

## BAB III

### LANDASAN TEORI DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Pengertian Jaminan

Menurut pendapat Wahbah al-Zuhayli dalam fiqh mengenai masalah jaminan terdapat/dikenal bentuk akad yang bisa menjadi dasar landasan masalah jaminan yaitu *rahn* (gadai).

Jaminan (*rahn*) menurut istilah syara' adalah menjadikan benda yang memiliki nilai harta dalam pandangan syara' sebagai jaminan untuk utang, dengan ketentuan dimungkinkan untuk mengambil semua utang, atau mengambil sebagiannya dari benda (jaminan) tersebut.<sup>25</sup>

Pembiayaan yang diberikan oleh bank banyak mengandung risiko, sehingga bank dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pembiayaan. Guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian pembiayaan maka diperlukan jaminan. Faktor adanya jaminan inilah yang harus diperhatikan oleh bank. Maka keberadaan jaminan diatur dalam Pasal 8 UU Perbankan 1992 ditentukan bahwa:

“Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai yang diperjanjikan”.<sup>26</sup>

Di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu “Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda

---

<sup>25</sup>Sayid Sabiq, *Fiqh As-Sunnah*, Juz 3, Dar Al-Fikr, Beirut, 1981, hlm. 187

<sup>26</sup>Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993, hlm. 233

bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank, dalam rangka pemberian fasilitas kredit pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.<sup>27</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor. 14 Tahun 1967 tentang pokok-pokok perbankan pasal 24 (1) juga menyebutkan bahwa “Bank Umum tidak memberi kredit tanpa jaminan kepada siapapun”. Berdasarkan pengertian tersebut, nilai dan legalitas jaminan yang dikuasai oleh bank atau yang disediakan oleh debitur harus cukup untuk menjamin fasilitas kredit yang diterima nasabah/debitur. Barang-barang yang diterima bank harus dikuasai atau diikat secara yuridis, baik berupa akta dibawah tangan maupun akta otentik.<sup>28</sup>

Jaminan dalam hukum positif mempunyai kedudukan sebagai pemberi kepastian hukum kepada kreditur atas pengembalian modal/pinjaman/kredit yang ia berikan kepada debitur, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat diuangkan untuk melunasi hutang debitur. Nilai benda jaminan harus lebih tinggi dari jumlah modal/pinjaman/kredit, dengan harapan ketika terjadi wanprestasi atau kredit macet maka jaminan itu dapat menutup (*cover*) pinjaman yang kreditur berikan.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Nuha Medika, 2012, hlm. 92

<sup>28</sup> Thomas Suyatno, et al. *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 1995, hlm. 88

<sup>29</sup> Dewi Nurul Musjtari, *op.cit.*, hlm. 93

Kegunaan jaminan adalah sebagai berikut:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut, apabila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar nasabah berperan serta di dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaan, dapat dicegah untuk dapat berbuat demikian diperkecil terjadinya.
- c. Memberi dorongan kepada debitur (tertagih) untuk memenuhi perjanjian kredit. Khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan persyaratan yang telah disetujui agar ia tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminan oleh bank.<sup>30</sup>

### **3.1.1. Dasar Hukum Jaminan<sup>31</sup>**

#### **3.1.1.1 Dasar Hukum Jaminan menurut Hukum Positif**

Penyerahan jaminan pembiayaan oleh debitur kepada bank dapat dikaitkan baik secara langsung maupun tidak langsung dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, antara lain dalam ketentuan UU No.7

---

<sup>30</sup> Thomas Suyatno, et al. *op.cit*, hlm. 89

<sup>31</sup> Budi Untung, *Analisis Kredit Perbankan Tinjauan Secara Legal*, Yogyakarta: Andi Offset, 2011, hlm. 27-28

Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 10 Tahun 1998 (dalam uraian selanjutnya disebut UU Perbankan Indonesia 1992/1998), dan diperbarui lagi dengan UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

#### Ketentuan UU Perbankan Indonesia 1992/1998

Beberapa ketentuan UU Perbankan Indonesia 1992/1998 yang berkaitan dengan jaminan kredit diantaranya mengenai:

- a) Keharusan penyerahan jaminan kredit oleh debitur, bahwa jaminan kredit merupakan salah satu syarat dalam pemberian kredit perbankan di Indonesia.
- b) Kemungkinan bank membeli jaminan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dapat diketahui dari ketentuan pasal 12 A ayat 91 UU Perbankan Indonesia 1992/1998 sebagai berikut:

“Bank Umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dalam hal Nasabah Debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya”.

Ketentuan tersebut di atas mengandung pengertian keharusan adanya suatu jaminan yang memungkinkan untuk dibeli oleh bank.

