruan dalam akad *rahn* tentang hukum dari menjaminkan suatu barang. Maka Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn*, dimana DSN-MUI

menetapkan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan.⁴²

C. Barang Jaminan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 dijelaskan bahwa benda-benda yang dapat dijadikan jaminan untuk utang yaitu hak atas tanah yang berupa hak tanggungan, sedangkan hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan yaitu: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Hak tanggungan merupakan satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional. Menurut Boedi Harsono, hak tanggungan ialah hak penguasaan atas tanah yang memberi kewenangan kepada kreditur tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitur cedera janji dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lain.⁴³

Objek dari hak tanggungan:⁴⁴

⁴² Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*.

⁴³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), 85.

⁴⁴ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 189.

- a. Hak milik adalah hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, hak milik dapat beralih dan dan dialihkan
- b. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu yang ditentukan guna untuk perusahaan, pertanian, perikanan, dan peternakan. Luasnya tanah yang bias diberikan hak guna usaha paling sedikit 5 hektar atau lebih pemegang hak guna usaha harus mempunyai investasi penanaman modal.
- c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya dalam jangka waktu paling lama 30 tahun, dan dapat diperpanjang 20 tahun.
- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh negara atau milik orang lain dengan jangka waktu tidak tertentu. Hak pakai dapat diberikan paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun atau diberikan untuk jangka waktu yang tidak ditentukan selama tanahnya masih dipergunakan.

Dalam pasal 4 yang membahas tentang obyek hak tanggungan, di ayat 1 menyebutkan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, ada juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan

BAB III

MEKANISME PEMBIAYAAN *MURĀBĤĀH* DENGAN BARANG JAMINAN DI BMT MADANI

A. Profil atau Gambaran Umum BMT Madani

1. Sejarah berdirinya BMT Madani

Baitul Māl Wat Tamwil (BMT) Madani adalah salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang dirintis oleh organisasi Muhammadiyah Cabang Sepanjang kecamatan Taman kabupaten Sidoarjo atau Majelis Ekonomi. Dalam pendirian *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT) Madani ini telah disahkan sebagaimana dengan akta pendirian koperasi oleh Kabupaten Sidoarjo melalui surat keputusan nomor 419/BHXVI.24/518/V2007 tanggal 10 Mei 2007 dan mulai beroperasi pada tanggal 29 Oktober 2007. Pertimbangannya adalah pengembangan dan peningkatan amal usaha dan praktik sosial yang unggul dengan memperluas program ekonomi dan pemberdayaan masyarakat sebagai basis kekuatan kemandirian.¹

¹ Novia Faradilla, Koordinator Kas, *Wawancara*, Sidoarjo, 05 Desember 2019

2. Visi dan Misi BMT Madani

a. Visi:

Visi dari *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT) Madani yaitu mewujudkan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai aman usaha peimpinan cabang Muhammadiyah Sepanjang yang bersifat sosial dan profit sebagai pendukung dakwah di bidang ekonmi yang berkemajuan untuk memakmurkan dan mensejahterahkan umat manusia.

b. Misi

Misi dari *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT) Madani membangun dan mengembangkan sistem perekonomian yang berkemajuan, terpercaya, berkembang, transparan, dengan prinsip kehati-hatian yang berdasarkan pada syariah Islam dan ridho Allah SWT.

Untuk mewujudkan misi ini, maka perlu adanya kegiatan sebagai berikut:

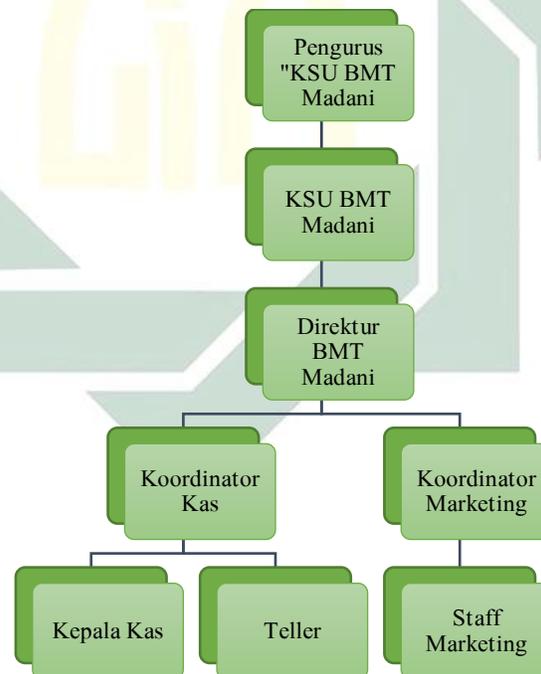
- 1.) Melaksanakan program-program pemberdayaan ekonomi dan social khususnya anggota persyarikatan muhamadiyah dan umat islam pada umumnya
- 2.) Menanamkan pemahaman bahwa konsep syariah adalah konsep yang mudah dan mengandung *maslahah*
- 3.) Mendorong lahirnya wirausahawan muda di kalangan muhamadiyah

- 4.) Membangun dan mengembangkan jaringan kerja pelaku ekonomi di lingkungan persyarikatan muhamadiyah
- 5.) Memberikan layanan social kepada masyarakat umum melalui *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT).¹

3. Struktur Organisasi BMT Madani

Tabel 3.1

Struktur Organisasi BMT Madani



- a. Pengawas (sesuai akta notaris). Sedangkan dari anggota pengawas terdiri dari:

¹ *Ibid.*, Wawancara, 05 Desember 2019.

Koordinator : Imam Suharmaji

Anggota : Dra. Ec. Yoenarmiati

Anggota : Moh. Aridi Susilo

b. Personal atau Karyawan

Personal atau karyawan adalah orang yang bertugas untuk menjalankan dan melaksanakan sistem operasional dari *Baitul Māl Wat Tamwil* (BMT) Madani. Anggota dari struktur personal atau karyawan dari BMT Madani berjumlah sembilan orang, yang terdiri dari:²

Direktur BMT Madani : Ir. M. Yunus, MP

Kepala Operasional : Harmami Nur Khayati

Koordinator Kas : Novia Faradilla

Kepala Kas : Tasya

Teller : Annisa

Koordinator Marketing : Faishal Faiz

Staff Marketing : Rezica

Dika Fatmawati

Hermawan

² *Ibid.*, Wawancara, 06 Desember 2019.

