BAB V

PEMBAHASAN

A. Praktek Pembiayaan *Murabahah* Disertai Jaminan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung

1. Jaminan yang disertakan dalam pembiayaan *murabahah* tidak dianggap sebagai *rahn*

   Jaminan atau agunan ini timbul dikarenakan adanya perjanjian pembiayaan antara nasabah dan bank. Dalam perjanjian ini timbul kewajiban bagi nasabah untuk mengembalikan dana yang dipinjamnya, tetapi dalam pengembalian dana yang dipinjam itu sering kali masalah timbul, dimana salah satunya adalah nasabah lalai dalam mengembalikan dana tersebut, sehingga dibutuhkan jaminan guna memastikan pengembalian dana bank. Jaminan atau agunan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak kreditur/pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar.[1]

   Pada lembaga keuangan syariah, jaminan atau agunan digunakan untuk jasa pembiayaan. Dengan ketentuan barang yang dijadikan jaminan itu harus disimpan oleh LKS atau disebut dengan *rahn* pada istilah LKS. Mengambil agunan untuk menjamin utang, menurut al-Qur'an dan Sunnah pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Al-Qur'an menyuruh muslim

[1]Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 125.

untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu mengambil agunan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan krediturnya untuk mengambil agunan untuk utangnya.

Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Surat Al-Baqarah ayat 283 sebagai berikut:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍوَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَنٌ مَّقْبُوضَةٌ...

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)...." (al-Baqarah: 283)[2]

Selain itu, nabi juga pernah melakukan akad *rahn* tersebut sebagaimana yang tertulis dalam hadis Nabi berikut.

عَنْ أَنَسٍ رَضِي الله عَنْهُ قَالَ : وَلَقَدْ رَهَنَ النَّبِيُّ صَلُّى اللهِ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ دِرْعًا لَهُ

بِالْمَدِيْنَةِ عِنْدَ يَهُودِيٍّ مِنْهُ شَعِيْرًا لأَهْلِه

"Anas r.a. berkata, "Rasulullah menggadaikan baju besinya kepada seorang Yahudi di Madinah dan mengambil darinya gandum untuk keluarga beliau". (H.R. Bukhari no. 1927, kitab al-Buyu, Ahmad, Nasa'i, dn Ibnu Majjah)[3]

---

[2]Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an, *Al-Qur'an Al-Karim...*, hal. 71.
[3]M. Nashirudin Al-Albani, *Shahih Sunan Ibn Majah*..., hal. 18.

Dalam hukum Islam, jaminan atau agunan tersebut dikenal sebagai *rahn*. *Rahn* adalah suatu jenis perjanjian untuk menahan suatu barang sebagai tanggungan utang.[4] Hanya saja, jaminan yang ditahan oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung bukan barang jaminannya melainkan hanyalah bukti kepemilikan barang jaminan yang sah saja seperti BPKB atau sertifikat tanah. Sedangkan barang jaminan tetap berada pada penguasaan nasabah.

Padahal BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) hanyalah sebuah buku yang menjelaskan bahwa kendaraan tersebut benar miliknya serta dapat dikatakan sarana identifikasi dan berlaku sebagai pengenal yang sah bagi kendaraan bermotor yang bersangkutan dan dapat disamakan dengan sertifikat kepemilikan.

Oleh karena itu, dalam jaminan yang diserahkan BMT meminta jaminan BPKB. Karena BMT berpendapat bahwa BPKB dan kendaraan bermotornya merupakan sesuatu yang tidak dapat dipisahkan satu sama lainnya, tanpa BPKB kendaraan bermotor tersebut tidak dapat dipindahtangankan oleh pemiliknya. Sehingga, BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung menganggap bahwa jaminan tersebut merupakan *watsiqoh* bukan *rahn* yang jaminannya adalah barang jaminan secara fisik. Sedangkan *watsiqoh* itu sendiri dalam fikih-fikih klasik tidak dikenal digunakan sebagai dasar dalam pengambilan jaminan.

[4]Huzaimah Y. Yanggo, *Problematika Hukum Islam Kontemporer...*, hal. 59.

Hanya saja *watsiqoh* tersebut jika diartikan secara bahasa memiliki arti "yang memiliki kepercayaan pada dirinya sendiri".[5]

Walaupun begitu, jaminan yang diminta oleh BMT tersebut dalam hukum Islam tetaplah dikenal sebagai *rahn.* Karena jaminan tersebut diambil atas utang yang diterima nasabahnya. Walaupun yang diserahkan kepada BMT hanyalah BPKB-nya, tetapi yang menjadi objek utamanya tetaplah barang secara fisik. Karena *watsiqah* itu bukanlah suatu akad yang bisa digunakan untuk mengambil jaminan dalam sebuah utang.

Dilihat dari rukun *rahn* yaitu:[6] *aqid* (pelaku akad: *rahin* dan *murtahin*), *Shigat* (ijab dan qobul), *marhun* (barang yang digadaikan), dan *marhun bih* (hutang yang ditanggung) dari jaminan yang diminta oleh BMT tersebut telah memenuhinya. Hanya saja, syarat-syarat dari *marhun* (barang yang digadaikan) tidak terpenuhi secara sempurna, karena dalam syarat *marhun* sebagaimana yang diungkapkan Ahmad Mawardi Muslich dalam bukunya Fiqh Muamalah, menyebutkan bahwa:[7]

a) Barang yang digadaikan bisa dijual, yaitu barang tersebut harus ada pada waktu akad dan mungkin untuk diserahkan. Apabila barangnya tidak ada maka akad *rahn* tidak sah.
b) Barang yang digadaikan harus berupa *mal* (harta). Dengan demikian tidak sah menggadaikan barang yang tidak bernilai *mal*, seperti bangkai.

---

[5]www.organisasi.org/1970/01/arti-nama-watsiqah-kamus-nama-kata-dunia.html , diakses pada 14 Maret 2017

[6]Abdul Aziz Dahlan dkk, *Ensiklopedi Hukum Islam...,* hal. 1481.