#### Dasar Hukum Jaminan menurut Hukum Islam

Berbeda dengan pengaturan dalam hukum positif, dasar hukum Islam diperbolehkannya Jaminan adalah Firman Allah SWT:



“Dan 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)”...(Al-Baqarah: 283)<sup>32</sup>

Disamping itu terdapat juga Hadits Rasulullah:

وَعَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ بِرَعَا مِنْ حَدِيدٍ

“Bahwasanya Rasulullah mengambil makanan dari seorang Yahudi yang harganya akan dibayarkan dalam satu jangka waktu tertentu. Sebagai jaminan Nabi menggadaikan baju besi beliau”. (H.R. Al-Bukhary, Muslim; Al-Muntaqa III: 360)<sup>33</sup>

Sedangkan menurut *Ijma'* ulama juga membolehkan jaminandalam mu'amalah karena jaminan sangat diperlukan dalam waktu tertentu. Adakalanya orang memerlukan modal dalam usaha dan untuk mendapatkan modal itu biasanya harus ada jaminan dari seseorang yang dapat dipercaya, apalagi usaha dagangannya besar.

### 3.1.2. Rukun dan Syarat *Dhamman* adalah sebagai berikut:

Rukun dari jaminanyang harus dipenuhidi dalam transaksi adalah beberapa, yaitu:

<sup>32</sup>Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan: Dilengkapi dengan Kajian Usul Fiqih*, Bogor: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2007, hlm.49

<sup>33</sup>Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Koleksi Hadis-Hadis Hukum 7*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001, hlm.130

- 1) Pelaku akad, yaitu *rahin* (yang menyerahkan barang), dan *murtahin* (penerima barang);
- 2) Obyek akad, yaitu *marhun* (barang jaminan) dan *marhun bih* (pembiayaan), dan;
- 3) Sighat, yaitu *ijab* dan *qabul*.<sup>34</sup>

Sedangkan syarat-syarat jaminan, yaitu:

- 1) Syarat '*Aqid*

Syarat yang harus dipenuhi oleh 'aqid dalam gadai yaitu *rahin* dan *murtahin* adalah ahliyah (kecakapan). Kecakapan bertindak hukum yaitu orang yang berakal, baligh, merdeka dalam mengelola harta bendanya dan atas kehendak sendiri. Oleh karena itu, anak-anak, orang gila, dan orang yang di bawah pengampunan tidak dapat menjadi penjamin.

- 2) Syarat *shighat* (lafal)

Ulama Hanafiyah mengatakan jaminan tidak boleh digantungkan dengan syarat, dan tidak disandarkan kepada masa yang akan datang.

- 3) Syarat *al-marhum bih* (utang) adalah:

merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang tempat berutang, utang itu boleh dilunasi dengan agunan itu. Dan utang itu jelas dan tertentu.

---

<sup>34</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, hlm.108

- 4) Syarat *al-marhun* (barang yang dijadikan agunan), menurut para pakar fiqh, adalah:

barang jaminan (agunan) itu boleh dijual dan nilainya seimbang dengan utang, barang jaminan itu bernilai dan dapat dimanfaatkan, barang jaminan itu jelas dan tertentu, agunan itu milik sah orang yang berutang, barang jaminan itu tidak terkait dengan hak orang lain, barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran dalam beberapa tempat, dan barang jaminan itu boleh diserahkan baik materinya maupun manfaatnya.<sup>35</sup>

### 3.1.3. Jenis Jaminan Perbankan

Jaminan dalam hukum positif dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a) Jaminan yang mempunyai sifat kebendaan (jaminan kebendaan) yaitu dapat berupa barang tidak bergerak, misalnya tanah, rumah, gedung, rumah/toko, dan sebagainya. Atau dapat berupa barang bergerak, misalnya motor, mobil, bus, alat-alat perkantoran, barang-barang perhiasan, dan sebagainya.
- b) Jaminan yang mempunyai sifat perorangan (jaminan perorangan) yaitu dapat berupa perjanjian penangguhan utang

---

<sup>35</sup>*Rukun Dhamman-Jaminan*, <http://istiqommah.blogspot.com>, 20/05/2013 pukul 9.47

(*borgtocht*) seperti jaminan pribadi (*personal guaranty*) dan jaminan perusahaan (*corporate guaranty*).<sup>36</sup>

Ada 2 jenis jaminan yang digunakan oleh BMT Marhamah sebagai agunan dalam pembiayaan pada akad *murabahah*, yaitu:

- a) Jaminan BPKB Kendaraan Bermotor
- b) Jaminanan Sertifikat Tanah

Nilai taksasi adalah presentase tertentu yang digunakan untuk menetapkan besarnya harga yang dapat dipertimbangkan bagi sesuatu jenis jaminan pembiayaan berdasarkan harga pasar yang diperoleh dari penilaian ekonomis. Nilai taksasi yang digunakan oleh BMT Marhamah untuk tanah sebesar 70 % dari besar nominal pembiayaan dan untuk kendaraan bermotor sebesar 50 % dari besar nominal pembiayaan.

