

**IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN  
MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR**

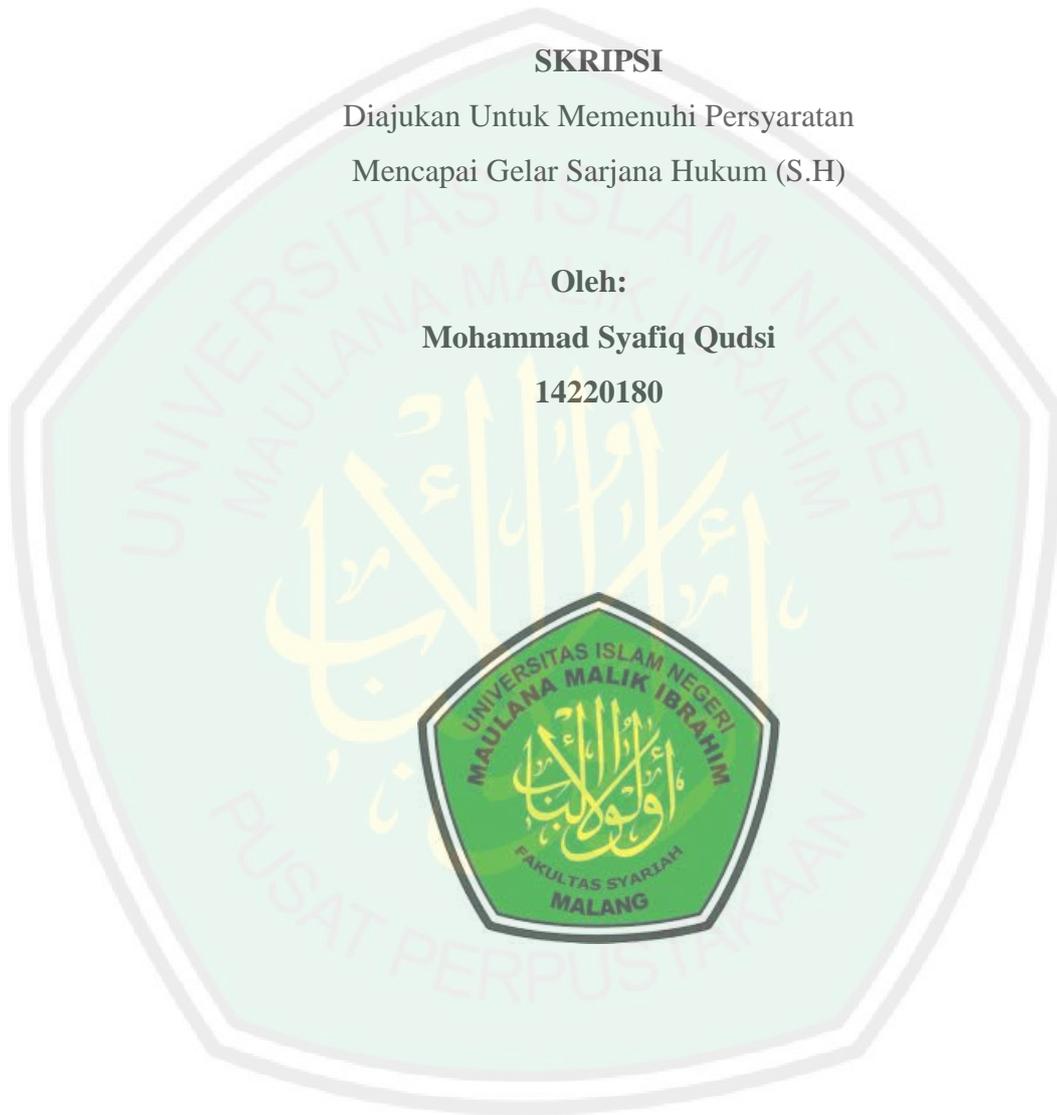
**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

**Mohammad Syafiq Qudsi**

**14220180**



**FAKULTAS SYARIAH  
JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2018**

**IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN  
MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR**

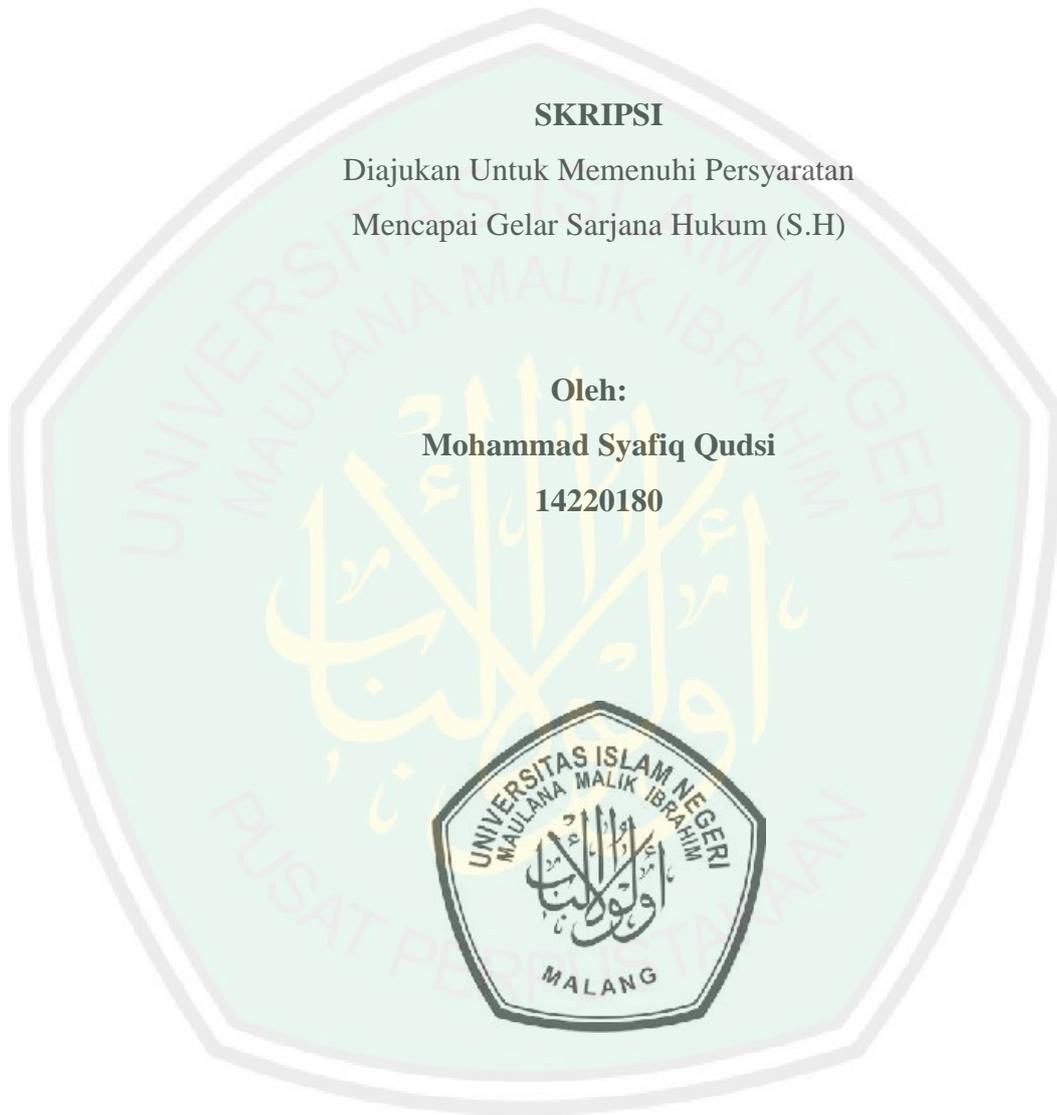
**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum (S.H)

Oleh:

**Mohammad Syafiq Qudsi**

**14220180**



**FAKULTAS SYARIAH  
JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG**

**2018**

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah

Dengan kesadaran dan rasa tanggungjawab terhadap pengembangan keilmuan, penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

### IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindahkan data milik orang lain, kecuali yang disebutkan referensinya secara benar. Jika dikemudian hari terbukti disusun oleh orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 25 Juni 2018

Penulis



Monaminad Syafiq Qudsi  
NIM. 14220006

## HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi Saudara Mohammad Syafiq Qudsi,  
NIM: 14220180 Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas  
Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

### IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-  
syarat ilmiah untuk diajukan dan di uji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 25 Juni 2018

Mengetahui,  
Ketua Jurusan,  
Hukum Bisnis Syariah



Dr. Fakhrudin, M.H.I  
NIP. 197498192000031002

Dosen Pembimbing

Dr. Khoirul Hidayah, M.H  
NIP. 197805242009122003



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG  
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/Ak-XVI/S/VII/2013 (Al Ahwal Al Syakhshiyah)  
Terakreditasi "B" SK BAN-PT Nomor : 021/BAN-PT/Ak-XIV/SI/VIII/2011 (Hukum Bisnis Syariah)  
Jl. Gajayana 50 Malang 65144 Telepon (0341) 559399, Faksimile (0341) 559399  
Website: <http://syariah.uin-malang.ac.id/>

BUKTI KONSULTASI

Nama : Mohammad Syafiq Qudsi  
Nim : 14220180  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Dosen Pembimbing : Dr. Khoirul Hidayah, M. H.  
Judul Skripsi : **IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR**

No.	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1.	Rabu, 25 April 2018	Proposal	
2.	Kamis, 03 Mei 2018	BAB I, II	
3.	Senin, 07 Mei 2018	Revisi BAB I, II	
4.	Rabu, 09 Mei 2018	BAB III	
5.	Senin, 14 Mei 2018	Revisi BAB III	
6.	Kamis, 17 Mei 2018	BAB IV	
7.	Senin, 21 Mei 2018	Revisi BAB IV	
8.	Kamis, 24 Mei 2018	Abstrak,	
9.	Jum'at, 25 Mei 2018	Revisi Abstrak,	
10.	Rabu, 20 Juni 2018	Acc, Abstrak, BAB I, II, III, IV,	

Malang, 25 Juni 2018

Mengetahui,  
a.n. Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis  
Syariah



Dr. Khoirul Hidayah, M.H.I.  
NIP. 197408192000031002

**PENGESAHAN SKRIPSI**

Dewan penguji skripsi saudara Mohammad Syafiq Qudsi, NIM: 14220180,  
Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam  
Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN  
MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR**

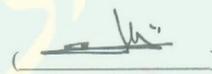
Telah dinyatakan lulus dengan nilai A (sangat memuaskan)

Dengan Penguji:

1. H. Khoirul Anam, Lc, M.H.  
NIP. 196807152000031001
2. Dr. Khoirul Hidayah, M.H.  
NIP. 197805242009122003
3. Dr. Suwandi, M.H.  
NIP. 196104152000031001

  
Ketua

  
Sekretaris

  
Penguji Utama

Malang, 22 Mei 2019.