4. Produk - Produk dan Akad di BMT MADANI

Produk dan akad dari BMT Madani yaitu sebagai berikut:³

a. Simpanan

Akad yang digunakan dalam produk simpanan di BMT Madani yaitu menggunakan akad *muḍarābah*.

1.) Simpanan *muḍarābah*

Simpanan *muḍarābah* yaitu simpanan atau titipan dengan pola bagi hasil yang penarikannya bisa diambil sewaktu-waktu, simpanan *muḍarābah* ini tiap bulannya mendapatkan basil

2.) Simpanan pendidikan

Simpanan pendidikan yaitu simpanan atau titipan yang bertujuan untuk keperluan biaya sekolah, seperti membayar SPP, membeli seragam, buku, dan peralatan sekolah lainnya. Simpanan ini biasanya diambil pada waktu kenaikan sekolah. Namun juga bisa diambil sewaktu-waktu apabila ada keperluan yang mendesak

3.) Simpanan walimah

Simpanan walimah yaitu simpanan atau titipan yang dipergunakan untuk acara tertentu misalnya acara pernikahan, khitan, dll. Penarikan pada simpanan ini tidak bisa sewaktu-waktu, melainkan sesuai dengan rencana akad awal keperluan.

³ Harmami Nur Khayati, Kepala Operasional, *Wawancara*, Sidoarjo, 13 Desember 2019.

4.) Simpanan qurban

Simpanan qurban yaitu simpanan atau titipan yang berfungsi untuk keperluan berqurban seperti halnya membeli hewan qurban. Simpanan ini hanya bisa diambil pada waktu hari raya qurban atau hari raya Idul Adha.

5.) Simpanan haji atau umroh

Simpanan haji atau umroh merupakan simpanan atau titipan yang diperuntukan untuk biaya pemberangkatan nasabah ke tanah suci untuk melakukan ibadah haji atau umroh

6.) Simpanan multiguna

Simpanan multiguna merupakan simpanan atau titipan yang diperuntukan untuk semua kebutuhan nasabah. Penarikan simpanan ini bisa diambil apabila simpanan nasabah sudah mengendap selama 3 tahun, simpanan ini juga memiliki nisbah bagi hasil yang lebih besar daripada simpanan yang lainnya.

b. Simpanan berjangka

Simpanan berjangka adalah simpanan dengan sistem bagi hasil yang sesuai dengan kesepakatan nisbah bagi hasil bersama antara BMT Madani dan nasabah. Dana dari simpanan berjangka ini diperuntukan untuk pembiayaan yang produktif. Setoran awal simjaka mudharabah minimal Rp. 500.000,-.

Macam-macam dari simpanan berjangka di BMT Madani yaitu:

- 1.) Simpanan berjangka dengan jangka waktu 3 bulan
- 2.) Simpanan berjangka dengan jangka waktu 6 bulan
- 3.) Simpanan berjangka dengan jangka waktu 12 bulan

c. Pembiayaan

1.) Pembiayaan *murābahah*

Pembiayaan *murābahah* adalah akad jual beli antara nasabah dengan BMT Madani. BMT Madani akan membelikan barang yang dibutuhkan oleh nasabah di supplier untuk kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan margin yang telah disepakati.

2.) Pembiayaan *musyarākah*

Pembiayaan *musyarākah* adalah akad kerjasama antara nasabah dengan BMT Madani untuk menjalankan usaha bersama, dimana nasabah dan BMT Madani memberikan sejumlah kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dari usaha yang dijalankan tersebut dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian ditanggung berdasarkan kontribusi dana.

3.) Pembiayaan *ijārah*

Akad *ijārah* merupakan akad menjual manfaat.⁴ Objek dari *ijārah* yaitu jasa, dimana BMT Madani sebagai pihak yang menyewakan barang sedangkan nasabah sebagai penyewa barang. Pada akhir masa sewa barang, BMT Madani dapat saja menjual barang yang disewakan kepada nasabah.

B. Penerapan Pembiayaan *Murābahah* dengan Barang Jaminan Di BMT Madani

1. Prosedur Pengajuan Pembiayaan *Murābahah* di BMT Madani

Langkah-langkah pengajuan pembiayaan *murābahah* di BMT Madani yaitu sebagai berikut:⁵

- a. Calon nasabah datang ke kantor BMT Madani Sepanjang untuk mengajukan pembiayaan *murābahah* kepada bagian Teller
- b. Kepala operasional melakukan wawancara kepada calon nasabah tentang tujuan dan dana yang dibutuhkan oleh nasabah dalam pengajuan pembiayaan *murābahah* ini.
- c. Pengumpulan data nasabah guna melengkapi persyaratan, berikut beberapa persyaratannya:

⁴ Rachmat Syafci, *Fiqh Muamalah* (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), 121.

⁵ Annisa, Teller, *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2019.

- 1.) Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami da istri sebanyak 4 lembar
 - 2.) Foto copy Surat Izin Mengemudi (SIM) sebanyak 1 lembar
 - 3.) Foto copy Kartu Keluarga (KK) sebanyak 1 lembar
 - 4.) Foto copy jaminan (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKP), Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK), Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) , Akta IJB Notaris/Petok D)
 - 5.) Slip gaji
 - 6.) Foto copy Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), rekening listrik, PDAM
- d. Pegawai pemasaran melakukan survei langsung ke rumah maupun ke tempat usaha calon nasabah dan melakukan pengecekan barang yang dijadikan jaminan, proses ini bertujuan untuk menganalisa calon nasabah layak atau tidak untuk direalisasikan permohonannya
- e. Hasil dari survei dan analisa tersebut akan dikoreksi oleh kepala operasional yang kemudian dibuatkan analisa tertulis ke direksi
- f. Direktur BMT Madani memeriksa hasil dari analisa yang selanjutnya mengambil keputusan untuk merealisasikan atau tidak permohonan dari calon nasabah