### 3.2. Pengertian *Murabahah*

Ada banyak produk penghimpunan dan penyaluran dana yang secara teknis finansial dapat dikembangkan sebuah lembaga keuangan Islam termasuk BMT. Namun dalam prakteknya, bagi nasabah akad *murabahah* merupakan model pembiayaan alternatif dalam pengadaan barang-barang kebutuhan.

*Murabahah* berasal dari kata *ribhun* (رِبْهُنٌ) yang artinya keuntungan. Sedangkan secara istilah *murabahah* adalah akad jual beli

---

<sup>36</sup> Budi Untung, *Analisis Kredit Perbankan Tinjauan Secara Legal*, Yogyakarta: Andi Offset, 2011, hlm. 25

barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual (dalam hal ini pihak BMT) dan pembeli (anggota/mitra). Karena dalam definisi tersebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>37</sup>

Pembiayaan *murabahah* mendapat ketentuan UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang No.10 tahun 1998 tentang Perubahan Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Di samping itu pembiayaan *murabahah* juga telah diatur dalam fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukan, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>38</sup>

Dalam penerapannya, BMT bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang tertentu yang dibutuhkan oleh nasabah. Mula-mula BMT membeli barang sebagaimana dimaksud kepada pihak ketiga dengan harga tertentu, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, untuk

---

<sup>37</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010, hlm. 113

<sup>38</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press, 2009, hlm. 108-109

selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan (*mark up*) yang disepakati bersama.

Besar keuntungan yang diambil BMT atas transaksi *murabahah* tersebut bersifat constant, dalam pengertian tidak berkembang dan tidak berkurang. Keadaan ini berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh nasabah kepada BMT.<sup>39</sup>

Jenis *murabahah* ada 2 macam yaitu sebagai berikut:

- a. *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh dengan ada tidaknya pesanan.
- b. *Murabahah* pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan.

### 3.2.1. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

#### 3.2.1.1 *Al-Qur'an*

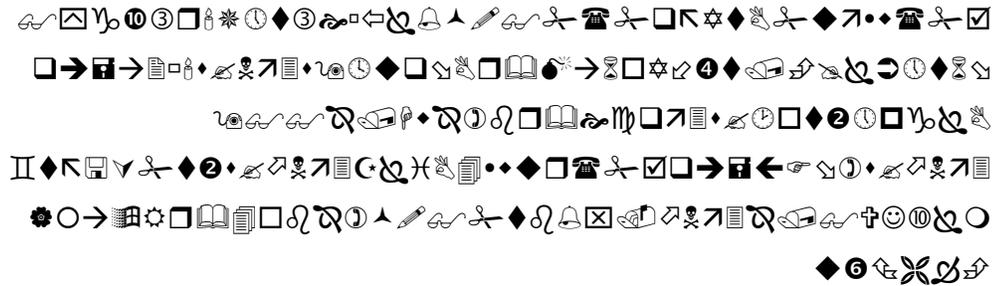
Dasar hukum Islam mengenai diperbolehkannya adanya transaksi *murabahah* adalah Firman Allah SWT:



<sup>39</sup> Makhalul Ilmi, *Teori dan Praktek Lembaga Mikro Keuangan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2002, hlm 38

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....” (Al-

Baqarah:275)<sup>40</sup>



“Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan harta sesama mudengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan jalan berniaga yang berlandaskan sukasama masuk di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh Allah Maha Penyayang kepadamu”. (An-Nisa: 29)<sup>41</sup>

3.2.1.2 Al- Hadits

Jabir ibn Abdillah r.a. berkata:

عَبْ جَابِرٍ قَالَ : رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا ابْتَعْتَ طَعَامًا فَلَا تَبِعْهُ حَتَّى تَسْتَوِيَ فِيهِ (رواه أحمد و سلم)

Rasulullah saw. Bersabda: Apabila engkau membeli sesuatu barang (gandum), maka jangan engkau menjualnya sebelum barang tersebut engkau terima dengan sempurna”. (H.R. Ahmad dan Muslim; Al- Muntaqa II : 323)<sup>42</sup>

3.2.1.3 Ijma’

Menurut umat Islam telah bersepakat tentang kebolehan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang

<sup>40</sup>Kementerian Agama RI, Al-Qur’an dan Terjemahan: Dilengkapi dengan Kajian Usul Fiqih, Bogor: PT. Sygma Examedia Arkanleema, 2007, hlm. 47