[7]Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat...,* hal. 299.

c) Barang yang digadaikan harus *mal mutaqawwim*, yaitu barang yang boleh diambil manfaatnya menurut syara', sehingga memungkinkan dapat digunakan untuk melunasi utangnya.

d) Barang yang digadaikan harus diketahui (jelas), seperti halnya dalam jual beli.

e) Barang tersebut dimiliki oleh *rahin*. Syarat ini menurut Hanafiah bukan syarat *jawaz* atau sahnya *rahn*, melainkan syarat *nafadz* (dilangsungkannya) *rahn*. Oleh karen itu, dibolehkan menggadaikan harta milik orang lain tanpa izin dengan adanya wilayah (kekuasaan) syar'iyah. Akan tetapi menurut Syafi'iyah dan Hanabilah tidak sah hukumnya menggadaikan harta milik orang lain tanpa izinnya (si pemilik), karena jual belinya tidak sah, dan barangnya nantinya tidak bisa diserahkan.

Dalam syarat *marhun* yang tersebut di atas pada poin (a) menyebutkan bahwa barang yang digadaikan harus ada pada waktu akad dan mungkin untuk diserahkan. Akan tetapi, pada saat akad *rahn* yang disertakan dalam pembiayaan *murabahah* tersebut terjadi, barang yang digadaikan terkadang tidak ada pada waktu akad tersebut dilakukan, biasanya yang ada ketika akad tersebut dilakukan hanyalah BPKB-nya saja. Tetapi BPKB di sini posisinya hanya sebagai wakil dari barang jaminan, padahal BPKB tidak bisa mencerminkan keadaan barang jaminan secara sempurna.

Selain itu, pada poin (d) dinyatakan bahwa barang harus diketahui dengan jelas. Namun disini BMT tidak mengetahuinya dengan jelas keadaan barang jaminan tersebut, yang diketahui BMT hanya sebatas pada BPKB yang diserahkan oleh nasabah.

Menurut Hanafiah, Malikiyah dan Hanabilah, untuk sahnya penerimaan (*qabdh*), *murtahin* harus tetap memegang *rahn* (barang gadaian), dan ia tidak boleh mengembalikannya kepada *rahin*, meminjamkan, menyewakan, atau menitipkannya. Akan tetapi akad *rahn* yang ada dalam pembiayaan *murabahah* tersebut *marhun* tetap dipegang oleh *rahin*, *murtahin* di sini hanya memegang surat kepemilikan sahnya saja. Menurut Hanafiah dan Malikiyah, jika hal tersebut dilakukan maka akad gadai menjadi batal. Akan tetapi menurut Hanabilah akad gadai masih tetap, tetapi tidak mengikat (*ghair lazim*). Sedangkan menurut Syafi'i, selama barang masih utuh, maka penerimaan (*qabdh*) tidak hilang dengan dipinjamnya atau dimanfaatkannya barang gadaian oleh *rahin* dengan seizin *murtahin.*[8]

Dalam hukum positif, jaminan yang hanya menyerahkan BPKB biasanya dilakukan pada jaminan fidusia. Dalam jaminan fidusia, yang ditahan sebagai jaminan adalah surat kepemilikannya seperti BPKB, sedangkan barang jaminan seperti motor, tetap berada dalam penguasaan pemilik motor. Hal ini berdasarkan ketentuan umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tersebut bahwa: "Fidusia adalah

[8]*Ibid,*hal. 280.

pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda."[9]

Fiduciare Eigendoms Over Dracht atau penyerahan hak milik atas dasar kepercayaan timbul atas dasar kebutuhan masyarakat. Masyarakat membutuhkan pinjaman atau kredit dengan jaminan benda bergerak tetapi benda bergerak yang dijaminkan masih dikuasai debitur karena diperlukan sehari-hari untuk melanjutkan usaha atau keperluan bekerja sehari-hari. Praktek pemberian kredit dengan jaminan benda bergerak yang masih dalam kekuasaan debitur (tidak diserahkan kepada kreditur) didasarkan pada yurisprudensi karena belum ada undang-undang yang mengaturnya.[10] Hanya saja menurut Subekti sebagaimana yang dikutip oleh Abdulkadir Muhammad mengatakan bahwa perbuatan hukum itu pada hakekatnya adalah suatu penyelundupan undang-undang.[11]

Namun, jaminan fidusia harus didaftarkan dalam jaminan fidusia yang dicatatkan pada notaris. Sebagaimana ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 sebagai berikut:[12]

1. Pembebanan benda dengan Jaminan Fidusia dibuat dengan akta notaris dalam Bahasa Indonesia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia.

---

[9]Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.pdf dalam http://www.hukuonline.com/../17484 diakses pada 27 Maret 2017

[10]Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, (Bandung: Alfabeta, 2004), hal. 204.

[11]Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal. 173.

[12]Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.pdf dalam http://www.hukuonline.com/../17484 diakses pada 27 Maret 2017

2. Terhadap pembuatan akta Jaminan Fidusia sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1), dikenakan biya yang besarnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa jaminan yang diminta BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung berupa BPKB adalah serupa dengan jaminan fidusia dalam hukum positif, hanya saja jaminan tersebut tidak didaftarkan pada notaris dengan akta Jaminan Fidusia dengan alasan untuk meminimalisir biaya-biaya yang dikeluarkan dalam pencarian pembiayaan.

Jaminan yang ada di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung akad atau perjanjiannya disertakan pada perjanjian pokoknya. Selama ini BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung tidak pernah menuliskan akad atau perjanjian jaminan tersebut secara tersendiri.

Jaminan sebagaimana yang ada dalam akad pembiayaan *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung adalah suatu jaminan yang lahir karena undang-undang. Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan umum yang ditunjuk oleh undang-undang, tanpa diperjanjikan oleh para pihak. Jaminan yang lahir karena undang-undang diatur dalam Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: "Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan".[13]

[13]R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang*..., hal. 295.

