

**ANALISIS TERHADAP PRAKTEK JAMINAN PADA
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ARTHA SEJAHTERA
BANGILAN TUBAN
SKRIPSI**

Disusun Guna Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Untuk
Memperoleh
Gelar Sarjana Strata S.1 dalam Hukum Ekonomi Syariah



Oleh:
FARID SYAIFUDDIN
122311043

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2018**



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM

Jl. Prof Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp./Fax. 7601291, 7624691 Semarang 50185

LEMBAR PERSETUJUAN

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Naskah Skripsi
a.n Sdr. Farid Syaifuddin

Kepada Yth,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Setelah melalui proses bimbingan dan perbaikan, bersama ini kami kirimkan nasakah skripsi saudara:

Nama : Farid Syaifuddin
NIM : 122311043
Jurusan : Hukum Ekonomi Syari'ah
Judul Skripsi : **"Analisis Terhadap Praktek Jaminan Pada
Pembiayaan Murabahah di BMT Artha
Sejahtera Bangilan Tuban".**

Dengan ini kami memohon kiranya skripsi mahasiswa tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian atas perhatiannya, kami ucapkan terimakasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 08 November 2017

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. H. Nur Khoirin, M. Ag.
NIP.196308011992031001

Raden Arfan Rirqiawan, SE., M.Si.
NIP.198006102009011009



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan, Telp./Fax. 7601291, 7624691 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Farid Syaifuddin
NIM : 122311043
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : ANALISIS TERHADAP PRAKTEK JAMINAN PADA
PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ARTHA SEJAHTERA
BANGILAN TUBAN.

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dinyatakan LULUS dengan predikat Cumlaude/ Baik/ Cukup, pada tanggal:

28 Desember 2017

Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir dalam menyelesaikan studi program sarjana Strata I dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah.

Semarang, 28 Desember 2017

Ketua Sidang

Dr. Mahsun, M. Ag.
NIP. 196711132005011001

Sekretaris Sidang

Dr. H. Nur Khoirin, M. Ag.
NIP. 196308011992031001

Penguji Utama I

Dr. H. Agus Nurhadi, M.A.
NIP. 196604071991031004



Penguji Utama II

Supriat, M. Ag.
NIP. 197104022005011004

Pembimbing I

18/8

Dr. H. Nur Khoirin, M. Ag.
NIP. 196308011992031001

Pembimbing II

Raden Arfan R, SE., M.Si.
NIP. 198006102009011009

MOTTO

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). (Q.S Al-Baqarah Ayat 283).

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk orang-orang yang telah dengan ikhlas berkorban dan membantu penulis dalam mengarungi perjalanan panjang menggapai cita-cita.

1. Untuk Bapak Abdul Jalil dan Ibu Supangati, kedua orang tua yang sangat penulis cintai dan lin Mutmainnah sebagai kakak penulis. Tiada henti-henti penulis panjatkan doa kepada Allah Swt, semoga ayahanda, ibunda dan kakanda selalu ada dalam rahmat dan karunianya didunia maupun diakhirat nanti.
2. Kepada civitas akademik Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Walisongo. Dosen pembimbing Dr. H. Nur Khoirin, M, Ag. dan Raden Arfan Rifqiawan, SE., M.Si.
3. Untuk sahabat-sahabtku CK barokah Fadli Khorina, Agus Salim, Wahyu Supriyo, Aos Galih A. Joko Widodo, Nizar Shofi, Khoirul Anwar dan Habib Luthfi beserta Personil Baru Satrio Adi Saputro, Ari Gunawan, Rif'an Syafi'i, Kholilurrahman dan Fajar Amrul.
4. Untuk Shofia 'Udhmah , Terimakasih atas kebaikan hatinya memberikan semangat dan uluran tangan untuk kesuksesan dan kelancaran penyusunan skripsi ini.
5. Untuk keluarga KOPMA Walisongo, Terimakasih atas ilmu dan pengalaman yang diberikan, kalian mejadi bagian keluarga yang paling berperan dalam perjuanganku.

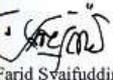
DEKLARASI

Dengan kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga skripsi ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam refrensi yang dijadikan sebagai rujukan.

Semarang, 08 November 2017

Deklarator




Farid Syaifuddin
NIM. 122311043

ABSTRAK

Baitul Maal Wa Tamwil Artha Sejahtera Bangilan Tuban merupakan salah satu lembaga keuangan non-bank yang menjalankan produk pembiayaan. Produk pembiayaan yang direalisasikan lembaga tersebut adalah diantaranya pembiayaan *murabahah* yaitu pembiayaan yang dilaksanakan menggunakan akad jual beli dimana harga awal ditambah margin (keuntungan) disertakan di muka. Berlandaskan fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan pada bagian ketiga bahwa jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta anggota untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Maka dalam pembiayaan *murabahah* yang dijalankan memberikan persyaratan adanya jaminan sebagai syarat terpenuhinya akad dan sebagai kewanjaan dana dalam pembiayaan yang diberikan.

Skripsi ini berjudul “Analisis Terhadap Praktek Jaminan Pada Pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban” memiliki rumusan masalah: 1) Bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban?

Jenis penelitian ini termasuk penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Sumber data terdiri dari data primer yaitu wawancara dengan pegawai dan anggota. Sedangkan data sekunder yaitu berupa jurnal penelitian terkait dengan pembiayaan

murabahah, dokumen dan profil BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban. Maka penulis menganalisa dengan teknik analisa data menggunakan deskriptif analisis, dengan begitu penulis dapat menganalisa mengenai praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

Hasil analisa kualitatif yang telah dilakukan oleh penulis, diketahui bahwa BMT Artha Sejahtera dalam penerapan ketentuan jaminannya menurut analisis hukum Islam termasuk dalam kategori *rahn*. Ketentuan jaminan yang diterapkan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Arta Sejahtera ini mirip dengan praktek jaminan pada utang piutang (*qard*) dimana kedudukan jaminan ini sebagai pengganti (cadangan) atas besaran dana yang diberikan kepada anggota sebagai alat penyelesaian permasalahan dalam pelunasan dana pembiayaan ketika anggota tidak mampu melunasi sesuai dengan waktu yang disepakati. Ketentuan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* masih memberlakukan ketentuan lembaga keuangan konvensional yang berlaku umum di Indonesia. Hal ini dilakukan karena Fatwa DSN MUI yang menjadi dasar dalam pembiayaan *murabahah* tidak mencantumkan secara jelas dan spesifik tentang jaminan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Kata kunci: Praktek, Jaminan, *Murabahah*, *Baitul Maal wa Tamwil*.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah Tuhan semesta alam atas rahmat dan nikmat yang telah dilimpahkan kepada semua hamba-Nya, sehingga sampai saat ini kita masih mendapat ketetapan iman dan Islam. Sholawat dan salam semoga tetap tercurah kepada Rasulullah Muhammad SAW pembawa rahmat bagi kita semua, yang dengan Hadits dan Sunnahnya, kita dapat lebih mengetahui hukum yang terkandung di dalam Al- Qur'an, semoga kita mendapat pertolongannya di hari akhir (kiamat) nanti.

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu produk yang diterapkan pada lembaga keuangan syari'ah pada umumnya, tidak terkecuali pada BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban. Pembiayaan *murabahah* ini dilaksanakan menggunakan akad jual beli dimana harga awal ditambah margin (keuntungan) disertakan di muka. Dalam pelaksanaannya pihak BMT melakukan analisa yang ketat serta menerapkan system kehati-hatian dalam penyaluran pembiayaan *murabahah* ini, sehingga dalam pembiayaan *murabahah* yang dijalankan memberikan persyaratan adanya jaminan sebagai kewananan dana dalam pembiayaan yang diberikan.

Pada prakteknya jaminan pada pembiayaan *murabahah* ini dirasa kurang sesuai dengan konsep hukum Islam, dimana penerapan jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera masih menerapkan sistem jaminan pada lembaga keuangan konvensional,

selain itu penentuan jaminan pada pembiayaan *murabahah* ini masih menggunakan takaran atas besaran dana yang diberikan kepada anggota. Hal ini serupa dengan praktek hutang piutang dalam Islam.

Penyusunan skripsi ini mempunyai maksud dan tujuan sebagai media untuk mengulas lebih dalam tentang hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera dan skripsi ini diharapkan bisa menjadi bahan rujukan untuk menambah wawasan yang luas dan komprehensif dengan mendeskripsikan pandangan hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera dan pada lembaga keuangan syariah lain nya.

Dalam penyelesaian skripsi ini, penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dan dukungan dalam penyusunan skripsi ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikannya. Oleh karena itu pada kesempatan ini saya ingin mengucapkan terimakasih kepada Bapak Dr. H. Nur Khoirin, M, Ag. dan Raden Arfan Rifqiawan, SE., M.Si. yang berkenan meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai.

Akhir kata, penulis berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu penulis selama ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan juga para pembaca, khususnya bagi Mahasiswa Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan bagi masyarakat pada umumnya.

Semarang, 08 November 2017

Farid Syaifuddin

NIM: 122311043

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN DEKLARASI	vi
HALAMAN ABSTRAK	vii
HALAMAN KATA PENGANTAR	ix
HALAMAN DAFTAR ISI	xii

BAB I. Pendahuluan

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	11
D. Tinjauan Pustaka	11
E. Metode Penelitian	15
F. Metode Analisis Data	19
G. Sistematika Penulisan	20

BAB II. Teori Tentang Jaminan dan *Murabahah*

A. Jaminan (<i>Rahn</i>)	22
1. Pengertian <i>rahn</i>	22
2. Dasar hukum <i>rahn</i>	23
3. Rukun dan syarat <i>rahn</i>	25

4. Berahirnya <i>rahn</i>	28
B. <i>Murabahah</i>	29
1. Pengertian <i>murabahah</i>	29
2. Landasan hukum <i>murabahah</i>	33
3. Rukun dan syarat <i>murabahah</i>	37
4. Ketentuan <i>murabahah</i>	43

BAB III. Praktek Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* di BMT

Artha Sejahtera Bangilan Tuban

A. Gambaran Umum BMT Artha Sejahtera	47
1. Sejarah berdirinya BMT Artha Sejahtera	47
2. Landasan Hukum	51
3. Tujuan, Visi, Misi dan Sifat BMT Artha Sejahtera	52
4. Struktur Organisasi BMT Artha Sejahtera	53
5. Jenis dan layanan produk	56
B. Praktek Jaminan Pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban	61
1. Karakteristik layanan produk	61
2. Mekanisme pembiayaan <i>murabahah</i> di BMT Artha Sejahtera	63
3. Praktek jaminan pada pembiayaan <i>murabahah</i> di BMT Arta Sejahtera	69

**BAB IV Analisis Terhadap Praktek Jaminan Pada Pembiayaan
Murabahah di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban**

A. Pihak-pihak yang berakad (<i>'aqidain</i>)	85
B. Ijab dan Kabul (<i>shighot al-'aqd</i>)	87
C. Obyek /barang (<i>ma'qud 'alaih</i>)	90
D. Harga (<i>tsaman</i>)	92
E. Jaminan (<i>rahn</i>)	93

BAB V. Penutup

A. Kesimpulan	101
B. Saran	102
C. Penutup	103

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sistem keuangan Islam merupakan bagian dari konsep yang lebih luas tentang ekonomi Islam. Sistem keuangan Islam bukan sekedar transaksi komersial, tetapi harus sudah sampai kepada lembaga keuangan untuk dapat mengimbangi tuntutan zaman. Pertumbuhan lembaga keuangan syariah di negara Republik Indonesia, yang penduduknya mayoritas muslim bahkan terbesar di dunia, jauh tertinggal apabila dibandingkan Amerika yang penduduk muslimnya sangat kecil. Produk syariah baru dikenal di Indonesia diawal 1990-an, yaitu ketika Bank Muamalat Indonesia berdiri.¹

Lembaga keuangan syariah adalah sebuah lembaga keuangan yang prinsip operasinya berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam operasionalnya lembaga keuangan Islam harus terhindar dari riba, gharar, dan maisir. Tujuan utama didirikan lembaga keuangan Islam adalah untuk menunaikan perintah Allah dalam bidang ekonomi dan muamalah serta

¹ Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), hal.

membebasakan masyarakat Islam dari kegiatan-kegiatan yang dilarang oleh agama Islam.

Lembaga keuangan syariah terdiri dari lembaga keuangan syariah bank dan non bank. Keduanya memiliki peranan penting dalam sistem keuangan suatu negara. Salah satunya adalah menjaga stabilitas keuangan dalam suatu negara. Pertumbuhan dan perkembangan ekonomi syariah di Indonesia secara otomatis ikut memacu perkembangan lembaga keuangan syariah baik bank ataupun non bank. Salah satu bentuk dari lembaga keuangan syariah yaitu baitul maal wa tamwil dan koperasi syariah. Dimana baitul maal wa tamwil dan koperasi syariah sebagai lembaga keuangan mikro berperan penting dalam perkembangan ekonomi masyarakat. Karena lembaga tersebut langsung bersentuhan dengan industri mikro yang dijalankan masyarakat luas.

Sebagai lembaga *intermediary* keuangan, *baitul maal wa tamwil* memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam tabungan yang menggunakan prinsip *wadi'ah yad dlamannah* (titipan), dan *mudharabah* (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam bentuk bagi hasil yaitu : *musyarakah* dan *mudhrabah*. Akad lain dari akad bagi hasil adalah akad dengan prinsip jual beli yaitu

*murabahah, salam dan istishna.*²Dalam hal ini masyarakat menyerahkan dananya pada bank syariah pada dasarnya tanpa jaminan yang bersifat kebendaan dan semata-mata hanya dilandasai oleh kepercayaan bahwa pada waktunya dana tersebut akan kembali ditambah dengan sejumlah keuntungan (*return*). Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan masyarakat tersebut, bank harus melaksanakan prinsip kehati-hatian.

Berdasarkan prinsip tersebut, *baitul maal wa tamwil* menerapkan sistem analisis yang ketat dalam penyaluran dananya melalui pembiayaan, di antaranya dengan mempersyaratkan adanya jaminan bagi pihak anggota yang hendak mengajukan pembiayaan. Persyaratan jaminan ini sebagai salah satu syarat terpenuhinya akad pembiayaan *murabahah* ini, sekaligus sebagai alat untuk penyelesaian masalah ketika ada penyelewangan dari perjanjian, dalam hal ini yaitu telat pembayaran seperti dalam perjanjian yang telah disepakati.