<sup>41</sup>Ibid, hlm. 83

<sup>42</sup>Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, Koleksi Hadis-Hadis Hukum 7, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 2001, hlm.29

dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu, jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian, maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya.<sup>43</sup>

### 3.2.2 Rukun dalam *Murabahah*

Rukun dari akad *Murabahah* yang

harus dipenuhi dalam transaksi adalah beberapa, yaitu:

- a. Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang,
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga) dan,
- c. *Shight*, yaitu *ijab* dan *qabul*.<sup>44</sup>

### 3.2.3 Syarat-syarat dalam *Murabahah*<sup>45</sup>

- a. Pihak yang berakad:
  - 1) Cakap hukum,
  - 2) Sukarela (ridha), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/dibawah tekanan.
- b. Objek yang diperjualbelikan:
  - 1) Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang,
  - 2) Bermanfaat,
  - 3) Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan,
  - 4) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad,

---

<sup>43</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2000, hlm. 22-23

<sup>44</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, hlm. 82

<sup>45</sup> Perpustakaan Nasional, *Bank Syariah: Konsep, Produk, dan Implementasi Operasional*, Jakarta: Djambatan, 2001, hlm. 77

5) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

c. *Akad/sighat*

- 1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad,
- 2) Antara *ijab* dan *qabul* harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati,
- 3) Tidak dibatasi dalam periode waktu tertentu.

### 3.2.4 Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor:47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar<sup>46</sup>

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang terkait dengan penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a) Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada Nasabah;
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskan.

---

<sup>46</sup>Tim Penulis DSN-MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, *op.cit*, hlm. 353

### 3.2.5 Prinsip-Prinsip Pemberian Pembiayaan yang dilakukan BMT Marhamah<sup>47</sup>

Setiap pengajuan pembiayaan kepada pihak Bank/BMT atau lembaga keuangan lainnya harus melalui proses analisis kredit terlebih dahulu, baru kemudian ditentukan keputusan persetujuan pembiayaan disetujui atau ditolak.

Ada beberapa prinsip-prinsip penilaian pembiayaan yang sering dilakukan yaitu dengan analisis

5C. Analisis ini merupakan alat untuk melihat sejauh mana kelayakan kredit yang akan diberikan kepada calon debitur dan dapat dipertanggungjawabkan.

Prinsip pemberian pembiayaan dengan analisis 5C dapat dijelaskan sebagai berikut:

#### 1. *Character* (kepribadian, watak)

##### *Character*

adalah sifat atau watak seseorang dalam hal ini calon debitur. Tujuannya adalah untuk memberikan keyakinan kepada BMT bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya.

*Character* merupakan ukuran untuk menilai “kemauan” nasabah/anggota membayar pembiayaannya. Orang yang memiliki karakter baik akan berusaha untuk membayar pembiayaannya dengan berbagai cara.

---

<sup>47</sup>Edy Putra Tje’Aman, *Kredit Perbankan*, Yogyakarta: Liberty, 1986, hlm. 12-13

## 2. *Capacity* (kemampuan)

*Capacity* untuk melihat kemampuan calon nasabah/anggota dalam membayar pembiayaan yang dihubungkan dengan kemampuannya mengelola bisnis serta kemampuannya dalam mencari laba. Sehingga pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan.

## 3. *Capital* (modal)

Capital adalah modal usaha dari calon debitur harus dianalisis mengenai besar dan struktur modalnya yang terlihat dari neraca lajur perusahaan calon debitur. Hasil analisis neraca lajur akan memberikan gambaran dan petunjuk sehat atau tidak sehatnya perusahaan. Jika terlihat baik maka bank dapat memberikan pembiayaan kepada pemohon bersangkutan, tetapi jika tidak maka pemohon tidak akan mendapatkan pembiayaan yang diinginkan.

## 4. *Colleteral* (jaminan)

merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik yang dapat digunakan sebagai pengganti pembayaran apabila peminjam tidak dapat menyetor angsuran kepada bank. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka jaminan yang dititipkan dapat dipergunakan secepat mungkin. Fungsi jaminan adalah sebagai pelindung Bank/BMT dari resiko kerugian.

### 5. *Condition of Economic* (kondisi ekonomi)

Kondisi perekonomian pada umumnya dan bidang usaha pemohon kredit khususnya. Jika baik dan memiliki prospek yang baik maka permohonannya akan disetujui, sebaliknya jika kurang baik, permohonan pembiayaannya akan ditolak.

