

BAB IV

ANALISIS PELAKSANAAN AKAD BAI' BITSAMAN AJIL

DI KSU BMT UMMAT SEJAHTERA ABADI JEPARA

A. Analisis Pelaksanaan Akad Bai' Bitsaman Ajil di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi Jepara

Hubungan antara sesama manusia atau dalam islam disebut sebagai hubungan muamalah, merupakan kegiatan yang meliputi berbagai aspek yaitu politik, sosial, dan ekonomi. Dalam bidang ekonomi, aspek muamalah meliputi kegiatan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup, seperti jual beli, utang piutang, sewa menyewa dan berbagai usaha bersama. Sesuai dengan kaidah muamalah yaitu :

الاصل في المعاملة الا باحالة الا ان يدل دليل على تحريمها

“Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya ”⁶⁴

Maksudnya adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa-menyewa, gadai, kerjasama dan lain-lain kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemadharatan, tipuan, judi, dan riba.

⁶⁴ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fiqih: Kaidah-Kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Praktis*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2006, hlm. 130

Hal inilah yang menyebabkan berkembangnya Lembaga Keuangan Syariah (LKS), khususnya *Baitul Maal Wa Tamwil* (BMT) yang didalamnya melakukan penghimpunan dana dengan prinsip *wadiah* dan *mudharabah* dan penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil dan jual beli kepada masyarakat.

Dari berbagai produk yang ditawarkan oleh bank syari'ah, salah satu diantaranya adalah produk berprinsip jual beli. Jual beli adalah proses pengalihan hak suatu barang dari seseorang penjual kepada seorang pembeli. Perpindahan tersebut disertai dengan penerimaan harga (uang) oleh penjual sebagai pengganti barang. Kontrak jual beli bisa dikatakan sah apabila antara penjual dan pembeli tidak ada unsur paksaan, artinya diantara keduanya adanya saling kerelaan atau suka sama suka.

Produk yang diberikan oleh KSU BMT Ummat sejahtera Abadi Jepara adalah berupa simpanan dan penyaluran dana. Produk simpanan antara lain Si Sela (Simpanan Sejahtera Lancar), Si Raka (Simpanan Sejahtera Berjangka), Si Radik (Simpanan Sejahtera Pendidikan), Si Waka (Simpanan Siswa Sekolah), Si Harya (Simpanan Hari Raya), Si Sena (Simpanan Sejahtera Lancar). Dan produk penyaluran dana yang ada di adalah *Mudharabah* (bagi hasil), *Musyarakah* (penyertaan), *Murabahah* (jual beli dengan cara pembayaran jatuh tempo), dan *Bai' Bitsaman Ajil* (jual beli dengan cara mengangsur/mencicil).

Bai' bitsaman ajil yang ada di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi adalah pembiayaan dengan sistem jual beli dengan cara angsuran terhadap pembelian suatu barang. Jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh pengguna jasa sejumlah

harga barang dan *mark up* yang telah disepakati bersama. Praktek yang terjadi di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi timbul permasalahan yaitu berupa penyerahan barang, BMT memberikan kepercayaan kepada calon anggotanya untuk memilih yang mana calon anggota menginginkan barang dari BMT atau calon anggota membeli barang sendiri, apabila calon anggota menginginkan membeli barang sendiri maka calon anggota menerima sejumlah uang dari BMT dan membelikannya seakan-akan hal ini seperti utang piutang bukan jual beli.

Dalam KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi pihak BMT memberikan pembiayaan dalam bentuk uang dan calon anggota yang nantinya akan membelanjakan sendiri sesuai dengan kebutuhannya. Seharusnya pihak BMT menyerahkan dalam bentuk barang sesuai dengan akadnya yakni jual beli. Dalam hal ini seharusnya pihak BMT membeli kepada supplier barang yang dibutuhkan oleh calon anggota, selanjutnya calon anggota menerima barang yang dibutuhkan dari pihak BMT. Maka dari itu sebaiknya pihak BMT memberikan kuasa yang jelas, dan harus melakukan control terhadap calon anggota dalam pembelian barang, hal ini dilakukan untuk mengurangi resiko penyalahgunaan pinjaman dan untuk lebih menjaga transparansi, dalam transaksi ini seharusnya pihak BMT meminta tanda bukti pembelian kepada calon anggota dengan mencantumkan harga beli dari supplier. Sehingga dengan demikian akan diketahui berapa harga dasar barang tersebut dan berapa selisih harga yang harus di bayar calon anggota kepada pihak BMT. Disinilah akan diketahui keuntungan pihak BMT yakni

selisih harga beli dari supplier dengan harga yang harus dibayar oleh calon anggota kepada KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi.