Berdasarkan ketentuan tersebut, seorang kreditor telah diberikan jaminan berupa harta benda milik si debitur tanpa harus diperjanjikan terlebih dahulu. Namun biasanya jaminan tersebut lahir karena adanya akad atau perjanjian yang menjadikannya sebagai klausul perjanjian. Hanya saja, jaminan ini tidak memberikan hak utama untuk didahulukan (*preference*) kepada kreditor, melainkan kedudukan kreditor hanyalah sebagai kreditor yang konkuren (bersaing) dengan kreditor lainnya terhadap seluruh harta kekayaan debitur.[14]

Sedangkan jaminan yang timbul karena adanya perjanjian adalah jaminan yang secara yuridis baru timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara kreditor (bank) dengan debitur pemilik agunan, atau antara kreditor (bank) dengan orang pihak ketiga pemilik agunan yang menanggung utang debitur. Jaminan yang lahir karena perjanjian ini seperti, hak tanggungan, fidusia dan gadai.[15] Jaminan tersebut dalam perjanjian pokoknya mencantumkan bahwa perjanjian pokok tersebut diikuti dengan perjanjian jaminan.

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accesoir* dari perjanjian pokoknya, sehingga perjanjian jaminan tersebut akan selalu mengikuti perjanjian pokoknya. Sebagai perjanjian *accesoir*, eksistensi perjanjian jaminan ditentukan oleh ada dan hapusnya perjanjian pokoknya.[16] Tujuan

---

[14]Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*..., hal. 45.

[15]*Ibid*, hal. 46.

[16]Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*..., hal. 86.

jaminan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur jaminan yaitu:[17]

a. Jaminan tambahan
b. Diserahkan oleh debitur kepada bank
c. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan

Dalam hukum Islam yang telah dibakukan di Indonesia, tidak menjelaskan secara rinci mengenai perbedaan kekuatan hukum antara *rahn* yang muncul sebagai klausul perjanjian dalam perjanjian pokoknya dengan *rahn* yang muncul karena adanya akad *rahn* itu sendiri. Dalam hukum Islam, baik *rahn* sebagai klausul perjanjian ataupun *rahn* dalam akad *rahn* itu sendiri dalam ketentuannya tidak ada berbedaan.

Selain itu, dalam hukum Islam juga tidak menjelaskan mengenai kedudukan penerima jaminan memiliki hak untuk didahulukan (*preference*) dengan penerima jaminan yang lainnya apabila ditemukan masalah adanya jaminan yang dijaminkan pada lebih dari satu penerima jaminan.

2. Tidak ada penyerahan barang pada pembiayaan *murabahah*

Pembiayaan *murabahah* adalah suatu bentuk pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai

[17]Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan* ..., hal. 22.

lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsuran.[18]

Berdasarkan pengertian di atas dapat diketahui bahwa yang menjadi objek dari akad pembiayaan *murabahah* adalah barang dagangan. Karena pada prinsipnya, pembiayaan murabahah adalah transaksi jual beli. Hanya saja dalam akad atau perjanjian tersebut tidak mengatur mengenai kapan penyerahan barang yang diinginkan oleh nasabah tersebut yang dilakukan oleh BMT.

Karena setelah diteliti dapat diketahui bahwa selama ini pihak BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung menggunakan pembiayaan *murabahah* bukan murni digunakan untuk jual beli melainkan untuk memberikan hutang berupa uang kepada nasabahnya. Karena rukun dari jual beli murabahah yakni: (a) pelaku akad, yaitu penjual dan pembeli; (b) objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan (c) *shighah*, yaitu *ijab* dan *qobul*.[19]

Sedangkan dalam akad pembiayaan *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung tersebut tida diketahui siapa penjual dari barang tersebut. Karena dalam akad pembiayaan *murabahah* tersebut BMT tidak memposisikan dirinya sebagai penjual, sehingga dari sini diketahui bahwa rukun pertama dari jual beli *murabahah* tidak terpenuhi. Dalam akad pembiayaan *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung memang mencantumkan

[18]*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah...*, hal. 14.
[19]Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah...*, hal. 86.

mabi'(barang dagangan) dan *tsaman* (harga), namun secara nyata barang dagangan tersebut tidak ada dan *tsaman* (harga) tersebut tidak didasarkan pada harga barang sesungguhnya, *tsaman* (harga) yang tercantum dalam akad pembiayaan *murabahah* tersebut sebenarnya adalah sejumlah uang yang diminta nasabah.

Selain itu, *ijab* dan *qobul* yang dilakukan secara tertulis pun ada yang tidak benar. Selayaknya akad jual beli, ketika dilakukan *ijab* dan qobul, maka seharusnya penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli menyerahkan uang sebagai harga barang tersebut.

Sedangkan dalam prakteknya, *ijab* dan *qobul* yang dilakukan oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang adalah BMT menyerahkan uang kepada nasabah dan nasabah menerima uang tersebut sebagai pinjaman. Dalam hal ini BMT berdalih bahwa BMT menguasakan uang tersebut kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkannya dan secara otomatis barang tersebut diserahkan oleh BMT.

Hal tersebut tidak sesuai dengan yang ditentukan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 119 yang berbunyi: "Jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual-beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual".[20]

Berdasarkan bunyi pasal di atas menyebutkan bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik penjual dalam

[20]*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*…, hal. 24.

hal ini BMT. Namun, yang dilakukan BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung malah sebaliknya, karena BMT melakukan akad pembiayaan *murabahah* tersebut sebelum barang yang menjadi objek akad menjadi miliknya.

Dalam akad atau perjanjian tertulisnya memang BMT telah menyatakan bahwa BMT menguasakan sejumlah uang kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan oleh nasabah. Walaupun begitu, seharusnya nasabah membeli barang tersebut atas nama BMT bukan atas nama nasabah secara langsung, dan penyerahan barang tersebut harus dilakukan oleh BMT selaku pemilik barang yang sesungguhnya. Namun, secara prakteknya BMT telah mengetahui bahwa sebenarnya nasabah tidak akan membeli barang sebagaimana yang telah tercantum dalam akad atau perjanjian tertulis tersebut. BMT telah mengetahui bahwa nasabah akan menggunakan uang yang telah BMT berikan tersebut secara langsung tanpa harus adanya barang yang akan dibelinya. Barang yang tercantum dalam akad atau perjanjian tertulis tersebut hanya sebagai formalitas sebagaimana pembiayaan *murabahah* seharusnya dilakukan. Sehingga jelas saja bila tidak adanya proses penyerahan barang dalam akad pembiayaan *murabahah* tersebut.

Dalam pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa: "Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya."[21] Akan tetapi sebagai

[21]R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang* ..., hal. 255.

pembuat akad pembiayaan *murabahah* yang berarti BMT dianggap sebagai penjual barang tidak melakukan penyerahan terhadap barang tersebut.