- g. Jika direktur BMT Madani merealisasikan permohonan calon nasabah, maka direktur BMT Madani akan meneruskan proses ini kepada bagian pembiayaan
- h. Bagian administrasi pembiayaan akan membuat surat perjanjian akad *murābahah*, surat kuasa dan surat wakalah
- i. Pihak BMT Madani melakukan konfirmasi kepada calon nasabah bahwa permohonannya direalisasikan oleh BMT Madani
- j. Proses ijab qabul antara kepala operasional dengan nasabah
- k. Penyerahan sejumlah dana dan jaminan nasabah

2. Bentuk Kontrak Perjanjian Pembiayaan *Murābahah* di BMT Madani

Bentuk dari kontrak perjanjian *murābahah* di BMT Madani seperti pada umumnya di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) lainnya. *Murābahah* di BMT Madani ada dua macam yaitu *murābahah* dengan pesanan pembeli dan *murābahah* dengan kuasa membeli (*murābahah bil wakalah*).⁶

Yang pertama yaitu bentuk kontrak *murābahah* murni atau *murābahah* dengan pesanan pembeli, yang berarti BMT Madani berkedudukan sebagai penjual ketika akad *murābahah* terjadi dan nasabah berkedudukan sebagai pembeli. Pihak BMT Madani dengan nasabah

⁶ Hermami Nur Khayati, Kepala Operasional, *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2019

melakukan pembelian barang yang sesuai dengan kebutuhan nasabah secara bersama-sama, namun apabila nasabah berhalangan atau tidak bisa ikut serta melakukan pembelian bersama, maka pihak BMT Madani siap membelikan barang yang dibutuhkan nasabah secara sendiri tanpa didampingi oleh nasabah. Akan tetapi jika nasabah tidak bisa ikut serta dalam pembelian barang maka nasabah harus menyebutkan dan menjelaskan spesifikasi barang yang mereka butuhkan, agar tidak terjadi kekeliruan dalam pembelian barang.

Jika sudah menemukan barang yang sudah sesuai dengan permintaan nasabah maka pihak BMT melakukan transaksi jual beli dengan supplier sesuai dengan harga yang telah ditentukan. Kemudian pihak BMT Madani akan menghubungi nasabah bahwa barang yang ia butuhkan sudah siap dan pihak BMT Madani akan menjelaskan harga barang yang sudah ditambahkan dengan margin oleh BMT Madani. Yang selanjutnya nasabah membeli barang tersebut dari bank dengan akad *murābahah* dan pada saat itu lah barang berpindah menjadi milik nasabah.⁷

Sedangkan yang kedua yaitu bentuk kontrak *murābahah* dengan kuasa membeli (*murābahah bil wakalah*), yang berarti bahwa BMT Madani berkedudukan sebagai pemberi kuasa dan nasabah berkedudukan

⁷ *Ibid.*, *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2019.

sebagai penerima kuasa. pihak BMT Madani melimpahkan kuasanya kepada nasabah untuk membeli barang yang nasabah butuhkan.

Dalam bentuk kontrak yang kedua ini, terdapat dua transaksi yang berbeda di dalam satu akad. Yang pertama, akad pembiayaan *murābahah* terjadi antara pihak BMT Madani dengan nasabah. Yang kedua, akad pemberian kuasa membeli terjadi antara BMT Madani dengan nasabah. Berdasarkan kuasa tersebut, maka nasabah melakukan transaksi jual beli barang di tempat supplier atau penyedia. Dalam perjanjian *murābahah* dengan kuasa membeli (*murābahah bil wakalah*), di dalamnya mengandung perjanjian *wakalah* sekaligus terhadap akad *murābahah*, perjanjian *wakalah* terjadinya secara bersama-sama.⁸

Dalam praktik pembiayaan *murābahah* di BMT Madani dengan barang jaminan berupa buku pemakaian stand pasar, yaitu menggunakan bentuk kontrak yang kedua yaitu *murābahah* dengan kuasa membeli (*murābahah bil wakalah*). Dalam praktik ini, BMT Madani akan memberikan sejumlah dana pembiayaan kepada nasabah, yang kemudian antara BMT Madani dan nasabah melakukan perjanjian pemberian kuasa membeli barang yang mana dalam hal ini nasabah sebagai penerima kuasa untuk membelikan barang yang nasabah butuhkan kepada supplier atau penyedia barang. Setelah nasabah membeli barang untuk dan atas nama

⁸ *Ibid.*, *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2019.

BMT Madani, maka secara prinsip barang sudah dalam kekuasaan pihak BMT Madani. Sedangkan nasabah dengan supplier atau penyedia barang tidak memiliki hubungan hukum, nasabah hanya memiliki hubungan hukum dengan BMT Madani sebab BMT Madani yang memberikan kuasa membeli kepada nasabah.

3. **Jangka Waktu Pelunasan Pembiayaan *Murābahah***

Jangka waktu pelunasan dalam akad *murābahah* di BMT Madani yaitu sesuai dengan akad yang telah disetujui. Untuk jangka waktu maksimal pelunasan pembayaran angsuran yaitu selama 36 bulan atau 3 tahun, namun apabila pembayaran angsuran dilunasi sebelum jatuh tempo maka nasabah hanya membayar sisa pokok pembayaran saja dan tidak adanya pinalti diakhir pembayaran. Sedangkan untuk jangka waktu minimal pelunasan pembayaram yaitu 1-5 bulan dengan pembayaran hasil setiap bulan dan pokok pada jatuh tempo.⁹

Pembayaran angsuran dapat dilakukan dalam waktu 1 bulan sekali sesuai dengan kesepakatan nasabah dengan BMT Madani. Di awal perjanjian telah disepakati bahwa tentang harga jual pembelian barang atau nominal pembiayaan yang sudah ditambah dengan margin, maka nasabah dalam membayar angsuran bersifat tetap selama jangka waktu

⁹ *Ibid.*, Wawancara, Sidoarjo, 13 Desember 2019.