Dekan,



  
Saifullah, S.H., M.Hum.  
NIP. 196512052000031001

## HALAMAN MOTTO

*Be Independent, think different.*

Lakukan yang terbaik, jangan pernah merasa jadi yang terbaik.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, tiada kata yang mampu terucap selain bersyukur memuji asma-Nya. Allah limpahkan segenap karunia dan rahmat-Nya kepada semua makhluk termasuk penulis sehingga akhirnya dapat melampaui tugas akhir skripsi ini dengan judul

### “IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAAN MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR”

Sholawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada Nabi akhir zaman, Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat dan seluruh umatnya yang rela berkorban demi kemajuan Islam.

Dalam skripsi ini begitu banyak pihak yang telah memberikan bantuan baik dukungan kepada penulis untuk meyelesaikan tugas akhir ini. Tak ada yang sanggup penulis balas kecuali Allah lah sebaik-baik pemberi balasan kebaikan. Siapapun ia yang telah membantu proses penyelesaian skripsi ini, penulis menghaturkan banyak terima kasih khususnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Abd. Haris, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Saifullah, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dr. Khoirul Hidayah, M.H., selaku dosen pembimbing skripsi saya. *Syukron katsir* saya haturkan atas waktu yang telah beliau limpahkan untuk bimbingan, arahan, serta motivasi dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Dr. H. Abbas Arfan, M.H.I, selaku dosen wali saya selama memenuhi kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Terima kasih penulis haturkan kepada beliau yang telah memberikan bimbingan, serta motivasi selama menempuh perkuliahan.
6. Dr. Suwandi, M.H dan H. Khoirul Anam, Lc, M.H., selaku Penguji skripsi *Syukron katsir* saya haturkan.

7. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, *Jazakumullah* telah menjadi orang tua, guru, sahabat dan menjadi pahlawan bagi kami sebab ilmu dan dedikasi yang tulus selama mengajar dan mendidik kami selama menjadi mahasiswa Fakultas Syariah. Semoga ilmu para guru kami dan ilmu yang diajarkan kepada kami menjadi ilmu yang barokah dan bermanfaat kedepannya. Amin.
8. Seluruh staf administrasi Fakultas Syariah, utamanya Bapak Thohir yang telah banyak membantu dalam pelayanan akademik selama menimba ilmu di kampus ulul albab ini.
9. Terkhusus Aba dan Ummi terkasih. Dua orang yang Allah hadiahkan untuk menemani perjuangan penulis yang karena *wasilah* keduanya penulis berada hingga langkah sejauh ini. Terima kasih, bahkan tak cukup hanya terima kasih karena jalan juang beliau untuk membesarkan, mendoakan, memotivasi bahkan seluruh raga dicurahkan untuk anak-anak tercintanya. Semoga Allah membalas segala budi baik Aba dan Ummi. Tak lupa untuk kakak dan adik tercinta Fiena Aisyah Fajariyah dan Zahratul Nabila terima kasih telah menjadi warna dalam hidup saya. Tanpa kalian skripsi ini tiada apa-apanya.
10. Untuk sahabat-sahabat saya di PMII Rayon “Radikal Al-Faruq” yang telah mengajarkan saya tentang arti perjuangan dan sebuah pengabdian, suatu kehormatan dan kebanggaan tersendiri menjadi bagian keluarga besar ini. Kerabat ceria di Fakultas Syariah yang telah memberikan motivasi, semangat dan pengalaman baru dalam perjalanan kuliah saya serta teman-teman HBS angkatan 2014.
11. Keluarga Besar FKMC (Moh. Guntur, Miftahul Hannan, Himmi Fuad dan Berril Haq Sabily, Iqbal Fairuzi), Keluarga Besar FKMS dan IMAMA serta kerabat kontrakan (Julul Anam, Sofyan Atsauri Rahman, Ach Ramzi, Ubaidillah, Faiz, Sulton, Jakfar, Tuhaf Khan dan Rachman Khan), kalian luar biasa.

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang ini, bisa bermanfaat

bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini.

Malang, 25 Juni 2018  
Penulis,

Mohammad Syafiq Qudsi  
NIM 14220180



## PEDOMAN TRANSLITERASI

### A. Umum

Transliterasi ialah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan bahasa Arab kedalam bahasa Indonesia. Termasuk dalam kategori ini ialah nama Arab dari bangsa Arab, sedangkan nama Arab dari bangsa selain Arab ditulis sebagai mana ejaan bahasa nasionalnya, atau sebagaimana yang tertulis dalam buku yang menjadi rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* maupun daftar pustaka, tetap menggunakan ketentuan transliterasi ini.

Banyak pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan dalam penulisan karya ilmiah, baik yang berstandar internasional, nasional maupun ketentuan yang khusus digunakan penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang menggunakan EYD plus, yaitu transliterasi yang didasarkan atas Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tanggal 22 Januari 1998, No. 158/1987 dan 0543. b/U/1987, sebagaimana tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Transliteration*), INIS Fellow 1992.<sup>1</sup>

### B. Konsonan

ا	= Tidak dilambangkan	ض	= dl
ب	= b	ط	= th
ت	= t	ظ	= dh
ث	= ts	ع	=‘(koma menghadap keatas)
ج	= j	غ	= gh
ح	= h	ف	= f
خ	= kh	ق	= q
د	= d	ك	= k
ذ	= dz	ل	= l

<sup>1</sup> Berdasarkan Buku Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah. Tim Dosen Fakultas Syariah UIN Maliki Malang, *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*, Malang: Fakultas Syariah UIN Maliki, 2012), H. 73-76.

ر	= r	م	= m
ز	= z	ن	= n
س	= s	و	= w
ش	= sy	هـ	= h
ص	= sh	ي	= y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata maka dalam transliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, namun apabila terletak di tengah atau akhir kata, maka dilambangkan dengan tanda koma di atas (’), berbalik dengan koma (,) untuk pengganti lambang “ع”.

### C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal fathah ditulis dengan “a”, kasrah dengan “i”, dlommah dengan “u,” sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara berikut :

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i’”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawu dan ya’ setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay”.Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = او misalnya قول menjadi qawlun

Diftong (ay) = اي misalnya خير menjadi khayrun

### D. Ta’ marbûthah (ة)

Ta’ marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada di tengah kalimat, tetapi apabila ta’ marbûthah tersebut berada di akhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya الرسالة للمدرسة menjadi al-ri salah li al-mudarrisah, atau apabila berada di tengah-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlafilayh, maka ditransliterasikan dengan

menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya في رحمة الله menjadi fi rahmatillâh.

#### **E. Kata Sandang dan Lafdh al-Jalâlah**

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (idhafah) maka dihilangkan. Perhatikan contoh-contoh berikut ini :

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan ...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan ...
3. Masyâ’ Allâh kâna wamâ lam yasya’ lam yakun.
4. Billâh ‘azzawajalla.

#### **F. Nama dan Kata Arab Terindonesiakan**

Pada prinsipnya setiap kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Apabila kata tersebut merupakan nama Arab dari orang Indonesia atau bahasa Arab yang sudah terindonesiakan, tidak perlu ditulis dengan menggunakan sistem transliterasi. Perhatikan contoh berikut :

“...Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat, dan Amin Rais, mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan korupsi, kolusi, dan nepotisme dari muka bumi Indonesia, dengan salah satu caranya melalui pengintensi fansalat di berbagai kantor pemerintahan, namun ...”

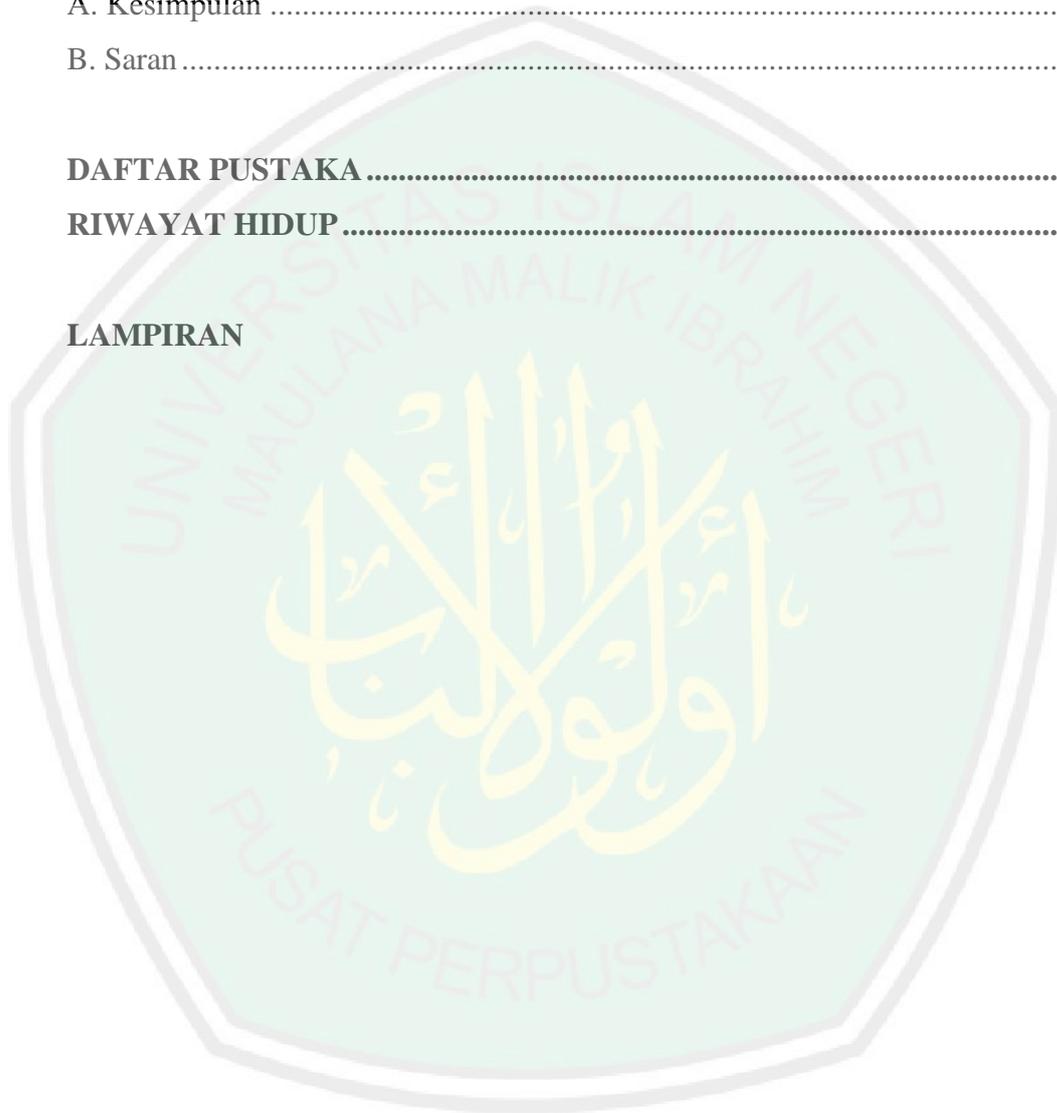
Perhatikan penulisannya “Abdurrahman Wahid,” “Amin Rais” dan kata “salat” ditulis dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya. Kata-kata tersebut sekalipun berasal dari bahasa Arab, namun ia berupa nama dari orang Indonesia dan terindonesiakan, untuk itu tidak ditulis dengan cara “Abd al-RahmânWahîd,” “Amîn Raîs,” dan bukan ditulis dengan “Amîn al-Raîs.”