## **3.3. Pengambilalihan Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* Di BMT**

### **Marhamah Wonosobo**

#### 3.3.1 Ketentuan Jaminan di BMT Marhamah<sup>48</sup>

Prosedur/ketentuan tentang jaminan di BMT Marhamah sebagai berikut:

- a) Barang jaminan milik sendiri (suami/istri) dan atas nama sendiri.  
Barang jaminan yang belum atas nama sendiri, harus dilampiri surat keterangan dari perangkat desa/kelurahan setempat dan bermeterai cukup.
- b) Barang jaminan tidak sedang dalam masalah dan tidak sedang dijaminkan dipihak lain.
- c) Jaminan berupa tanah, sudah bersertifikat Hak Milik dan bila belum (covernote dari Notaris yang ditunjuk).
- d) Pemilik jaminan (suami/istri) wajib hadir saat penandatanganan akad pembiayaan dan pengikatan jaminan.

---

<sup>48</sup> Peraturan (PERSUS) Pembiayaan KJKS BMT Marhamah

### 3.3.2 Pengikatan Jaminan<sup>49</sup>

Pengikatan jaminan dimaksudkan untuk perjanjian antara debitur dan kreditur, agar debitur meyerahkan jaminan atas diterimanya kredit sedangkan kreditur melaksanakan kewajibannya menurut perjanjian yang berlaku antara kedua belah pihak. Suatu jenis jaminan pembiayaan hendaknya dapat diikat secara sempurna agar dapat melindungi kepentingan bank/BMT.

Prosedur pengikatan jaminan yang dilakukan oleh BMT Marhamah yaitu sebagai berikut:

- a. Agunan berupa Tanah bersertifikat Hak Milik, dengan nominal pembiayaan diatas kewenangan harus dipasang Hak Tanggungan (APHT).
- b. Agunan berupa benda bergerak (Kendaraan Bermotor, alat berat dan lain-lain) dengan nominal pembiayaan diatas kewenangan harus di Fidusia.
- c. Agunan yang tidak diikat dengan APHT maupun Fidusia, pengikatan dilakukan dengan SKMHT (Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan atau Waarmerking ditambah pengikatan agunan bawah tangan (Surat Kuasa Jual dan surat lain semisal dengannya mempunyai kekuatan pembuktian dan atau mendukung penerapan eksekusi atas barang agunan).

---

<sup>49</sup>*Ibid*

### 3.3.3

#### Tindakan/Penanganan sebelum dilakukan Pengambilalihan Jaminan oleh BMT Marhamah Wonosobo

Suatu pembiayaan digolongkan sebagai pembiayaan bermasalah yaitu sejak tidak ditepatinya atau dipenuhinya ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan, yaitu apabila debitur selama tiga kali berturut-turut sudah tidak mampu atau tidak sanggup lagi untuk menyelesaikan kewajibannya.

Apabila terjadi tanda-tanda seperti di atas, maka pihak BMT Marhamah memberikan surat pemberitahuan, teguran, dan atau tagihan pembiayaan minimal 3 (tiga) kali. Jika teguran ketiga (terakhir) kalinya juga tidak diindahkan beserta dengan pemanggilan kepada debitur.<sup>50</sup> Lalu kepada debitur diberikan kesempatan untuk menyelesaikan pinjamannya. Setelah batas akhir ternyata debitur tidak dapat mengembalikan pinjaman, maka debitur diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu pengembalian pembiayaan.

Akan tetapi bila sampai perpanjangan jangka waktu debitur masih tidak mampu untuk mengangsur pinjamannya maka berdasarkan keputusan direksi, pembiayaan tersebut diklasifikasikan sebagai pembiayaan bermasalah.<sup>51</sup>

---

<sup>50</sup> Wawancara dengan Bapak Sumarna, selaku *Manajer* BMT Marhamah 12/03/2012 pukul 09.00

<sup>51</sup> Eugenia Liliawati Muljono dan Hadi Setia Tunggal, *Eksekusi Grosse Akta Hipotek Oleh Bank*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1996, hlm. 50

Dalam hal tersebut permasalahan yang timbul dalam praktik perbankan syariah maka para pihak akan mencari penyelesaian terhadap permasalahan yang dihadapinya. Secara garis besar upaya penyelesaian dan penanganan dari BMT Marhamah dengan adanya permasalahan tersebut yaitu, penyelesaian pembiayaan cenderung terfokus pada tindakan untuk mengupayakan pembayaran kembali pembiayaan dengan cara mengeksekusi jaminan dengan melakukan pengambilalihan jaminan.