yang telah disepakati. Jika nasabah belum bisa membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka pihak BMT Madani akan memberi toleransi waktu sampai dia bisa melunasinya. Namun dalam penunggakan pembayaran angsuran, pihak BMT Madani akan memberikan denda kepada nasabah. Denda yang diberikan kepada nasabah jika telat membayar angsuran yaitu sebesar Rp. 3.000-10.000 perharinya. Jika nasabah telat selama beberapa hari maka denda yang diberikan juga semakin bertambah.¹⁰

4. Perjanjian Tentang Barang Jaminan yang Digunakan dalam Akad *Murābahah*

Barang jaminan dalam akad *murābahah* tidak termasuk ke dalam rukun dan syarat dari *murābahah*, namun status barang jaminan dalam akad *murābahah* hanya sekedar pengikat yang sangat penting dan harus disertakan. BMT Madani mewajibkan kepada semua nasabah yang melakukan pembiayaan dengan menggunakan akad *murābahah* harus menyertakan barang jaminan. Karena barang jaminan tersebut sangat penting untuk pihak BMT Madani yaitu salah satunya untuk menghindari resiko, selain alasan tersebut barang jaminan juga dipergunakan agar

¹⁰ Ir. M. Yunus. MP, Direktur, *Wawancara*, Sidoarjo, 05Desember 2019.

nasabah lebih bertanggung jawab dan hati-hati dalam tanggungan membayar angsuran.¹¹

Barang yang dijadikan jaminan dalam akad *murābahah* harus ada persetujuan antara BMT Madani dengan nasabah. Barang yang bisa dijadikan sebagai jaminan adalah harus memiliki nilai ekonomis yang tinggi, harus legal, harus atas nama sendiri. Barang tersebut bisa berupa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKP), Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK), Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Akta IJB Notaris/Petok D.¹²

Untuk barang jaminan nasabah yang berupa Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Akta IJB Notaris/Petok D, BMT Madani melakukan pengecekan keaslian sertifikat tersebut ke notaris. Pengecekan dilakukan guna untuk mengantisipasi terjadinya sertifikat palsu yang dijadikan sebagai barang jaminan. Sedangkan untuk barang jaminan seperti Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKP) dan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK), BMT Madani hanya menerima Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKP) dan Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dengan plat nomor sepeda motor atau mobil wilayah Surabaya (L) dan Sidoarjo (W) saja. BMT Madani tidak menerima selain

¹¹ Ir. M. Yunus. MP, Direktur, *Wawancara*, Sidoarjo, 05 Desember 2019.

¹² Hermami Nur Khayati, Kepala Operasional, *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2019.

wilayah tersebut karena untuk menghindari resiko terhadap jarak yang terlalu jauh dari kantor BMT Madani.¹³

Penggunaan buku pemakaian stand sebagai objek jaminan di BMT Madani perlu adanya persetujuan dan survei dari pihak BMT Madani ke stand nasabah untuk mengetahui kebenaran dan kesesuaian antara penjelasan di buku dan kenyataannya. Pihak BMT Madani tidak mempermasalahkan tentang status barang yang dijadikan jaminan selagi jaminan itu sudah jelas dan nasabah berani mempertanggungjawabkan jika terjadi masalah.¹⁴

5. Praktik Pembiayaan *Murābahah* dengan Barang Jaminan di BMT Madani

Barang jaminan yang dimaksud disini yaitu barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar. Karena lokasi BMT Madani yang berdekatan dengan pasar Sepanjang maka banyak diantara pedagang pasar yang menjadi anggota nasabahnya. Para pedagang ini banyak yang melakukan pengajuan pembiayaan *murābahah* ke BMT Madani dengan tujuan untuk memenuhi stok barang dagangan mereka yang sudah menipis, yaitu seperti membeli sembako, baju, gerabah, dan lain-lain untuk dijual kembali. Jumlah dana yang diberikan BMT Madani ke

¹³ *Ibid.*, *Wawancara*, Sidaorjo, 06 Desember 2019.

¹⁴ Abdul Aziz, Nasabah/Pedagang Pasar Sepanjang, *Wawancara*, Sidaorjo, 15 Januari 2020.

nasabah untuk pembelian barang tersebut berkisar Rp. 10.000.000. Dalam praktik ini BMT Madani dan nasabah menggunakan akad *murābahah bil wakalah*, penggunaan akad tersebut dilakukan karena nasabah ingin membeli secara sendiri terhadap barang yang mereka butuhkan.¹⁵

Tak hanya berupa stok barang saja yang mereka butuhkan, bahkan ada yang melakukan pengajuan pembiayaan *murābahah* untuk membeli mesin penggiling tepung dan daging guna untuk meningkatkan hasil produksi mereka. Untuk pembelian mesin tepung dan daging, pihak BMT Madani melakukan pembelian bersama dengan nasabah, sehingga akad yang digunakan yaitu *murābahah* murni. Pemberian dana dalam hal ini yaitu berkisar Rp15.000.000, dana ini lebih besar karena harga mesin penggiling yang mahal.¹⁶ Umumnya para pedagang pasar Sepanjang melakukan pengajuan pembiayaan *murābahah* di BMT Madani yaitu pada waktu menjelang bulan puasa, karena di waktu bulan puasa itu lah banyak para pembeli yang membludak untuk memenuhi kebutuhan mereka guna menyambut hari raya Idul Fitri.¹⁷

Dalam praktik pembiayaan *murābahah* ini, nasabah menggunakan barang jaminan berupa buku pemakaian stand pasar Sepanjang. Buku pemakaian stand pasar dirasa sangat cocok bagi nasabah

¹⁵ Nur Khotimah, Nasabah/Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo 15 Januari 2020

¹⁶ Nur Fadilah, Nasabah/Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo 15 Januari 2020

¹⁷ Dika fatmawati, Staff Marketing, *Wawancara*, Sidoarjo, 05 Desember 2019.

untuk digunakan sebagai jaminan karena mereka beranggapan bahwa mata pencaharian mereka dengan berjualan di pasar Sepanjang, sehingga mereka dapat dengan leluasa menggunakan buku pemakaian stand pasar sebagai jaminan di BMT Madani. Selain itu BMT Madani juga memperbolehkan buku pemakaian stand pasar sebagai objek dari jaminan.¹⁸