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN KONSULTASI.....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTTO.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI.....	x
DAFTAR ISI.....	xiii
ABSTRAK.....	xvi
ABSTRACT.....	xvii
ملخص.....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Definisi Operasional.....	9
F. Sistematika Penukisan.....	10
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
A. Penelitian Terdahulu.....	13
B. Landasan Teori.....	17
1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	17
2. Asas-asas Hukum Perjanjian.....	18
3. Syarat-syarat Sah dan Klasifikasi Perjanjian.....	23
4. Tinjauan Umum Tentang Jaminan... ..	26
5. Latar Belakang Timbulnya Lembaga Fidusia.....	28
6. Dasar Hukum Jaminan Fidusia.....	29

7. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia .....	31
8. Pendaftaran Jaminan Fidusia .....	34
9. Eksekusi Jaminan Fidusia .....	37
10. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah.....	39
11. Dasar Hukum Murabahah .....	40
12. Rukun dan Syarat Murabahah .....	40
13. Perkembangan Operasional Murabahah.....	43
14. Tinjauan Umum Tentang <i>Rahn</i> .....	46
15. Dasar Hukum <i>Rahn</i> .....	46
16. Rukun dan Syarat <i>Rahn</i> .....	49
17. Jenis <i>Rahn</i> .....	50
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>53</b>
A. Jenis Penelitian .....	53
B. Pendekatan Penelitian .....	54
C. Lokasi Penelitian .....	55
D. Metode Pengambilan Subjek.....	55
E. Jenis Dan Sumber Data .....	56
F. Metode Pengumpulan Data .....	57
G. Metode Pengolahan Data.....	58
<b>BAB IV PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>62</b>
A. Gambaran Umum Desa Durin Timur .....	62
B. Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur .....	64
1. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah .....	64
2. Proses Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur .....	69
3. Akibat Hukum Penerapan Jaminan Fidusia yang tidak didaftarkan oleh BMT NU Jawa Timur .....	76
4. Penyelesaian Sengketa Pembiayaan di BMT NU Jawa Timur .....	79

C. Persoalan-persoalan yang dihadapi BMT NU Jawa Timur dalam menerapkan Jaminan Fidusia.....	82
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>85</b>
A. Kesimpulan .....	85
B. Saran.....	86
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>88</b>
<b>RIWAYAT HIDUP.....</b>	<b>91</b>
<b>LAMPIRAN</b>	



## ABSTRAK

Mohammad Syafiq Qudsi, 14220180, 2018. *Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur*. Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dr. Khoirul Hidayah, M. H.

---

**Kata Kunci:** Jaminan Fidusia, Pembiayaan Murabahah

Produk-produk pembiayaan di BMT NU Jawa Timur hampir seluruhnya menerapkan Jaminan. Untuk dapat memperoleh Pembiayaan Murabahah maka debitor memberikan agunan sebagai objek jaminan. Diantaranya Jaminan Fidusia yang dalam menerapkannya syarat dengan masalah karena tidak didaftarkannya terlebih dengan masalah kredit macet. Sebuah keniscayaan bahwa debitor selalu menjadi pertimbangan pihak BMT yang mengadakan pembiayaan murabahah sekalipun dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan undang-undang.

Rumusan masalah yang diangkat pada penelitian ini yaitu: 1. Bagaimana Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur? 2. Persoalan-persoalan apa yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Fidusia?

Penelitian ini termasuk ke dalam jenis penelitian yuridis empiris (*law fiels research*). Pendekatan yang digunakan penulis pada penelitian ini dengan pendekatan Yuridis Sosilogis. Sedangkan memperoleh data dan mengumpulkannya dengan menggunakan metode wawancara dan dokumentasi. Kemudian data selanjutnya di analisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif.

Pada hasil penelitian ini, Implementasi Jaminan Fidusia dalam pembiayaan murabahah pada BMT NU Jawa Timur dalam pengikatan jaminan yaitu pengikat jaminan dibawah tangan, tidak didaftarkan pada Jaminan Fidusia dan pengikat Jaminan Fidusia.. Menurut Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, bahwa kedudukan hukum perjanjian fidusia secara dibawah tangan adalah sebagai perjanjian jaminan fidusia yang tidak memiliki hak *Preferent* (hak untuk didahulukan) dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Penyelesaian sengketa hanya bisa dilakukan secara musyawarah tidak sampai kepada upaya litigasi ke pengadilan. Persoalan yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam pembiayaan murabahah dengan Jaminan Fidusia tidak didafrakan disebabkan karena berbagai faktor sebagai berikut: Mahalnya biaya pembebanan Jaminan Fidusia, rumitnya administrasi dan pihak BMT dan Nasabah (Anggota) sudah terjalin rasa saling percaya.

## ABSTRACT

Mohammad Syafiq Qudsi, 14220180, 2018. *Implementation of Fiduciary Guarantee in Murabahah Financing on BMT NU East Java*. Department of Islamic Business Law, Faculty of Sharia, State Islamic University Maulana Malik Ibrahim Malang. Counselor: Dr. Khoirul Hidayah, M. H.

---

**Keywords:** Fiduciary Guarantee, *Murabahah* Financing

Mortgage products in BMT NU East Java are almost entirely implementing Warranties. Furthermore, to be able to obtain *Murabahah* financing is the debtor provides collateral as an object of collateral. Among Fiduciary Guarantee in applying the terms with the problem because it is not registered especially with bad credit. A necessity that the debtor is always a consideration of the BMT who held *Murabahah* Financing even in the implementation is not in accordance with the law.

The formulation of the issues raised in this study are: 1. How to Implementation of Fiduciary Security in fiduciary guarantee on BMT NU East Java? 2. What are the problems faced by BMT NU East Java in *Murabahah* counselor with Fiduciary Guarantee?

This research belongs to the type of juridical empirical research (law fields research). Approach used by writer in this research with approach of Juridical Sosilogis. While obtaining the data and collect it by using the method of interview and documentation. Then the next data in the analysis by using qualitative analysis method.

In the results of this study, Implementation of Fiduciary Assurance in pembiayaan murabahah in East Java BMT NU in binding guarantees, namely guarantee binder under the hand, not listed on Fiduciary Guarantee and binder of Fiduciary Guarantee ... According to Law Number 42 of 1999 concerning Guarantees Fiduciary, that the legal position of the fiduciary agreement under the hand is an agreement for fiduciary guarantees that do not have Preferent rights (the right to take precedence) and do not have executive powers. Dispute resolution can only be done by deliberation and does not reach the litigation effort to the court. The problems faced by East Java BMT NU in pembiayaan murabahah with Fiduciary Guarantees were not registered due to various factors as follows: The high cost of imposing Fiduciary Guarantees, the complexity of the administration and the BMT and Customers (Members) have established mutual trust.

## ملخص البحث

قدس، محمد شافق. 2018، 14220180. تطبيق ضمان فيدوسيا في تمويل المراجعة بيت المال والتمويل نهضة العلماء جاوى الشرقية. قسم الحكم الإقتصادي الإسلامي كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج.  
المشرف: الدكتور خير الهداية، الماجستير

الكلمة الرئيسية: ضمان فيدوسيا، تمويل المراجعة

إن نتائج التمويل بيت المال والتمويل نهضة العلماء جاوى الشرقية تطبق معظمه على وجود الضمان. للحصول على تمويل المراجعة فالمدین أعطى الضمان (Agunan) كالضمان. منه ضمان فيدوسيا، بسبب في تطبيقه ملئ بالمسألة لأن لم يُسجل حتى ولو بقرض ثابت. فمن الممكن أن المدین يكون نظر مهم من فريق بيت المال والتمويل التي عقد تمويل المراجعة حتى ولو في تطبيقه لا يكون مقترنا بالدستور.

كانت أسئلة البحث من هذا البحث الجامعي هي: 1. كيف تطبيق ضمان فيدوسيا في تمويل المراجعة بيت المال والتمويل نهضة العلماء جاوى الشرقية؟ 2. ما المسائل التي واجهها بيت المال والتمويل نهضة العلماء جاوى الشرقية في تمويل المراجعة بضمن فيدوسيا؟  
ونوع البحث من هذا البحث الجامعي هو البحث الحكمي التجريبي. واستخدم الباحث في هذا البحث مقارنة الحكمي الإجتماعي. وأما الطريقة للحصول على البيانات وطريقة إجماعها عن طريق المقابلة والوثائقية. ثم حللت البيانات باستخدام طريقة تحليل الكيفية.

ونتيجة هذا البحث، كانت بيت المال والتمويل نهضة العلماء جاوى الشرقية تطبق ضمان فيدوسيا وحدد الضمان تحت الملك. مقترنا بالدستور النمرة 42 سنة 1999 عن ضمان فيدوسيا، إن مقام حكم عهد فيدوسيا تحت الملك هو كعهد ضمان فيدوسيا الذي لا يملك حق التقديم و قدرة أدائه. إجراء الخلاف تؤدي على سبيل المشاورة فحسب ليس حتى على محاولة الدعوى إلى المحكمة. ولكن ضمان فيدوسيا لا يُسجل في عملية تمويل بيت المال والتمويل نهضة العلماء جاوى الشرقية، وذلك بسبب عدد العوامل كما يلي: كان ثمن تحميل

ضمان فيدوسيا غاليا، إما من فريقى بيت المال والتمويل و العضو يشعران بأنهما لا يحتاجان إلى وجود ضمان  
فيدوسيا لوجود شعور الاعتقاد والاعتماد فيما بينهم





**BAB I**  
**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tujuan ekonomi Islam adalah untuk mewujudkan perekonomian jangka panjang dan memaksimalkan kesejahteraan manusia.<sup>2</sup> Di Indonesia ekonomi Islam memiliki fungsi sebagai pelengkap atau sebagai kontrol terhadap sistem ekonomi konvensional, karena ekonomi yang berjalan saat ini kurang bisa memunculkan keadilan dan belum efektif mengentaskan kemiskinan, oleh karena itu sudah selayaknya ekonomi Islam memberikan perubahan untuk umatnya sebagai alternatif atau solusi perkembangan ekonomi yang sudah berjalan saat ini.

---

<sup>2</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), h. 10.

*Murabahah*, Akad murabahah merupakan produk pembiayaan yang berbasis jual beli (*bai'*). Akad murabahah saat ini merupakan produk yang populer dan banyak digunakan oleh lembaga keuangan syariah terutama perbankan syariah untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen seperti motor, mobil, alat elektronik dan rumah. Selain itu, akad *murabahah* juga bisa digunakan untuk membiayai kebutuhan modal kerja dan kebutuhan investasi.<sup>3</sup>

Saat ini lembaga keuangan dengan konsep syariah mulai berkembang dan di minati masyarakat baik Bank Syariah, Koperasi Syariah hingga kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang juga menggunakan konsep Syariah. Salah satu Kelompok Swadaya Masyarakat yang berkonsep Syariah adalah Baitul Maal wat Tamwill (BMT) yang merupakan salah satu Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS) selain BPR Syariah dan Koperasi Syariah yang lahir untuk melayani masyarakat dengan tingkat ekonomi rendah sehingga dapat lebih mudah dijangkau masyarakat sesuai dengan syariah Islam.