3. Harga barang tidak didasarkan pada harga barang yang sebenarnya

Dalam isi akad pembiayaan *murabahah* memang menyebutkan barang yang diinginkan nasabah yang kemudian oleh BMT diberikan harga sejumlah nilai tertentu yang juga ditambah dengan keuntungan yang telah ditentukan oleh BMT. Harga barang yang tercantum dalam akad tersebut merupakan sejumlah uang yang diminta oleh nasabah, bukan dari harga barang yang sebenarnya. Kemudian keuntungan tersebut merupakan keuntungan yang BMT minta atas adanya pembiayaan *murabahah*, dan keuntungan tersebut bukanlah keuntungan yang didapat karena menjual barang kepada nasabah.

Harga barang yang tercantum dalam akad pembiayaan *murabahah* tersebut sebenarnya adalah uang yang diminta oleh nasabah setelah BMT mengkalkulasikan uang yang diminta tersebut dengan nilai barang jaminan yang diserahkan oleh nasabah.

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomis Syariah, harga barang (*tsaman*) adalah sejumlah uang yang harus dibayarkan untuk barang dagangan.[22] Sedangkan ketika pembiayaan *murabahah* dilakukan, barang dagangan yang diinginkan nasabah belum ada pada tangan BMT sebagai penjual barang, sehingga rukun jual beli *murabahah* tidak sempurna.

[22]*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*..., hal. 14.

Sulaiman Rasjid dalam bukunya *Fiqh Islam* mencontohkan beberapa jual beli yang tidak sah karena kurang rukun dan syaratnya:[23]

a. Jual beli air mani hewan jantan. Ini tidak sah menurut cara jual beli, karena tidak maklum kadarnya, pun tidak dapat diserahkan.

   Sabda Rasulullah s.a.w.:

   عَنْ جَابِرٍ اَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ نَهَى عَنْ بَيْعِ ضِرَابِ الْفَحْلِ (رواه مسلم)

   Dari Jabir "Sesungguhnya Nabi S.A.W telah melarang menjual air jantan"[24]

b. Menjual suatu barang yang baru dibeli sebelum diterimanya. Ini juga terlarang karena miliknya belum sempurna, tandanya sesuatu yang baru dibeli dan belum diterimanya, barang itu masih dalam tanggungan si penjual, berarti kalau barang itu hilang si penjual harus mengganti.

   Sebagaimana sabda Rasulullah s.a.w.:

   قَالَ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ لَا تَبِيْعَنَّ شَيْئًا اشْتَرَيْتَهُ حَتَّ تَقْبَضَهُ (رواه احمد و البيهقى)

   "janganlah engkau menjual sesuatu yang engkau beli sebelum engkau terima".[25] (Riwayat Ahmad dan Baihaqi)

---

[23]Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Jakarta: Attahirijah, 1955), cet. II., hal. 272.
[24]Imam Al-Hafidz ibnu Hajar Al-'Asqalany, *Bulughul Maram*..., hal. 484.

c. Menjual buah-buahan sebelum nyata pantas dimakan (dipetik), sebab dilarang karena buah-buhan yang masih kecil sering rusak atau busuk sebelum sampai matang. Hal ini mungkin merugikan kepada si pembeli dan si penjual pun mengambil harganya dengan tidak ada tukarnya.

Sabda Rasulullah s.a.w.:

عَنْ ابْنُ عُمَرَ نَهَى االنَّبِيُّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَ سَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الثِّمَارِ حَتَّى بَيْدُ وَ صَلَاحُهَا

"Dari Ibnu Umar, telah melarang Nabi s.a.w. menjual buah-buahan sehingga nyata patutnya (pantas diambil)"[26]

Berdasarkan contoh jual beli yang tidak sah di atas, pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung seperti pada contoh yang kedua. Karena akad pembiayaan *murabahah* tersebut dilakukan oleh BMT sebagai penjual sebelum barang tersebut secara sah diterima oleh BMT. Apalagi dalam hal ini BMT pun belum membeli barang tersebut tetapi telah menjualnya kepada orang lain.

Selain itu, dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam pasal 62 disebutkan bahwa: "Penjual dan pembeli wajib menyepakati nilai

---

[25]Syaikh 'Isa bin Ibrahim ad-Duwaisy, *Kitab Al-Buyuu: Al-Jaa-izu minha wa Mamnuu'(Jual Beli yang Dibolehkan dan yang Dilarang)*, terj. Ruslan Nurhadi, (Bogor: Pustaka Ibnu Katsir, 2006), hal. 78.

[26]M. Nashirudin Al-Albani, *Ringkasan Shahih Muslim...*, hal. 451.

obyek jual-beli yang diwujudkan dalam harga."[27] Dalam hal ini berarti harga adalah nilai atas obyek jual beli tersebut. Padahal objek jual beli dalam akad pembiayaan *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung belum ada, tetapi harga dari barang sudah ditentukan.

Oleh karena itu, harga dalam akad pembiayaan *murabahah* tersebut bukanlah harga dari barang yang menjadi objek jual beli tersebut. Harga yang tercantum dalam pembiayaan *murabahah* tersebut sebenarnya adalah nilai uang yang diminta oleh nasabah yang telah disesuaikan dengan jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada BMT.

4. Penilaian barang jaminan didasarkan pada BPKB yang diserahkan bukan dari keadaan fisik kendaraan

Jaminan merupakan syarat utama dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* oleh nasabah. Tanpa adanya jaminan, BMT tidak akan mau untuk memberikan pembiayaan kepada nasabah. Padahal menurut M. Syafi'i Antonio, jaminan bukanlah satu rukun dan syarat yang mutlak harus dipenuhi dalam *bai' murabahah.*[28] Namun di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung, jaminan merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *murabahah.*

Jaminan tersebut oleh BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung tidak hanya digunakan sebagai pengikat dalam

[27]*Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*..., hal. 35.
[28]M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori*..., hal. 102.

pembiayaan *murabahah* tersebut. Jaminan tersebut nilainya 2 kali lipat dari besarnya pembiayaan *murabahah* yang diberikan BMT kepada nasabah. Misalnya, BMT memberikan pembiayaan *murabahah* sebesar 3 juta rupiah, maka nilai jaminan yang diberikan nasabah harus sebesar 6 juta rupiah. Hal ini BMT lakukan untuk mengantispasi penurunan nilai atas barang jaminan tersebut.