Secara umum jaminan dalam hukum Islam dikenal dengan *adh-dhaman*. Kata *dhaman* berasal dari mashdar “*dhimmu*” yang berarti menghendaki untuk ditanggung. *Dhaman* menurut pengertian etimologis ialah menjamin atau menyanggupi apa yang ada dalam tanggungan orang lain. *Khafalah* memiliki makna yang sama dengan *dhaman*. Menurut Imam Mawardi,

² Trisadni P. Usati dan Abd. Shomad, *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta: Bumi Aksar, 2013) hal. 28

dalam kebiasaan yang berlaku bahwa dhaman pada pendata gunaan harta benda, hamil pada diyat, *za'im* pada harta yang besar dan *kafalah* pada jiwa.³

Pada dasarnya, pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Namun, dalam praktek perbankan istilah tersebut dibedakan, istilah jaminan mengandung arti sebagai kepercayaan/keyakinan dari lembaga keuangan atas kemampuan atau kesanggupan debitur untuk melaksanakan kewajibannya. Sedangkan istilah agunan diartikan sebagai barang/benda yang dijadikan jaminan untuk melunasi utang anggota debitur.⁴

Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan". Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas pembiayaan berdasarkan prinsip syariah".⁵

³ Muhammad bin Ibrahim, *Ensiklopedi Fiqih MUamalah* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014) hal. 183

⁴ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Cet. I (Yogyakarta: Liberty, 1984), hal. 50

⁵ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hal. 286

Dalam mempraktekan jaminan di lembaga pembiayaan dipraktekan sebagai produk pelengkap dari akad yang lain, terutama pada akad *murabahah* sebagai akad utama yang digunakan pada lembaga pembiayaan syariah. Lembaga pembiayaan syariah dapat menahan barang dari anggota sebagai konsekuensi dari akad tersebut. Barang yang ditahan oleh lembaga pembiayaan syariah adalah bukti dari kepemilikan barang tersebut.⁶

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 127 menyebutkan bahwa penjual dapat meminta pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya dalam akad *murabahah*. Walaupun begitu, jaminan tidak termasuk dalam rukun atau syarat *murabahah*. Jaminan diperlukan oleh lembaga keuangan syariah merupakan salah satu cara yang ditempuh untuk mengurangi resiko jika anggota tidak memenuhi kewajibannya.⁷

Fatwa DSN yang menjadi dasar dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah tidak membahas tentang jaminan secara spesifik, namun terkait dengan pembiayaan *murabahah* dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan pada bagian ketiga bahwa jaminan dalam *murabahah*

⁶ Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung:PT. Remaja Rosdakarya, 2015), hal. 109

⁷ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, pasal 127

dibolehkan agar anggota serius dengan pesannya dan bank dapat meminta anggota untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.⁸ Menurut fatwa tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan murabahah, jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukan merupakan sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan murabahah.

Pembebanan jaminan kepada anggota debitur tersebut, juga berlaku pada Baitul maal wa tamwil Artha Sejahtera Bangilan Tuban yang kemudian disebut BMT Artha sejahtera Bangilan Tuban membebaskan jaminan kepada anggota debitur karena dana yang dikucurkan oleh BMT Artha sejahtera Bangilan Tuban kepada debitur sebagian besar juga berasal dari dana milik anggota lain yang disimpan dalam bentuk tabungan sehingga dana-dana tersebut harus diamankan oleh BMT Artha sejahtera Bangilan Tuban. Selain hal tersebut, pembebanan tersebut dilakukan guna mengurangi risiko sesuai dengan ketentuan dana BMT.

Tujuan dari pembebanan jaminan terhadap anggota kreditur sebagaimana penjelasan yang terdapat dalam Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, menyatakan sebagai berikut: “Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank

⁸ Ahmad Irfan Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2010) hal. 142

harus memperhatikan asas-asas pengkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan anggota debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan pembiayaan, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari anggota debitur”⁹

Salah satu bentuk penyaluran dana pada baitul maal wa tamwil adalah melalui produk *murabahah*. *Murabahah* adalah transaksi jual beli dengan prosedur penjual menyertakan modal pembelian barang, kemudian menentukan margin profit yang disepakati dari modal.¹⁰ Menurut mayoritas ulama sistem *murabahah* ini hukumnya sah dan diperbolehkan berdasarkan keumuman firman Allah SWT. Dalam QS. Al-Baqarah: 275, yang berbunyi:

إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ

⁹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) hal. 42

¹⁰ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah* (Lirboyo: Lirboyo Press, 2013) hal. 15

Artinya: *Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*¹¹

Dalam daftar istilah himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan lebih sebagai laba.¹² Di dalam pembiayaan *murabahah*, jaminan diperbolehkan agar anggota serius dengan pesannya dan bank dapat meminta anggota untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Dalam suatu pembiayaan dengan menggunakan skema syariah di Indonesia, khusus untuk perjanjian jaminan masih tetap tunduk dan menggunakan seluruh ketentuan hukum jaminan yang diatur dalam hukum positif. Oleh karena itu, seluruh ketentuan jaminan yang digunakan dalam penyaluran kredit secara konvensional, juga berlaku bagi pembiayaan dengan menggunakan skema syariah. Baitul maal wa tamwil sebagai Pembiayaan syariah yang melaksanakan kegiatan usaha harus berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara baitul maal wa tamwil dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Jakarta: Sygma, 2005), hal. 47

¹² Ahmad Irfan Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia, 2010) hal. 142

kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Sehingga dengan tunduk pada ketentuan tentang jaminan yang diatur dalam hukum positif, maka dikhawatirkan prinsip-prinsip syariah tersebut tidak dapat dipenuhi yang pada akhirnya tidak ada perbedaan antara syariah dengan konvensional.

Berdasarkan uraian di atas, maka hukum jaminan dalam pembiayaan syariah di Lembaga keuangan syariah diperlukan dalam rangka menjaga dana masyarakat, namun ketentuan jaminan yang mencerminkan konsep syariah sebagaimana yang termuat dalam literatur fiqih ternyata belum diterapkan karena belum ada aturan yang secara khusus mengatur tentang jaminan bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia.

Dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban, pihak BMT menerapkan ketentuan jaminan yaitu menyerahkan surat berharga dari barang yang menjadi obyek serta jaminan tambahan 1/3 dari harga beli barang tersebut, yang dalam pelaksanaan konsep ketentuan jaminan itu jaminan berupa surat dari kendaraan berupa STNK dan jaminan tambahan. yang pada prakteknya jaminan ini berbeda pada poin jaminan tambahan dari anggota satu dengan yang lain meskipun jumlah pembiayaan yang diajukan sama nominalnya. Hal ini menjadikan samar ketentuan jaminan yang baku yang harus ditentukan untuk jaminan pada pembiayaan *murabahah*. Konsep jaminan ini juga mirip dengan yang berlaku dalam konvensional.

Bentuk jaminan yang diterapkan oleh konvensional dan diterapkan juga pada syariah adalah hak tanggungan untuk benda tidak bergerak dan fidusia untuk benda bergerak.

Jaminan merupakan bentuk dari ikatan kepercayaan antara pihak-pihak yang melakukan transaksi, dengan adanya jaminan, pihak BMT merasa aman dan pihak anggota juga memperoleh biaya yang dibutuhkannya. Dengan konstruksi hukum jaminan yang sesuai dengan syariah dalam lembaga keuangan syariah yang masih belum jelas ketentuannya sehingga masih belum diterapkan pada *baitul maal wa tamwil* dan posisi jaminan yang khusus pada pembiayaan *murabahah* tentang hukum Islam yang mengaturnya.

Dari uraian diatas maka penulis merasa tertarik untuk menganalisis serta membahas bagaimana penerapan hukum Islam pada jaminan dalam pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban, yang selanjutnya akan penulis bahas dalam penelitian ini dengan judul “ANALISIS TERHADAP PRAKTEK JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ARTHA SEJAHTERA BANGILAN TUBAN.”

B. Rumusan Masalah

Agar penelitian yang akan dilakukan dapat difokuskan pada persoalan yang sesuai dengan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka perlu dirumuskan dengan rumusan

masalah yaitu bagaimana analisis hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan yang ingin diperoleh dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.
2. Manfaat yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:
 - a. Memberikan wawasan yang lebih luas dan komprehensif dengan mendeskripsikan pandangan hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.
 - b. Memberi kontribusi karya ilmiah sebagai rujukan ataupun referensi terhadap dunia hukum, khususnya bagi praktisi hukum, pengamat hukum dan sebagainya.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk mendukung penelitian ini peneliti berusaha mencari referensi yang berkaitan dengan penelitian ini. Penyajian telaah pustaka ini bertujuan untuk menghindari adanya duplikasi dengan

penyusunan yang telah ada sebelumnya. Dan sejauh penelusuran penyusun belum ditemukan skripsi yang berjudul Analisis Terhadap Praktek Jaminan pada Pembiayaan *Murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban. Oleh karena itu penyusun berkeyakinan bahwa penyusunan ini dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, karena penyusun memperhatikan ketentuan-ketentuan penyusunan yang harus dijunjung tinggi. Tetapi penyusun menemukan beberapa skripsi yang dapat penyusun jadikan rujukan dan referensi dalam menyusun skripsi ini.

Skripsi Dengan Judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Pada Akad Pembiayaan Mudharabah (Studi Penerapan Fatwa DSN NO. 07 DSN/MUI/IV/TAHUN 2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh) di BMT Bismillah Sukorejo Kendal)” oleh Maghfur Wahid. Secara singkat skripsi ini membahas tentang pelaksanaan akad pembiayaan mudharabah di BMT Bismillah Sukorejo Kendal dan Pelaksanaan jaminan pada akad pembiayaan mudharabah di BMT Bismillah Sukorejo Kendal apakah sudah sesuai dengan fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 07 DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan mudharabah dan prinsip-prinsip muamalah dalam Islam.¹³

¹³ Maghfur Wahid, *Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Pada Akad Pembiayaan Mudharabah (Studi Penerapan Fatwa DSN No. 07 DSN/MUI/IV/Tahun 2000 Tentang Pembiayaan Mudharabah (Qiradh) di*

Skripsi dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap penerapan Jaminan dalam Akad pembiayaan Mudharabah (Studi Kasus di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta)” oleh Kurnia Rusmiyati. Skripsi ini membahas tentang pemikiran apa yang melatar belakangi diterapkannya jaminan pada pembiayaan mudharaban dan analisis mengenai hokum islam terhadap praktek penerapan jaminan pada akad pembiayaan *mudharabah* di Bank BNI Syariah cabang Yogyakarta.¹⁴

Skripsi dengan judul “Praktek Hukum Jaminan Lembaga Keuangan Mikro Syari’ah (Studi Kasus BMT di Kota Semarang)” oleh Ahmad Syaiful Anam. Skripsi ini menyoroti tentang konsep hokum yang digunakan pada jaminan yang telah disepakati oleh Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya dan juga pembahasan dari pelaksanaan hukum jaminan yang diterapkan oleh BMT di Kota Semarang serta dampak penerapan hukum jaminan oleh BMT di Kota Semarang.¹⁵

Skripsi saudari Kholifatu Dhuro pada tahun 2005, tentang ‘Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemberian Pembiayaan

BMT Bismillah Sukorejo Kendal, Perpustakaan UIN Walisongo Semarang, 2015.

¹⁴ Kurnia Rusmiati, *Tinjaun Hukum Islam Terhadap Penerapan Jaminan dalam Pembiayaan Mudarabah (Studi Kasus di Bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta)* Skripsi UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2012.

¹⁵ Ahmad Syaiful Anam, *Praktek Hukum Jaminan Lembaga Keuangan Mikro Syari’ah (Studi Kasus Bmt Di Kota Semarang)* Skripsi Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

Murabahah dengan Jaminan Barang Milik Orang Lain (Studi pada PT BPRS Al-Hidayah Beji Pasuruan).” Penelitian ini berupaya menjelaskan tentang implementasi pembiayaan *murabahah* dengan jaminan barang milik orang lain di BPRS Al-Hidayah menurut hukum Islam.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan jaminan barang milik orang lain itu pada umumnya sama, hanya saja yang membedakan tentang status kepemilikan barang jaminan. Kalau barang yang dijaminakan itu kepunyaannya sendiri maka hanya membuat surat pernyataan bahwa benar-benar barang tersebut miliknya, sedangkan jika menggunakan jaminan milik orang lain, maka harus ada surat kuasa dari pemilik barang yang asli. Dan dari pelimpahan barang tersebut timbullah suatu penanggungan utang dari orang yang memberi kuasa. Adapun menurut hukum Islam transaksi *murabahah* dengan menggunakan jaminan barang milik orang lain itu diperbolehkan, karena dalam transaksi ini barang yang dijadikan jaminan itu sudah dikuasakan oleh pemilik barang yang asli, yang mana dalam Islam hal tersebut sama dengan wakalah. Dan dari adanya surat kuasa ini timbullah penanggungan utang.¹⁶

¹⁶ Kholifatu Dhuro, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pemberian Pembiayaan Murabahah Dengan*

E. Metode Penelitian

Metode merupakan hal yang sangat penting dalam mendapatkan informasi, sebab metode merupakan jalan yang harus ditempuh untuk mencapai tujuan tertentu.

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan di tempat atau medan yang terjadi permasalahan.¹⁷ Dalam penelitian ini peneliti meneliti praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah secara deskriptif normatif, dimana peneliti ini memaparkan dan menguraikan hasil penelitian sesuai dengan pengamatan dan data penelitian yang dilakukan pada saat di lapangan.

Peneliti berusaha mengumpulkan berbagai informasi melalui wawancara, penelitian ini menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dari kasus yang diamati. Deskriptif normatif yaitu metode yang dipakai untuk membantu dalam menggambarkan keadaan atau sifat yang

Jaminan Barang Milik Orang Lain : Studipada PT BPRS Al Hidayah Beji Pasuruan, skripsi pada jurusan Muamalah, Fakultas syari'ah, IAIN Surabaya, tahun 2005

¹⁷ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002) hal. 15

dijadikan obyek dalam penelitian dengan dikaitkan norma, kaidah hukum yang berlaku atau sisi normatifnya untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum yaitu hukum Islam.¹⁸

3. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data diperoleh.¹⁹ Dalam hal ini peneliti menggunakan beberapa sumber data yaitu:

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber asli.²⁰ Data primer ini peneliti dapatkan melalui hasil wawancara langsung dengan pegawai dan nasabah serta data berupa dokumen akad pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder yaitu jenis data yang dijadikan sebagai pendukung data, pokok atau dapat pula didefinisikan sebagai sumber yang mampu atau dapat

¹⁸ Cik Hasan Bisri, *Metode Penelitian Fiqh jilid I*. (Bogor: Prenada Media, 2003,)hal. 16

¹⁹ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010) hal. 172

²⁰ Muhammad, *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008) hal. 103

memberikan informasi atau data tambahan yang dapat memperkuat data pokok.²¹ Adapun sumber data yang mendukung dan melengkapinya sumber data primer adalah berupa buku, jurnal, majalah dan pustaka lain yang berkaitan dengan tema penelitian. Dalam skripsi ini yang dijadikan sumber data sekunder adalah skripsi terdahulu.

4. Metode Pengumpulan Data

- a. Metode observasi yakni pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada obyek penelitian. Hasilnya dicatat lengkap untuk laporan (Skripsi). Metode observasi yang peneliti gunakan adalah bersifat non partisipan dan metode ini dipakai secara khusus untuk melihat peristiwa sekeliling obyek penelitian guna mencari kesan umum serta untuk mencatat sejumlah peristiwa tentang tipe-tipe tingkah laku tertentu. Dalam penerapannya dengan metode ini, peneliti mengamati tentang praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.
- b. Metode Interview adalah usaha mengumpulkan informasi dengan mengajukan sejumlah pertanyaan

²¹ Suradi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-II, 1998) hal. 85.

secara lisan, untuk dijawab secara lisan pula. Dengan metode ini diharapkan dapat mendapatkan jawaban secara langsung, jujur, dan benar serta keterangan yang lengkap dari interview sehubungan dengan obyek penelitian, sehingga dapat memperoleh informasi yang valid dengan bertanya langsung kepada nara sumber. Dalam hal ini nara sumbernya adalah pegawai BMT dan anggota BMT yang mengerti betul tentang praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

- c. Dokumntasi adalah pengumpulan data yang digunakan untuk menelusuri data historis. Sebagian besar data yang tersedia adalah berbentuk surat-surat, dokumen, cendera mata, laporan dan sebagainya.²² Pada penelitian ini penulis menggunakan dokumentasi yang langsung diambil dari objek penelitian (di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban).