Penerapan akad *bai' bitsaman ajil* di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi Jepara adalah sebagai berikut :

a. *Akid*

Akid (subyek perikatan) adalah para pihak yang melakukan akad sebagai suatu perbuatan hukum yang mengembangkan hak dan kewajiban. Ada dua bentuk yaitu manusia (yaitu yang sudah dapat dibebani hukum disebut *mukallaf*) dan badan hukum (badan hukum yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan mempunyai hak, kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain).⁶⁵

Dalam transaksi akad *bai' bitsaman ajil* pihak-pihak yang terlibat adalah pihak pertama selaku KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi, dan pihak kedua selaku calon anggota. Contohnya pihak pertama atas nama M. Jauharuddin, S.SOS,I bertindak sebagai manager KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi (badan hukum) dan pihak kedua selaku calon anggota, atas nama Mahmudi (manusia).

b. *Aqad*

Pelaksanaan akad *bai' bitsaman ajil* dimulai dengan membaca Bismillah dan Syahadat. Dan kedua belah pihak memiliki kesadaran dan

⁶⁵ Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta, kencana Prenada Media, 2005, hlm.116-121

memahami seluruh isi dari akad *bai' bitsaman ajil*. Pihak pertama memberikan pembiayaan kepada pihak kedua dan pihak kedua setuju untuk membayar kekurangan pembiayaan kepada BMT dengan cara cicilan.

Aqad ini biasanya berupa *ijab* dan *qabul* antara kedua belah pihak. Dalam hal ini *ijab* (BMT memberikan pernyataan menyerahkan) dan *qabul* (calon anggota memberikan pernyataan penerimaan). Dalam *aqad* harus memenuhi tiga rukun yaitu:

1. Pelaku *aqad* (haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya).
2. Obyek *aqad* (harus ada ketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus diserahterimakan ketika terjadi *aqad* dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku *aqad*)
3. *Shigat* atau pernyataan pelaku *aqad* (berupa *ijab qabul* yang harus jelas maksudnya, sesuai antara *ijab* dan *qabul* serta bersambung).⁶⁶

c. Barang (*Ma'qud alaih*)

Barang yang diperjual belikan dalam *bai' bitsaman ajil* tidak dijelaskan dalam perjanjian *bai' bitsaman ajil*, karena dalam pelaksanaannya setelah akad pihak BMT memberikan pembiayaan yang berupa uang bukan penyerahan barang. Yang terjadi di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi adalah pembelian barang yang dilakukan oleh calon anggota hampir 80% dari jumlah pengajuan pembiayaan *bai' bitsaman ajil*. Hal ini dilakukan karena calon anggota lebih mengetahui barang yang diperlukan.

⁶⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta, PT. Raja garfindo persada, 2008, hlm. 35

Seharusnya barangnya dijelaskan dalam perjanjian *bai' bitsaman ajil* agar tidak terjadi kesalahan dan seharusnya BMT menyerahkan pembiayaan berupa barang bukan pembiayaan berupa uang.

d. Jaminan

Sebagai bagian dari akad pembiayaan *bai' bitsaman ajil*, pihak kedua menyerahkan jaminan berupa BPKB kendaraan (mobil atau motor), emas, dan bisa juga berupa sertifikat tanah atau barang yang mempunyai nilai. Sebagai contoh jaminan BPKB kendaraan (mobil) dengan data yang jelas sebagai berikut :

✓ No BPKB	: 3160189
✓ No. Pol	: H 7734 EA
✓ Merk / Type	: MITSUBISHI COLT/ T120/ 1300CC
✓ Tahun	: 1979
✓ No. Rangka	: T120127876
✓ No. Mesin	: 265562
✓ Warna	: PUTIH
✓ Atas nama	: GEREJA JKI HOSANA
✓ Alamat	: Jl. Raya Nangka Raya Semarang

e. Adanya survey (pengawasan dan pemeriksaan) dalam hal pengajuan pembiayaan.