Tetapi jaminan yang diserahkan nasabah kepada BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung hanyalah bukti kepemilikannya yang sah saja seperti BPKB atau sertifikat tanah. Barang jaminan secara fisik tetap berada di tangan nasabah. Namun, penaksiran jaminan tersebut juga berdasarkan bukti kepemilikannya yang sah saja bukan dari barang jaminan secara fisik. Padahal nilai dari sebuah barang jaminan yang sebenarnya adalah dari keadaan barang jaminan secara fisik bukan dari bukti kepemilikannya.

Menurut pernyataan yang tercantum pada Undang-Undang No. 21 tahun 2008 dalam penjelasan pasal 23 ayat 2 bahwa melakukan penilaian terhadap agunan, bank syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi resiko yang ditambahkan sebagai agunan tambahan.[29] Sedangkan nilai dari agunan

[29]Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada http://www.bi.go.id/.../UU_21_08_Syariah.pdf diakses pada tanggal 27 Maret 2017

yang dituangkan dalam surat edaran no. 15/40/DKMP ditetapkan berdasarkan nilai taksiran bank terhadap properti yang menjadi agunan.[30]

Berdasarkan ketentuan kalimat di atas diketahui bahwa yang digunakan untuk menilai besarnya sebuah jaminan yang diberikan oleh nasabah adalah barang jaminan secara fisik bukan dari surat kepemilikannya yang sah seperti BPKB. Karena besarnya nilai barang jaminan hanya bisa diketahui dengan menaksir barang jaminan secara fisik, sedangkan taksiran yang didasarkan pada surat kepemilikannya yang sah seperti BPKB tidak mencerminkan nilai barang jaminan yang sebenarnya.

5. Pembiayaan *murabahah* disertai jaminan yang dicatat dalam akad pembiayaan *murabahah* berbeda dengan keadaan yang sebenarnya

Dalam suatu akad adanya rukun akad yang harus dipenuhi supaya akad tersebut sah. Rukun tersebut yakni meliputi:[31]

a. Subjek Perikatan (*Al-'Aqidain*)

Al-'Aqidain adalah para pihak yang melakukan akad. Para pihak dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan akad itu sendiri, dari sudut hukum adalah subjek hukum. Subjek hukum terdiri dari dua macam yakni manusia dan badan usaha.

Dilihat dari subjek hukumnya, akad atau perjanjian yang BMT dan nasabah lakukan sudah terpenuhi, karena akad tersebut dilakukan

---

[30]Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/40/DKMP pada http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/pages/SE-154013.aspx diakses pada tanggal 27 Maret 2017

[31]Gemala Dewi dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2007), cet.3, hal. 49-63.

oleh BMT sebagai suatu badan hukum yang dapat bertindak dalam hukum, dan juga dilakukan dengan nasabahnya yang merupakan manusia yang telah dapat dibebani hukum (*mukallaf*).

b. Objek Perikatan (*Mahallul 'Aqd*)

Mahallul 'Aqd adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud seperti motor, rumah, maupun benda tidak berwujud seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut:[32]

1) Objek perikatan telah ada ketika akad telah dilangsungkan
2) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah
3) Objek akad harus jelas dan dikenali
4) Objek dapat diserahterimakan

Berdasarkan syarat objek perikatan tersebut dapat diketahui bahwa akad atau perjanjian di BMT tidak memenuhi syarat yang pertama karena sebagaimana pembiayaan murabahah yang seharusnya jual beli maka harus adanya barang ketika akad tersebut berlangsung. Namun, di BMT ketika akad tersebut berlangsung barang tersebut belum ada atau memang tidak ada. Selain itu, syarat ketiga juga tidak terpenuhi karena BMT secara maksud memang tahu apa barang yang diinginkan pembeli namun ketika akad dilakukan barang secara fisik tidak ada sehingga barang tersebut tidak jelas. Demikian juga dengan

[32]*Ibid.*, hal. 51.

unsur keempat pun tidak terpenuhi karena BMT tidak menyerahkan barang yang diinginkan nasabahnya tersebut, karena barang memang belum ada ketika akad terjadi.

Selain itu, jaminan yang disertakan dalam pembiayaan *murabahah* tersebut ketika akad dilangsungkan barang jaminan yang menjadi objek jaminan memang telah ada. Hanya saja ketika akad tersebut dilangsungkan barang jaminan tidak ada yang ada hanya surat kepemilikannya yang sah saja yakni BPKB.

Barang jaminan yang disertakan tersebut secara ciri-ciri yang tertulis dalam akad pembiayaan *murabahah* kurang dijelaskan secara rinci sehingga tidak bisa dikenali dengan baik. Apalagi ketika akad dilangsungkan barang jaminan tersebut tidak ada secara fisik.

c. Tujuan Perikatan (*Maudhu'ul 'Aqd*)

Maudhu'ul 'Aqd adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Secara akad tertulis, tujuan akad tersebut adalah jual beli, namun secara praktenya tujuan akad tersebut adalah memberikan pinjaman yang kepada nasabah.

d. Ijab dan Kabul (*Sighat al-'Aqd*)

Sighat al-'Aqd adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab dan kabul dapat dilakukan secar lisan maupun tertulis.[33] Hanya saja, yang dilakukan di BMT antara ijab dan kabul secara lisan dan tertulis berbeda. Perbedaan ini dapat peneliti

[33]*Ibid.*, hal. 63.

ketahui ketika praktek pembiayaan tersebut dilihat secara langsung. Dalam akad pembiayaan *murabahah* secara tertulis sudah jelas bahwa pembiayaan tersebut adalah akad jual beli *murabahah* sehingga menghendaki adanya barang sebagai objek jual beli. Namun, dalam akad yang lisan antara nasabah dengan BMT yang terjadi adalah BMT menyerahkan uang tersebut kepada nasabah dengan akad meminjamkan uang tersebut.

Selain itu, pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung tidak sesuai dengan ayat berikut ini.