²² Burhan Bungin, *Penelitian Kualitatif*, (Jakarta : Kencana, 2007) hal. 124-125.

F. Metode Analisi Data

Teknik analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dokumentasi dan lainnya untuk meningkatkan pemahaman peneliti tentang kasus yang diteliti dan menyajikannya sebagai temuan.²³

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sebelum memasuki lapangan, selama di lapangan, dan setelah selesai di lapangan.²⁴ Pada dasarnya analisis dilakukan sejak merumuskan dan menjelaskan masalah. Sebelum peneliti terjun ke lapangan dan terus berlangsung hingga penulisan hasil penelitian selesai.

Analisis data yang digunakan adalah analisis data deskriptif kualitatif yaitu dengan memberikan predikat kepada objek yang diteliti sesuai dengan kondisi yang sebenarnya, serta mengutamakan pengamatan terhadap gejala, peristiwa, dan kondisi pengelola dan anggota yang menggunakan akad *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban. Metode ini bertujuan untuk menggambarkan fenomena praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

²³ Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D, (Bandung: alfabeta, 2009), hal. 334.

²⁴ Sugiono, Memahami Penelitian Kualitatif, (Bandung: Alfabeta, 2012), hal. 89.

G. Sistematika Penulisan

Untuk mengantarkan pada pemahaman yang utuh dan focus, dalam pembahasan ini dibuat sistematika penyusunan sebagai berikut.

BAB I : Pendahuluan. Dalam bab pendahuluan ini memuat latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : Pengertian konsep umum tentang jaminan dan murabahah. Dalam bab kedua ini peneliti akan menguraikan tentang pengertian, dasar hukum syara' mengenai jaminan dan *murabahah*.

BAB III : Proses praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban. Di dalam Bab III peneliti akan mengulas sedikit tentang gambaran umum dari BMT Artha Sejahtera yang meliputi : Latar belakang berdirinya BMT Artha Sejahtera, landasan hukum, visi-misi, struktur organisasi internal, produk – produk jasa maupun non jasa yang ditawarkan kepada anggota (anggota & calon anggota) dan yang paling ditekankan dalam bab ini adalah mengenai praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

BAB IV : Analisis terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban. Dalam bab ini peneliti akan menganalisis dalam hukum Islam terhadap praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

BAB V : Penutup. Bab terakhir ini meliputi: kesimpulan, saran-saran dan penutup.

BAB II

TEORI TENTANG JAMINAN DAN *MURABAHAH*

A. Jaminan (*Rahn*)

1. Pengertian *rahn*

Rahn secara etimologis berarti *tsubut* (tetap) dan *dawam* (kekal, terus menerus). Adapun *rahn* secara terminologis adalah menjadikan harta benda sebagai jaminan hutang agar hutang itu dilunasi (dikembalikan) atau dibayarkan harganya jika tidak dapat mengembalikannya.¹

Ulama' fiqh berbeda pendapat dalam mendefinisikan *rahn*:

- a. Menurut ulama' Syafi'iyah mendefinisikan *rahn* yaitu : menjadikan suatu benda sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayaran ketika berhalangan dalam membayar utang.
- b. Menurut ulama' Hanabilah mendefinisikan *rahn* yaitu : Harta yang dijadikan jaminan utang sebagai pembayaran harga (nilai) utang ketika yang berutang berhalangan (tidak mampu) membayar hutangnya kepada pemberi pinjamannya.²

¹ Ibid, hal. 173

² Wahbah Zuhailiy, *Al- Fiqh al Islami wa Adillatuhu*, juz 5, (Beirut : Dar al-Fikr, t.th) hal. 180

2. Dasar hukum *rahn*

Dasar hukum *rahn* bersumber dari Qur'an, hadits dan kesepakatan para Ulama' (ijma').³

1) Qur'an

Dasar kebolehan *rahn* terdapat pada QS. Al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi.

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 ﴿٢٨٣﴾

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 barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.⁴

³ Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Grmedia, 2012) hal. 308

⁴ Departemen Agama RI, *Op.cit*, hal. 49.

Ayat tersebut memerintahkan kepada siapa saja yang mengadakan perjanjian dengan tidak secara tunai hendaklah akad hutang itu dicatat. Jika tidak ada penulis atau dalam keadaan terburuburu dalam perjalanan maka sebagai ganti penulis yaitu penyerahan barang jaminan.

2) Hadits

عن عائشة قال: ان رسول الله صلى الله عليه وسلم اشترى طعاما من يهودي الى اجل ورهنه درعا من حديد (رواه البخارى ومسلم)

Artinya: “Aisyah r.a. berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi” (HR. Bukhari dan Muslim)⁵

3) Ijmak

Para ulama’ telah sepakat bahwa rahn itu boleh, mereka tidak mempertentangkan kebolehnya demikian pula landasan hukumnya. Di Indonesia hal ini berupa dikeluarkannya Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, tanggal 26 Juni 2002 yang menyatakan bahwa pinjaman dengan

⁵ Abi ‘Abdillah bin Ismail Al-Bukhori, *Shahih Bukhori*, (Saudi Arabia: Baitul Afkar Addauliyah, 1998) hal. 418

menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan.⁶

3. Rukun dan syarat *rahn*

Rukun *rahn* ada 4 (empat):⁷

a. *Rahin* (penggadai / pemberi gadai) dan *murtahin* (penerima gadai).

Syarat *rahin* dan *murtahin*, mempunyai kecakapan melakukan tindakan hukum dan tidak adanya paksaan. Maka tidak sah akad *rahn* dari orang yang tidak mempunyai kecakapan melakukan tindakan hukum, misalnya orang gila dan anak kecil yang belum tamyiz.

b. *Marhun* atau *rahn* (barang gadai, sesuatu yang digadaikan atau yang dijadikan jaminan hutang).

Karakteristik barang menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), karakteristik barang jaminan utang adalah:

- 4) Bernilai harta dan dapat diperjual belikan.
- 5) Jenis dan tertentu.
- 6) Milik sah orang yang berhutang.
- 7) Tidak terkait dengan hak orang lain.
- 8) Merupakan harta yang utuh dan boleh diserahkan baik materi maupun manfaatnya.

⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang *rahn* No. 25/DSN-MUI/III/2002.

⁷ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000) hal. 254

Jenis barang menurut Fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* tidak menjelaskan jenis barang yang dapat dijadikan jaminan utang. Dengan melihat praktik Nabi Muhammad dan para sahabat, barang yang dijadikan jaminan utang dapat berupa baju besi, hewan ternak dan rumah. Karena itu dapat disimpulkan bahwa barang yang dapat dijadikan jaminan utang adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak.⁸

c. *Marhun bih* (sesuatu yg dijamin oleh barang gadai). Yaitu hutang, syarat hutang (*marhun bih*) adalah:

- 1) Hutang sudah menjadi kewajiban *rahin* (pemberi gadai), yakni sudah terwujud sebab hutang, misalnya jual beli secara utang.
- 2) Hutang memungkinkan untuk dilunasi.
- 3) Hutang diketahui dengan jelas. Misal tidak sah *rahn* di antara dua hutang yang tidak ditentukan salah satunya secara jelas.

d. *Shigat* (ijab dan qabul).

Syarat *Shigat*: tidak digantungkan dengan suatu syarat atau digantungkan untuk waktu mendatang. Maka tidak sah *rahn*, kalau penggadai (*rahin*) berkata misalkan, "Saya gadaikan sepeda motor saya jika bisnis saya gagal." Atau,"

⁸ Wangsawidjaja, *Op. cit*, hal. 311

Saya gadaikan sepeda motor saya satu tahun yang akan dating.

Syarat-syarat *rahn*

1) Syarat *Luzuum* : *Al-Qabdu* (القبض)

Dalam *rahn* ada syarat *luzum* (syarat agar akad bersifat mengikat atau *luzuum*), yaitu adanya *Al-Qabdu* (pemegangan atau penerimaan barang gadai) oleh *murtahin* (yang menerima gadai). Seperti dalam firman Allah QS. QS Al- Baqarah : 283 yang berbunyi:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً

Artinya: *Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan (rahn) yang dipegang (oleh yang berpiutang).*⁹

Maka, jika belum terjadi *al-qabdu* (pemegangan atau penerimaan) barang gadai oleh *murtahin* (penerima gadai) berarti *rahn* belum memiliki kekuatan hukum. Hal ini juga ditegaskan dalam fatwa DSN No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*

⁹ Departemen RI, *Op.cit*, hal. 49

ditegaskan bahwa *rahin* menyerahkan ”bukti kepemilikan” barang kepada *murtahin*. Berdasarkan fatwa tersebut, barang yang digunakan tetap dikuasai dan dimiliki oleh pemberi jaminan.¹⁰

2) *Kaifiyah Al-Qabdu* (cara *al-qabdu*) yaitu:

- a) Jika berupa barang bergerak, misalnya sepeda motor atau uang atau pakaian, caranya dengan menyerahkan barangnya itu.
- b) Jika berupa barang tak bergerak, semisal rumah atau tanah, caranya dengan pengosongan (*tahliyyah*) sedemikian rupa, sehingga antara *murtahin* (penerima gadai) dengan barang gadai tak ada penghalang lagi.

4. Berahirnya *rahn*

Berahirnya akad *rahn*, menurut Wahbah Zuhaili,¹¹ adalah karena,

- a. Barang telah diserahkan kembali kepada pemiliknya.
- b. *Rahin* (penggadai) membayar utangnya.
- c. Dijual paksa, yaitu dijual berdsarkan penetapan hakim atas permintaan *rahin*.

¹⁰ Ibid, hal. 312

¹¹ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh Al-Islam wa Adillatuh*, (Jakarta: PT Bank Muamalat Indonesia, 2001) hal. 199-123

- d. Pembebasan utang dengan cara apapun, sekalipun dengan pemindahan oleh *murtahin*.
- e. Pembatalan oleh *murtahin*, meskipun tidak ada persetujuan dengan pihak *rahin*
- f. Rusaknya barang gadai disebabkan oleh tindakan atau penggunaan *murtahin*.
- g. Memanfaatkan barang gadai dengan penyewaan hibah atau sedekah baik dari pihak *rahin* ataupun pihak *murtahin*.
- h. Meninggalnya *rahin* (menurut Malikiyah) dan/atau *murtahin* (menurut Hanafiyah). Sedangkan Syafi'iyah dan Hanabilah menganggap kematian para pihak tidak mengahiri akad *rahn*.

B. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Secara bahasa *murabahah* diambil dari kata *rabiha-yarbahu-ribhan-warabahan-warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedangkan kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari

produksi atau modal. *Murabahah* berasal dari *masdhar* yang berarti keuntungan, laba atau faedah.¹²

Secara istilah, *murabahah* ini banyak didefinisikan oleh para fuqaha. Jual beli *murabahah* adalah jual beli dengan harga jualnya sama dengan harga belinya ditambah dengan keuntungan. Gambaran *murabahah* ini, sebagaimana dikemukakan oleh malikiyah adalah jual beli barang dengan harga beli beserta tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli.¹³

Jual beli *murabahah* adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan. Atau singkatnya jual beli *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).¹⁴

¹² Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Prograssif, 1997) hal. 463

¹³ Yadi Janwari, *Op. cit.*, hal. 14

¹⁴ Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013) hal. 136

Murabahah dalam literatur fikih Islam menggambarkan suatu jenis transaksi penjualan. Dalam transaksi *murabahah*, penjual melakukan kesepakatan dengan pembeli untuk menyediakan suatu produk atau barang, dengan ditambah jumlah keuntungan tertentu diatas biaya produksi. Di sini penjual mengungkapkan biaya sesungguhnya yang dikeluarkan dan beberapa keuntungan yang hendak diambilnya. Pembayaran dapat dilakukan saat penyerahan barang atau ditetapkan pada tanggal tertentu yang disepakati¹⁵.

Sedangkan dalam fatwa Dewan Syari'ah (DSN) No. 04/DSN.MUI/IV/2000. Pengertian *murabahah*, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹⁶

Murabahah adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan. Pada perjanjian *murabahah* atau mark up, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh anggotanya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada anggota tersebut dengan menambahnya

¹⁵ Ardian Sutedi, *Perbankan Syari'ah*, (Yogyakarta: Ghalia Indonesia, 2009) hal. 95.

¹⁶ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang *murabahah* No:04/DSN-MUI/IV/2000

suatu mark-up atau keuntungan. Dengan kata lain penjualan barang oleh bank kepada anggota dilakukan atas dasar cost-plus profit. baik mengenai barang yang dibutuhkan oleh anggota maupun tambahan biaya atau mark-up yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan anggota yang bersangkutan.¹⁷

Dari beberapa pengertian di atas, dapat ditarik kesimpulan bahwa murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh. Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit, jika secara kredit harus dipisahkan antara keuntungan dan harga perolehan. Keuntungan tidak boleh berubah sepanjang akad, kalau terjadi kesulitan bayar dapat dilakukan restrukturisasi dan kalau kesulitan bayar karena lalai dapat dikenakan denda. Denda tersebut akan dianggap sebagai dana kebajikan. Uang

¹⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan islam dan kedudukannya dalam tata hukum perbankan Indonesia* (jakarta: Grafiti, 2007), hal. 64.

muka juga dapat diterima, tetapi harus dianggap sebagai pengurang piutang.