Pihak pertama berhak atas pengawasan dan pemeriksaan yang dilakukan sendiri ataupun pihak lain yang ditunjuk oleh pihak pertama untuk

setiap waktu meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan oleh pihak pertama kepada pihak kedua.

Pada BMT Ummat Sejahtera Abadi telah mengadakan pengawasan kepada pihak-pihak yang ingin mengajukan pembiayaan, agar tidak terjadi penipuan/pemalsuan identitas oleh calon anggota. Hal ini juga dilakukan untuk mengantisipasi apabila terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh calon anggota, jadi BMT tidak bersusah payah untuk mencari alamat calon anggota.

f. Kemacetan angsuran atau kelalaian.

Apabila pihak kedua lalai atau melalaikan kewajibannya atau menyimpang dari ketentuan dalam akad pembiayaan *bai' bitsaman ajil*, maka pihak kedua wajib atas biayanya sendiri menyerahkan obyek akad pembiayaan *bai' bitsaman ajil* ini kepada pihak pertama segera setelah diminta pihak pertama.

Apabila kelalaian dalam angsuran disengaja dan calon anggota masih dianggap mampu untuk melakukan angsuran maka akan dikenakan *kafarat* yaitu berupa 0,01% dari angsuran per bulan. Dan apabila telah jatuh tempo dikenakan 3% dari sisa pokok.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Akad *Bai' Bitsaman Ajil* di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi Jepara

Jual beli menurut pandangan hukum Islam diperbolehkan selama jual beli itu tidak mengandung unsur riba. Seperti ayat Al-Qur'an surat Al-Baqarah : 275

واحل الله البيع وحرم الربا

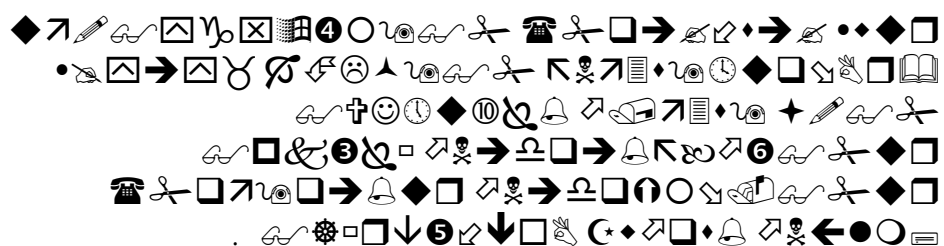
“Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.⁶⁷

Ayat ini menjelaskan menghalalkan kegiatan jual beli, tetapi mengharamkannya jika kegiatan tersebut mengandung unsur riba. *Bai' bitsaman ajil* adalah salah satu mekanisme dalam jual beli Islam yang dilaksanakan menurut hukum Islam, memelihara rukun dan syarat jual beli yang ada dalam muamalah Islam. Jadi dalam praktek *bai' bitsaman ajil* diperbolehkan selama didalamnya tidak ada yang melanggar hukum Islam.

a. Akid

Adalah para pihak yang bertransaksi yaitu pihak pertama KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi Jepara dan pihak kedua yaitu calon anggota.

Dalam pelaksanaan *bai' bitsaman ajil* ini yang melakukan akad hendaknya memenuhi persyaratan. Berakal (agar tidak terkecoh), dengan kehendak sendiri atau tidak paksaan, balig (sudah dewasa), dan tidak mubazir (pemboros) sebab harta orang yang mubazir itu di tangan walinya. Seperti firman Allah Al-Qur'an surat An-Nisa' ayat 5 :



⁶⁷ Departemen Agama RI, *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Surabaya: Mekar Surabaya, 2004, hlm. 58

Artinya : “Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupan. berilah mereka belanja dan pakaian (dari hasil harta itu) dan ucapkanlah kepada mereka kata-kata yang baik.”⁶⁸

b. *Aqad*

Setiap manusia memiliki kebebasan untuk mengikat diri pada suatu akad dan wajib dipenuhi segala akibat hukum yang ditimbulkan akad itu.⁶⁹