### **3.4. Mekanisme Pengambilalihan Jaminan yang dilakukan oleh BMT Marhamah Wonosobo**

Jaminan yang dijamin kan s abah kepada pihak BMT dapat dilakukan penyitaan. Penyitaan jaminan tergantung pada kebijakan manajemen. Kebijakan manajemen dari BMT Marhamah untuk menangani masalah ini yaitu dengan melakukan eksekusi jaminan atau pengambilalihan jaminan yang diserahkan oleh debitur. Cara tersebut dalam istilah perbankan dikenal dengan istilah “AYDA” (Agunan Yang Diambilalih).

Sebelum melakukan penyitaan barang jaminan pihak BMT Marhamah memiliki cara-cara sebagaimana yang diajarkan menurut ajaran Islam, seperti:

- a) Simpati : sopan, menghargai, dan fokus ke tujuan penyitaan

- b) Empati : menyelami keadaan nasabah, bicara seakan untuk kepentingan nasabah, membangkitkan kesadaran nasabah untuk mengembalikan hutangnya.
- c) Menekan : tindakan ini dilakukan jika dua tindakan sebelumnya tidak diperhatikan.<sup>52</sup>

Apabila cara ketiga tidak ditanggapi dengan baik oleh nasabah, maka pihak BMT Marhamah terpaksa akan mengambilalih jaminan dengan menjual barang-barang jaminan milik anggota yaitu dengan cara mengeksekusi jaminan.

Adapun sisdur eksekusi jaminan di BMT Marhamah adalah sebagai berikut.<sup>53</sup>

- 1) Penerapan eksekusi atas jaminan diupayakan secara bawah tangan (anggota menyerahkan jaminan untuk dijual secara sukarela) dibuktikan dengan kesepakatan tertulis bermeterai cukup.
- 2) Untuk tujuan penyelamatan pembiayaan, BMT Marhamah bisa membeli barang jaminan milik anggota bermasalah dengan harga sesuai harga pasar wajar berdasarkan kesepakatan dengan anggota dan atau pemilik barang jaminan.
- 3) Bila eksekusi secara bawah tangan tidak tercapai, maka eksekusi dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku.

---

<sup>52</sup>Wawancara dengan Bapak Sumarna, selaku *Manajer* BMT Marhamah, 18/03/2013 pukul 09.00

<sup>53</sup>Peraturan (PERSUS) Pembiayaan KJKS BMT Marhamah

Proses eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Negeri akan menghabiskan waktu yang lama, Sita Eksekusi dan pelaksanaan lelang di samping itu biaya yang cukup mahal. Sedangkan pelaksanaan lelang berdasarkan parate eksekusi jauh lebih hemat waktu dan biaya yang relatif murah. Proses eksekusi hak tanggungan dapat merugikan bank bila prosesnya berlangsung lama, sedangkan di sisi lain BMT Marhamah dalam jangka waktu yang singkat harus berusaha mengatasi jumlah kredit macet yang kemungkinan saja bisa meningkat sewaktu-waktu.

Dalam deskripsi data kasus penulis akan membahas mengenai usulan pembiayaan *murabahah* dan jaminan yang diberikan kepada BMT Marhamah. Usulan pembiayaan *murabahah* yang diajukan oleh nasabah yang bernama bapak Ngatijo mengajukan pembiayaan *murabahah* akan penulis uraikan sebagai berikut:

Bapak Ngatijo yang beralamat Plobangan Selomerto Wonosobo mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* pada KJKS BMT Marhamah Wonosobo untuk meminta dibelikan tanah perkebunan dengan harga jual sebesar Rp 145.600.000,00 harga beli tanah sebesar Rp 130.000.000,00 ditambah keuntungan sebesar Rp 15.600.000,00 berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Bapak Ngatijo menyerahkan jaminan kepada BMT Marhamah yaitu dua bidang tanah (sawah):

- 1) Satu bidang tanah sawah nomor Hak Milik 395 atas nama pemegang Hak Ngatijo dengan luas  $\pm 130 \text{ m}^2$  (kurang lebih seratus tiga puluh meter persegi) dengan nomor Surat Ukur 310/PRI/1981

terletak di Desa Plobangan Kecamatan Selomerto Kabupaten Wonosobo Jawa Tengah.

- 2) Satu bidang tanah sawah nomor Hak Milik 47 atas nama pemegang Hak Ny. Sadjuri Alias Minah dengan luas  $\pm 1.760 \text{ m}^2$  (kurang lebih seribu tujuh ratus enam puluh meter persegi) dengan nomor gambar ukur 1239/1979 terletak di Desa Sumberwulan Kecamatan Selomerto Kabupaten Wonosobo Jawa Tengah.