2. Landasan Hukum *Murabahah*

Dalam Islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidaklah bersifat islami.¹⁸ *Murabahah* merupakan suatu akad yang dibolehkan secara syar'i, serta didukung oleh mayoritas ulama dari kalangan Shahabat, Tabi'in serta Ulama-ulama dari berbagai mazhab dan aliran. Landasan hukum akad *murabahah* ini adalah:

- a. Al - Qur'an Firman Allah QS. An - Nisaa' (4) ayat 29:

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

Artinya: “*Hai orang yang beriman, Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali*

¹⁸ Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003), hal. 115

dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu.” (QS. An-Nisa’:29)¹⁹

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil. Di antara transaksi yang dikategorikan batil adalah transaksi yang mengandung riba sebagaimana yang terdapat pada sistem kredit konvensional. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin. Di samping itu ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi *murabahah* harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.²⁰

b. Firman Allah QS. Al - Baqarah (2) ayat 275:

ذٰلِكَ اَلْكَيْدُ لَا رَيْبَ فِيْهِ هُدًى لِّلْمُتَّقِيْنَ

Artinya: *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.*²¹

¹⁹ Departemen Agama RI, *Op.cit*, hal. 83

²⁰ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) hal. 106

²¹ Departemen Agama RI, *Op.cit*, hal. 47

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep riba. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syara', dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syari'ah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur riba.

c. Al-Hadits

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda:

عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه أن رسول الله صلى الله عليه وآله وسلم قال: إنما البيع عن تراض, (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya: "*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*" (HR. *al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban*).²²

Dari suhaib ar-Rumi r. a bahwa Rasulullah SAW bersabda:

²² Abi 'Abdillah Muhammad bin Yazid Ibnu Majjah Al-Qazuini, *Sunan Ibnu Majjah*, Baitul Afkar Addauliyah, hal. 246

ان النبي صلى الله عليه واله وسلم قال: ثلاث فيهن
البركة: البيع إلى أجل, والمقارضة, وخط
البر بالشعير للبيت لالبيع (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: “Ada tiga hal yang mengandung
berkah: jual beli tidak secara tunai,
muqaradhah (*mudharabah*), dan
mencampur gandum dengan jewawut
untuk keperluan rumah tangga, bukan
untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari
Shuhaib).²³

Hadis diatas memberikan persyaratan bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murabahah*, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak anggota dan bank, tidak bisa di tentukan secara sepihak.²⁴

Kemudian ketentuan transaksi *murabahah* yang mengatur pada perbankan syariah dan

²³ Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqhu Al-Islami wa Adillatuhu*, (Damasku, Dar Al-Fikr, 1984) hal. 346

²⁴Dimyauddin Djuwaini, *Op.cit*, hal. 106.

lembaga pembiayaan syariah, di gariskan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional Nomer 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut membahas tentang ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah, ketentuan *murabahah* kepada anggota, jaminan, utang dalam *murabahah*, penundaan pembayaran, dan kondisi bangkrut pada anggota *murabahah*. Secara spesifik, ketentuan syar'i tersebut akan dibahas pada bagian rukun transaksi *murabahah* berikut.²⁵

3. Syarat dan Rukun *Murabahah*

a. Syarat *Murabahah*

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* meliputi hal-hal sebagai berikut:

- 1) Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan penjual). Artinya keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah,

²⁵ Rizal Yaya, *Akutansi Perbankan Syariah Teorian Praktik Kontemporer* (Jakarta: salemba Empat, 2014) hal. 158.

bahwa keuntungan yang terkait dengan resiko dapat mengambil keuntungan.

- 2) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli pada saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murabahah*.
- 3) Adanya informasi keuntungan yang jelas, baik nominal maupun presentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.
- 4) Dalam sistem *murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual disamping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.²⁶

Adapun menurut para jumbuh ulama, sebetulnya syarat dan rukun yang terdapat pada *bai' murabahah* itu sama dengan syarat dan rukun yang terdapat pada jual beli, dan hal ini identik dengan rukun

²⁶ Mardani, *Op.cit*, hal. 137

syarat dan rukun yang harus ada dalam akad.²⁷ Syarat dari jual beli *murabahah* yaitu:

- 1) Syarat orang yang melakukan jual beli harus berakal. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
- 2) Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul Menurut para ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah
 - a) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal,
 - b) Kabul sesuai dengan ijab,
 - c) Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.
- 3) Syarat barang yang diperjual belikan yaitu:
 - a) Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu,
 - b) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia,

²⁷ Dimyauddin Djuwaini, *Op. cit*, hal. 111

- c) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan,
- d) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung,²⁸

Dalam transaksi jual beli *murabahah* ada hal-hal yang harus diperhatikan diantaranya yaitu:

- 1) Penjual memberitahu harga biaya modal kepada anggota.

Pihak penjual harus memberitahukan berapa seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh anggota. Karena hal ini merupakan syarat mutlak bagi keabsahan *bai' murabahah*. Jika harga beli tidak dijelaskan ke pihak pembeli, maka jual beli tersebut dinyatakan rusak dan akadnya batal.

- 2) Akad jual beli pertama harus sah adanya.

Maksudnya transaksi yang dilakukan oleh pemasok dengan pembeli pertama dalam hal ini pihak BMT harus sah, jika tidak maka transaksi yang dilakukan pihak BMT dengan pembeli/anggota hukumnya *fasid* atau rusak dan

²⁸ Osmad Muthaher, *Akutansi Perbankan Syaria'h* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012) hal. 60

akadnya batal. Dengan alasan, *bai' murabahah* berdasarkan atas adanya harga pokok yang ditambah dengan *margin* sebagai keuntungannya, jika harga belinya bermasalah, maka secara otomatis harga jualnya juga pasti bermasalah.

- 3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian. Jadi jika pada barang tersebut terdapat kecaatan, pihak penjual harus memberitahu ke pembeli keadaan barannya, dengan demikian penjual tidak boleh berkhianat.
- 4) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.²⁹ Misalnya jika pembelian tersebut ternyata dilakukan secara hutang, dari pihak penjual harus menyampaikan hal itu kepada pembeli.
- 5) Akad harus bebas riba.

Dalam transaksi *bai' murabahah* harus bebas dari riba, karena transaksi yang mengandung riba dilarang oleh syari'at Islam dan hukumnya haram.

²⁹ Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) hal. 102

b. Rukun Murabahah

Menurut madzhab Hanafi rukun jual beli adalah ijab dan kabul, sedangkan menurut jumhur ulama ada empat rukun yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, *shighat*, dan barang yang diadakan.³⁰ Dalam *bai' murabahah* juga terdapat rukun-rukun yang menjadi pedoman bagi bank-bank syari'ah/BMT. Rukun *bai' murabahah* tersebut antara lain:

- 1) Penjual (*Bai'*) Yang menjadi penjual disini adalah pihak BMT yang membiayai pembelian suatu barang yang dibutuhkan anggota.
- 2) Pembeli (*Musyitari*) Pembeli yang dimaksud adalah anggota BMT yang mengajukan pembiayaan murabahah di BMT tersebut.
- 3) Obyek/ barang (*Mabi'*) Barang yang biasanya diajukan pemohon itu rata-rata barang untuk pemenuhan kebutuhan produksi.
- 4) Kejelasan harga (*Tsaman*) Harga yang dikeluarkan oleh pihak BMT harus jelas dan terperinci, total dari harga pembelian plus biaya-biaya pendukung ditambah dengan margin, merupakan harga jual murabahah yang ditawarkan ke pembeli/anggota.

³⁰ Osmad Muthaher, *Op.ci*, hal. 59

- 5) Adanya ijab qobul (*sighat*) Dalam akad biasanya memuat tentang spesifikasi barang yang diinginkan anggota, kesediaan pihak bank syariah atau BMT dalam pengadaan barang, juga pihak bank syariah atau BMT harus memberitahukan harga pokok pembelian dan jumlah keuntungan yang ditawarkan kepada anggota (terjadi penawaran), kemudian penentuan lama angsuran apabila terdapat kesepakatan *murabahah*.

4. Ketentuan *Murabahah*

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah yang diatur dalam Fatwa DSN Nomer 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu:³¹

- a. Bank dan anggota harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

³¹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang *murabahah* No:04/DSN-MUI/IV/2000

- d. Bank membeli barang yang diperlukan anggota atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada anggota (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada anggota berikut biaya yang diperlukan.
- g. Anggota membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan anggota.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada anggota untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada anggota dalam *murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

- a. Anggota mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada anggota dan anggota harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta anggota untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika anggota kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada anggota.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - 1) jika anggota memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- 2) jika anggota batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, anggota wajib melunasi kekurangannya.

Jaminan pada pembiayaan *murabahah* yang diatur dalam fatwa ini yaitu:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar anggota serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta anggota untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

BAB III

PRAKTEK JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ARTHA SEJAHTERA BANGILAN TUBAN

A. Gambaran Umum BMT Artha Sejahtera

1. Sejarah Berdirinya BMT Artha Sejahtera

Berdasarkan pengalaman selama krisis multidimensi yang melanda Indonesia sejak tahun 1997, terbukti masyarakat ekonomi menengah ke bawah justru dapat lebih bertahan karena mereka lebih banyak berkuat dengan kegiatan-kegiatan ekonomi di sektor riil yang ternyata lebih tahan terhadap gempuran krisis. Oleh karenanya, ke depan diharapkan arah kebijakan pembangunan nasional dapat lebih memperhatikan masyarakat ekonomi bawah karena sebenarnya merekalah tulang punggung perekonomian negeri ini. Hanya saja, selama ini bank-bank konvensional sebagai alternatif penyedia dana bagi masyarakat lebih banyak berpihak pada pengusaha-pengusaha menengah ke atas, dengan alasan golongan ini lebih menjanjikan bagi perkembangan usaha mereka. Menjawab permasalahan ini, timbullah pemikiran untuk membentuk suatu lembaga keuangan alternatif yang dapat ikut berperan membangun masyarakat ekonomi kecil. Diharapkan lembaga keuangan

ini dapat mengakomodir dan memenuhi kebutuhan dana usaha masyarakat ekonomi kecil sehingga nantinya akan tercipta kehidupan ekonomi yang saling menunjang, adil, merata dan menguntungkan semua pihak.

Jauh sebelum krisis multidimensi melanda Indonesia, sebenarnya telah berdiri sebuah Bank Syariah di Indonesia, yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang dalam seluruh kegiatan operasionalnya berusaha melaksanakan syariat-syariat Islam. Namun sayang, keberadaannya belum begitu diperhitungkan karena mengusung sistem perbankan syariah yang dianggap sebagai 'barang baru' yang tentu saja belum begitu familiar di kalangan masyarakat umum yang telah terbiasa dengan sistem perbankan konvensional. Namun ketika krisis ekonomi menghantam, ketika banyak bank-bank konvensional terancam ambruk, bank-bank dengan sistem syariah justru lebih mampu bertahan dan menunjukkan eksistensinya. Kenyataan ini seakan membuka mata dan kesadaran banyak pihak akan kelebihan dan keunggulan sistem perbankan syariah dengan sistem bagi hasilnya yang ternyata lebih adil dan manusiawi. Sehingga kemudian banyak bermunculan lembaga-lembaga keuangan syariah, bak jamur dimusim hujan. Bahkan bank-bank konvensionalpun mulai melirik potensi ini

dengan beramai-ramai membuka unit pelayanan syariah. Konsep syariah kini kian populer dan makin banyak pelaku keuangan yang melirikinya karena dianggap mampu memberikan keuntungan lebih yang tidak bisa diberikan oleh bank-bank konvensional. Pertumbuhan lembaga-lembaga keuangan syariah yang signifikan ini diharapkan akan dapat memperkuat jaringan layanan dan dengan sendirinya akan meningkatkan eksistensi perbankan syariah di kancah perbankan nasional maupun internasional. Perbankan syariah kini makin memperluas jaringan yang diikuti dengan produk-produk yang kian inovatif, baik dalam penghimpunan dana ataupun penyaluran dana pembiayaan. Dan yang patut dihargai adalah fungsi intermediasi yang telah dijalankan dengan baik sehingga kesan yang timbul bukan antara pihak bank dengan anggota, akan tetapi lebih merupakan suatu hubungan mitra kerja yang didalamnya terkandung suatu bentuk kepercayaan dan keinginan untuk dapat berbagi keuntungan secara adil dan merata demi kemajuan bersama.

Melihat potensi besar lembaga-lembaga keuangan syariah dalam perannya untuk ikut membangun perekonomian masyarakat, maka timbul keinginan sebagian anggota masyarakat di wilayah Kecamatan

Bangilan, Kabupaten Tuban, Jawa Timur, untuk merintis berdirinya sebuah lembaga keuangan syariah. Atas prakarsa bersama, antara lain dari para tokoh masyarakat, pengusaha, ulama, pejabat setempat serta para pelaku ekonomi lainnya, maka didirikanlah sebuah lembaga keuangan syariah yang kemudian dikenal dengan nama Baitul Maal Wat Tanwil (BMT) Artha Sejahtera, tepatnya pada tanggal 19 Oktober 1998. Lembaga ini pertamakali didirikan dengan jumlah anggota pendiri sebanyak 26 orang dengan simpanan pokok sebesar Rp. 250.000,- yang dapat diangsur sebanyak 12 kali, dan pada saat itu terkumpul saham pendiri sebesar Rp. 2.300.000,-. Pada awal operasinya, BMT Artha Sejahtera mengontrak sebuah ruangan rumah dari salah satu pendiri, dengan jumlah pengelola sebanyak 5 orang. Masa awal beroperasi merupakan masa-masa paling sulit karena begitu banyak tantangan yang harus dihadapi dan begitu banyak permasalahan yang harus dipecahkan. Namun berbekal kerja keras, pantang menyerah, senantiasa kreatif dan inovatif, serta selalu berusaha meluruskan niat, keyakinan dan kepercayaan diri, maka mereka berhasil melewati masa-masa sulit tersebut. Hingga kemudian BMT Artha Sejahtera semakin maju dan mulai mendapatkan kepercayaan masyarakat sehingga dapat berkembang

hingga sekarang. Sejak bulan Juni 2004, BMT Artha Sejahtera telah mengalami perubahan AD/ART dan berganti nama menjadi Koperasi Syariah Simpan Pinjam (KJKS) BMT Usaha Artha Sejahtera, kemudian pada bulan November 2007, berganti badan hukum menjadi Koperasi Jasa Keuangan Syariah(KJKS).

Harus diakui, secara nominal pangsa pasar perbankan syariah di industri perbankan nasional masih kecil. Asetnya baru menguasai 1,13% dari total aset perbankan nasional dan kucuran dana pembiayaannya pun baru 1,99% dari seluruh kredit yang dikucurkan perbankan Indonesia. Meski begitu, banyak pelaku perbankan Indonesia yang yakin bahwa perbankan syariah di Indonesia cukup menjanjikan. Prospek bank syariah di Indonesia pada masa mendatang dipercaya akan makin baik karena ada kejelasan visi, misi dan pengembangan perbankan syariah nasional oleh otoritas perbankan di Indonesia.¹

2. Landasan Hukum

a. Status Hukum

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syaria'ah
(KSPPS)

¹ Arsip dokumen BMT Arta Sejahtera Bangilan Tuban

- b. Nomer Badan Hukum
007/PAD/XVI.28/414.045/2007
- c. Dasar Hukum
Surat Keputusan (SK) Menteri Negara Koperasi,
Usaha Kecil dan Menengah, Nomor:
067.b/BH/PAD/XVI.22/XI/2007, tanggal 05
November 2007. 01.838.349.7.507.000²

3. Tujuan, Visi, Misi dan Sifat BMT Artha Sejahtera

Tujuan BMT Artha Sejahtera adalah bertujuan untuk memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya, serta meningkatkan kekuatan dan posisi tawar pengusaha kecil menengah ke bawah dan pelaku ekonomi yang lain.

Visi BMT Artha Sejahtera adalah meningkatkan kualitas ibadah anggota sehingga mampu berperan sebagai khalifah Allah.

Misi BMT Artha Sejahtera adalah

- a. untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam kegiatan ekonomi, memberdayakan pengusaha mikro serta membina kepedulian *Aghnia* (si kaya) kepada *Dhuafa* (si miskin) secara terpolo dan berkesinambungan.

² Ibid

- b. Meningkatkan kesejahteraan Anggota.
- c. Memperkuat dan memperluas Anggota diseluruh wilayah kerja BMT Artha Sejahtera.
- d. Meningkatkan profesionalisme kerja dalam suasana yang kondusif untuk menghasilkan kinerja yang terbaik dan amanah.
- e. Meningkatkan manajemen pendampingan secara berkelanjutan bagi anggota agar lebih professional dan Islami.
- f. Manambah nilai ibadah yang produktif.