BMT merupakan lembaga keuangan mikro yang paling terjangkau dan sarana paling mudah untuk memenuhi kebutuhan terhadap dana pinjaman atau kredit. Menurut Pasal 1 angka (11) undang-undang nomor 10 tahun 1998 yang dimaksud dengan kredit adalah penyedia uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga".<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Abdul Rasyid, "Jaminan fidusia pada akad murabaha", <http://business-law.binus.ac.id/2017/06/30/jaminan-fidusia-pada-akad-murabahah/>, diakses tanggal 4 Maret 2018 pukul 15.30.

<sup>4</sup> Undang Undang Republik Indonesia No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Salah satu pembiayaan yang sering digunakan dalam lembaga keuangan syariah yakni akad pembiayaan *Murabahah*. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat resiko sehingga mengharuskan terdapat unsur jaminan. Perlunya jaminan sebanding dengan pernyataan bahwa “untuk mengurangi resiko maka undang-undang tentang perbankan mewajibkan bank untuk melakukan penelitian yang seksama terhadap jaminan termasuk agunan (jaminan yang bersifat kebendaan) dan jaminan non- kebendaan (immaterial) lainnya sebelum memberkan pembiayaan kepada calon debiturnya. Terhadap objek jaminan tersebut kemudian dilakukan pengikatan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jaminan dalam islam biasa disebut dengan kafalah yakni Jaminan yang diberikan oleh kafiil (penanggung) kepada pihak ketiga atas kewajiban/ prestasi yang harus ditunaikan pihak kedua (tertanggung). Dasar hukum kafaah dijelaskan pada ayat berikut ini:

قَالُوا نَفَقْتُ صُوعَ الْمَلِكِ وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ جِئْ بِهٖ بِعِيْرٍ وَأَنَا ۚ بِهِ زَعِيْمٌ<sup>5</sup>

Artinya:“Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya". (Q.S. Yusuf : 72).

Sebenarnya jaminan dalam islam juga dijelaskan secara jelas pengertian dan bahkan secara hukumnya juga. Tak hanya secara Undang-Undang kita memahami peraturan mengenai hukum jaminan namun islam juga menjelaskannya.

---

<sup>5</sup> QS. Yusuf (10): 70.

Menciptakan kemaslahatan bagi para pelaku bisnis, kegiatan usaha lembaga keuangan yang berlaku harus disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Usaha penyesuaian yang telah dilakukan selama ini di antaranya terkait dengan perubahan perundang-undangan dan/atau ketentuan-ketentuan lain yang berhubungan dengan akad-akad operasionalnya. Perubahan ini dimaksudkan untuk menciptakan sistem keuangan yang handal, baik ditinjau dari segi pemenuhan kebutuhan jasmani maupun rohani sehingga terwujud ketentraman lahir batin. Dalam konteks lembaga keuangan bukan bank, salah satu upaya untuk mendukung pemenuhan kebutuhan jasmani dan rohani ialah dengan cara menyesuaikan ketentuan hukum dan jenis akad yang digunakan lembaga keuangan berdasarkan prinsip syariah. Karena itu untuk memberlakukan hukum yang bersifat formal, sumber hukum dalam lembaga syariah adalah

ثُمَّ جَعَلْنَاكَ عَلَىٰ شَرِيْعَةٍ مِّنَ الْأَمْْرِ فَاتَّبِعْهَا وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَ الَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ<sup>6</sup>

Artinya: “Kemudian kami jadikan kamu berada di atas suatu syariat (peraturan) dari urusan (agama itu), Maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti hawa nafsu orang-orang yang tidak Mengetahui” (QS. al-Jatsiyah: 18).

Keterikatan pelaku bisnis pada ketentuan (hukum) syariat yang berlaku, akan memberikan jalan kebenaran sekaligus batasan larangan, sehingga mampu membedakan di antara *halal* dan *haram*.<sup>7</sup>

Sebagaimana perjanjian pada umumnya setiap perjanjian pasti akan menimbulkan suatu prestasi dan apabila prestasi tersebut tidak terlaksana atau

<sup>6</sup> QS. al-Jatsiyah (45): 18.

<sup>7</sup> Burhanuddin, *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), h. 1-4.

cacat makan akan menimbulkan kerugian pada salah satu pihaknya. Timbulnya sebuah prestasi adalah bentuk suatu tanggung jawab dari kedua belah pihak untuk menjalankan amanah atau tanggungan yang harus di penuhi untuk memenuhi prestasi tersebut.

Jaminan fidusia mewajibkan adanya suatu jaminan sebagai bentuk pelunasan utang tertentu. Biasanya yang menjadi jaminan adalah surat-surat berharga, sertifikat rumah atau yang lebih sering di jadikan benda jaminan adalah surat berharga kendaraan bermotor (BPKB), baik kendaraan roda empat atau kendaraan roda dua. Karena asas kepercayaan tersebut yang dijaminan adalah kendaraan bermotor dengan ketentuan, surat berharga berada dalam kekuasaan pihak kreditur dan barang yang dijaminan tetap bisa dinikmati oleh debitur.

Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Jaminan Fidusia di satu sisi memberi kemudahan bagi debitur (pemberi fidusia) karena tetap menguasai dan dapat menggunakan benda yang dijaminan tetapi di sisi yang lain kreditur (pemegang fidusia) kurang terjamin kepentingannya hal ini karena fidusia tidak di daftarkan. Adanya Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, maka fidusia harus di daftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia yaitu di Kantor Kementrian Hukum dan HAM.

Jaminan fidusia merupakan produk konvesional yang diterapkan untuk memberikan perlindungan bagi kreditur khususnya. Ketika debitur melakukan wanprestasi, kreditur dapat meminta ganti rugi kepada debitur melalui eksekusi atas jaminan fidusia. Dengan pendaftaran fidusia, eksekusi barang jaminan dapat dilakukan segera tanpa menunggu putusan pengadilan. Kondisi semacam ini

memberikan kemudahan bagi lembaga keuangan untuk menarik ganti rugi dari pembiayaan yang di berikan kepada nasabah.

Model jaminan bersumber dari konvensional tersebut tidak serta merta dapat di terapkan di lembaga keuangan syariah. Banyak lembaga keuangan syariah membuktikan kendala penerapan sistem keuangan syariah dalam sistem keuangan modern.<sup>8</sup> Indonesia menggunakan sistem hukum barat (warisan belanda), sedangkan ekonomi syariah menggunakan sistem hukum Islam. Begitu juga dengan Malaysia, menggunakan *dual banking system* dan *dual law system*, hukum Islam dan *common law* inggris. Bank-bank yang berdiri saat ini umumnya berangkat dari sistem konvensional dengan model hukum konvensional pula, sehingga bank syariah pun banyak menerapkan sistem konvensional sehingga di temukan inkonsistensi. Mestinya hukum Islam di terapkan secara utuh dalam lembaga keuangan syariah, mulai dari prinsipnya hingga penyelesaian sengketa.<sup>9</sup>

Pada era globalisasi dengan pesatnya kemajuan zaman semakin kompleks pula permasalahan yang terjadi. Meskipun aman secara *syar'i*, bukan berarti tak ada potensi konflik para pihak dalam bisnis dengan menggunakan (akad) *murabahah*. Sebagai contoh adalah perkara yang ditangani dan diputus oleh Mahkamah Agung Tahun 2016. Putusan terpilih itu adalah putusan No. 452K/Ag/2016.

---

<sup>8</sup> Rusni Hassan (dkk), "Legal Obstacles Facing Islamic Banking in Malaysia", *World journal of Social Sciences*, Vol. 1, No. 5, (November 2011), 128-129.

<sup>9</sup> Rusni Hassan (dkk), "Legal Obstacles Facing Islamic Banking in Malaysia", *World journal of Social Sciences*, Vol. 1, No. 5, (November 2011), 128.

Seseorang telah membeli mobil secara kredit dari perusahaan pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah*. Angsuran si pembeli berjalan lancar hingga pembayaran ketujuh. Begitu memasuki tahap pembayaran kedelapan, pembeli tak mampu lagi membayar. Alih alih membayar, mobil yang dibeli pun hilang dibawa kabur orang yang minjam. Kedua belah pihak akhirnya bersengketa. Perusahaan pembiayaan melaporkan pembeli ke polisi. Sebaliknya, pembeli menggugat ke Pengadilan Agama Yogyakarta,<sup>10</sup>

Fenomena inilah penulis tertarik untuk mengkaji bagaimana praktek jaminan fidusia dalam pembiayaan (akad) *murabahah*. Produk-produk pembiayaan di BMT NU Jawa Timur hampir seluruhnya menerapkan Jaminan. Untuk dapat memperoleh Pembiayaan *murabahah* maka debitor memberikan agunan sebagai objek jaminan. Diantaranya Jaminan Fidusia yang dalam menerapkannya syarat dengan masalah karena tidak didaftarkannya terlebih dengan masalah kredit macet. Sebuah keniscayaan bahwa debitor selalu menjadi pertimbangan pihak BMT yang mengadakan pembiayaan *murabahah* sekalipun dalam pelaksanaannya belum sesuai dengan undang-undang. Dari hal tersebutlah, peneliti merasa perlu mengadakan penelitian lebih lanjut terhadap respon BMT NU Jawa Timur terhadap praktek jaminan fidusia dalam pembiayaan *murabahah* dengan judul penelitian “Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur.”

---

<sup>10</sup> <http://m.hukumonline.com/berita/baca/lt58bfbf16005/posisi-jaminan-fidusia-dalam-akad-murabaha> diakses pada tanggal 10 Juni 2018 pukul 21.30

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur?
2. Persoalan-persoalan apa yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Fidusia?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Mengetahui Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah di BMT NU Jawa Timur.
2. Mengetahui Persoalan-persoalan yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Fidusia.

## **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, diharapkan penelitian ini memiliki manfaat teoritis maupun praktis dalam aplikasinya di dunia pendidikan maupun masyarakat. Adapun manfaat yang akan dihasilkan dari penelitian ini, yaitu:

1. Manfaat Teoritis
  - a. Dapat menambah, memperdalam dan memperluas khazanah Ilmu Hukum Bisnis Syariah mengenai keuangan syariah serta BMT NU Jawa Timur dan Anggota yang melakukan pembiayaan agar lebih mengetahui hak jaminan pada barang yang dijaminkan.
  - b. Dapat digunakan sebagai landasan bagi penelitian selanjutnya yang sejenis di masa yang akan datang.

## 2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini akan sangat berguna bagi kalangan civitas akademika yang memfokuskan dirinya pada pemahaman hak jaminan dalam perspektif Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia.
- b. Penelitian ini bisa dijadikan acuan dasar untuk memecahkan permasalahan yang sama dengan apa yang penulis bahas pada penelitian ini.