Hal ini sejalan dengan firman Allah dalam surat Al-Maidah ayat 1 :



Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu”⁷⁰

Aqad yang terjadi merupakan akad jual beli. Dimana pihak BMT mempercayakan kepada calon anggota untuk membeli barangnya sendiri.. Hal ini dilakukan dengan berbagai pertimbangan diantaranya adalah pihak BMT menganggap calon anggota lebih tahu dan memahami barang yang dibutuhkan baik itu dari segi jenis, harga, kualitas barang tersebut. Dalam pembelian barang tidak ada kejelasan tentang prosedur pemberian kuasa. Dan juga tidak adanya surat kuasa yang diberikan oleh BMT kepada calon anggota, dengan demikian tidak adanya kejelasan tentang hal yang boleh dilakukan maupun yang tidak boleh dilakukan oleh calon anggota dalam pembelian barang tersebut. Namun, pada dasarnya calon anggota tidak

⁶⁸ Departemen Agama RI, *op. cit*, hlm. 100

⁶⁹ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media Pratama, Cetakan Ke-2, hlm. 105

⁷⁰ Departemen Agama RI, *op. cit*, hlm. 141

mengetahui tentang adanya akad *wakalah* ataupun pemberian kuasa (dalam hal pembelian barang), yang mereka tahu adalah bahwa pihak BMT memberikan pembiayaan dalam bentuk uang selain itu calon anggota juga kurang mengerti apa sebenarnya akad *bai' bitsaman ajil*.

Seharusnya pihak BMT memberikan surat kuasa yang jelas, sehingga dengan adanya ketidak jelasan dalam pelaksanaan akad *wakalah* ini akan mengakibatkan penyalahgunaan (semena-mena) terhadap pembiayaan yang diberikan oleh pihak BMT. Bagi calon anggota sendiri mereka tidak tahu tentang akad *wakalah*, karena yang mereka tahu adalah pihak BMT telah memberikan pembiayaan dalam bentuk uang dan calon anggota bebas untuk menggunakan uang tersebut sesuai dengan kebutuhan yang calon anggota inginkan. Sehingga hal ini mengakibatkan akan terjadi ketidaksesuaian antara akad yang dilakukan pihak BMT dengan calon anggota, dengan praktek di lapangan hal ini mengakibatkan jual beli yang dilakukan oleh BMT tidak ada kesesuaian antara *ijab* dan *qabul* dalam pelaksanaan akad *bai' bitsaman ajil*.

Dalam pelaksanaan di KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi Jepara adalah kedua belah pihak melakukan *ijab* dan *qabul* dalam satu tempat (*majlis*) setelah pembiayaan di setuju tanpa adanya penyerahan barang secara langsung setelah akad. Calon anggota nanti yang akan membelikan barangnya.

Akad *wakalah* yaitu penyerahan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu, perwakilan berlaku selama yang mewakilkan masih hidup.⁷¹ Dasar hukumnya adalah Al-Qur'an surat Al-Kahfi ayat 19 :



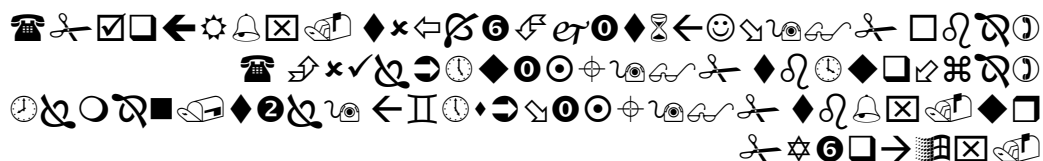
Artinya : “Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini”⁷²

c. Barang (*Ma'qud alaih*)

Barang yang diperjual belikan hendaknya sebagai berikut :

- Suci, barang najis tidak sah dijual dan tidak boleh dijadikan uang untuk dibelikan, seperti : kulit binatang atau bangkai yang belum disamak.
- Ada manfaatnya, tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya dan dilarang mengambil tukarannya. Hal ini termasuk dalam arti menyia-nyiakan (memboroskan) harta. Seperti firman Allah, Al-Qur'an surat Al-

Isra' ayat 27



Artinya :”Sesungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara syaitan dan syaitan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.”⁷³

⁷¹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 233

⁷² Departemen Agama RI, *op. cit*, hlm. 404

⁷³ Departemen Agama RI, *op. cit*, hlm. 388

- Barang itu dapat diserahkan, tidak sah menjual suatu barang yang tidak dapat diserahkan kepada yang membeli, misalnya ikan dalam laut, barang yang sedang dijaminkan, sebab semua itu mengandung tipu daya (penipuan).