Sifat dari BMT Artha Sejahtera adalah bersifat mandiri, ditumbuhkan dan dikembangkan dengan pijakan keswadayaan, dikelola secara profesional, serta didirikan dan dikelola untuk kepentingan masyarakat. Selain itu juga bersifat bisnis yang berorientasi pada keuntungan, terbuka, sukarela dan terpadu.³

4. Struktur Organisasi BMT Artha Sejahtera

Sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) BMT Artha Sejahtera maka ada lima tingkatan struktural organisasi yang bertanggung jawab pada kegiatan pengelolaan lembaga, yaitu :⁴

³ Ibid

⁴ Ibid

- a. Rapat Anggota Tahunan (RAT), yang merupakan pemegang kekuasaan tertinggi lembaga.
- b. Pengurus, yang bertanggungjawab terhadap semua kegiatan pengelolaan lembaga dan usahanya serta mempunyai kewajiban untuk mempertanggungjawabkannya kepada Rapat Anggota Tahunan atau Rapat Anggota Luar Biasa.
- c. Dewan Syariah, adalah sebuah badan yang anggotanya diangkat oleh Pengurus atas persetujuan Rapat Anggota, dimana badan ini diberi wewenang dan kekuasaan dalam pengawasan syariah.
- d. Satuan Pengawas Internal (SPI), adalah satuan pengawas yang diangkat oleh Pengurus yang kepadanya diberikan wewenang dan kekuasaan dalam hal pengawasan Pembukuan, Administrasi dan Keuangan.
- e. Pengelola, adalah sekumpulan orang yang diangkat Pengurus, bertanggung jawab kepada Pengurus, berkewajiban mengelola lembaga sebaik dan semaksimal mungkin, terdiri atas jajaran direksi, manager dan staff

Sesuai dengan tingkatan struktural organisasi di atas, maka Struktur Organisasi BMT Artha Sejahtera adalah sebagai berikut :

Pengurus

- 1). Ketua : dr. H. Imam Mujiyono
- 2). Sekretaris : Drs. H. Agus Basuki, M.Si
- 3). Bendahara : H. Rubiyanto, S.Ag, M.S.I
- 4). Dewan Syariah : Drs. H. Hadi Purwaningsih

: Drs. Irsyad Ibrahim

5). Satuan Pengawas Internal (SPI) : H. Mahmudi

6). Pengelola

- | | |
|----------|-------------------------|
| Manager | : Sulistyono |
| Staff IT | : Emi Rensiana S |
| Teller | : Nur Hidayah Rahmawati |
| | : Mukhoiri |
| | : Riyadi |
| | : Darmaji |
| | : Moh. Ibrohim |
| | : Purningsih |
| | : Tri Maryono |

5. Jenis dan Layanan Produk

Ada dua jenis layanan yang kami sediakan, yaitu Simpanan dan Pembiayaan. Adapun produk dari masing-masing jenis layanan tersebut adalah sebagai berikut :⁵

- a. Simpanan
 - 1) Simpanan Muamalah
 - 2) Simpanan Muamalah Berjangka
 - 3) Simpanan Pendidikan
 - 4) Simpanan Qurban
 - 5) Simpanan Haji
 - 6) Simpanan Wadi'ah
 - 7) Simpanan Cadangan Resiko
- b. Pembiayaan
 - 1) Pembiayaan *Mudharabah*
 - 2) Pembiayaan *Musyarakah*
 - 3) Pembiayaan *Murabahah*
 - 4) Pembiayaan *Ba'i Bi Tsaman Ajil*
 - 5) Pembiayaan *Qordhul Hasan*

Adapun karakteristik atau detail dari masing-masing produk adalah sebagai berikut :

⁵ Ibid

a. Simpanan

- 1) Simpanan *Muamalah*, adalah penyerahan dana/uang dari *shohibul maal* (pemilik dana) kepada *mudhorib* (pengelola dana) untuk digunakan dalam usaha halal, dimana keuntungan akan dibagikan sesuai dengan nisbah yang telah disepakati bersama.

Simpanan ini bersifat bebas/tidak mengikat, baik dalam jumlah setoran, waktu penyeteran maupun penarikannya, sesuai dengan kemauan dan kemampuan anggota. Setoran awal minimal Rp. 5.000,- dan saldo minimal yang harus disisakan pada saat penarikan adalah Rp. 5.000,

- 2) Simpanan *Muamalah* Berjangka, adalah jenis simpanan jatuh tempo yang penarikannya hanya bisa dilakukan sesuai dengan *jangka* waktu penarikan yang telah disepakati bersama pada awal penyeteran.

Simpanan ini bersifat mengikat dengan jangka waktu penarikan 3 bulan, 6 bulan dan 12 bulan, dengan setoran awal minimal Rp. 1.000.000,-

- 3) Simpanan Pendidikan, adalah simpanan yang dikhususkan untuk biaya pendidikan, mulai dari Taman Kanak-Kanak sampai tingkat Perguruan Tinggi, dapat disetorkan secara harian, mingguan atau bulanan.

Simpanan ini juga bersifat mengikat, dimana penarikan hanya dapat dilakukan pada waktu menjelang kebutuhan pendidikan sesuai kesepakatan bersama, seperti pada saat catur wulan, akhir tahun pelajaran atau semesteran.

- 4) Simpanan Qurban, adalah jenis simpanan yang dikhususkan untuk mewujudkan keinginan anggota yang ingin melaksanakan ibadah Qurban. Setoran dapat dilakukan secara harian, mingguan dan bulanan, tetapi penarikan hanya dapat dilakukan pada saat datang musim Qurban pada tiap tahunnya.
- 5) Simpanan Haji, adalah jenis simpanan yang diperuntukkan bagi anggota yang ingin menunaikan ibadah haji. Dapat disetorkan secara harian, mingguan maupun bulanan.
- 6) Simpanan *Wadi'ah*, adalah bentuk simpanan dana sebagai 'titipan', semata-mata demi alasan

keamanan, sehingga BMT tidak berkewajiban memberikan bagi hasil atas simpanan tersebut.

- 7) Simpanan Cadangan Resiko, adalah jenis simpanan yang penarikannya dikaitkan dengan pemberian pembiayaan dimana anggota pembiayaan pada saat mengangsur diwajibkan menabung sesuai dengan kemampuan masing-masing dan baru dapat diambil setelah pembiayaannya lunas.

b. Pembiayaan

- 1) *Mudharabah* (Bagi Hasil), adalah jenis pembiayaan dimana BMT menyediakan dana yang kemudian dikelola oleh anggota pembiayaan. Hasil keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama dalam bentuk nisbah tertentu dari keuntungan pembiayaan. Apabila mengalami kerugian, maka BMT menanggung semua kerugian sedangkan anggota mengalami kerugian waktu dan manajemen.
- 2) *Musyarakah* (Bagi Hasil Bersyariah), adalah jenis pembiayaan modal kerja dimana pihak BMT menyediakan sebagian modal usaha dan jika dimungkinkan BMT dapat ikut dalam proses manajemen. Pembagian keuntungan berdasarkan

perjanjian, sesuai dengan proporsinya dalam bentuk nisbah. Apabila usaha mengalami kerugian, maka masing-masing pihak menanggung kerugian sesuai kesepakatan bersama.

- 3) Murabahah (Pengadaan Barang Jatuh Tempo), adalah jenis pembiayaan untuk pengadaan barang yang pembayarannya dilakukan setelah jatuh tempo pengembalian, sebesar harga dasar barang yang dibeli ditambah mark up (keuntungan) yang telah disepakati bersama.
- 4) Bai' Bi Tsaman Ajil /BBA (Pengadaan Barang Cicilan), adalah akad jual beli/pengadaan barang dengan cara angsuran/cicilan. Jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh anggota kepada BMT adalah jumlah harga barang modal ditambah dengan mark up (keuntungan) yang telah disepakati bersama.
- 5) Qardhul Hasan, adalah pembiayaan lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dimana anggota tidak dituntut mengembalikan apapun kecuali modal pokok pembiayaan. Namun begitu, anggota atas kehendaknya sendiri berhak memberikan tambahan secara sukarela

dan dana tambahan ini akan disalurkan dalam bentuk pembiayaan Al Qordhul Hasan kembali.

B. Praktek Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

1. Karakteristik Layanan Produk Pembiayaan.

- a. *Mudharabah* (Bagi Hasil), adalah jenis pembiayaan dimana BMT menyediakan dana yang kemudian dikelola oleh anggota pembiayaan. Hasil keuntungan dibagi sesuai dengan kesepakatan bersama dalam bentuk nisbah tertentu dari keuntungan pembiayaan. Apabila mengalami kerugian, maka BMT menanggung semua kerugian sedangkan anggota mengalami kerugian waktu dan manajemen.
- b. *Musyarakah* (Bagi Hasil Bersyariah), adalah jenis pembiayaan modal kerja dimana pihak BMT menyediakan sebagian modal usaha dan jika dimungkinkan BMT dapat ikut dalam proses manajemen. Pembagian keuntungan berdasarkan perjanjian, sesuai dengan proporsinya dalam bentuk nisbah. Apabila usaha mengalami kerugian, maka masing-masing pihak menanggung kerugian sesuai kesepakatan bersama.

- c. Murabahah (Pengadaan Barang Jatuh Tempo), adalah jenis pembiayaan untuk pengadaan barang yang pembayarannya dilakukan setelah jatuh tempo pengembalian, sebesar harga dasar barang yang dibeli ditambah mark up (keuntungan) yang telah disepakati bersama.
- d. Bai' Bi Tsaman Ajil /BBA (Pengadaan Barang Cicilan), adalah akad jual beli/pengadaan barang dengan cara angsuran/cicilan. Jumlah kewajiban yang harus dibayar oleh anggota kepada BMT adalah jumlah harga barang modal ditambah dengan mark up (keuntungan) yang telah disepakati bersama.
- e. Qardhul Hasan, adalah pembiayaan lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, dimana anggota tidak dituntut mengembalikan apapun kecuali modal pokok pembiayaan. Namun begitu, anggota atas kehendaknya sendiri berhak memberikan tambahan secara sukarela dan dana tambahan ini akan disalurkan dalam bentuk pembiayaan Al Qordhul Hasan kembali.

2. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* di Bmt Artha Sejahtera.

Produk pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan guna memenuhi kebutuhan anggota untuk kepemilikan barang tertentu yang diperoleh melalui jasa BMT.⁶

- a. Kebijakan pembiayaan
 - 1) Pembiayaan dapat diberikan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan memiliki landasan syariah yang jelas.
 - 2) Pembiayaan harus berdasarkan hati-hati dan selalu memperhatikan.
 - a) Pembiayaan akan memberi manfaat pada yang menerima.
 - b) Diyakini bahwa pembiayaan dapat dibayar kembali sesuai dengan perjanjian.
 - 3) Kebijakan mengenai jumlah pembiayaan harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:
 - a) Kemampuan calon anggota untuk membayar kewajiban.
 - b) Usaha atau pekerjaan yang dimiliki.
 - c) Memperhatikan cadangan cash primer dan sekunder BMT.

⁶ Arsip kantor BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban

- b. Persyaratan umum pembiayaan
- 1) Anggota atau calon anggota di wilayah jangkauan BMT
 - 2) Mempunyai Usaha minimal 3 tahun berjalan atau penghasilan tetap.
 - 3) Tidak sedang menikmati Pembiayaan BMT.
 - 4) Tidak memiliki tunggakan (pembiayaan bermasalah).
 - 5) Tidak ada cacat hukum dari pemerintah maupun bank.
 - 6) Memiliki karakter dan moral yang baik.
- c. Prosedur Pembiayaan

Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera melayani anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk barang usaha. Pada pelaksanaannya proses pengajuan pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera adalah sebagai berikut:⁷

⁷ Standart Operasional Prosedur (SOP) pengajuan pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

1) Permohonan pembiayaan.

BMT Artha Sejahtera hanya akan memberikan fasilitas pembiayaan yang di ajukan secara tertulis, baik untuk pembiayaan baru maupun pembaharuan pembiayaan dengan menggunakan blangko permohonan pembiayaan yang di sediakan oleh BMT Artha Sejahtera.

2) Survey

Dalam proses survey ini pihak BMT melakukan pengumpulan informasi dari anggota secara detail meliputi:⁸

- a) Barang yang diajukan sesuai dengan usaha yang ditekuni
- b) Tujuan pembiayaan sebagai pengembangan usaha
- c) Pengajuan selain usaha harus ada agunan penunjang
- d) Wawancara, dalam wawancara di siapkan hal-hal sebagai berikut: cakupan materi penting dalam wawancara, kelengkapan data pemohon, penjelas data pendukung, dan

⁸ Hasil wawancara dengan bapak Sulistyono, SE, Manager di BMT Arta Sejahtera Bangilan Tuban pada 09 Mei 2017.

pemeriksaan kembali kebenaran dan konsistensi pemohon.

Dalam proses survey ini selain melakukan pengumpulan informasi dari anggota, BMT juga juga melakukan analisa pembiayaan sebagai berikut:⁹

- a) *Character* atau akhlak dari seseorang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dipercaya. Anggota harus memiliki reputasi yang baik serta tidak memiliki sifat boros dan tidak amanah. Dalam hal ini anggota juga harus mempunyai komitmen yang kuat terhadap janji, waktu, tata nilai aturan, hutang dan ucapnya tidak menyimpang dari perbuatannya.
- b) Kemampuan anggota dalam membayar angsuran. Pendapatan yang meningkat diharapkan agar anggota mampu mengembalian jumlah pembiayaan dengan tepat waktu.
- c) Kondisi kekayaan yang dimiliki oleh usaha yang dikelola oleh anggota.

⁹ Ibid

- d) Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan dengan prospek usaha calon anggota.
- e) Jaminan yang diberikan calon anggota baik secara fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan, karena modal yang diberikan kepada calon anggota. Ketentuan jaminan $1/3$ dari harga jual selain dari surat berharga.

3) Menentukan calon debitur.

Dari hasil survey akan menghasilkan blangko survey yang selanjutnya akan dianalisa dalam rapat komite pembiayaan intern, dan setelah itu baru dapat di tentukan calon debitur pembiayaan potensial menurut standar kualitas BMT Artha Sejahtera, yang tidak dibawah standar kualitas BMT Artha Sejahtera.

4) Proses Realisasi Pembiayaan

- a) Proses realisasi pembiayaan adalah proses pencairan dana setelah mendapatkan persetujuan putusan pembiayaan oleh pejabat pemutus pembiayaan. Setelah

persetujuan putusan maka akan dijadwalkan untuk akad.