يَا أَيُّهَاالَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan cara yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antaramu..."[34]

Dalam ayat tersebut diperbolehkan mengambil harta sesama dengan cara perniagaan atau jual beli. Namun, dalam pembiayaan *murabahah* tersebut hanya secara akad tertulis saja dilakukan perniagaan, secara praktek tidak adanya perniagaan karena tidak adanya penyerahan barang sebagaimana lazimnya jual beli.

[34]Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an, *Al-Qur'an Al-Karim...*, hal. 122.

B. Tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 terhadap Pembiayaan *Murabahah* Disertai Jaminan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung

Pembiayaan *murabahah* disertai jaminan telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014, yang di dalam fatwa tersebut juga mengandung ketentuan fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2000 tentang *rahn.*

1. Jaminan yang disertakan dalam pembiayaan *murabahah* tidak dianggap sebagai *rahn,*

   Terkait jaminan dalam pembiayaan *murabahah*, dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 telah diatur ketentuannya dalam ketentuan ketiga yakni:[35]

   Jaminan dalam Murabahah:
   1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
   2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

   Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa diperbolehkannya mengambil jaminan dalam pembiayaan *murabahah* supaya nasabah serius dengan pesanannya. Di sini ada kata “pesanannya” yang berarti bahwa nasabah memesan barang kepada bank atau dalam hal ini adalah BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung. Hanya saja di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang

[35]Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=26 diakses pada 1 Maret 2017

Kedungwaru Tulungagung tidak ada nasabah yang memesan barang kepada BMT. Karena ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai jaminan dalam pembiayaan *murabahah* tidak dijelaskan secara rinci, kemudian karena adanya kebutuhan akan ketentuan jaminan yang diminta dalam pembiayaan, maka DSN-MUI mengeluarkan Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 yang mengatur ketentuan tentang pembiayaan disertai *rahn*.

Dalam ketentuan kedua fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 disebutkan bahwa: "Semua bentuk pembiayaan/penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dijamin dengan agunan (*rahn*) sesuai ketentuan dalam fatwa ini".[36]

Berdasarkan ketentuan tersebut, LKS dibolehkan untuk mengambil jaminan, hanya saja pengambilan jaminan tersebut harus sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 supaya pengambilan jaminan tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Namun di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung, dalam pelaksanaan pengambilan jaminannya tidak berpedoman pada fatwa DSN-MUI, dengan alasan bahwa Pengurus BMT tidak mewajibkan dalam pelaksanaan pengambilan jaminan sesuai dengan fatwa DSN-MUI.

Pedoman yang digunakan pada BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung adalah pedoman teknis dari

---

[36]Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=102 diakses pada 1 Maret 2017

Pengurus Pusat BMT Istiqomah. Oleh karena itu, BMT selama ini menganggap bahwa jaminan yang dimintanya adalah termasuk dalam *rahn.* selama ini dalam pengambilannya BMT mendasarkan jaminan tersebut pada *watsiqoh*.

Dalam pengambilan jaminan tersebut, BMT hanya meminta BPKB barang jaminan yang diserahkan. Sedangkan barang jaminan secara fisik tetap berada dalam kekuasaan nasabah sebagai *rahin.* Dalam fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *rahn* dalam ketentuan yang kedua angka 3 menyebutkan bahwa: "Pemeliharaan dan penyimpanan *marhun* pada dasarnya menjadi kewajiban *rahin*, namun dapat dilakukan juga oleh *murtahin*, sedangkan biaya dan pemeliharaan penyimpanan tetap menjadi kewajiban *rahin".*[37]

Jadi, dari ketentuan fatwa DSN-MUI di atas, menyatakan bahwa boleh saja barang jaminan tersebut tetap pada penyimpanan nasabah sebagai *rahin.* Barang jaminan tidak diharuskan disimpan oleh BMT sebagai *murtahin.*

2. Tidak ada penyerahan barang pada pembiayaan *murabahah*

Dalam ketentuan kedua angka (2) dan (3) fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, menjelaskan bahwa:[38]

> (2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

---

[37]Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=5 diakses pada 1 Maret 2017

[38]Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=26 diakses pada 1 Maret 2017

> (3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah 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.

Namun, dalam tahap-tahap pengajuan pembiayaan *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang tidak seperti ketentuan pada fatwa DSN-MUI di atas. Ketika pengajuan pembiayaan *murabahah* tersebut telah diterima, BMT tidak membeli barang yang diinginan nasabah terlebih dahulu sebagaimana yang telah ditentukan pada angka 2 fatwa DSN-MUI di atas. Dalam pembiayaan *murabahah* tersebut BMT memberikan uang kepada nasabah untuk digunakan membeli barang tersebut, sedangkan akad *murabahah* yang merupakan transaksi jual beli telah dilakukan oleh BMT.

Dalam ketentuan angka 3 fatwa DSN-MUI di atas menyebutkan bahwa bank kemudian menawarkan barang kepada nasabah untuk dibelinya, yang berarti dalam hal ini BMT menyerahkan barang tersebut kepada nasabah untuk dibelinya. Namun, selama ini BMT tidak pernah menyerahkan barang kepada nasabah

3. Harga barang tidak didasarkan pada harga barang yang sebenarnya

Pembiayaan *murabahah* dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 dijelaskan sebagai menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Namun secara prakteknya di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung, BMT tidak menegaskan harga belinya kepada pembeli, karena BMT belum membeli

barang tersebut ketika akad pembiayaan *murabahah* dituliskan. Harga beli tersebut didasarkan pada uang yang diminta oleh nasabah saja.

Dalam ketentuan pertama angka fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 menyebutkan bahwa:[39]

> Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa harga jual barang tersebut harus didasarkan pada harga beli yang BMT peroleh dari pembelian barang yang dipesan oleh nasabah tersebut dengan ditambah keuntungannya. Selain itu, BMT juga harus memberitahu secara jujur harga pokok barang tersebut. Sedangkan dalam pembiayaan *murabahah* tersebut, BMT belum melakukan pembelian barang, sehingga BMT tidak tahu harga pokok barang secara jujur.