Cara memperoleh buku pemakaian stand pasar yaitu pedagang melakukan perjanjian pemakaian stand pasar dengan dinas Pasar Sepanjang. Selanjutnya dinas pasar Sepanjang akan memberikan hak pakai stand pasar kepada pedagang, dan kemudian dinas pasar Sepanjang akan mencetak buku pemakaian stand pasar. Di dalam buku pemakaian stand pasar dijelaskan tentang profil penyewa dan luas bangunan yang dipakainya. Untuk jangka waktu pemakaiannya yaitu selama 3 tahun, apabila masa pemakaian sudah habis maka dapat diperpanjang atau dilakukan pengalihan kepada orang lain. Perpanjangan dan pengalihan pemakaian hanya dilakukan oleh dinas pasar Sepanjang¹⁹

Harga hak pakai stand pasar Sepanjang bermacam-macam yaitu tergantung dari ukuran luas stand pasar, Untuk luas stand pasar dengan ukuran 1mX1,8m harga hak pakainya mulai dari Rp. 1.500.000 pertahun.

¹⁸ Halimah, Nasabah/Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidaorjo, 15 Januari 2020

¹⁹ Kholipah Nasabah/Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidaorjo, 15 Januari 2020.

Sedangkan untuk ukuran yang lebih besar harga hak pakainya mulai dari Rp 5.000.000 pertahun. Masa berlaku pemakaian stand pasar yaitu selama 3 tahun, jika ingin tetap memakai stand tersebut maka pedagang harus memperpanjang masa berlaku. Dalam 3 tahun tersebut pedagang diwajibkan membayar uang retribusi sebesar Rp 400.000.²⁰

Untuk barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar, BMT Madani hanya melayani para pedagang area pasar sepanjang saja. Hal ini dilakukan karena BMT Madani dapat dengan mudah menjangkau lokasi pasar. Selain itu, juga untuk mengantisipasi terjadinya resiko kecurangan terhadap buku pemakaian stand pasar. Sedangkan jumlah nasabah yang menggunakan buku pemakaian stand pasar sebagai jaminan di BMT Madani hanya sebesar 5% dari seluruh total nasabah²¹

Alasan BMT Madani menyetujui pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan berupa buku pemakaian stand yaitu karena BMT Madani sudah melakukan analisa kesehatan dan keuangan dari nasabah. Analisa kesehatan dilakukan kepada nasabah karena apabila nasabah mempunyai riwayat penyakit yang kronis atau dianggap tidak sehat, maka hal itu dianggap bisa mengganggu pembayaran angsuran. Selanjutnya, analisa keuangan dilakukan untuk mengetahui penghasilan atau kondisi keuangan

²⁰ Riana, Nasabah/Pedagang Pasar, *Wawancara*, Sidoarjo, 16 Januari 2020.

²¹ Hermami Nur Khayati, Kepala Operasional, *Wawancara*, Sidoarjo, 06 Desember 2019.

dari nasabah. Karena kondisi keuangan dari nasabah dinilai cukup dan sanggup untuk membayar angsuran, maka BMT Madani menyetujui untuk pemberian dana kepada nasabah.²²

BMT Madani membatasi jumlah besarnya pembiayaan terhadap nasabah yang menggunakan barang jaminan berupa buku pemakaian stand pasar yang hanya sebesar Rp. 10.000.000 sampai dengan Rp. 50.000.000. Sedangkan barang jaminan yang berupa sertifikat bisa mencapai Rp. 70.000.000 sampai dengan 200.000.000. Hal ini berbeda karena buku pemakaian stand pasar tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat untuk dijadikan sebagai jaminan, selain itu buku pemakaian stand pasar tersebut hanya memiliki nilai ekonomis rendah.²³

6. Resiko Pembiayaan *Murābahah* dengan Barang Jaminan di BMT Madani

Bidang muamalah cenderung lebih memiliki resiko yang lebih tinggi daripada bidang lainnya. Apalagi di era yang serba canggih ini banyak orang melakukan berbagai cara agar dapat memenuhi kebutuhan sehari-harinya tanpa melihat resiko yang akan ditimbulkan dari perbuatannya. Sehingga banyak orang sulit percaya kepada orang lain jika hal itu terjadi. Dalam hal ini seperti pembiayaan *murābahah* yang jika

²² *Ibid.*, Wawancara, 05 Desember 2019.

²³ Tasya, Staff Marketing, Wawancara, Sidaorjo, 13 Desember 2019.

pembayaran angsurannya lancar dan tidak ada gangguan maka transaksi ini tidak akan menimbulkan resiko. Namun jika salah satu ada yang melakukan wanprestasi maka resiko yang ditimbulkan bisa berakibat fatal.

Praktik pembiayaan *murābahah* di BMT Madani memiliki resiko yang bermacam-macam, hal ini disebabkan karena karakter dari para nasabah yang melakukan pembiayaan *murābahah* berbeda-beda dan tingkat sosialnya yang beragam. Resiko dalam pembiayaan *murābahah* di BMT Madani yaitu nasabah kabur sebelum melunasi pembayaran angsurannya, dan adanya ketidakseimbangan antara harga pakai stand dengan dana yang dicairkan oleh BMT Madani, sehingga hal tersebut dapat menimbulkan kerugian dari BMT Madani.

Untuk menghindari kerugian dari resiko ini maka BMT Madani melakukan penjualan atau dipindahtangankan ke orang lain dengan harga yang lebih tinggi dari jumlah pembiayaan *murābahah* yang diterima oleh nasabah. Selain itu resiko yang ditimbulkan dari barang jaminan yang menggunakan buku pemakaian stand pasar yaitu sewaktu-waktu stand pasar tersebut bisa dipindah oleh dinas pasar Sepanjang ke tempat lain, sehingga menimbulkan ketidakjelasan dan perbedaan keterangan letak stand yang ada di buku pemakaian stand pasar dengan kenyataan yang

terjadi.²⁴ Dalam praktik pembiayaan *murābahah* ini, buku pemakaian stand pasar yang dijadikan jaminan oleh nasabah masa berlakunya yaitu sejak tanggal 17 Agustus 2017 sampai 17 Agustus 2020, itu artinya buku pemakaian stand nasabah masih belum jatuh tempoh. Sehingga tidak menimbulkan resiko yang akan merugikan bagi BMT Madani.