- b) Pada proses akad yang bisa bertempat di BMT Artha Sejahtera, manager akan menjelaskan tentang hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang harus dipenuhi. Setelah anggota memahami dan sepakat dengan akad tersebut maka calon anggota menandatangani akad yang telah dibuat oleh pihak BMT.
- c) Setelah proses akad maka anggota mendapatkan nomor ID anggota, kontrol angsuran kantor, buku jaminan dan setelah itu anggota mendapatkan buku atau kartu anggota, kontrol angsuran anggota serta blangko pengambilan jaminan. Baru setelah itu mendapatkan kuitansi dan mendapatkan pencairan dana pembiayaan murabahah.
- d) Pembayaran angsuran dari anggota kepada BMT Artha Sejahtera dilakukan setiap bulan sesuai ketentuan yang berlaku, dan anggota

dapat melunasi pembiayaan sebelum jatuh tempo.¹⁰

3. Praktek Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* di Bmt Artha Sejahtera.

Pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera pada umumnya sama dengan di lembaga keuangan syari'ah lainnya, dimana pembiayaan ini diaplikasikan dengan menggunakan akad jual beli dengan menentukan harga beli dan margin ditentukan di awal, sedangkan pembayarannya dengan menggunakan sistem angsuran atau tempo. Di bawah ini beberapa contoh pembiayaan *murabahah* yang telah dilaksanakan oleh BMT Artha Sejahtera.¹¹

NO	NAMA	PEMBIAYAAN/ BARANG	MARGIN	ANGSURAN	WAKTU	JAMINAN
1.	Latifatul Hanimah	Microbus Elf Rp. 150.000.000	Rp. 86.410.800	Rp. 6.567.000	36 bulan	1buah BPKB
2.	Ida Yulistiana	Microbus Elf Rp. 150.000.000	Rp. 20.700.000	Rp. 28.450.000	6 bulan	1buah BPKB dan 1buah sertifikat tanah
3.	Nur Khamid	Mobil/ Rp. 67.000.000	Rp. 8.040.000	Rp. 12.507.000	6 bulan	1buah BPKB dan 1buah sertifikat tanah
4.	Surianto	Microbus Elf/ Rp. 130.000.000	Rp. 15.600.000	Rp. 24.270.000	6 bulan	1buah BPKB dan 1buah sertifikat tanah
5.	Subiyanto	Mobil/ Rp. 80.000.000	Rp. 30.000.000	Rp. 5.500.000	20 bulan	2buah BPKB

¹⁰ Standart Operasional Prosedur (SOP) Realisasi Pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

¹¹ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

Table diatas adalah data anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera yang dapat diuraikan sebagai berikut:

- a. Ibu Latifatul Hanimah mengajukan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera sebesar Rp. 150.000.000,- untuk kebutuhan membeli kendaraan microbus elf. Pembiayaan yang diajukan oleh ibu Latifatul tersebut oleh BMT dicairkan dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana akad yang digunakan adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Pada prakteknya pembiayaan *murabahah* ini pihak BMT adalah sebagai posisi penjual dan ibu Latifatul adalah sebagai pembeli. BMT menjual barang kepada Ibu Latifatul dengan harga Rp. 236.412.000,- dengan perincian harga pokok Rp. 150.000.000 dan margin Rp. 86.410.800,-, dalam hal ini ibu Latifatul menggunakan sistem pembayaran angsuran atau jatuh tempo dengan jangka waktu 36 bulan dan apabila dirincikan maka setiap bulan harus mengangsur Rp. 6.567.000,-. Praktek pembayaran ini yang tidak tercantum dalam perjanjian tertulis yaitu ketika pelunasan sebelum jatuh tempo

maka angsuran yang wajib dibayarkan adalah hanya angsuran pokoknya saja, sedangkan marginnya hanya dibayar sesuai pada waktu pelunasan tersebut.¹² Adapun dalam perjanjian ini ibu Latifatul harus membayar biaya-biaya sebesar Rp. 2.796.000,- yang terdiri dari:¹³

- 1) Biaya administrasi : Rp. 150.000,-
- 2) Biaya provisi : Rp. 1.875.000
- 3) Simpanan Anggota: Rp. 750.000
- 4) Biaya materai :Rp. 21.000
- 5) Biaya notaris :Rp.....

Sebelum pencairan pembiayaan yang diajukan tersebut ibu Latifatul harus memberikan jaminan sebagai salah satu syarat terpenuhinya akad ini, jaminan ini telah ditentukan oleh pihak BMT yaitu menyerahkan buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) dari kendaraan yang di ajukan dalam pembiayaan ini.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ini diawali dengan ibu Latifatul mendatangi BMT dengan maksud mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil setelah itu, ibu latifatul mengisi formulir yang telah disediakan pihak BMT dan melampirkan fotocopy

¹² Hasil wawancara dengan ibu Latifatul Hanimah, Anggota di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban pada tanggal 10 Mei 2017.

¹³ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

KTP baru setelah itu proses penandatanganan akad tertulis yang telah ditentukan oleh pihak BMT yang mana ibu Latifatul hanya diberi tahu jumlah pembiayaan dan margin yang diperoleh serta angsuran perbulannya, setelah proses pencairan pembiayaan tersebut maka ibu Latifatul membeli microbus elf, setelah itu menyerahkan BPKB untuk dijadikan jaminan atas pembiayaan yang diajukan.

Alasan utama ibu latifatul mengajukan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera adalah karena proses pengajuan yang mudah, serta ketika sebelum jatuh tempo pelunasan ada potongan dalam pelunasan marginnya.

- b. Ibu Ida Yulistiana mengajukan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera sebesar Rp. 150.000.000,- untuk kebutuhan modifikasi kerangka kendaraan microbus elf. Pembiayaan yang diajukan oleh ibu Latifatul tersebut oleh BMT dicairkan dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana akad yang digunakan adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Pada praktek pembiayaan *murabahah* ini pihak BMT adalah sebagai posisi penjual dan ibu Ida adalah

sebagai pembeli. BMT menjual barang kepada Ibu Ida dengan harga Rp. 170.700.000,- dengan perincian harga pokok Rp. 150.000.000 dan margin Rp. 20.700.000,-, dalam hal ini ibu Ida menggunakan sistem pembayaran angsuran atau jatuh tempo dengan jangka waktu 6 bulan dan apabila dirincikan maka setiap bulan harus mengangsur Rp. 28.450.000 ,-. Pada prakteknya, pembayaran ini diangsur tidak harus 6 kali akan tetapi ketika ibu Ida mempunyai uang dibayarkan berapapun jumlahnya, yang terpenting dalam jangka waktu 6 bulan maka harus sudah lunas. Hal yang tidak tercantum dalam perjanjian tertulis dalam permasalahan pelunasan yaitu ketika pelunasan sebelum jatuh tempo maka angsuran yang wajib dibayarkan adalah hanya angsuran pokoknya saja, sedangkan marginnya hanya dibayar sesuai pada waktu pelunasan tersebut.¹⁴ Adapun dalam perjanjian ini ibu Ida harus membayar biaya-biaya sebesar Rp. 2.796.000,- yang terdiri dari:¹⁵

- 1) Biaya administrasi : Rp. 150.000,-
- 2) Biaya provisi : Rp. 1.875.000,-
- 3) Simpanan Anggota: Rp. 750.000,-

¹⁴ Hasil wawancara dengan ibu Ida Yulistiana, Anggota di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban pada tanggal 10 Mei 2017.

¹⁵ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

- 4) Biaya materai :Rp. 21.000,-
- 5) Biaya notaris :Rp.....

Pada proses pencairan pembiayaan yang diajukan tersebut ibu Ida harus memberikan jaminan sebagai salah satu syarat terpenuhinya akad ini, jaminan ini telah ditentukan oleh pihak BMT yaitu menyerahkan buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) dari kendaraan yang di ajukan dalam pembiayaan ini serta sertifikat tanah.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ini diawali dengan ibu Ida mendatangi BMT dengan maksud mengajukan pembiayaan untuk perbaikan mobil setelah itu, Ibu Ida mengisi formulir yang telah disediakan pihak BMT dan melampirkan fotocopy KTP baru setelah itu proses penandatanganan akad tertulis yang telah ditentukan oleh pihak BMT yang mana ibu Ida tidak faham akad yang dipakai hanya diberi tahu jumlah pembiayaan dan margin yang diperoleh serta angsuran perbulannya, setelah proses pencairan pembiayaan tersebut maka ibu Ida harus menyerahkan BPKB dan Sertifikat tanah untuk dijadikan jaminan atas pembiayaan yang diajukan. Alasan utama pengajuan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera ini

karena kemudahan proses pengajuannya serta tidak jauh beda prosentase bunga dengan bank-bank yang lain.

- c. Bapak Nur Khamid mengajukan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera sebesar Rp. 67.000.000,- untuk kebutuhan membeli mobil. Pembiayaan yang diajukan oleh Bapak Nur Khamid tersebut oleh BMT dicairkan dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana akad yang digunakan adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Pada praktek pembiayaan *murabahah* ini pihak BMT adalah sebagai posisi penjual dan Bapak Nur Khamid adalah sebagai pembeli. BMT menjual barang kepada Bapak Nur Khamid dengan harga Rp. 75.040.000,- dengan perincian harga pokok Rp. 67.000.000 dan margin Rp. 8.040.000,-, dalam hal ini Bapak Nur Khamid menggunakan sistem pembayaran angsuran atau jatuh tempo dengan jangka waktu 6 bulan dan apabila dirincikan maka setiap bulan harus mengangsur Rp. 12.507.000 ,-. Pada prakteknya, pembayaran ini diangsur tidak harus 6 kali akan tetapi ketika Bapak Nur Khamid mempunyai uang dibayarkan berapapun jumlahnya, yang terpenting dalam jangka waktu 6 bulan maka harus sudah lunas. Hal yang tidak

tercantum dalam perjanjian tertulis dalam permasalahan pelunasan yaitu ketika pelunasan sebelum jatuh tempo maka angsuran yang wajib dibayarkan adalah hanya angsuran pokoknya saja, sedangkan marginnya hanya dibayar sesuai pada waktu pelunasan tersebut.¹⁶ Adapun dalam perjanjian ini ibu Ida harus membayar biaya-biaya sebesar Rp. 1.329.500,- yang terdiri dari:¹⁷

- 1) Biaya administrasi : Rp. 150.000,-
- 2) Biaya provisi : Rp. 837.000,-
- 3) Simpanan Anggota: Rp. 335.000,-
- 4) Biaya materai :Rp. 7.000,-
- 5) Biaya notaris :Rp.....

Sebelum pencairan pembiayaan yang diajukan tersebut Bapak Nur Khamid harus memberikan jaminan sebagai salah satu syarat terpenuhinya akad ini, jaminan ini telah ditentukan oleh pihak BMT yaitu menyerahkan buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) dari kendaraan yang di ajukan dalam pembiayaan ini serta 1 sertifikat tanah.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ini diawali dengan Bapak Nur Khamid mendatangi BMT

¹⁶ Hasil wawancara dengan bapak Nur Khamid, Anggota di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban pada tanggal 10 Mei 2017.

¹⁷ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

dengan maksud mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil setelah itu, Bapak Nur Khamid mengisi formulir yang telah disediakan pihak BMT dan melampirkan fotocopy KTP baru setelah itu proses penandatanganan akad tertulis yang telah ditentukan oleh pihak BMT yang mana Bapak Nur Khamid hanya diberi tahu jumlah pembiayaan dan margin yang diperoleh serta angsuran perbulannya, setelah proses pencairan pembiayaan tersebut maka ibu Ida harus menyerahkan BPKB dan Sertifikat tanah untuk dijadikan jaminan atas pembiayaan yang diajukan.

- d. Bapak Surianto mengajukan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera sebesar Rp. 130.000.000,- untuk kebutuhan pembelian mobil. Pembiayaan yang diajukan oleh Bapak Surianto tersebut oleh BMT dicairkan dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana akad yang digunakan adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Pada praktek pembiayaan *murabahah* ini pihak BMT adalah sebagai posisi penjual dan Bapak Surianto adalah sebagai pembeli. BMT menjual barang kepada Bapak Surianto dengan harga Rp. 145.600.000,- dengan perincian harga pokok Rp. 130.000.000 dan margin Rp.

15.600.000,-, dalam hal ini Bapak Surianto menggunakan sistem pembayaran angsuran atau jatuh tempo dengan jangka waktu 6 bulan dan apabila dirincikan maka setiap bulan harus mengangsur Rp. 24.270.000 ,-. Pada prakteknya, pembayaran ini diangsur tidak harus 6 kali akan tetapi ketika Bapak Surianto mempunyai uang dibayarkan berapapun jumlahnya, yang terpenting dalam jangka waktu 6 bulan maka harus sudah lunas. Hal yang tidak tercantum dalam perjanjian tertulis dalam permasalahan pelunasan yaitu ketika pelunasan sebelum jatuh tempo maka angsuran yang wajib dibayarkan adalah hanya angsuran pokoknya saja, sedangkan marginnya hanya dibayar sesuai pada waktu pelunasan tersebut.¹⁸ Adapun dalam perjanjian ini Bapak Surianto harus membayar biaya-biaya sebesar Rp. 2.453.000,- yang terdiri dari:¹⁹

- 1) Biaya administrasi : Rp. 150.000,-
- 2) Biaya provisi : Rp. 1.625.000,-
- 3) Simpanan Anggota: Rp. 650.000,-
- 4) Biaya materai :Rp. 28.000,-
- 5) Biaya notaris :Rp.....

¹⁸ Hasil wawancara dengan ibu Suwiti Ningrum, Anggota di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban pada tanggal 10 Mei 2017.

¹⁹ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

Sebelum pencairan pembiayaan yang diajukan tersebut Bapak Surianto harus memberikan jaminan sebagai salah satu syarat terpenuhinya akad ini, jaminan ini telah ditentukan oleh pihak BMT yaitu menyerahkan satu buah sertifikat tanah.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ini diawali dengan Bapak Surianto mendatangi BMT dengan maksud mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil setelah itu, Bapak Surianto mengisi formulir yang telah disediakan pihak BMT dan melampirkan fotocopy KTP baru setelah itu proses penandatanganan akad tertulis yang telah ditentukan oleh pihak BMT yang mana Bapak Surianto tidak faham akad yang dipakai hanya diberi tahu jumlah pembiayaan dan margin yang diperoleh serta angsuran perbulannya, setelah proses pencairan pembiayaan tersebut maka Bapak Surianto harus menyerahkan Sertifikat tanah untuk dijadikan jaminan atas pembiayaan yang telah diajukan. Alasan utama pengajuan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera ini karena kemudahan proses pengajuannya dan luwes dalam penanganannya.

- e. Bapak Subiyanto mengajukan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera sebesar Rp. 80.000.000,- untuk

kebutuhan pembelian mobil. Pembiayaan yang diajukan oleh Bapak Subiyanto tersebut oleh BMT dicairkan dengan menggunakan pembiayaan *murabahah*, dimana akad yang digunakan adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga beli dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Pada praktek pembiayaan *murabahah* ini pihak BMT adalah sebagai posisi penjual dan Bapak Subiyanto adalah sebagai pembeli. BMT menjual barang kepada Bapak Subiyanto dengan harga Rp. 110.000.000,- dengan perincian harga pokok Rp. 80.000.000 dan margin Rp. 30.000.000,-, dalam hal ini Bapak Subiyanto menggunakan sistem pembayaran angsuran atau jatuh tempo dengan jangka waktu 20 bulan dan apabila dirincikan maka setiap bulan harus mengangsur Rp. 5.500.000,-. Pada prakteknya, pembayaran ini diangsur dalam 20 kali dan dibayarkan setiap bulan. Hal yang tidak tercantum dalam perjanjian tertulis dalam permasalahan pelunasan pembiayaan ini yaitu ketika pelunasan sebelum jatuh tempo maka angsuran yang wajib dibayarkan adalah hanya angsuran pokoknya saja, sedangkan marginnya hanya dibayar

sesuai pada waktu pelunasan tersebut.²⁰ Adapun dalam perjanjian ini Bapak Subiyanto harus membayar biaya-biaya sebesar Rp. 1.557.000,- yang terdiri dari:²¹

- 1) Biaya administrasi : Rp. 150.000,-
- 2) Biaya provisi : Rp. 1.000.000,-
- 3) Simpanan Anggota: Rp. 400.000,-
- 4) Biaya materai :Rp. 7.000,-
- 5) Biaya notaris :Rp.....