عن أبي هريرة رضي الله عنه عن النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر (رواه مسلم وغيره)
 “Dari Abu Hurairah Ia berkata, nabi Saw. Telah melarang memperjualbelikan barang yang mengandung tipu daya.” (HR. muslim dan lainnya)⁷⁴

Barang yang diperjual belikan dalam praktek *bai' bitsaman ajil* ini tidak ada spesifikasi yang jelas tentang keadaan barang tersebut hanya disebutkan secara global atau umum, dalam akad awal barang yang diperjual belikan sifatnya tidak jelas sehingga pihak BMT tidak tahu tentang barang yang dibeli oleh calon anggota dengan menggunakan pembiayaan, karena akadnya adalah jual beli dimana barang yang diperjual belikan harus jelas, baik bentuk, jenis, serta harga barang tersebut. Hal ini dimaksudkan agar tidak adanya unsur penipuan dan penyalahgunaan pembiayaan.

Dalam KSU BMT Ummat Sejahtera Abadi pihak BMT memberikan pembiayaan dalam bentuk uang dan calon anggota yang akan membelikan barang yang di inginkan sesuai dengan kebutuhan. Seharusnya pihak BMT memberikan pembiayaan dalam bentuk barang sesuai dengan akadnya yaitu jual beli. Dalam kaitannya dengan ini seharusnya pihak BMT membeli

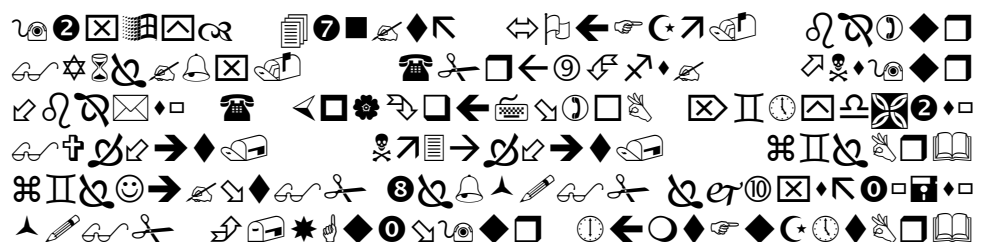
⁷⁴ Sulaiman Rasjid, *Fiqih Islam*, Bandung, Sinar Baru Algensindo, cet : ke- 43, 2009, hlm. 280-281

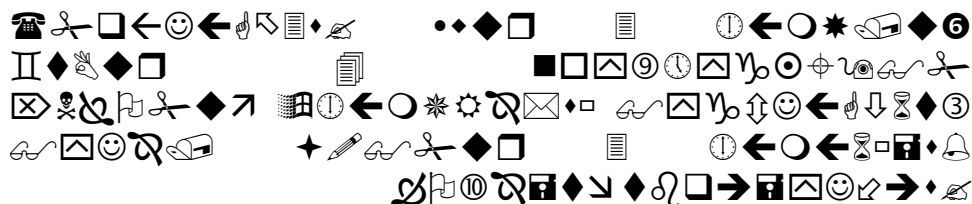
barang kepada supplier sesuai barang yang dibutuhkan oleh calon anggota, kemudian calon anggota menerima barang yang dibutuhkan dari pihak BMT. Apabila pihak BMT ingin menggunakan akad *wakalah* maka hendaknya benar-benar menggunakan akad *wakalah*, yaitu dengan pemberian surat kuasa yang jelas. Selain itu pihak BMT juga harus melakukan pengawasan terhadap calon anggota dalam pembelian barang, hal ini dilakukan agar mengurangi penyalahgunaan pembiayaan, dan juga untuk menjaga transparansi (kejelasan) dalam transaksi ini, dan pihak BMT meminta tanda bukti pembelian kepada calon anggota dengan mencantumkan harga beli dari supplier secara jelas.

d. Jaminan

Jaminan merupakan sesuatu yang tidak terlepas dari suatu pembiayaan, hal ini dilakukan karena di khawatirkan akan terjadi kemacetan ataupun kelalaian yang dilakukan oleh calon anggota kepada pihak BMT dalam hal mengangsur.