²⁴ Hermami Nur khayati, Kepala Operasional, *Wawancara*, Sidaorjo, 06 Desember 2019.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TERHADAP BARANG JAMINAN DI BMT MADANI SEPANJANG KECAMATAN TAMAN KABUPATEN SIDOARJO

A. Analisis Terhadap Praktik Pembiayaan *Murābahah* dengan Barang Jaminan di BMT Madani

Salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia ialah seperti jual beli, sewa menyewa, transaksi pembiayaan. *Bai' al- murābahah* adalah prinsip *bai'* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah dengan nilai keuntungan yang disepakati. Pada *murābahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.¹ *Bai' al- murābahah* pada umumnya tidak boleh merugikan pihak manapun, harus mendatangkan manfaat bagi kedua belah pihak yang berakad. Sehingga transaksi yang terjadi adalah saling rela antara kedua belah pihak yang berakad.

Misalnya praktik pembiayaan *murābahah* yang terjadi di BMT Madani, dimana dalam praktiknya barang yang dijadikan sebagai jaminan merupakan barang orang lain atau bukan milik sah dari nasabah. Jadi dalam

¹ Sunarto zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 39

transaksi sebelumnya terdapat perjanjian pemakaian stand antara nasabah dengan dinas pasar Sepanjang, yang mana dinas pasar Sepanjang memberikan hak pakai stand pasar kepada nasabah. Lalu nasabah memanfaatkan buku pemakaian stand untuk dijadikan sebagai barang jaminan ke BMT Madani. Dengan maksud untuk mendapatkan dana pembiayaan dari BMT Madani. Hal ini terjadi tanpa sepengetahuan dinas pasar. Kemudian BMT Madani memberikan sejumlah uang yang sesuai dengan jumlah pengajuan pembiayaan *murābahah* kepada nasabah dan nasabah menyerahkan barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar kepada BMT Madani.

Setelah adanya transaksi penyerahan antara nasabah dengan BMT Madani tersebut, tidak dijelaskan mengenai status barang jaminan yang dijadikan jaminan oleh nasabah. Buku pemakaian stand pasar yang dijadikan jaminan hanya bisa diambil pada waktu nasabah sudah melakukan pelunasan angsuran dan yang boleh mengambil buku pemakaian stand pasar di BMT Madani yaitu nasabah sendiri tidak boleh diwakilkan oleh siapapun, meskipun barang tersebut berstatus barang sewaan.

Pedagang pasar Sepanjang yang sebagai anggota nasabah BMT Madani sering melangsungkan praktik pembiayaan *murābahah* dengan barang jaminan buku pemakaian stand pasar disebabkan untuk menunjang dalam melakukan pekerjaannya sehari-hari. Melihat mayoritas nasabah yang berprofesi sebagai pedagang di pasar Sepanjang, sehingga mereka

menggunakan buku pemakaian stand pasar untuk dijadikan sebagai barang jaminan di BMT Madani. Alasan nasabah melakukan pembiayaan *murābahah* dengan menggunakan buku pemakaian stand pasar sebagai barang jaminan yaitu untuk memenuhi kebutuhan stok barang dagangan nasabah seperti baju, sembako, buah-buahan, sayur-sayuran, gerabah, dll.

Kebijakan disyariatkannya pembiayaan *murābahah* cukup besar karena bermanfaat bagi masyarakat, bisa saling membantu manusia satu dengan lainnya. Dalam akad *murābahah* tidak diwajibkan untuk menyertakan barang jaminan, karena barang jaminan tidak termasuk dalam rukun dan syarat dari *murābahah*. Melainkan barang jaminan tersebut digepergunakan agar nasabah lebih bertanggung jawab dalam pembayaran angsuran. Akan tetapi di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN/MUI/2000 tentang *Murābahah*, bahwa Bank boleh meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang oleh Bank, jaminan di dalam akad *murābahah* diperbolehkan supaya nasabah serius dalam pesannya. Dengan berdasarkan fatwa di atas maka BMT Madani sudah sesuai dengan syariat Islam tentang penyertaan jaminan oleh nasabah yang ada di dalam akad *murābahah* guna mengantisipasi resiko yang terjadi.

Dengan adanya penjelasan di atas menunjukkan bahwa praktik muamalah tidak hanya berupa jual beli *murābahah* yang mempunyai peranan penting dalam kehidupan sosial sejak zaman dahulu sampai saat ini. Jika

murābahah ini tidak dibanarkan oleh syariat Islam, mungkin tidak dapat dibayangkan masyarakat akan mengalami halangan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh sebab itu, jual beli *murābahah* diperbolehkan dengan ketentuan *syara'* yang sudah jelas. Setiap manusia memiliki hak untuk melakukan akad *murābahah* berdasarkan prinsip-prinsip yang diatur oleh Islam.

B. Analisis *Rahn* Terhadap Barang Jaminan di BMT Madani

Dalam bab ini akan membahas tentang analisis fiqh Islam tentang barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar Sepanjang di BMT Madani, dimana transaksi dengan menggunakan barang jaminan ini sudah terjadi sejak awal berdirinya BMT Madani. Namun penggunaan barang jaminan buku pemakaian stand pasar cenderung lebih sedikit jika dibandingkan dengan penggunaan barang jaminan yang berupa Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKP), Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK), Sertifikat Hak Milik (SHM), Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), Akta IJB Notaris/Petok D.

Berdasarkan rukun dan syarat dari *rahn* :

1. Pelaku akad yaitu *rāhin* (orang yang menyerahkan barang) dan *murtahin* (orang yang menerima barang)

Yang sebagai *rāhin* dalam praktik pembiayaan *murābahah* dengan menggunakan barang jaminan buku pemakaian stand pasar di BMT

Madani adalah nasabah, sedangkan yang sebagai *murtahin* adalah pihak BMT Madani. Dalam hal ini pihak BMT Madani dan nasabah sudah memenuhi rukun dan syarat dari pelaku akad *rahn* yaitu sudah cakap hukum atau *baligh* dan berakal. Diantara *rāhin* dan *murtahin* tidak terdapat unsur keterpaksaan, mereka melakukan transaksi ini dengan prinsip suka sama suka dan saling rela.