Sebelum pencairan pembiayaan yang diajukan tersebut Bapak Subiyanto harus memberikan jaminan sebagai salah satu syarat terpenuhinya akad ini, jaminan ini telah ditentukan oleh pihak BMT yaitu menyerahkan BPKB dari kendaraan yang diajukan pembiayaan serta satu buah BPKB mobil yang lain.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* ini diawali dengan Bapak Subiyanto mendatangi BMT dengan maksud mengajukan pembiayaan untuk pembelian mobil setelah itu, Bapak Subiyanto mengisi formulir yang telah disediakan pihak BMT dan melampirkan fotocopy KTP dan setelah itu proses penandatanganan akad tertulis yang telah ditentukan

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Subiyanto, Anggota di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban pada tanggal 10 Mei 2017.

²¹ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

oleh pihak BMT yang mana Bapak Subiyanto tidak faham akad yang dipakai hanya diberi tahu jumlah pembiayaan dan margin yang diperoleh serta angsuran perbulannya, setelah proses pencairan pembiayaan tersebut maka Bapak Subiyanto harus menyerahkan satu buah BPKB kendaraan yang diajukan pembiayaan dan satu buah BPKB mobil yang lain untuk dijadikan jaminan atas pembiayaan yang telah diajukan. Alasan utama pengajuan pembiayaan di BMT Artha Sejahtera ini karena kemudahan proses pengajuannya dan luwes dalam penanganannya.

Pada praktiknya BMT Artha Sejahtera hanya menargetkan pada pembiayaan *murabahah* dengan kuota 15% saja, yang nantinya bukan semua anggota bisa mengajukan pembiayaan *murabahah* ini. Anggota yang sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh BMT dan tentunya dengan alur yang sesuai dengan kriteria yang menjadi standar BMT untuk menyetujui permohonan pembiayaan *murabahah* ini, misal dengan adanya syarat adanya backup usaha dari anggota yang mengajukan pembiayaan. Selain itu juga bisa terpenuhinya pembiayaan *murabahah* yaitu faktor jaminan, dimana ketika anggota ini

tidak memiliki usaha maka agunan lah yang akan menjadi pertimbangan oleh BMT.²²

Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BMT Artha Sejahtera dituangkan dalam surat perjanjian yang ditandatangani dan disetujui oleh kedua belah pihak yaitu pihak pertama selaku BMT Artha Sejahtera dan pihak kedua adalah anggota pembiayaan murabahah. Adapun dalam surat permohonan pengajuan dan surat perjanjian akad terdapat perincian harga pokok, margin (keuntungan) dan juga pasal pernyataan jaminan. Dimana agunan ini digunakan sebagai penjamin keamanan atas besaran dana yang diberikan kepada anggota dan sebagai syarat terpenuhinya akad sebagaimana tujuan dari perjanjian jual beli ini.²³

Kesimpulannya, praktek pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera yaitu pada poin akad, bahwasannya akad yang telah ditandatangani oleh kedua belah pihak antara pihak BMT dengan anggota ditentukan sebelah pihak yaitu menjadi kewenangan BMT begitu juga dengan keuntungan (margin) untuk BMT dan pihak anggota hanya sebatas penandatanganan dengan kurangnya pemahaman

²² Hasil wawancara dengan bapak Sulistyono, SE, Manager di BMT Arta Sejahtera Bangilan Tuban pada 09 Mei 2017.

²³ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

anggota tentang isi perjanjian yang telah disediakan. Dimana anggota yang paling dipentingkan didalam perjanjian tertulis itu adalah jumlah uang yang diajukan dan jumlah angsuran yang ditanggung perbulannya.

Penetapan jaminan yang diterapkan oleh pihak BMT mempersyaratkan adanya back-up dari jaminan utamanya. Misalkan saja ketika mobil yang sebagai objek pembiayaan *murabahah* ini maka jaminan yang diberikan harus BPKB dari mobil tersebut dan harus memberikan jaminan back-up yang direalisasikan dengan sertifikat tanah ataupun BPKB mobil yang lain. Sedangkan pada penetapan jaminan yang diserahkan anggota kepada pihak BMT juga ditentukan oleh BMT tanpa anggota tahu kenapa memberikan jaminan yang telah ditentukan tersebut, yang terpenting bagi anggota adalah proses pencairan dana yang diajukan bisa lebih mudah meski harus memberikan jaminan lebih kepada pihak BMT.

BAB IV

ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI BMT ARTHA SEJAHTERA BANGILAN TUBAN

A. Pihak-pihak yang berakad (*'aqidain*).

Pihak pihak yang berakad dalam kontek hukum yang berkembang di Indonesia seperti hukum perdata, menjelaskan secara detail pengklasifikasian subyek hukum, yakni subyek hukum orang atau yang dikenal dengan istilah *natuurlijke persoon* (الشخص الطبيعي) dan badan hukum yang dikenal *recht persoon* (الشخص الحكم).¹ Syarat orang yang melakukan jual beli harus berakal. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut jumbuh ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.²

Badan hukum merupakan subyek hukum di dasarkan pada hadis;

المسلمون تتكافأ دمائهم ويسعى بدمتهم أذناهم يد على من سواهم. (رواه أبوا
دود و ابن ماجه)

¹ Hendi suhendi, *fiqh muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2011) hal. 52

² Dimyauddin Djuwaini, *Op. cit*, hal. 111

Artinya: Muslim sama dengan darah mereka dan mencari perlindungan di tangan mereka, dan kami mengutuk mereka terhadap orang lain. (HR. Abu Dawud dan Ibnu Majjah)

Keterangan hadits diatas bahwa unsur pengelompokan orang yang menjadi satu kesatuan, bertindak, bisa mempunyai hak dan kewajiban. Badan hukum dalam era sekarang diakui ketika telah mendapatkan ijin dari kementerian hukum dan Hak Asasi Manusia. Badan hukum ini bisa berupa suatu lembaga/ institusi seperti lembaga wakaf, yayasan, dan juga suatu organisasi.

Pihak BMT Artha Sejahtera selaku penjual adalah sebuah lembaga yaitu dalam kategori badan hukum yang telah memenuhi syarat ketentuan yang telah berlaku di Indonesia, BMT Artha Sejahtera sudah mempunyai badan hukum sebagai wujud pengakuan dan izin dari pemerintah bahwa BMT Artha Sejahtera ini benar benar lembaga yang legal dan anggota sebagai pembeli telah memenuhi syarat dalam hukum Islam yaitu yang mengajukan pembiayaan ini harus mempunyai kartu tanda penduduk sebagai bukti bahwa anggota yang mengajukan pembiayaan ini sudah masuk dalam kategori dewasa (*baligh*).

A. Ijab dan Kabul (*Shigat al-'aqd*)

Syarat terjadinya akad diantaranya yaitu:³

1. *Ahliyah almuta'qidain* adalah akad yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak yang cakap dalam bertindak.
2. *Qabliyah al-mahal al-'aqdi li hukmihi* adalah objek akad atau barang yang diakadkan dapat menerima hukum.
3. *Al-wilayah al-syar'iyah fi maudhu' al-'aqdi* adalah akad yang dilakukan atas izin syara' yaitu oleh orang yang berhak melakukannya walaupun dia bukan pihak yang melakukannya.
4. *Allayakunal 'aqdu au maudhu'uhum mamnu'an bi nash al-syar'I* adalah akad yang bentuk dan tujuannya tidak bertentangan dengan hukum syar'i.
5. *Kaun al-'aqdi mufidan* adalah akad yang dapat memberikan faedah.
6. *Baqa' al-ijab shahihan ila wuqu' al- qabul* adalah ijab yang berlaku terus atau tidak dicabut sebelum terjadi qabul, sehingga jika pihak yang menawarkan menarik kembali ucapannya sebelum terjadi Kabul maka ijabnya tidak sah.
7. *Ittihad al-majlis al-'aqd* adalah bersatunya majlis akad.

³ Nur Huda, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: Karya Abadi Jaya 2015) hal. 115

Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul Menurut para ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:⁴

- a. Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal,
- b. Kabul sesuai dengan ijab,
- c. Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis.

Beberapa cara yang diungkapkan dari para ulama' fiqh dalam berakad yaitu:⁵

- 1) Lisan, akad yang dilakukan dengan cara saling berucap untuk menyatakan ijab dan kabul.
- 2) Dengan cara tulisan atau kitabah, misalnya dua '*aqid* berjauhan tempatnya maka ijab Kabul boleh dengan kitabah atau tulisan.
- 3) Isyarat, bagi orang tertentu akad atau ijab Kabul tidak dapat dilaksanakan dengan tulisan maupun lisan, misalnya pada orang bisu yang tidak bias baca maupun tulis, maka orang tersebut akad dengan isyarat.
- 4) Perbuatan, cara lain untuk membentuk akad selain secara lisan, tulisan atau isyarat ialah dengan cara perbuatan. Misalnya seorang pembeli menyerahkan sejumlah uang tertentu kemudian penjual menyerahkan barang yang dibelinya.

⁴ Dimyauddin Djuwaini, *Op. cit.*, hal. 111

⁵ Hendi suhendi, *fiqh muamalah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo 2011) , hal. 48-49

- 5) *Lisan al-hal*. Menurut sebagian ulama', apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian dia pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja, hal itu dipandang telah ada akad ida' (titipan).

Ijab dan kabul pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera dilakukan dengan menggunakan cara lisan dan juga tulisan, hal ini dapat diketahui bahwasannya ketika awal mula mengajukan pembiayaan pihak anggota mendatangi BMT untuk pengajuan pembiayaan dan menyatakan persetujuan pembiayaan. Setelah itu pihak BMT melegalkan perjanjian dengan membuat dokumen akad berbentuk tulisan, yang berisi tentang semua ketentuan dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang nantinya dokumen akad ini disetujui dan ditanda tangani oleh kedua belah pihak.

Ijab dan kabul merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam pelaksanaan *murabahah* ini dimana ijab dan kabul ini menjadi jembatan pertama untuk tercapainya transaksi *murabahah* ini. Pelaksanaan ijab dan kabul pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera dilaksanakan masih belum sesuai dengan hukum Islam. Ada poin yang masih belum bisa terpenuhi dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* ini.

Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* ini masih belum dikatakan sesuai dengan hukum Islam ketika akad berlangsung barang yang menjadi objek perjanjian dalam jual beli ini masih belum dalam kuasa atau kepemilikan oleh penjual, yang terjadi saat akad berlangsung adalah bentuk nominal yang tertera dalam surat perjanjian. Padahal dalam konsep jual beli ketika transaksi dilaksanakan barang yang ditransaksikan harus sudah mempunyai status milik dari penjual.

C. Obyek/ barang (*Ma'qud 'alaih*)

Syarat barang yang diperjual belikan yaitu:

- a. Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu,
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan.
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung,⁶

Pada prakteknya, barang yang menjadi objek dari perjanjian pembiayaan *murabahah* ini tidak berada ditempat

⁶ Osmad Muthaher, *Akutansi Perbankan Syari'ah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012) hal. 60

ketika perjanjian ini ditandatangani dan juga tidak ada kesanggupan untuk pengadaan barang tersebut, yang dilaksanakan BMT hanya sebatas pendampingan ataupun malah tidak ada, yang sejatinya barang dibeli oleh anggota itu sendiri, pihak BMT hanya sebatas pencairan atas dana yang diajukan oleh anggota.

Keberadaan objek dari perjanjian *murabahah* ini ketika diamati lebih lanjut bertentangan dengan syarat dari barang yang dijual belikan pada bagian ketiga yaitu barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan, adapun dalam prakteknya hal tersebut yang malah dipraktekkan oleh BMT Artha Sejahtera, BMT sudah bisa menentukan jumlah harga beserta keuntungannya padahal barangnya belum berada ditangan atau barangnya belum dibeli oleh pihak BMT tersebut.

Kesimpulannya, syarat pada barang yang diperjual belikan pada perjanjian *murabahah* yang dipraktekkan oleh BMT Artha Sejahtera belum memenuhi syarat pada hukum Islam, dimana ketika akad dilaksanakan objeknya belum berada ditempat ataupun ada kesanggupan dari pihak BMT untuk membelikan barang tersebut dengan waktu yang disepakati nantinya.

D. Harga (*Tsaman*)

Harga (*tsaman*) yang dimaksud dalam transaksi *murabahah* yaitu, harga awal pembelian barang dan margin (keuntungan) yang dinyatakan diawal. Harga yang dikeluarkan oleh pihak BMT harus jelas dan terperinci, total dari harga pembelian plus biaya-biaya pendukung ditambah dengan *margin*, merupakan harga jual *murabahah* yang ditawarkan ke pembeli/anggota.

Pada prakteknya, ketentuan harga awal yang ditentukan oleh pihak BMT merujuk pada besaran pembiayaan yang diajukan oleh anggota tersebut, sedangkan margin yang nantinya diperoleh BMT ditentukan oleh pihak BMT itu sendiri berdasarkan dari prosentase besaran pembiayaan yang telah diajukan oleh anggota. Hal ini berbeda dengan ketentuan dari hukum Islam, dimana keuntungan yang diambil serupa dengan tambahan pada utang piutang yang ditentukan dari prosentase besaran utang yang diajukan, selain itu ketentuan besaran margin ini juga tidak bersifat tetap, akan tetapi menyesuaikan juga dengan lamanya waktu pelunasan.

Penentuan margin pada pembiayaan *murabahah* ini berbeda dengan penentuan keuntungan pada praktek jual beli pada umumnya, dimana keuntungan yang diperoleh berdasarkan keuntungan yang ditentukan dari besaran harga

produksinya dan tidak terpengaruhi oleh lamanya waktu pelunasan.

E. Jaminan (*Rahn*)

Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang dijalankan oleh BMT Artha Sejahtera, pihak BMT memiliki ketentuan khusus mengenai pembiayaan *murabahah*. Dalam proses pengajuan pembiayaan yang dilakukan oleh anggota, terdapat salah satu syarat tambahan. Syarat tambahan itu adalah anggota diminta untuk menyertakan jaminan, jaminan tersebut bisa berupa barang yang tidak bergerak dan bisa pula berupa barang yang bergerak.

Jaminan ini dimaksudkan untuk menajmin keamanan dana yang diberikan dan mengurangi risiko pembiayaan, setiap pembiayaan yang dilakukan oleh pihak BMT haruslah memenuhi prinsip kehati-hatian. Sehubungan dengan itu maka setiap pembiayaan yang diberikan dapat mempersyaratkan jaminan, termasuk pada pembiayaan *murabahah*.