BMT belum membeli barang tersebut sehingga barang dagangan belum ada di tangan BMT, tetapi BMT telah meminta tambahan harga sebagai keuntungan. Keuntungan tersebut berarti tidak didasarkan pada harga beli barang tersebut, melainkan keuntungan tersebut didasarkan pada sejumlah uang yang BMT berikan kepada nasabah. Tambahan atas sejumlah uang yang diberikan BMT kepada nasabah, jika memang uang tersebut tidak digunakan untuk membeli barang oleh nasabah maka tambahan tersebut bisa diartikan sebagai riba. Karena tambahan tersebut

[39] *Ibid.*

bukan berasal dari laba atas menjual barang melainkan tambahan atas sejumlah uang yang diberikan BMT.

Dalam akad pembiayaan *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung pada Pasal 1 angka 1 disebutkan:[40] "Pihak I memberi kuasa kepada Pihak II sejumlah uang untuk membeli barang berupa Sepeda, dengan harga Rp. 2.000.000,00. Kemudian dijual kepada Pihak II dengan harga Rp. 2.552.000,00".

Dalam ketentuan pertama angka (9) fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yakni:[41] "Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank".

Sedangkan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung yang dilakukan tidaklah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan tersebut. Karena akad *murabahah* dilakukan sebelum barang secara prinsip menjadi milik BMT. Ketika akad *murabahah* dilakukan barang yang menjadi objek akad belum menjadi milik BMT. Namun dalam akadnya BMT sudah menjual barang tersebut kapada nasabah. Kalau seperti ini maka akad *murabahah* di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung mengandung unsur jual beli *gharar*, karena barang yang diperjualbelikan belum ada.

---

[40]Akad Pembiayaan Murabahah Jual Beli Nomor: 02.031.003223/BMT.IQ/Pemby/08/2011 diperoleh pada tanggal 2 Maret 2017

[41]Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/IV/2002 tentang *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=5 diakses pada 1 Maret 2017

4. Penilaian barang jaminan didasarkan pada BPKB yang diserahkan bukan dari keadaan fisik kendaraan

Dalam pengambilan jaminan tersebut, BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung meminta yang diserahkan oleh nasabah adalah BPKB kendaraan yang dijaminkan, sedangkan kendaraan tersebut tetap berada pada nasabah sebagai pemberi jaminan. Padahal dalam fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 ketentuan ketiga angka (1) menyebutkan:[42]

> Barang jaminan (*marhun*) harus berupa harta (*mal*) berharga baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang boleh dan dapat diperjual-belikan, termasuk aset keuangan berupa sukuk, efek syariah atau surat berharga syariah lainnya.

Dalam ketentuan tersebut disebutkan bahwa barang jaminan adalah berupa benda bergerak yang berarti adalah bentuk kendaraan tersebut secara fisik yang dijadikan sebagai jaminan, bukan BPKB yang hanya merupakan bukti kepemilikannya. Dalam hal ini, BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung beralasan bahwa yang dijadikan jaminan bukan kendaraannya tetapi BPKBnya supaya dalam perawatan jaminan tersebut lebih gampang. Namun walaupun dengan alasan demikian, seharusnya yang menjadi jaminan utama tetaplah bentuk kendaraan tersebut secara fisik bukan BPKB-nya yang menjadi jaminan utama. Tetapi di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung yang menjadi jaminan utamanya adalah BPKB sehingga

[42]Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=102 diakses pada 1 Maret 2017

penaksiran jaminan tersebut berasal dari data-data yang ada di BPKB tersebut bukan dari keadaan barang jaminan secara fisik. Padahal data yang ada di BPKB tersebut tidak mencerminkan secara pasti nilai dari kendaraan tersebut.

Dalam fatwa DSN-MUI yang lain memang memuat adanya ketentuan mengenai penyerahan jaminan yang hanya bukti sah kepemilikannya yakni fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 pada ketentuan pertamanya sebagai berikut:[43]

> *Rahn Tasjily* disebut juga dengan *Rahn Ta'mini, Rahn Rasmi,* atau *Rahn Hukmi*, adalah jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedang fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan (*rahin*).

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi objek utama sebagai barang jaminan (*marhun*) tetaplah barang secara fisik bukan bukti sah kepemilikannya dalam hal ini BPKB. Karena BPKB dalam hal ini statusnya hanya sebagai pegangan penerima jaminan (*murtahin*) untuk meyakinkan bahwa pemberi jaminan (*rahin*) akan melunasi hutangnya.

Berdasarkan ketentuan fatwa DSN-MUI yang ada, dalam fatwa DSN-MUI tersebut tidak mencantumkan penjelasan mengenai ketentuan penaksiran terhadap barang jaminan tersebut. Namun, dalam fatwa DSN-MUI kebanyakan yang disebut sebagai barang jaminan adalah barang

---

[43]Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=70 diakses pada 1 Maret 2017

jaminan secara fisik bukan bukti sah kepemilikan barang jaminan tersebut. Oleh karena itu, bahwa yang menjadi objek penaksiran terhadap nilai barang jaminan adalah barang jaminan tersebut secara fisik bukan dari bukti sah kepemelikannya yakni BPKB.

5. Pembiayaan *murabahah* yang dicatat dalam akad pembiayaan *murabahah* berbeda dengan keadaan yang sebenarnya

Dalam ketentuan akad pembiayaan *murabahah* mencantumkan mengenai klausul perjanjian Pasal III tersebut berbunyi sebagai berikut:[44]

1. Bersama ini Pihak II memberikan obyek jaminan untuk keamanan perjanjian berupa Sepeda Motor Suzuki FD 125 XSD/2004 AG 2473 TD a/n Siti Zulaikah Tiudan dengan menyerahkan penyertaan berupa berupa BPKB untuk disimpan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang.
2. Pihak II berkewajiban untuk memelihara obyek jaminan dengan sebaik-baiknya dan atas biaya-biaya pemeliharaan dan beban-beban yang dikeluarkan atas obyek jaminan.
3. Apabila bagian atau seluruhnya dari obyek jaminan tersebut tidak dapat dipergunakan lagi, maka Pihak II dengan ini mengganti bagian dan atau seluruhnya dari obyek jaminan atau mengganti obyek jaminan yang setara.
4. Pihak II tidak berhak untuk menggadaikan atau menjual dan mengalihkan obyek jaminan kepada Pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari Pihak I.
5. Pihak II bersedia dan bertanggungjawab untuk melepaskan hak atas obyek jaminan pada Pasal III ayat I kepada Pihak I, apabila Pihak II belum mengangsur dan jatuh tempo.