### E. Definisi Operasional

Dari uraian yang telah dijelaskan oleh peneliti di atas, ada beberapa hal penting yang harus diketahui sebelum melanjutkan suatu penelitian. Dimana peneliti harus memahami setiap suku kata yang di jadikan judul dalam penelitian. Oleh sebab itu, akan diuraikan beberapa penjelasan mengenai judul penelitian tersebut sebagai berikut::

- a. Impementasi adalah Implementasi adalah bermuara pada aktivitas, aksi, tindakan, atau adanya mekanisme suatu sistem. Implementasi bukan sekedar aktivitas, tetapi suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.<sup>11</sup>
- b. Fidusia adalah Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, (Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada, 2002), h. 12

<sup>12</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

- c. Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya<sup>13</sup>.
- d. Pembiayaan Murabahah secara lafdzi berasal dari masdar *ribhun* (keuntungan). *Murabahah* adalah masdar dari *rabaha* – *Yurabihu* (memberi keuntungan)<sup>14</sup>. Sedangkan secara istilah, *murabahah* adalah jual beli. Sebagaimana jual beli pada umumnya akad ini meniscayakan adanya barang yang dijual. Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.<sup>15</sup>

## F. Sistematika Penulisan

Dalam penyusunan hasil penelitian ini agar terperinci, maka harus adanya sistematika pembahasan. Pada bagian pertama yang meliputi halaman sampul, halaman judul, halaman pernyataan keaslian, halaman persetujuan,

<sup>13</sup> Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

<sup>14</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logumg Pustaka, 2009), h.85

<sup>15</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islam wa adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V:420

halaman pengesahan, kata pengantar, daftar isi, dan abstrak. Kemudian sistematika selanjutnya yaitu:

Bab I memuat pendahuluan yang di dalamnya dibahas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, definisi operasional, dan sistematika pembahasan.

Bab II merupakan kajian pustaka yang terdiri atas penelitian terdahulu dan landasan teori yang dijadikan sebagai sarana bahan yang dipergunakan untuk menganalisa permasalahan dalam penelitian, pada bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang terdiri dari beberapa konsep dan teori antara lain: Perjanjian, Jaminan Fidusia, Pembiayaan Murabahah dan *Rahn*.

Bab III dalam penelitian empiris memuat metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yang meliputi jenis dan pendekatan penelitian, metode pengambilan subjek, data dan metode pengumpulannya serta teknik analisi data yang digunakan.

Bab IV memuat pembahasan hasil penelitian yang di dalamnya dibahas, *pertama* deskripsi lokasi penelitian. *Kedua* **IMPLEMENTASI JAMINAN FIDUSIA DALAM PEMBIYAAN MURABAHAH PADA BMT NU JAWA TIMUR**, yang didalamnya di bahas: 1) Pelaksanaan Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah, 2) persoalan-perosalan yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan Fidusia.

Bab V merupakan bab terakhir sebagai penutup yang didalamnya berupa simpulan dan saran.

Pada bagian terakhir berisi tentang daftar pustaka, lampiran-lampiran, daftar riwayat hidup peneliti.





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Penelitian Terdahulu

Berikut ini adalah beberapa atau karya ilmiah yang berkaitan dengan penelitian, antara lain;

*Pertama*, Penelitian yang dilakukan oleh Siti Rofi'ah yang berjudul “Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jaminan Dalam Pembiayaan *Musyarakah* Pada Kjks Perambabulan Al-Qomariyah Cirebon”.<sup>16</sup> Penelitian ini menggunakan penelitian empiris, pendekatan penelitiannya menggunakan deskriptif yang bersifat kualitatif. Lokasi penelitian ini di KJKS Perambabun Al-Qomariyah Cirebon. Praktek jaminan pada akad musyarokah pada KJKS

---

<sup>16</sup> Siti rofi'ah, *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jaminan Dalam Pembiayaan Musyarakah Pada Kjks Perambabulan Al-Qomariyah Cirebon*, Skripsi (Cirebon: IAIN Syekh Nurjati, 2015).

Perambabulan Al-Qomariyah Cirebon dengan tinjauan hukum ekonomi syariah jaminan disini mempunyai peran yang sangat penting dalam suatu pembiayaan. Karena jika tidak ada barang jaminan maka proses pembiayaan tersebut tidak bisa terlaksana. Namun apabila ketika pembiayaan tersebut sudah dilangsungkan namun barang yang dijaminan merasa kurang sebanding dengan dana yang dipinjamkan maka dari pihak kjsk meminta tambahan jaminan agar bisa sebanding dengan dana yang diberikan.

*Kedua*, Penelitian yang dilakukan oleh Emma Ayu Fitriana dengan judul “Penilaian Jaminan Properti di BTN Syariah (studi pada bank tabungan negara kantor cabang pembantu syariah ciputat tanggerang selatan)”.<sup>17</sup> Penelitian ini menggunakan penelitian empiris, pendekatan penelitian menggunakan deskriptif yang bersifat kualitatif. Lokasi penelitian ini di BTN cabang pembantu syariah ciputat tanggerang selatan. Proses jaminan pada bank BTN cabang pembantu syariah ciputat tanggerang selatan mempunyai beberapa tahapan. Seperti nasabah pergi ke bank untuk melangsungkan pembiayaan, setelah itu bank melakukan BI checking, kemudian melangsungkan wawancara dengan nasabah, setelah itu proses penginformasian terkait lolosnya pengajuan pembiayaan. Untuk penilaian pada barang jaminan pihak bank mempunyai beberapa ketentuan seperti, jaminan eksternal harus mengajukan surat perintah pekerjaan dari kantor pusat, kemudian appraisal memproses serta meneliti barang yang dijaminan sampai terbentuknya sebuah laporan.

---

<sup>17</sup> Emma Ayu Fitriana, *Penilaian Jaminan Properti di BTN Syariah ( studi pada bank tabungan negara kantor cabang pembantu syariah ciputat tanggerang selatan)*, Skripsi ( Jakarta: UIN Syarif Hidayatullah, 2016).

*Ketiga*, Penelitian yang dilakukan oleh Maghfur Wahid 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).<sup>18</sup> Penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris, pendekatan penelitian menggunakan deskriptif yang bersifat kualitatif. Lokasi penelitian di BMT Bismillah Sukorejo Kendal. Pada praktek pembiayaan Mudharabah di BMT Bismillah Sukorejo Kendal tidak sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI tentang Mudharabah. Pada prosesnya ketidaksesuaian tersebut terletak pada proses pembagian bagi hasil antara kedua belah pihak, proses pengembalian dan tidak adanya penanggungan resiko. Kemudian pada barang yang di jaminkan merasa kurang sesuai dengan proses secara hukum islam. Adanya jaminan disini sebagai agunan yang di tanggihkan jika ada kelalaian atau resiko dari pembiayaan tersebut. Seharusnya dari mudharib benar-benar memahami tentang kedudukan jaminan tersebut.

**Tabel 1: Penelitian Terdahulu**

NAMA PENELITI	JUDUL	PERBEDAAN	PERSAMAAN
Siti Rofi'ah/ IAIN Syekh Nurjati Cirebon/ 2015.	Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jaminan Dalam Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Pada Kjks Perambabulan	Objek akad pembiayaannya yang berbeda, penelitian ini mengkaji pembiayaan dalam	Sama-sama mengkaji tentang jaminan dalam pembiayaan.

<sup>18</sup> 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 Bmt Bismillah Sukorejo Kendal), Sjrpsi ( Semarang: UIN Walisongo, 2015).

	Al-Qomariyah Cirebon.	akad <i>Musyarakah</i> , sedangkan peneliti ke pembiayaan <i>Murabahah</i> dan lebih spesifik mengkaji Jaminan Fidusia	
Emma Ayu Fitriana/ Syarif Hidayatullah Jakarta/ 2016	UIN Penilaian Jaminan Properti di BTN Syariah ( studi pada bank tabungan negara kantor cabang pembantu syariah ciputat tanggerang selatan)/ Tahun 2016	Penelitian ini lebih ke semua akad pembiayaan yang di kaji dalam menilai Jaminan Properti, sedangkan peneliti hanya pada akad pembiayaan <i>Murabahah</i> dan Implementasi Jaminan Fidusia dalam pembiayaan tersebut.	Sama-sama meneliti tentang jaminan yang digunakan dalam pembiayaan.
Maghfur Wahid/ UIN Walisongo Semarang/ 2015.	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)/ Tahun 2015	Penelitian ini mengacu pada fatwa DSN-MUI serta hukum islam. Namun peneliti disini mengacu pada undang- undang Jaminan Fidusia dan hukum Islam.	Sama-sama meneliti tentang hukum jaminan pada pembiayaan.

Penjelasan dari beberapa penelitian diatas ada beberapa yang sedikit menyinggung dengan penelitian penulis. Beberapa penelitan memang kelihatan

sama namun jika dilihat secara keseluruhan penelitian diatas berbeda dengan penelitian penulis.

Kurangnya dari ketiga penelitian tersebut adalah masih fokus terhadap Jaminan secara umum tidak spesifik. Dalam bidang Jaminan Fidusia masih belum disinggung oleh peneliti di atas. Sehingga dari kurangnya penelitian peneliti di atas, peneliti tertarik untuk membahas Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah.

## **B. Landasan Teori**

### **1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian**

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian berbunyi:

“Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”

Penyempurnaan terhadap definisi perjanjian dari Pasal tersebut, menurut peneliti adalah sebagai berikut: “suatu hubungan hukum dibidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lainnya, dan diantara mereka (subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum”.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Bab 1 Pasal 20, Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu. Secara garis besar perjanjian dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

- a. Perjanjian dalam arti luas, adalah setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagaimana yang telah dikehendaki oleh para pihak, misalnya perjanjian tidak bernama atau perjanjian jenis baru.
- b. Perjanjian dalam arti sempit, adalah hubungan–hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan seperti yang dimaksud dalam buku III KUH Perdata, misalnya perjanjian bernama.<sup>19</sup>

## 2. Asas-Asas Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian ada beberapa asas, namun secara umum asas perjanjian ada lima, yaitu<sup>20</sup>:

### a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapapun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan<sup>21</sup> (Pasal 1337 dan 1338 KUH Perdata). Dalam perkembangannya hal ini tidak lagi bersifat mutlak tetapi relatif (kebebasan berkontrak yang bertanggung jawab). Asas inilah yang menyebabkan hukum perjanjian bersistem terbuka. Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian sebagian besar (karena Pasal 1320 KUH Perdata bersifat memaksa) dinamakan hukum pelengkap karena para pihak boleh membuat ketentuan ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal hukum perjanjian namun bila mereka tidak mengatur sendiri sesuatu soal maka mereka (para pihak) mengenai soal

<sup>19</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian Di Indonesia*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2009), h.. 38

<sup>20</sup> Salim Iis, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 9

<sup>21</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1987), hlm. 1

itu tunduk pada undang-undang dalam hal ini buku III KUH Perdata. Jika dipahami secara seksama maka asas kebebasan berkontrak memberikan kepada para pihak untuk: (a) Membuat atau tidak membuat perjanjian; (b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun; (c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; (d) Menentukan bentuknya perjanjian yaitu secara tertulis atau lisan.

b. Asas Konsensualisme

Perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat (Pasal 1320, Pasal 1338 KUH Perdata). Pada Pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.

c. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para

pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

d. Asas I'tikad Baik (*Togoe Dentrow*)

Asas i'tikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi: "Perjanjian harus dilaksanakan dengan i'tikad baik." Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Asas i'tikad baik terbagi menjadi dua macam, yakni i'tikad baik nisbi dan i'tikad baik mutlak. Pada i'tikad yang pertama, seseorang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada i'tikad yang kedua, penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang obyektif.