Eksekusi Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 21 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Latar belakang lahirnya eksekusi ini adalah disebabkan pemberi Hak Tanggungan atau debitur tidak melaksanakan prestasinya sebagaimana mestinya, walaupun yang bersangkutan telah diberikan surat peringatan tiga kali berturut-turut.<sup>54</sup>

Dalam Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah diatur tentang cara eksekusi Hak Tanggungan. Eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh BMT Marhamah yaitu:

- a) Tahap Pelelangan

Pada dasarnya cara eksekusi Hak Tanggungan disediakan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan untuk memberikan kemudahan dan

---

<sup>54</sup>Indrawati, Skripsi : *Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum: Universitas Indonesia, 2008, hlm 108

kepastian hukum perihal pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dengan tujuan untuk menjamin pelunasan hutang anggota. Karena dari pihak BMT Marhamah sendiri memperhitungkan biaya yang sangat besar dan memerlukan waktu yang cukup lama apabila proses eksekusi atau pengambilalihan jaminan melalui Pengadilan Negeri.

BMT Marhamah melakukan lelang kecil menjual barang jaminan sesuai dengan harga pasar kepada broker yang sudah bekerjasama dalam hal pembelian barang-barang jaminan. Apabila sudah ditemukan pembeli barang jaminan dengan harga yang bisa menutup semua hutang anggota, maka hasil penjualan yang digunakan untuk menutupi angsuran jika masih terdapat kelebihan/sisa akan diberikan kepada anggota.

Proses tahapan pelunasan kredit melalui pengambilalihan *asset* anggota oleh BMT Marhamah secara tidak langsung (karena status beralihnya hak belum dilakukan secara sempurna), maka dilakukan perjanjian ulang yang berhubungan dengan kuasa jual barang jaminan. Adapun tahapannya sebagai berikut:<sup>55</sup>

1. Dibuatkannya Akta Pengikatan Jual Beli

Para pihak: anggota dengan pembeli (pemenang lelang) dan dihadapan PPAT

Isi perjanjian antara lain:

---

<sup>55</sup> Wawancara dengan Bapak Sumarna, selaku *Manajer* BMT Marhamah, 19/03/2013 pukul 09.30

- 1) Dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), dijelaskan bahwa debitur selaku pemilik jaminan akan menjual barang jaminan berupa tanah kepada pemenang lelang yang dalam hal ini bertindak sebagai pembeli.
  - 2) Apabila belum dilakukan balik nama atas nama pembeli, maka penjual diwajibkan memberikan kuasa penuh kepada pembeli untuk melakukan semua tindakan, baik bersifat pengurusan maupun pemilikan atas tanah tersebut (yang berkaitan dengan proses balik nama).
2. Menyerahkan kepada pembeli Surat Kuasa untuk menjual/melepaskan hak.

Isi surat kuasa:

Menyelesaikan dan menandatangani akta jual beli, akta pelepasan hak dan untuk itu membuat, menandatangani dan/ atau tanda penyerahannya.

Dengan penyerahan barang jaminan dari anggota dan/ atau pemilik jaminan kepada BMT Marhamah dan membuat AJB kepada pembeli, maka kewajiban atau hutang anggota kepada BMT Marhamah telah selesai atau lunas dengan dikeluarkannya surat keterangan lunas oleh pihak BMT Marhamah. Apabila nilai hasil jual beli jaminan lebih besar daripada saldo debet pinjaman, maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada debitor atau anggota.

Hak milik atas tanah tersebut sudah beralih karena telah dilakukan atau dibuat akta jual beli (AJB) tanah di hadapan PPAT. Hal ini jelas terlihat dalam ketentuan sebagaimana termuat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada pokoknya menyatakan:

“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan sesuatu hak baru atas tanah, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk untuk itu”

Berdasarkan penjelasan diatas maka secara hukum status atas barang jaminan berupa dua bidang tanah tersebut telah menjadi milik pembeli.

### **3.5. Pandangan Hukum Islam Adanya Pengambilalihan Jaminan Pada Pembiayaan *Murabahah* di BMT Marhamah Wonosobo**

Dalam kegiatan operasionalnya BMT sama halnya dengan Bank Umum di Indonesia juga memiliki Badan Hukum yang mengatur tentang koperasi yaitu berdasarkan UU No.25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian.

Persoalan jaminan dalam wacana fiqih berkaitan dengan masalah adanya hubungan hukum (hutang piutang) antara seseorang dengan pihak lain. Dalam wacana fiqih jaminan dalam pembiayaan *murabahah* dan proses pengambilalihan jaminan diperbolehkan, apabila kita tinjau dari aspek regulasinya dalam hal ini adalah ketentuan Fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya. Dalam Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan *Murabahah*

Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa”: Jaminan dalam *Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang”.<sup>56</sup> Serta diatur dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Nomor:47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar bahwa Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati dan Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada Nasabah.

Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan *murabahah*, jaminan merupakan hal yang diperbolehkan. Oleh karena itu, BMT Marhamah sendiri menilai hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak *ba’i* bahwa pihak *musytari* dalam pembiayaan *murabahah* akan serius dengan pesanannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka. Serta adanya proses pengambilalihan jaminan dilakukan hanya untuk menutupi angsuran dari pihak *musytari* yang disebabkan karena tidak dapat menyelesaikan angsuran/hutangnya kepada *ba’i*, maka jaminan itu dapat menutup (meng-cover) pinjaman yang kreditur berikan.<sup>57</sup>

---

<sup>56</sup>Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa Dalam Praktik Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Nuha Medika, 2012, hlm. 116

<sup>57</sup>Wawancara dengan Bapak Sumarna, selaku *Manajer* BMT Marhamah, 26/03/2013 pukul 13.00

Berdasarkan ketentuan tersebut maka kedudukan jaminan menurut Fatwa DSN-MUI guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak *musytari* tidak main-main atau serius dengan pesanannya.

### 3.6. Analisis

Pembiayaan *murabahah* yang ada di BMT Marhamah merupakan pembiayaan yang diperuntukkan bagi anggota yang membutuhkan barang untuk alat produksi, konsumtif ataupun untuk keperluan perdagangan. Selain persyaratan yang diajukan dalam pembiayaan anggota juga harus memberikan jaminan pembiayaan.

Jaminan pembiayaan yang diberikan anggota kepada pihak BMT hanyalah merupakan tambahan, terutama untuk melindungi kredit yang macet akibat suatu musibah. jaminan dilakukan hanya untuk menutupi angsuran dari pihak *musytari* yang disebabkan karena tidak dapat menyelesaikan angsuran/hutangnya kepada *ba'i*, maka jaminan itu dapat menutup (meng-cover) pinjaman yang kreditur berikan

Proses pengambilalihan jaminan dilakukan apabila anggota sudah benar-benar tidak mampu membayar atau tidak punya itikad baik maka pihak BMT Marhamah bisa melakukan pengambilalihan terhadap jaminan yang telah dilakukan pengikatan terhadap barang jaminan dihadapan Notaris, selanjutnya pihak BMT Marhamah bisa melakukan pelelangan barang jaminan melalui broker untuk membeli barang jaminan milik anggota yang bermasalah dengan harga sesuai harga pasar serta

berdasarkan kesepakatan dengan anggota dan atau pemilik barang jaminan.

Pengambilalihan barang jaminan dilakukan setelah dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Notaris.

### 3.6.1 Kelebihan

- a) Dengan adanya jaminan pada setiap pembiayaan akan membantu pihak BMT apabila terjadi kemacetan dalam pembiayaan *murabahah* atau biasa disebut dengan adanya pembiayaan bermasalah, pihak BMT dapat meng-*cover* hutang nasabah/anggota dengan cara menjual dan mengambilalihan jaminan yang diberikan oleh anggota.
- b) Dengan adanya eksekusi atau sampai dengan pengambilalihan jaminan diharapkan anggota lebih serius dalam hal pemesanan barang maupun angsuran yang sedang berjalan.
- c) Kedudukan jaminan dapat menjadi alternatif untuk pihak BMT Marhamah dalam memberikan pembiayaan bagi anggota agar lebih seruis dengan pesanannya.

### 3.6.2 Kelemahan

- a) Dalam proses pengambilalihan jaminan pihak BMT Marhamah melakukannya secara bawah tangan dan tidak melalui Pengadilan Negeri seperti bank-bank pada umumnya, melainkan mereka menanganinya sendiri. Kebijakan ini malah di

salagunakan oleh anggota yang tidak bertanggungjawab. Mereka menganggap bahwa proses penyitaan barang jaminan miliknya tidak penting atau malah mengabaikan.

- b) Pihak BMT Marhamah terkadang kesulitan dalam menentukan harga pasar yang sering naik turun untuk menilai dari kualitas jaminan.

Dengan analisis diatas maka penulis berpendapat bahwa dalam mekanisme pengambilalihan jaminan sudah baik, namun ada hal-hal yang masih perlu diperbaiki yaitu:

- a. Dalam proses pengambilalihan jaminan karena BMT Marhamah mulai dari proses lelang sampai jaminan diambil alih oleh pembeli, sebaiknya pihak BMT Marhamah juga harus tetap bekerja sama dengan pihak yang berwajib agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan.
- b. Pihak BMT Marhamah juga harus lebih pintar dalam melakukan pelelangan barang jaminan agar tidak terjadi kesalahan, apabila barang jaminan dijual dengan harga yang tidak sesuai dengan nilai barang jaminan maka barang jaminan tidak dapat meng-cover hutang anggota.