Dalam Islam meminta jaminan atas suatu transaksi pada dasarnya bukanlah sesuatu yang tercela, hal ini sebagaimana yang telah ditetapkan dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 283





Artinya : “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.”⁷⁵

Jaminan (الضمان) artinya tanggungan. Demikian *dhamaan* adalah menjamin (menanggung) untuk membayar hutang, atau menghadirkan orang pada tempat yang lebih ditentukan.⁷⁶

Sedangkan pengertian agunan/jaminan adalah barang-barang atau surat-surat yang diserahkan anggota kepada badan hukum (bank) dan menjadi syarat utama dalam menentukan besarnya plafon (besar kecilnya nilai pinjaman/kredit).⁷⁷

Suatu barang yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

⁷⁵ Departemen Agama RI, *op. cit*, hlm. 60

⁷⁶ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, cet pertama, 2003, hlm. 259

⁷⁷ Malayu S.P Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta, PT. Bumi Aksara, cetakan ke-5, 2006, hlm. 110

1. Mempunyai nilai ekonomis dalam arti dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang,
2. Dapat di pindahtangankan kepemilikannya,
3. Mempunyai nilai yuridis sehingga dapat diikat secara legal sebagai jaminan.⁷⁸

Bai' bitsaman ajil adalah prinsip jual beli bukan pinjam meminjam sehingga apabila dibutuhkan jaminan, maka yang terjadi jaminan adalah barang yang diperjual belikan tersebut. Selama calon anggota belum bisa melunasi pembayaran maka jaminan masih berada di BMT dan barang tersebut belum menjadi milik calon anggota hal ini hampir sama dengan *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT).

Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT) merupakan rangkaian dua akad, yaitu *al-bai'* merupakan akad jual beli dan *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) merupakan akad sewa menyewa (*ijarah*).⁷⁹ Jadi *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dengan dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. IMBT memiliki banyak bentuk, tergantung pada apa yang disepakati kedua pihak yang berkontrak. Misalnya, *al-ijarah* dan janji menjual, nilai sewa

⁷⁸Yusak Lasmana, *Tanya Jawab Cara Mudah Mendapatkan Pembiayaan Di Bank Syari'ah*, Jakarta, PT. Elex Media Komputindo, 2009, hlm. 88-89

⁷⁹ Adi Warman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, III T Indonesia, 2003, hlm. 117

yang mereka tentukan dalam *al-ijarah*, harga barang dalam transaksi jual dan kapan kepemilikan dipindahkan.⁸⁰

Dalam praktek *bai' bitsaman ajil* di BMT Ummat Sejahtera Abadi jaminan yang bisa dipakai adalah :

- BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) bisa berupa BPKB motor atau mobil. Jaminan berupa kendaraan bermotor karena memiliki nilai yang cukup dan mudah dijual, namun kelemahannya adalah nilai pasarnya yang cenderung mengalami penurunan bila umurnya bertambah karena mengalami penyusutan.
 - sertifikat tanah. Tanah dan bangunan merupakan jaminan yang umum karena memiliki keunggulan jaminan berupa tanah dan bangunan adalah harganya yang cenderung mengalami kenaikan seiring berjalannya waktu.
 - logam mulia emas, juga dapat dijadikan jaminan karena harga emas yang dijaminakan akan ditaksir berdasarkan harga pasar menurut keadaan, berat dan kadarnya.⁸¹
- e. Adanya survey (pengawasan dan pemeriksaan) dalam hal pengajuan pembiayaan.