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan:

"Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu."

Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat

yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUH Perdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua Pasal itu maka Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata memiliki ruang lingkup yang luas.

Sedangkan menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, asas-asas dalam akad dibahas dalam Buku II Bab 1 Pasal 21 yaitu sebagai berikut 22:

- a. Ikhtiyari/ sukarela adalah setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak atau pihak lain.
- b. Amanah/ menepati janji adalah setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cidera janji.
- c. Ikhtiyati/ kehati-hatian adalah setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. Luzum/ tidak berobah adalah setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau *maisir*.

---

<sup>22</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Bab 1 Pasal 21

- e. Saling menguntungkan adalah setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.
- f. Taswiyah/ kesetaraan adalah para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi adalah setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan adalah setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan.
- i. Taisir/ kemudahan adalah setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.
- j. I'tikad baik adalah akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal adalah tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

### 3. Syarat-Syarat Sah dan Klarifikasi Perjanjian

Secara umum yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah<sup>23</sup>:

- a. Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya

---

<sup>23</sup> Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Medan: Sinar Grafika Offset, 2004), hlm. 2

Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum syariah adalah tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

b. Harus sama ridha dan ada pilihan

Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha/ rela akan isi perjanjian tersebut, atau dengan perkataan lain harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak. Dalam hal ini berarti tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain, dengan sendirinya perjanjian yang diadakan tidak mempunyai kekuatan hukum apabila tidak didasarkan kepada kehendak bebas pihak-pihak yang mengadakan perjanjian.

c. Harus jelas dan gamblang

Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan dikemudian hari. Dengan demikian pada saat pelaksanaan/ penerapan perjanjian masing-masing pihak yang

mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu.

Layaknya hukum perjanjian menurut KUH Perdata yang terdiri dari berbagai macam klasifikasi, maka dalam hukum islam pun terkait dengan akad/perjanjian dapat digolongkan menjadi beberapa klasifikasi. Adapun klasifikasi hukum perjanjian islam adalah sebagai berikut<sup>24</sup>:

- a. Akad dilihat dari segi hukum *Taklifi*
  - a) Akad Wajib. Seperti akad nikah bagi orang yang sudah mampu menikah, memiliki bekal untuk menikah dan khawatir dirinya akan berbuat maksiat kalau tidak segera menikah.
  - b) Akad *Sunnah*. Seperti meminjamkan uang, memberi wakaf dan sejenisnya. Dan inilah dasar dari segala bentuk akad akad yang disunnahkan.
  - c) Akad *Mubah*. Seperti akad jual beli, penyewaan dan sejenisnya. Dan inilah dasar dari segala bentuk akad pemindahan kepemilikan, baik itu yang bersifat barang dan jasa.
  - d) Akad *Makruh*. Seperti menjual anggur kepada orang yang masih diragukan, apakah dia akan membuatnya menjadi minuman keras atau tidak. Dan inilah dasar hukum dari setiap bentuk akad yang diragukan akan bisa menyebabkan kemaksiatan.

<sup>24</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), hlm. 35

- e) Akad Haram. Yakni perdagangan riba, menjual barang haram seperti bangkai, darah, daging babi dan sejenisnya.
- b. Akad dilihat dari segi keabsahannya
- a) Akad *Shahih*, yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang berakad.
- b) Akad Tidak *Shahih*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.
- c. Akad dilihat sifat mengikatnya
- a) Akad yang mengikat secara pasti, artinya tidak boleh di-*fasakh* (dibatalkan secara sepihak).
- b) Akad yang tidak mengikat secara pasti, yaitu akad yang dapat di-*fasakh* oleh dua pihak atau oleh satu pihak.
- d. Akad dilihat dari bentuknya
- a) Akad Tidak Tertulis, yaitu akad yang di buat secara lisan saja dan biasanya terjadi pada akad yang sederhana, misalnya: jual beli kebutuhan konsumsi sehari-hari.
- b) Akad Tertulis, yaitu akad yang dituangkan dalam bentuk tulisan/akta baik akta otentik maupun akta bawah tangan. Akad yang dibuat secara tertulis biasanya akad-akad yang kompleks atau menyangkut kepentingan publik, misalnya akad wakaf, akad jual beli ekspor-impor, dan sebagainya.

e. Akad dari motif yang mendasarinya

- a) Akad *Tabarru*, adalah jenis akad yang berkaitan dengan transaksi nonprofit/transaksi yang tidak bertujuan mendapatkan laba atau keuntungan. Yang termasuk dalam akad *tabarru* ini adalah *al-qard*, *ar-rahn*, *hiwalah*, *wakalah*, *kafalah*, *wadi'ah*, *hibah*, hadiah, wakaf, dan shodaqah.
- b) Akad *Mu'awadah*, adalah akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu. Atau dengan kata lain akad ini menyangkut transaksi bisnis dengan motif untuk memperoleh laba (*profit oriented*). Yang termasuk akad *mu'awadah* ini adalah akad berdasarkan prinsip jual beli (*al-bay al-murabahah* dengan *mark up*, akad *salam*, dan akad *istishna'*), akad berdasarkan prinsip bagi hasil (*al-mudharabah* dan *al-musyarakah*), akad berdasarkan prinsip sewa-menyewa (*ijarah* dan *ijarah wa isthisna*).

4. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Fidusia

Istilah fidusia berasal dari bahasa belanda, yaitu *fiducie*, sedang dalam bahasa inggris di sebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Di dalam berbagai literatur fidusia lazim di sebut dengan istilah *eigendom overdact* (FOC), yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan<sup>25</sup>. Pengertian fidusia Menurut Undang-Undang No 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia “Pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan

<sup>25</sup> Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Senira Grafika, 2009), h. 151

ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya yang diadakan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda itu.”<sup>26</sup>

Yang diartikan dengan pengalihan hak kepemilikan adalah pemindahan hak kepemilikan dari pemberi fidusia kepada penerima fidusia atas dasar kepercayaan, dengan syarat bahwa benda yang menjadi objeknya tetap berada di tangan pemberi fidusia.

Berdasarkan pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia berbunyi:

“Hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan baik yang dapat di bebani hak tanggungan sebagaimana yang di maksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.”

Unsur-unsur fidusia adalah:

- a. Adanya hak jaminan.
- b. Adanya objek, yaitu benda bergerak baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud dan benda tidak bergerak, khususnya bangunan yang tidak di bebani hak tanggungan. Ini berkaitan dengan pembebanan jaminan rumah susun.
- c. Benda menjadi objek jaminan tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia.
- d. Member kedudukan yang diutamakan kepada kreditur.

---

<sup>26</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia

## 5. Latar Belakang Timbulnya Lembaga Fidusia

Latar belakang timbulnya lembaga fidusia, sebagaimana di paparkan oleh para ahli adalah karena ketentuan undang-undang yang mengatur tentang lembaga (gadai) mengandung banyak kekurangan, tidak memenuhi kebutuhan masyarakat dan tidak dapat mengikuti perkembangan masyarakat dan hambatan itu meliputi:<sup>27</sup>

### a. Adanya asas *inbezitstelling*

Asas ini, menyatakan bahwa kekuasaan atas bendanya harus berada pada pemegang gadai, sebagai mana yang di atur dalam pasal 1152 KUH Perdata. Ini merupakan hambatan yang berat bagi gadai atas benda-benda bergerak berwujud, karena pemberi gadai tidak dapat menggunakan benda-benda tersebut untuk keperluannya.

### b. Gadai atas surat-surat piutang

Kelemahan dalam pelaksanaan gadai atas surat-surat piutang ini karena: a. Tidak adanya ketentuan tentang cara penarikan dari piutang-piutang oleh si pemegang hak gadai. b. Tidak adanya ketentuan mengenai bentuk tertentu bagaimana gadai itu harus di laksanakan, misalnya mengenai cara pemberitahuan tentang adanya gadai piutang – piutang tersebut kepada si debitur surat hutang, maka keadaan demikian tidak memuaskan bagi pemegang gadai. Dalam keadaan ini berarti *financial* si pemberi gadai menyerahkan diri sepenuhnya kepada debitur

---

<sup>27</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), h. 57

surat piutang tersebut, hal ini di anggap tidak baik dalam dunia perdagangan.

c. Gadai kurang memuaskan

Karena ketidakpastian berkedudukan sebagai kreditur terkuat, sebagai mana tampak dalam hal membagi hasil eksekusi, kreditur lain., yaitu pemegang hak *privilege* dapat berkedudukan lebih tinggi dari pada pemegang gadai.

Di Indonesia, lembaga fidusia lahir berdasarkan *arrest hoggerechtsh of* 18 agustus 1932. Lahirnya *arrest* ini karena pengaruh asas konkordasi. Lahirnya *arrest* ini di pengaruhi oleh kebutuhan-kebutuhan yang mendesak dan pengusaha-pengusah kecil, pengecer, pedagang menengah, pedagang grosir yang memerlukan fasilitas kredit untuk usaha-usahannya. Perkembangan undang-undang fidusia sangat lambat, karena undang-undang yang mengatur tentang jaminan fidusia baru di undangkan pada tahun 1999, berkenaan dengan bergulirnya era reformasi.

6. Dasar Hukum Jaminan Fidusia

Apabila kita mengkaji perkembangan yurisprudensi dan peraturan perundang-undang, yang menjadi dasar berlakunya fidusia, dapat di sajikan berikut ini.

- a. *Arrest hoge raad* 1929, tertanggal 25 januari 1929 tentang bierbrouwerij arrest (negeri belanda)
- b. *Arrest hoggerechtsh of* 18 agustus tentang BPM-Clynet arrest (Indonesia)
- c. Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Selanjutnya dalam penjelasannya disebutkan maksud ditetapkannya Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia adalah:

- a. Menampung kebutuhan masyarakat mengenai pengaturan jaminan fidusia sebagai salah satu sarana untuk membantu kegiatan usaha dan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.
- b. Memberikan kemudahan bagi para pihak yang menggunakannya, khususnya bagi pemberi fidusia.

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia terdiri atas 8 bab dan 41 pasal. Hal-hal yang diatur dalam undang-undang ini meliputi hal berikut ini.<sup>28</sup>

- a. Ketentuan umum (pasal 1)

Dalam pasal ini diatur tentang pengertian fidusia, jaminan fidusia, piutang, benda, pemberi fidusia, penerima fidusia, utang kreditur, debitur.