2. Ijab qabul (*sigāt*)

Pada praktik pembiayaan *murābahah* dengan menggunakan barang jaminan berupa buku pemakaian stand pasar di BMT Madani, kedua belah pihak yaitu antara pihak BMT Madani dan nasabah saling setuju dan tidak ada unsur keterpaksaan untuk memakai buku pemakaian stand pasar sebagai barang jaminan. Ijab qabul dilakukan antara BMT Madani dan nasabah dengan disaksikan oleh para pegawai BMT Madani, ijab qabul diucapkan secara lisan dan dalam satu majelis, sehingga pengucapan ijab qabul dapat didengar langsung oleh nasabah dan para pegawai secara jelas

3. *Marhūn* (barang yang dijadikan agunan)

Dalam praktik pembiayaan *murābahah* dengan menggunakan barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar di BMT Madani, barang yang dijadikan sebagai jaminan memiliki nilai ekonomis yang yang tidak seimbang dengan pembiayaan atau utang yang diajukan. Barang jaminan yang dijadikan jaminan dalam transaksi *murābahah* ini juga bukan

milik sah dari sang nasabah melainkan milik sah orang lain. Jaminan tersebut berupa buku pemakaian stand pasar, yang mana dalam keterangan buku pemakaian stand pasar tersebut memang atas nama dari pihak nasabah, namun pihak nasabah hanya mempunyai hak pakai stand pasar tersebut dari orang lain yang merupakan pemilik sah dari stand pasar yang dijadikan jaminan. Nasabah hanya mempunyai hak untuk memakai stand pasar dengan jangka waktu dan pembayaran yang telah disepakati sehingga buku pemakaian stand pasar tersebut sebagai bukti bahwa nasabah adalah seorang yang memakai stand pasar Sepanjang. Sedangkan stand pasar tersebut merupakan hak milik dari orang yang memberikan hak pakai. Dalam hal ini buku pemakaian stand pasar masih terikat dengan hak orang lain atau pemilik sah dari stand pasar.

4. *Marhūn bih* (pembiayaan/utang)

Dalam praktik *murābahah* dengan menggunakan jaminan buku pemakaian stand pasar di BMT Madani, dalam hal pemberian dana oleh BMT Madani berkisar antara 10.000.0000 sampai dengan 50.000.000 kepada nasabah. Dalam hal ini pemberian dana antara nasabah dilihat dari segi pengajuan pembiayaan/utang dan dari segi barang yang dijadikan jaminan. Semakin tinggi nilai ekonomis dari barang yang dijamin, maka semakin tinggi pula BMT Madani berani memberikan dana kepada nasabah. Namun jumlah dana yang diberikan BMT Madani kepada nasabah

kurang sebanding dengan jaminan yang nasabah berikan ke BMT Madani. Karena jaminan berupa buku stand pasar bernilai rendah dibandingkan dengan sertifikat rumah atau surat kendaraan bermotor.

Dari kesimpulan diatas merupakan rukun dan syarat dari *rahn*, buku pemakaian stand pasar di BMT Madani tidak memenuhi syarat dan rukun dari *rahn* di lihat dari segi *marhūn* (barang yang dijadikan agunan). Dalam praktik *rahn* dengan menggunakan buku pemakaian stand pasar di BMT Madani bukan milik nasabah, meskipun buku pemakaian stand adalah milik nasabah karena buku tersebut merupakan bukti dari pemakaian stand pasar Sepanjang. Yang mana dalam hal ini stand pasar tersebut adalah milik dari pemilik stand/dinas pasar Sepanjang. Penggunaan buku pemakaian stand pasar sebagai barang jaminan tanpa seizin dari pemilik stand. Hal tersebut tentu bertentangan dengan syarat dari *marhūn* (barang yang dijadikan agunan) dimana seharusnya barang yang dijadikan objek jaminan harus milik nasabah sendiri.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn* bahwa pinjaman atau utang dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan, namun di dalam fatwa tersebut tidak dijelaskan spesifikasi barang yang harus dijadikan jaminan. Dalam praktik *rahn* dengan menggunakan buku pemakaian stand pasar di BMT Madani objek yang

dijadikan jaminan yaitu sudah sesuai karena objek jaminan tersebut berupa barang dan bukan jasa. Namun untuk spesifikasi dari *marhūn* (barang yang dijadikan jaminan) maka buku pemakaian stand tidak sesuai, karena bukan milik sah dari nasabah.

C. Analisis Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Terhadap Barang Jaminan di BMT Madani

Terlepas dari segi hukum Islam, *murābahah* dengan jaminan yang menggunakan buku pemakaian stand pasar merupakan transaksi yang tidak dibenarkan dalam hukum positif tepatnya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Dalam pasal 4 ayat 1 yang membahas tentang objek hak tanggungan menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan. Selain hak-hak atas tanah tersebut, ada juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan.

Pemberian hak tanggungan harus didaftarkan terlebih dahulu oleh pemegang hak di Kantor Pertanahan. Selanjutnya dalam pasal 14 dijelaskan bahwa, sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sesuai dengan peraturan per-undang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini maka buku pemakaian stand pasar yang

dijadikan sebagai jaminan utang di BMT Madani tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang mana dalam undang-undang tersebut dijelaskan bahwa semua orang yang memiliki bangunan atau tanah wajib mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik itu berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun hak pakai.

Dalam praktiknya, nasabah menggunakan buku pemakaian stand pasar yang termasuk dalam hak pakai yang diwajibkan untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun nasabah dan dinas pasar Sepanjang justru tidak mendaftarkannya. Buku pemakaian stand pasar juga bertentangan dengan syarat yang dijadikan jaminan di BMT Madani, dalam syarat jaminan tidak mencantumkan buku pemakaian stand pasar sebagai syarat jaminan melainkan yang diperbolehkan yaitu yang berupa sertifikat. Dalam hal ini BMT Madani juga melanggar persyaratan yang telah ia buat dengan menerima buku pemakaian stand pasar sebagai jaminan pembiayaan/utang.

tidak sah karena dalam objeknya yaitu stand pasar adalah milik orang lain. Untuk jumlah dana yang diberikan BMT Madani kepada nasabah kurang sebanding dengan jaminan yang nasabah berikan ke BMT Madani. Kemudian dilihat dari segi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dalam hal ini maka buku pemakaian stand pasar yang dijadikan sebagai jaminan utang di BMT Madani bertentangan dengan undang-undang. Di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menjelaskan bahwa semua orang yang memiliki bangunan atau tanah wajib mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) baik itu berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha maupun hak pakai.