Meskipun hanya sebagai syarat tambahan, namun syarat ini merupakan syarat yang sangat menentukan apakah pembiayaan *murabahah* dapat dilanjutkan atau dibatalkan.⁷ Alasan pihak BMT meminta jaminan adalah sebagai jaminan

⁷ Dokumen akad pembiayaan *murabahah* BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban.

keamanan atas dana yang diberikan, karena pada zaman sekarang perilaku anggota yang tidak dapat diperkirakan. Alasan lainnya adalah agar anggota memiliki tanggung jawab terhadap pembiayaan yang diajukannya. Dengan mencantumkan jaminan maka anggota diharapkan tidak main-main dalam mengembalikan harga beli barang yang telah dilakukan oleh pihak BMT Artha Sejahtera.⁸

Penerapan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* oleh lembaga keuangan syariah didasarkan pada ketentuan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* yang terdapat pada bagian ketiga yaitu:⁹

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar anggota serius dalam pemesanannya.
2. Bank dapat meminta anggota untuk menyediakan *jaminan* yang dapat dipegang.

Fatwa DSN tidak mengatur lebih lanjut tentang seluk beluk jaminan, sehingga pihak bank syariah menjadi leluasa dalam menerapkan sendiri ketentuan-ketentuan jaminan dalam akad *murabahah*, dengan merujuk pada tradisi perbankan konvensional yang dipandang sudah mapan.

⁸ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang *murabahah* No:04/DSN-MUI/IV/2000.

⁹ Ibid

Pada prosesnya jaminan yang diberikan kepada BMT Artha Sejahtera hanya berupa surat-surat bukti kepemilikan saja (secara fidusia), bukan bentuk barangnya yang diserahkan kepada BMT. Barang tersebut masih dapat digunakan oleh anggota dalam kehidupan sehari-hari. Surat-surat tersebut kemudian diamankan oleh pihak BMT sebagai perlindungan terhadap dananya yang sedang *dimurahakan*. Jika perjanjian tersebut telah selesai, maka secara otomatis jaminan akan dikembalikan kepada anggota.

Kedudukan jaminan dalam pembiayaan sebagai jaminan keamanan bagi BMT Artha Sejahtera untuk menggelontorkan pembiayaan pada anggota, dan hal ini diperbolehkan dalam *fiqh*. Penjaminan ini dikategorikan sebagai *rahn*.

Rahn adalah menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan syara' sebagai jaminan utang, hingga orang yang bersangkutan boleh mengambil utang atau ia bisa mengambil sebagian (manfaat) barangnya itu.¹⁰ Dimana *rahn* ini mengacu pada ayat Al-qur'an Q.S Al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi:

¹⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Gadai Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011) hal. 112

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنَّ مَقْبُوضَةً فَإِنْ أَتَى بَعْضُكُمْ
بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ
يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿١٢٣﴾

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 barang siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.*¹¹

Ayat tersebut memerintahkan kepada siapa saja yang mengadakan perjanjian dengan tidak secara tunai hendaklah akad hutang itu dicatat. Jika tidak ada penulis atau dalam keadaan terburuburu dalam perjalanan maka sebagai ganti penulis yaitu penyerahan barang jaminan.

Sebagai perbandingan, dalam sistem yang berlaku di Indonesia jaminan digolongkan menjadi 2 macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan), dan jaminan imateriil (perorangan, *borgtocht*). Jaminan kebendaan mempunyai ciri-

¹¹ Departemen Agama RI, *Op.cit*, hal. 49

ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.¹²

Dari uraian diatas dan berdasarkan hasil penelitian, maka apa yang diterapkan oleh BMT Artha Sejahtera tentang jaminan pada dasarnya mengandung makna yang dimaksud dalam konsep jaminan menurut hukum Islam, namun dalam penerapannya masih menggunakan bentuk-bentuk jaminan yang berlaku di perbankan konvensional.

Jaminan atas pembiayaan di lembaga keuangan syariah pada dasarnya bukan sebagai rukun atau syarat mutlak yang ada dalam pembiayaan. Pada ayat diatas yang sebagai landasan dari kebolehan *rahn* memerintahkan umat untuk menulis tagihan utang mereka dan jika perlu meminta jaminan atas utang tersebut. Jaminan atas pembiayaan itu adalah salah satu cara untuk memastikan bahwa hak-hak dari BMT tidak akan dihilangkan, dan untuk menghindari diri dari “memakan harta orang secara bathil”, selain itu jaminan ini berfungsi

¹² Salim H.S, *Op.cit*, hal. 23

sebagai pendukung keyakinan BMT atas kemampuan anggota untuk melunasi pembiayaan yang diterimanya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Sehingga menurut analisa penulis, maka BMT Artha Sejahtera telah menerapkan jaminan kepada anggotanya atas pembiayaan yang diberikan, dimana penerapan jaminan pada pembiayaan *murabahah* ini sesuai dengan rukun dan syarat *rahn* yang pada pembiayaan *murabahah* ini tidak adanya barang pada waktu akad dilaksanakan hanya besaran pembiayaan yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam konsep hukum Islam khususnya berkenaan dengan prinsip-prinsip syariah dalam lembaga keuangan syariah, jaminan syariah dikenal dengan istilah *Ar-rahn* dan telah ada sejak zaman Rasulullah SAW. Pada zaman Rasulullah SAW, Rasulullah SAW telah melakukan praktek menjaminkan barang. Sebagaimana hadis Bukhari Muslim yang diriwayatkan oleh Aisyah r.a. yang berbunyi:

حَدَّثَنَا إِسْحَاقُ بْنُ إِبْرَاهِيمَ الْحَنْظَلِيُّ وَعَلِيُّ بْنُ خَشْرَمٍ قَالَ أَخْبَرَنَا عِيسَى بْنُ يُونُسَ عَنِ الْأَعْمَشِ عَنْ إِبْرَاهِيمَ عَنِ الْأَسْوَدِ عَنْ عَائِشَةَ قَالَتْ اشْتَرَى رَسُولُ اللَّهِ -صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ- مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ. (روه بخارى ومسلم)

Artinya:” Telah berkata kepada kami Ishaq ibnu Ibrahim al-handzhaliy dan Ali ibnu Hasyram, bahwa Isa ibnu Yunus telah mengabarkan kepada kami dari al-a’mas dari Ibrahim dari Aswadi dari Aisyah r.a. berkata

bahwa " Rasullullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan beliau menjaminkan baju besinya" (HR. Bukhari dan Muslim).¹³

Aktivitas penjaminan pada zaman Rasullullah SAW tersebut hanya berfungsi sosial dan kepada si penjamin tidak memiliki kewajiban memberikan tambahan apapun dalam pelunasan utangnya.¹⁴ Penerapan jaminan yang dilakukan oleh BMT Artha Sejahtera pada dasarnya mengacu pada Peraturan Para ulama di Indonesia yang terhimpun pada Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam fatwanya No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Murabahah, adanya jaminan dalam perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan murabahah hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak bank bahwa pihak anggota akan serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan dimuka.

Jadi dapat dikatakan bahwa penyertaan jaminan dalam pembiayaan murabahah merupakan bentuk aplikasi penerapan prinsip kehati-hatian yang dijalankan oleh pihak BMT guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak *musytari* dan agar *musytari* serius dengan pesannya, hal ini serupa dengan pernyataan manajer BMT Artha Sejahtera, dimana

¹³ Abi 'Abdillah bin Ismail Al-Bukhori, *Op.cit.*, hal. 418

¹⁴ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Islam Terkait di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000), hal. 37

dengan penyertaan jaminan akan memperkuat kepercayaan BMT bahwa anggota dapat memenuhi kewajibannya. Bagi anggota cerminan rasa tanggungjawab atas pembelian yang diberikan oleh BMT sehingga dapat menjalankan pesannya dengan serius.

Dengan demikian, sebagaimana yang diuraikan tentang konsep jaminan dalam Islam, maka dapat dianalisis bahwa hak tanggungan, fidusia dan gadai yang diterapkan oleh BMT telah tercakup dalam *rahn*. Sehingga menurut penulis, konsekwensinya dengan berpegang pada prinsip syariah, lembaga keuangan syariah seharusnya menerapkan lembaga jaminan *rahn* saja sebagai salah satu lembaga jaminan disamping kafalah. Sehingga apabila penerapan jaminan ini masih diberlakukan dalam lembaga keuangan syariah maka harus ada ketentuan yang baku untuk jaminan secara syaria'ah yang hal ini DSN-MUI lah yang bisa berperan untuk memberi kan fatwa sekaligus menentukan aturan dan takaran mengenai jaminan pada pembiayaan *murabahah* di lembaga keuangan syariah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang sudah dipaparkan mengenai praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera adalah penyerahan jaminan benda bergerak atau tidak bergerak sebagai jaminan keamanan pada dana yang di berikan kepada anggota sekaligus sebagai syarat terpenuhinya akad pembiayaan *murabahah*. Praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera menerapkan jaminan yaitu berupa buku pemilik kendaraan bermotor (BPKB) dari kendaraan yang diajukan pembiayaan dan sertifikat tanah atau BPKB kendaraan yang lain sebagai jaminan tambahan yang diberikan oleh anggota sebagai pengganti atas besaran pembiayaan yang diterima. Penerapan jaminan yang dilakukan BMT Artha Sejahtera mengacu pada Fatwa DSN-MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada butir ketiga mengenai jaminan.

2. Pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera menurut analisis hukum Islam dalam pelaksanaannya mirip dengan praktek utang-piutang (*qard*). Praktek pembiayaan *murabahah* ini ada syarat dan rukunnya yang belum terpenuhi secara sempurna yaitu pada syarat objek atau barangnya yang tidak ada ditempat ketika perjanjian disepakati dan juga tidak ada kesanggupan dari pihak BMT untuk membelikan barang setelah akad dilaksanakan. Adapun praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Artha Sejahtera menurut hukum Islam termasuk dalam kategori *rahn*. Praktek jaminan pada pembiayaan *murabahah* ini mirip dengan praktek jaminan pada utang piutang (*qard*) dimana kedudukan jaminan ini sebagai pengganti atas besaran dana yang diberikan kepada anggota yang diwujudkan dalam bentuk pembiayaan *murabahah*. Jaminan ini sebagai alat penyelesaian permasalahan dalam pelunasan dana pembiayaan ketika anggota tidak mampu melunasi dana pembiayaan sesuai dengan waktu yang telah disepakati.

B. Saran

1. Pemahaman konsep penerapan jaminan, khususnya dalam pembiayaan *murabahah*, hendaknya dipahami oleh pengelola BMT secara teori dan praktek karena hal itu

bagian dari konsep yang sangat penting dalam pembiayaan *murabahah* tersebut sebagaimana dalam oprasional BMT. Masyarakat telah mengenal BMT sebagai lembaga keuangan yang berbasis syariah.

2. Anggota harus lebih memahami akad pembiayaan murabahah yang telah disepakati bersama dengan BMT Artha Sejahtera Bangilan Tuban supaya anggota paham akan hak-hak dan kewajibannya sehingga tidak ada pihak yang dirugikan.
3. Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI yang menjadi sumber hukum Islam bagi lembaga keuangan syariah di Indonesia diharapkan dapat merumuskan kadar dan ketentuan jaminan secara syariah sebagai acuan untuk lembaga keuangan syariah dalam menerapkan jaminan pada sektor pembiayaan, lebih khusus pada pembiayaan *murabahah*.

C. Penutup

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan kekuatan, hidayat dan taufik-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga tetap tercurah kepada Baginda Rasulullah Muhamad SAW yang kelak kita harapkan syafa'atnya di hari kiamat. Aamiin.

Penulis menyadari meskipun dalam penulisan skripsi ini telah berusaha semaksimal mungkin, namun skripsi ini tidak lepas dari kesalahan dan kekeliruan. Hal itu merupakan keterbatasan ilmu dan kemampuan yang penulis miliki. Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak untuk perbaikan di masa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat menjadi manfaat bagi pembacanya dan menjadi sumbangsih yang positif dalam dalam penelitian pembaca kedepan. Aamiin

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Bukhori, Abi ‘Abdillah bin Ismail. *Shahih Bukhori*, Saudi Arabia: Baitul Afkar Addauliyah, 1998.
- Ali, Zainuddin. *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Al-Qazuini, Abi ‘Abdillah Muhammad bin Yazid Ibnu Majjah. *Sunan Ibnu Majjah*, Baitul Afkar Addauliyah.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Gadai Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2011.
- Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2010.
- Bisri, Cik Hasan. *Metode Penelitian Fiqh jilid I.*, Bogor: Prenada Media, 2003.
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Sygma, 2005.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI tentang *rahn* No. 25/DSN-MUI/III/2002.

- Hadisoepipto, Hartono. *Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Cet. I Yogyakarta: Liberty, 1984.
- Haroen, Nasrun. *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- Hasan, Ali. *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2003.
- Hs, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pres, 2004.
- Ibrahim, Muhammad bin. *Ensiklopedi Fiqih Muamalah*, Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.
- Janwari, Yadi *Fikih Lembaga Keuangan Syariah*, Bandung:PT. Remaja Rosdakarya, 2015.
- Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2013.
- Muhammad. *Metode Penelitian Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Munawwir, Ahmad Warson *Kamus Arab-Indonesia*, Surabaya: Pustaka Prograssif, 1997.
- Muthafer, Osmad. *Akutansi Perbankan Syari"ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Sabiq, Sayyid. *Fikih Sunnah 12* , Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987.

- Satrio, J. *Hukum Jaminan Hak-hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2007.
- Sholihin, Ahmad Irfan. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Gramedia, 2010.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan islam dan kedudukannya dalam tata hukum perbankan Indonesia*, jakarta: Grafiti, 2007.
- Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Islam Terkait di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2000.
- Suryabrata, Suradi. *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, Cet. Ke-II, 1998.
- Sutarno, *Aspek-aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Bandung: Alfabeta, 2014.
- Sutedi, Ardian. *Perbankan Syari"ah*, Yogyakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, Lirboyo: Lirboyo Press, 2013.
- Usati, Trisadni P. dan Abd. Shomad. *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksar, 2013.
- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Yaya, Rizal. *Akutansi Perbankan Syariah Teorian Praktik Kontemporer*, Jakarta: salemba Empat, 2014.

Zuhailiy, Wahbah. *Al- Fiqh al Islami wa Adillatuhu, juz 5* dan *Al-Fiqhu Al-Islami wa Adillatuhu*, Beirut : Dar al-Fikr.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

1. Nama : Farid Syaifuddin
2. TTL : Pati, 26 November 1994
3. Alamat Asal : Tlogosari 07/04 Tlogowungu,
Pati
4. Alamat Sekarang : Jl. Pengilon II 04/02 Bringin,
Ngaliyan, Semarang
5. No. Hp : 085640269060
6. Email : syaifsun2@gmail.com
7. Pendidikan Formal
 - 1) MI Matholi'unnajah Tlogosari : Lulus Tahun 2006
 - 2) MTS Raudlatul Ulum Guyangan : Lulus Tahun 2009
 - 3) MA Raudlatul Ulum Guyangan : Lulus Tahun 2012
8. Pengalaman Organisasi
 - 1) Koperasi Mahasiswa Walisongo
 - a) Asisten II Bidang PSDA Tahun 2014

- b) Kepala Bidang ADUM Tahun 2015
- c) Ketua Umum Tahun 2016
- d) Ketua Pengawas Tahun 2017

2) KOPINDO (Koperasi Pemuda Indonesia) Wilayah Jawa Tengah sebagai Wakil Kepala Bidang PSDA Tahun 2014-2016

3) Pengurus IKAMARU Walisongo Tahun 2013

9. Motto : Cara terbaik untuk menemukan dirimu sendiri

adalah dengan kehilangan dirimu dalam melayani orang lain.