- b. Ruang lingkup (pasal 2 sampai pasal 3)
- c. Pembebanan, pendaftaran, pengalihan dan hapusnya jaminan fidusia (pasal 4 sampai pasal 26) Hak mendahului (pasal 27 sampai pasal 28)
- d. Eksekusi jaminan fidusia (pasal 29 sampai pasal 34)
- e. Ketentuan pidana (pasal 35 sampai pasal 36)
- f. Ketentuan peralihan (pasal 37 sampai pasal 38)
- g. Ketentuan penutup (pasal 39 sampai pasal 41)

<sup>28</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), h. 63

## 7. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia

Sebelum Undang-undang Jaminan Fidusia, pada umumnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia itu benda bergerak yang terdiri atas benda dalam persediaan, benda dagangan, piutang, peralatan mesin dan kendaraan bermotor. Dengan kata lain objek jaminan fidusia terbatas pada kebendaan bergerak. Guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang terus berkembang, menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia objek jaminan Fidusia diberikan pengertian yang luas yaitu:

- a. Benda bergerak yang berwujud
- b. Benda bergerak yang tidak berwujud
- c. Benda tidak bergerak, yang tidak dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan.

Dalam pasal 1 angka (4) Undang-Undang Fidusia diberikan perumusan batasan yang dimaksud dengan benda yang menjadi objek jaminan fidusia sebagai berikut: Benda adalah segala sesuatu yang dapat dimiliki dan dialihkan baik yang berwujud maupun yang tidak berwujud, yang terdaftar maupun yang tidak terdaftar, yang bergerak maupun yang tidak bergerak yang tidak dapat dibebani Hak tanggungan atau hipotik.<sup>29</sup>

Sehingga dari rumusan dari Undang-Undang tersebut dapat dirumuskan bahwa objek dari Jaminan Fidusia meliputi:

- a. Benda tersebut harus dapat dimiliki dan dialihkan secara hukum

---

29 J. Satrio, Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan, (Bandung: Citra Aditiya Bakti: 2002), h. 174

- b. Dapat atas benda berwujud
- c. Dapat atas benda tidak berwujud, termasuk piutang
- d. Dapat atas benda terdaftar
- e. Dapat atas benda yang tidak terdaftar
- f. Benda bergerak
- g. Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebankan dengan hak tanggungan
- h. Benda tidak bergerak yang tidak dapat dibebankan dengan hipotik.

Lebih lanjut ketentuan dalam pasal 3 Undang-undang Jaminan Fidusia menegaskan objek jaminan fidusia dengan ruang lingkup berlakunya Undang-Undang Fidusia, yaitu Undang-undang ini tidak berlaku terhadap:

- a. Hak Tanggungan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan, sepanjang peraturan perundang-undangan yang berlaku menentukan jaminan atas benda-benda tersebut wajib didaftarkan.
- b. Hipotik atas kapal yang terdaftar dengan isi kotor berukuran 20 (dua puluh) M<sup>3</sup> atau lebih
- c. Hipotik atas pesawat terbang
- d. Gadai.

Penjelasan atas Pasal 3 huruf a Undang-Undang Jaminan Fidusia menyatakan:

“Berdasarkan ketentuan ini, maka bangunan di atas tanah milik orang lain yang tidak dapat dibebani dengan hak tanggungan berdasarkan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dapat dijadikan Objek Jaminan Fidusia”.

Benda yang dijadikan objek jaminan fidusia tidak hanya benda yang sudah ada pada saat Jaminan Fidusia tersebut dilakukan, akan tetapi meliputi pula benda yang diperoleh kemudian, dapat diberikan Jaminan fidusia. Kemungkinan ini ditegaskan dalam Pasal 9 Undang-Undang Fidusia yaitu:

- a. Jaminan fidusia dapat diberikan terhadap satu atau lebih satuan atau jenis benda, termasuk piutang, baik yang telah ada pada saat jaminan diberikan maupun yang diperoleh kemudian.
- b. Pembebanan jamina atas benda atau piutang yang diperoleh kemudiaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) tidak perlu dilakukan dengan perjanjian jaminan tersendiri.

Selanjutnya ketentuan dalam pasal 10 Undang-Undang Fidusia mengatur secara khusus mengenai hasil dari benda yang menjadi objek Jaminan Fidusia yang juga menjadi objek Jaminan Fidusia. Pasal 10 Undang-Undang Fidusia menyatakan, kecuali diperjanjikan lain:

- a. Jamina Fidusia meliputi hasil dari benda yang menjadi jaminan fidusia
- b. Jamina Fidusi meliputi klaim asuaransi, dalam hal benda yang menjadi objek jaminan fidusia diasuransikan.

Sedangkan Subjek dari jaminan fidusia adalah merek yang mengikuti diri dalam perjanjian jaminan fidusia, yang terdiri atas pihak pemberi Fidusia dan Penerima Fidusia. Menurut ketentuan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Fidusia yang menjadi Pemberi Fidusia, bisa orang perseorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Dari pengertian tersebut, berarti pemberi fidusia tidak harus debiturnya sendiri, bisa pihak lain, dalam hal

ini bertindak sebagai penjamin pihak ketiga yaitu mereka yang merupakan pemilik objek jaminan fidusia yang menyerahkan benda miliknya untuk dijadikan sebagai jaminan fidusia. Bagi kita yang terpenting, bahwa pemberi fidusia harus memiliki hak kepemilikan atas benda yang akan menjadi objek jaminan fidusia pada saat pemberian fidusia tersebut dilakukan<sup>30</sup>

#### 8. Pendaftaran Jaminan Fidusia

Pendaftaran Jaminan Fidusia diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Peraturan Pemerintah ini terdiri atas 4 bab dan 14 pasal. Hal-hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini meliputi pendaftaran fidusia, tata cara perbaikan sertifikat, perubahan sertifikat, pencoretan pendaftaran, dan penggantian sertifikat.

Pasal 11 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia ditentukan bahwa benda baik yang berada di dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan berada di luar wilayah negara Republik Indonesia yang dibebani Jaminan Fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran dilakukan pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Untuk pertama kalinya Kantor Pendaftaran Fidusia didirikan di Jakarta dengan wilayah kerja mencakup RI. Tapi kini Kantor Pendaftaran Fidusia telah dibentuk pada setiap provinsi di Indonesia. Kantor Pendaftaran

---

<sup>30</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Senira Grafika, 2009), h. 185

Fidusia berada dalam lingkup tugas Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia.<sup>31</sup>

Tujuan Pendaftaran Jaminan Fidusia adalah:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan.
- b. Memberikan hak yang didahulukan (*preferen*) kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain. Ini disebabkan jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi obyek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan (Penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia).

Prosedur dalam pendaftaran jaminan fidusia, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 11 sampai dengan Pasal 18 Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia disajikan berikut ini:<sup>32</sup>

Permohonan pendaftaran fidusia dilakukan oleh penerima fidusia, kuasa, atau wakilnya pada Kantor Pendaftaran Fidusia. Permohonan itu diajukan secara tertulis dala bahasa indonesia. Permohonan pendafran itu dengan melampirkan pernyataan pedaftaran fidusia. Pernyataan itu memuat :

- a. Identitas pihak pemberi dan penerima fidusia.

---

<sup>31</sup> Munir Fuady, *Jaminan Fidusia*, (Bandung: Citra Aditiya Bakti, 2003), h. 30

<sup>32</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), h. 83-86.

- b. Tempat, nomor akta jaminan fidusia, nama dan tempat kedudukan notaris yang membuat akta jaminan fidusia
- c. Data perjanjian pokok yang dijamin fidusia.
- d. Uraian mengenai objek benda jaminan yang menjadi obyek jaminan fidusia.
- e. Nilai penjaminan.
- f. Nilai benda yang menjadi obyek benda jaminan fidusia.

Permohonan itu dilengkapi dengan:

- a. Salinan akta notaris tentang pembebanan jaminan fidusia.
- b. Surat kuasa atau surat pendelegasian wewenang untuk melakukan pendaftaran jaminan fidusia

Bukti pembayaran biaya pendaftaran jaminan fidusia (pasal 2 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia sebagai berikut:.

- a. Kantor Pendaftaran Fidusia dalam buku daftar fidusia pada tanggal penerimaan permohonan pendaftaran.
- b. Membayar biaya pendaftaran fidusia

Biaya pendaftaran fidusia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Biaya pendaftaran fidusia disesuaikan dengan besarnya nilai penjaminnya. Apabila nilai penjaminnya kurang dari Rp. 50.000.000. maka besarnya biaya pendaftaran paling banyak Rp. 50.000. Besarnya biaya pendaftaran fidusia ini adalah 1 per mil dari nilai penjaminan (nilai kredit).

Walaupun biaya pembuatan akata jaminan telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah, namun para notaris juga telah menentukan tarif yang dikenakan kepada nasabah. Tarif yang ditentukan oleh notaris sebesar 2% dari nilai jaminan. Oleh karena itu, diharapkan ke depan para notaris dapat memungut biaya dari nasabah sesuai dengan Peraturan Pemerintah.

Kantor pendaftaran fidusia menerbitkan dan menyerahkan kepada penerima fidusia sertifikat jaminan fidusia pada tanggal yang sama dengan penerimaan.

#### 9. Eksekusi Jaminan Fidusia

Eksekusi jaminan fidusia diatur dalam pasal 29 – 34 UU No 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Yang dimaksud dengan jaminan fidusia adalah penyitaan dan penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia. Yang menjadi penyebab timbulnya eksekusi jaminan fidusia adalah karena debitur atau pemberi fidusia cedera janji atau tidak memenuhi presentasinya tepat pada waktunya kepada penerima fidusia walaupun mereka telah diberikan somasi (teguran untuk membayar).

Ada 3 cara eksekusi beda jaminan fidusia:<sup>33</sup>

a. Pelaksanaan titel eksekutorial (alas hak eksekusi) oleh penerima fidusia.

Yang dimaksud disini adalah tulisan yang mengandung pelaksanaan putusan pengadilan yang memberikan dasar untuk penyitaan dan lelang sita tanpa perantara hakim.

---

<sup>33</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), h. 90.

- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan.
- c. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak. Penjualan ini dilakukan lewat waktu 1 bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan penerima fidusia kepada pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnyaa dalam 2 surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan. (pasal 29 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia)

Untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan fidusia maka pemberi fidusia wajib menyerahkan benda yang menjadi object jaminan fidusia. Ada 2 kemungkinan dari hasil pelelangan atau penjualan barang jaminan fidusia, yaitu:<sup>34</sup>

- a. Hasil eksekusi melebihi nilai penjaminan, penerima fidusia wajib mengembalikan kelebihan tersebut kepada pemberi fidusia.
- b. Hasil eksekusi tidak mencakupi untuk pelunasan utang, debitur atau pemberi fidusia tetap bertanggung jawab atas utang yang belum dibayar.

Ada 2 janji yang dilarang dalam pelaksanaan eksekusi objek jaminan fidusia yaitu:

---

<sup>34</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2014), h. 83-86.