B. Saran

1. Bagi BMT Madani, dalam menerima barang jaminan sebaiknya tidak bertentangan dengan hukum Islam dan hukum positif. Apabila barang jaminan yang berupa buku pemakaian stand pasar dari nasabah sebaiknya tidak diterima. Dan BMT Madani harus bisa mempertahankan prosedur pembiayaan dari produknya.
2. Bagi nasabah, sebaiknya tidak menggunakan surat buku pemakaian stand pasar sebagai jaminan di BMT Madani. Karena untuk menghindari hal yang tidak diinginkan apabila nasabah telat dalam pembayaran angsuran.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman, Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 2006
- Aifa, Nur. “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jaminan Dalam Akad *Ijārah*”. Skripsi-- UIN Walisongo Semarang. 2017.
- Al-Din, Al-Hafizh Taki. *Ringkasan Shahih Muslim*. Jakarta: Pustaka Azzam Anggota IKAPI DKI. 2006.
- Al Hadi, Abu Azam. *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Perss. 2014.
- Ascarya. *Akad Dan produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2007.
- Basith Junaidy, Abdul. *Asas Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Pers. 2014.
- Bukhariy. “Shahih Bukhariy”. Hadith no. 1926. Kitab: *al-Buyū*. Bab: *Shhirā al-Imām al-Hawaij binafsih*.
- Bungin, Burhan. *Metodologi Penelitian Sosial & Ekonomi, Format-format Kuantitatif dan Kualitatif untuk Studi Sosiologi, Kebijakan, Publik, Komunikasi, Manajemen, dan Pemasaran*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2013.
- Dawud. Abu. *op.cit.* Juz II.
- Djazuli, A. *Kaidah-Kaidah Fikih*. Jakarta: Kencana. 2006.
- Fatmah. *Kontrak Bisnis Syariah*. Surabaya: UINSA Perss. 2014.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04 DSN/MUI/2000 Tentang *Murābahah*.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Rahn*.
- Fatoni, Achmad. “Analisis Hukum Islam Dalam Praktik Transaksi Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Kelola Sementara Lahan Parkir di Kota Surabaya”. Skripsi-- UIN Sunan Ampel Surabaya. 2019.
- Herdiansyah, Haris. *Metodologi Penelitian Kualitatif Untuk Ilmi-Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika. 2012.

- Huda, Nurul dan Heykal, Mohamad. *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis Dan Praktis*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2010.
- Indah Purwitasari, Lisa. “Analisis Hukum Islam Terhadap Prektek Jaminan Dalam Perjanjian Kredit: Studi Kasus Di BMT NU Al-Amanah Tarub Tegal”. Skripsi-- UIN Walisongo Semarang. 2016.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2011.
- Jazil, Saiful. *Fiqih Mu’amalah*. Surabaya: UINSA Perss. 2014.
- Kartiko Widi, Restu. *Asas Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2010.
- Kementerian Agama RI. *Ar-Rahim al-Qur’an dan Terjemahannya*. Bandung: CV Mikraj Khazanah Ilmu, 2013.
- Kurnia Putri, Febriyani. “Analisis Hukum Islam Dan PP NO 51 Tahun 2011 Terhadap Status Pembiayaan Dengan Jaminan Barang Yang Belum Menjadi Milik Sah Di Pegadaian Syariah”. Skripsi-- UIN Sunan Ampel Surabaya. 2019.
- Majah, Ibn. *op.cit.* Juz II.
- Malihah. “Muamalah dengan judul Tinjauan Hukum Islam Tentang Barang Pinjaman Yang Dijadikan Jaminan Hutang”. Skripsi-- IAIN Raden Intang Lampung. 2017.
- Mardani. *Hukum Sistem Ekonomi Islam*. Jakarta: Rajawali Pers. 2015.
- Masfuhah, Nurul. *Kios Pasar sebagai Objek Jaminan Kredit*, Arena Hukum Vol 3 No. 5. 2016.
- Masruhan. *Metodologi Penelitian Hukum*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Pers. 2014.
- Musafa’ah, Suqiyah. *Hadīth Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Perss. 2014.
- Musafa’ah, Suqiyah dkk. *Hukum Ekonomi dan Bisnis Islam I*. Surabaya: IAIN Sunan Ampel Perss. 2013.
- Muslim. “Shahih Muslim”. Ḥadīth no,34. Kitab: *al-Musāqāt*. Bab: *Man istaslafa shay’an faqadā khayran minhu wakhayrukum ahsanukum* dalam *Mausū’ah al-Ḥadīth ash-Sharīf*, edisi ke 2. Ttp.: Global Islamic Software Company. 1991-1997.

- Nainggolan, Basaria. *Perbankan Syariah Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- Prastowo, Andi. *Metedologi Penelitian Kualitatif dalam Prespektif Rancangan penelitian*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media. 2014.
- Remy Syahdeni, Sutan. *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti. 1999.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo. 2017.
- Sholihuddin, Muh. *Hukum Ekonomi Dan Bisnis Islam II*. Surabaya: UINSA Press. 2014.
- Soemitra, Andri. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2009.
- Subagyo, Joko. *Metode Penelitian dalam Teori dan Praktek*. Jakarta: PT Rineka Cipta. 2004.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Perss. 2001.
- Syafei, Rachmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: CV. Pustaka Setia. 2001.
- Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang berkaitan Dengan Tanah.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *fiqh Islam Wa Adillatuhu Jilid 6*. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Yazid, Muhammad. *Hukum Ekonomi Islam*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Perss. 2014.
- Zulkifli, Sunarto. *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim. 2003.