Pengawasan dan pemeriksaan yang dilakukan pihak BMT kepada calon anggota yang mengajukan pembiayaan *bai' bitsaman ajil* hal ini

⁸⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani, 2001, hlm. 118

⁸¹ Yusak Lasmana, *op. cit*, hlm. 92-96

semata-mata agar terhindar dari pemalsuan tentang data diri calon anggota. Apabila diadakan survey (pengawasan dan pemeriksaan) maka tidak ada peluang bagi calon anggota tentang usaha yang fiktif atau palsu, dan tidak ada peluang untuk penyalahgunaan pembiayaan karena adanya kontrol (pengawasan) terhadap usaha yang dilakukan oleh calon anggota. Hal ini dilakukan agar calon anggota bertanggung jawab atas pembiayaan yang telah diajukan dan calon anggota tidak ingin barang jaminan miliknya pindah tangan kepada BMT.

f. Kemacetan angsuran atau kelalaian.

Angsuran dalam *bai' bitsaman ajil* adalah dengan cara cicilan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan jumlah cicilan (angsuran) disesuaikan dengan kemampuan calon anggota, dengan total margin yang telah disepakati antara kedua belah pihak dan dilihat berdasarkan kemampuan calon anggota, tapi pada umumnya setara dengan 2-2,5%.

Angsuran pokok : $\frac{\text{harga pokok pembiayaan}}{\text{Jumlah angsuran}}$

Margin : $2\% \times \text{harga pokok pembiayaan} = \text{margin/bulan}$
 $\text{Margin/bulan} \times \text{jumlah angsuran}$

Total pembiayaan : $\text{harga pokok pembiayaan} + \text{margin}$.

Dalam praktek *bai' bitsaman ajil* di BMT Ummat Sejahtera Abadi calon anggota yang tidak mampu melunasi pembiayaan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- Pihak BMT melakukan silaturahmi kepada anggota dengan perihal menanyakan tentang keadaan anggota, mengapa pembayarannya macet.
- BMT memberikan surat kepada anggota yang berisi permohonan datang ke BMT guna mengadakan musyawarah dengan pimpinan yang ada di BMT.
- Apabila calon anggota benar-benar tidak bisa mengangsur (macet) dan tidak menemukan kesepakatan dalam musyawarah, maka barang atau jaminan akan diambil (di sita) oleh pihak BMT.

Wanprestasi (kelalaian) adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara pihak pertama dan kedua⁸². Tetapi adakalanya perjanjian tersebut tidak terlaksana dengan baik karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak yaitu pihak pertama BMT dan pihak kedua calon anggota. Waktu terjadinya kemacetan dan kelalaian (wanprestasi) sulit ditentukan ketika di dalam perjanjian tidak disebutkan kapan suatu hak dan kewajiban harus sudah dilaksanakan. Untuk mengatakan bahwa seseorang melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian, kadang-kadang tidak mudah karena sering sekali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan suatu pihak diwajibkan melakukan prestasi yang diperjanjikan.

Untuk kelalaian itu ada resiko yang harus ditanggung oleh pihak yang lalai. Resiko itu bisa berupa ganti rugi, maksud dari ganti rugi adalah apabila

⁸² Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, cetakan ke-5, 2008, hlm. 98

calon anggota tidak bisa mengangsur (lalai) maka calon anggota akan menggantikan angsurannya dengan jaminan yang ada di BMT atau barang yang telah dibeli oleh calon anggota diserahkan kepada BMT.

Ganti kerugian karena wanprestasi adalah suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada salah satu pihak yang tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat antara pihak pertama dan kedua.⁸³ Ganti kerugian dalam akad muamalah dikenal dengan *adh-dhaman*, yang secara harfiah berarti jaminan atau tanggungan. Ulama mengatakan adakalanya *adh-dhaman* berupa barang atau uang.

Pentingnya *adh-dhaman* dalam perjanjian agar dalam akad yang telah disetujui kedua belah pihak tidak terjadi perselisihan. Segala kerugian baik terjadi sebelum maupun sesudah akad maka ditanggung resikonya oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Akan tetapi dalam keadaan memaksa fiqh Islam tidak menghukumi orang yang berbuat tanpa disengaja dan tidak menghendaki perbuatan lalai tersebut, asalkan orang tersebut telah berbuat maksimal untuk memenuhi prestasinya, dan Islam mengapresiasi orang yang memberi kelapangan dalam pembayaran hutang.

⁸³ Salim, *op. cit*, hlm. 100