Dalam pasal III tersebut tidak mencantumkan mengenai cara penyelesaian jaminan atau dalam hal ini *rahn* secara jelas. Padahal dalam

[44]Akad Pembiayaan Murabahah Jual Beli Nomor: 02.031.003223/BMT.IQ/Pemby/08/2011 diperoleh pada tanggal 2 Maret 2017

fatwa DSN-MUI sudah ditentukan dalam ketentuan ketujuh fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 yakni sebagai berikut:[45]

1. Akad *Rahn* berakhir apabila *Rahin* melunasi utangnya atau menyelesaikan kewajibannya dan *Murtahin* mengembalikan *Marhun* kepada *Rahin;*
2. Dalam hal *Rahin* tidak melunasi utangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka *Murtahin* wajib mengingatkan/memberitahukan tentang kewajibannya;
3. Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, *Murtahin* boleh melakukan hal-hal berikut:
   a. Menjual paksa barang jaminan *(marhun)* sebagaimana diatur dalam substansi fatwa DSN-MUI Nomor: *25/DSN*MUI/ III/2002 tentang *Rahn* (ketentuan ketiga angka 5); atau
   b. Meminta *Rahin* agar menyerahkan *marhun* untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan dalam akad, di mana penentuan harganya mengacu/berpatokan pada harga pasar yang berlaku pada saat itu. Dalam hal terdapat selisih antara harga *(tsaman)* jual *marhun* dengan utang *(dain)* atau modal *(ra'sul mal)*, berlaku substansi fatwa DSN-MUI Nomor: *25/DSN*MUIIIII/ 2002 tentang *Rahn* (ketentuan ketiga angka 5).

Hanya saja, dalam penyelesain jaminan (*rahn*) di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung dilakukan dengan cara yang lebih fleksibel daripada yang telah ditentukan dalam fatwa tersebut. Ketika nasabah telah melunasi seluruh tanggungan hutangnya maka secara langsung BMT akan mengembalikan jaminannya tersebut. Kemudian jika nasabah mengalami kendala pembayaran sehingga utang tidak dapat diselesaikan tepat waktu, maka BMT akan memberitahuan kekurangan utang tersebut kepada nasabah serta menanyakan kepada nasabah tentang kendala pembayaran yang dialaminya.

---

[45]Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=102 diakses pada 1 Maret 2017

Ketika diketahui bahwa kendala pembayaran karena usahanya yang sedang merugi, biasanya juga akan membantu untuk melancarkan usahanya tersebut supaya kendala pembayaran dapat diatasi. Misalnya, jika nasabah tersebut memiliki usaa pembuatan sapu, maka BMT akan membantu penjualan sapu tersebut dengan mencarikannya tander di Dinas Koperasi atau lainya. Selain itu, jika nasabah memang belum bisa melunasinya, BMT tidak langsung menjual barang jaminan secara paksa sebagaimana ketentuan ketujuh angka 3 huruf (a), namun BMT akan menagihnya secara terus-menerus terlebih dahulu kepada nasabah sampai nasabah tersebut dapat melunasi hutangnya. Akan tetapi jika dirasa nasabah tersebut tidak mampu untuk melunasi utang tersebut maka BMT akan mengeksekusi barang jaminan tersebut. Tetapi sebelum mengeksekusi barang jaminan tersebut, BMT terlebih dahulu menawarkan kepada nasabah untuk menjual sendiri barang jaminan tersebut. Jika nasabah menyerahkan penjualan barang jaminan kepada BMT, maka BMT akan menjualkan barang jaminan tersebut dengan mengikutsertakan nasabah dalam transaksi penjualan barang jaminan tersebut.

Setelah barang jaminan tersebut telah dapat dijual, dan diketahui bahwa terdapat selisih antara harga (*tsaman*) jual *marhun* dengan utang (*dain*), jika selisih tersebut lebih banyak dari utang (*dain*) maka kelebihan tersebut akan dikembalikan kepada nasabah, sebagaimana ketentuan fatwa

DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 ketentuan kedua huruf (e) sebagai berikut:[46]

3) Hasil penjualan *Marhun* digunakan untuk melunasi utang, biaya pemeliharaan dan penyimpanan yang belum dibayar serta biaya penjualan.
4) Kelebihan hasil penjualan menjadi milik *Rahin* dan kekurangannya menjadi kewajiban *Rahin.*

Hanya saja ketika harga tersebut kurang dari jumlah utang (*dain*), maka BMT tidak meminta kekurangan tersebut kepada nasabah, BMT akan menganggap kekurangan tersebut sebagai resiko yang harus ditanggung oleh BMT.

Dalam akad pembiayaan *murabahah* disertai jaminan di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung tidak mencantumkan mengenai proses penyelesaian sengketa apabila nantinya terjadi masalah. Sebagaimana ketentuan fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 menyatakan dalam ketentuan yang kedelapan bahwa:[47]

> Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Namun walaupun dalam akadnya tidak mencantumkan mengenai proses penyelesain sengketa ketika terjadi masalah, di BMT Istiqomah Unit II Plosokandang Kedungwaru Tulungagung biasanya menyelesaikan

---

[46]Fatwa DSN-MUI No. 25/DSN-MUI/III/2002 tentan *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=26 diakses pada 1 Maret 2017

[47]Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang disertai *Rahn*.pdf dalam http://www.dsnmui.or.id/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntn01articleid=102 diakses pada 1 Maret 2017

sengketa tersebut dengan jalan musyawarah. Walaupun jalan musyawarah tersebut mengalami banyak permasalahan dan kendala, pihak BMT selama ini tetap melakuan musyawarah sampai ketemu titik temu. BMT tidak pernah menyelesaikan masalahnya kepada lembaga penyelesaian sengketa seperti BASYARNAS dan Pengadilan Agama, hal ini BMT lakukan karena bila menggunakan lembaga penyelesaian sengketa maka akan memerluan biaya untuk penyelesai tersebut, padahal BMT tidak ingin membebani nasabahnya dengan biaya-biaya yang banyak terutama jika nasabahnya tersebut mengalami masalah.