- a. Janji melaksanakan eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dengan cara bertentangan dengan pasal 29 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- b. Janji yang memberikan kewenangan kepada penerima fidusia untuk memiliki benda yang menjadi objek jaminan fidusia apabila debitur cedera janji.

#### 10. Timjauan Umum Tentang Pembiayaan Murabahah

Pengertian *murabahah* secara epistemologi berasal dari masdar *ribhun* (keuntungan). *Murabahah* adalah masdar dari *rabaha* – *Yurabihu* (memberi keuntungan)<sup>35</sup>. Sedangkan secara terminologi, *murabahah* adalah jual beli. Sebagaimana jual beli pada umumnya akad ini meniscayakan adanya barang yang dijual. Ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.<sup>36</sup>

Disamping itu akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang memiliki *spesifikasi* tertentu. Yaitu keharusan adanya penyampaian harga semula secara jujur oleh penjual kepada calon pembeli sekaligus keuntungan yang diinginkan oleh penjual. Keuntungan yang diinginkan oleh penjual tersebut harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Hal spesifik inilah yang membedakan *murabahah* dengan jual beli pada umumnya.

Berangkat dari definisi di atas, dapat dipahami bahwa sebenarnya dalam *murabahah*, pola pembayaran barang yang ditransaksikan (diangsur, tangguh atau

<sup>35</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logumg Pustaka, 2009), h.85

<sup>36</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islam wa adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V:420

pembayaran *cash*) tidak menjadi pembahasan. Maka, pembayaran seseorang yang menggunakan akad *murabahah* bisa dengan cara diangsur, *cash* atau tangguh.

## 11. Dasar Hukum *Murabahah*

Sebagaimana diketahui bahwa *murabahah* adalah salah satu jenis dari jual beli, khususnya jual beli amanah. Maka landasan syar'i akad *murabahah* adalah keumuman dalil *syara'* jual beli. Diantaranya:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.<sup>37</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: Wahai orang-orang yang beriman janganlah kalian makan harta diantara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan cara perniagaan yang didasarkan pada rela sama rela diantara kalian.<sup>38</sup>

Dua ayat diatas menegaskan akan keberadaan jual beli pada umumnya. Keduanya tidak merujuk pada salah satu model jual beli. Ayat pertama berbicara tentang halalnya jual beli tanpa ada pembatasan dalam pengertian tertentu. Sedangkan ayat kedua berisi tentang larangan kepada orang-orang beriman untuk memakan harta orang lain dengan cara yang bathil, sekaligus menganjurkan untuk melakukan perniagaan yang didasarkan pada rasa saling ridha. Oleh karena itu, akad *murabahah* tidak didasarkan pada sebuah ayat spesifik dari al-Qur'an, akan tetapi didasarkan pada keumuman dalil jual beli dalam al-Qur'an.

## 12. Rukun dan Syarat *Murabahah*

<sup>37</sup> QS. al-Baqarah (2): 275

<sup>38</sup> QS. an-Nisa' (4): 29

Oleh karena *murabahah* adalah satu satu jenis jual beli, maka rukun *murabahah* adalah seperti rukun jual beli pada umumnya, yang menurut jumhur ulama' yaitu ; *aqadain*, adanya obyek jual beli, shighat, dan harga yang disepakati. Jika keempat hal tersebut ditemukan, maka jual beli dianggap memenuhi rukunnya.

Sedangkan syarat-syarat *murabahah* adalah sebagai berikut :<sup>39</sup>

- a. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam akad *murabahah*, penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan ia jual kepada pembeli. Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang. Persyaratan ini juga berlaku bagi jual-beli yang sejenis, seperti *al-Isyrak*, *al-Tauliyah*, *al-Wadli'ah*.
- b. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak. Penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap penjual, maka akad *murabahah* tidak terjadi.
- c. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kilogram gandum, satu kwintal beras dan lain lain. Sebab dalam *murabahah*, dan juga dalam jual beli amanah lainnya, yang dikehendaki adalah adanya transparansi antara harga pokok

<sup>39</sup> Syarat-syarat tersebut dikutip dari pendapat Wahbah al-Zuhailiy. Lihat. Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqhu al-Islam wa adillatuhu*, Maktabah Syamilah, V:422-424

dan kemungkinan laba yang akan diperoleh. Jika barang yang akan ditransaksikan tidak diketahui satuannya, maka akan sulit menentukan keuntungan yang akan diperoleh. Sehingga murabahahpun tidak terjadi.

d. *Murabahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi. Pada jual beli barter misalnya, seuah barang yang dibeli dengan timbangan atau takaran tertentu kemudian dibeli oleh orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran yang lebih banyak, maka hal demikian disebut sebagai riba. Dalam transaksi murabahah kelebihan bukan disebut sebagai keuntungan, tetapi tetap dikatakan sebagai riba.

e. Akad pertama dalam murabahah harus shahih. Jika pada pembelian pertama tidak dilakukan dengan cara yang shahih maka transaksi murabahah dianggap

Senada dengan beberapa persyaratan di atas, Syafi'i Antonio menetapkan persyaratan murabahah sebagai berikut:<sup>40</sup>

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus syah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

<sup>40</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, cet. V, (Jakarta: Gema Insani Press, 2005), h. 102.

Pada prinsipnya beberapa persyaratan diatas ditetapkan agar transaksi dianggap syah. Maka jika persyaratan di atas tidak dipenuhi, pembeli mempunyai pilihan: yaitu melanjutkan pembelian apa adanya, kembali pada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang ia jual, atau membatalkan kontrak. Hak memilih sebagaimana di atas bagi pembeli tersebut merupakan jaminan keadilan bagi pembeli.<sup>41</sup>

### 13. Perkembangan Operasional Murabahah

Pada awalnya transaksi *murabahah* adalah transaksi jual beli sederhana yang di praktekkan dengan kerelaan penjual untuk menyampaikan harga pokok dan laba yang diinginkan. Dengan persyaratan tertentu, kemudian jual beli ini di masukkan ke dalam jenis jual beli amanah bersama jual beli *wadli'ah*, dan jual beli *tauliyah*. Dalam perkembangannya jenis jual beli ini mengalami dinamika. Beberapa hal yang merupakan bentuk perkembangan dari jenis jual beli murabahah,<sup>42</sup>

- a. Tipe *murabahah* dalam prakteknya dapat dilakukan langsung oleh penjual dan pembeli tanpa melalui pesanan. Begitu juga dapat pula di lakukan dengan cara melibatkan pihak ketiga (*supplier*), yaitu pemesanan. Pihak pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesanan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang di terapkan perbankan syariah dalam pembiayaan. Dalam konteks pelaksanaan di bank syari'ah, maka nasabah (*costumer*) sebagai pemesan barang kepada pihak bank, bank sebagai pembeli dan

<sup>41</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logumg Pustaka, 2009), h.92

<sup>42</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logumg Pustaka, 2009), h.93

membayarnya kepada kepada pihak *supplier*, kemudian pihak bank menyerahkan barang pesanan nasabah dengan tingkat margin yang telah di sepakati ketika akad, lalu nasabah membayar harga barang kepada pihak bank secara tunai atau pun kredit/ cicilan.

- b. *Murabahah* dengan bayar tangguh: saat ini banyak di praktekkan oleh masyarakat, di mana *murabahah* bukan hanya sekedar jual beli dengan penyebutan harga awal dan laba yang diinginkan oleh penjual, namun juga mengakomodasi *murabahah* yang di lakukan dengan melahirkan transaksi hutang piutang bagi pembeli yang tidak mampu membayarnya secara *cash*. Transaksinya adalah selain penjual dan pembeli sama-sama tahu harga pokoknya, mereka juga sepakat dengan pola pembayaran dengan cara di angsur atau tangguh. Hal yang perlu di perhatikan dalam kondisi seperti ini adalah penjual harus tetap berpegang pada harga tunggal.
- c. Sebagai akibat dari praktek *murabahah* sebagaimana poin pertama di atas, maka muncullah jaminan dari pembeli terhadap penjual. Pada dasarnya jaminan bukanlah termasuk dari salah satu syarat maupun rukun *murabahah*. Akan tetapi, sebagai akibat praktek *murabahah* di lakukan dengan pembayaran tangguh/ cicil maka munculnya jaminan menjadi sangat perlu. Hal ini untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main dengan barang yang sudah dalam kesanggupan calon penjual kepadanya.
- d. *Murabahah* di lakukan dengan barang yang belum ada; sebagaimana jual beli pada umumnya, akad *murabahah* dapat berlangsung jika obyek/

barang sudah ada di tangan penjual. Penjual tidak bisa menjual barang yang masih belum jelas. Akan tetapi, dalam perkembangannya, *murabahah* dilakukan dengan kondisi barang belum di tangan penjual, sebagaimana yang dipraktikkan oleh perbankan syariah dewasa ini. Bila barang tersebut belum dimiliki oleh penjual, maka cara yang dapat ditempuh adalah penjual memesan/ mencari barang terlebih dahulu sesuai dengan yang diinginkan oleh pembeli. Hal yang perlu diperhatikan dengan cara seperti ini adalah, bahwa ulama' fiqh terdahulu berpendapat bahwa penjual tidak boleh mengikat pembeli untuk harus membeli barang yang di pesan terlebih dahulu oleh penjual. Namun dalam perkembangannya, ulama' fiqh modern menetapkan bahwa seorang pembeli yang sudah melakukan perjanjian kepada penjual untuk membeli sebuah barang, sementara penjual masih mencarinya karena barang belum ada di tangan penjual saat pembeli datang-, bersifat mengikat. Hal ini semata-mata untuk menghindari *mudharat*, jika sewaktu-waktu pembeli meninggalkan barang begitu saja tanpa alasan. Dengan keterikatannya dengan barang yang sudah menjadi kesepakatan tersebut, pembeli tidak bisa semena-mena terhadap penjual.

Itulah beberapa perkembangan dalam jual beli *murabahah*. Perkembangan tersebut sebagai sebuah indikasi bahwa dalam fiqh muamalah, transaksi bisa sangat dinamis sesuai dengan dinamika zaman. meskipun mengalami dinamika, akan tetapi karakteristik dari jenis jual beli *murabahah*

harus tetap ada, sebagai ciri yang membedakannya dengan jenis jual beli yang lainnya.

#### 14. Tinjauan Umum Tentang *Rahn*

Secara etimologi, *rahn* berarti الثبوت والدوام (tetap dan lama) yakni tetap berarti الحبس واللزوم (pengekangan dan keharusan). Sedangkan menurut istilah ialah penahanan terhadap suatu barang sehingga dapat dijadikan sebagai pembayaran dari barang tersebut.<sup>43</sup>

Ulama fiqih berbeda pendapat dalam mendefinisikan *rahn*:

- a. Menurut ulama Syafi'iyah adalah menjadikan suatu benda sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayar ketika berhalangan dalam membayar hutang.
- b. Menurut ulama Hanabilah adalah harta yang dijadikan utang sebagai pembayaran harga (nilai) utang ketika yang berutang berhalangan (tak mampu) membayar utangnya kepada pemberi pinjaman.<sup>44</sup>

*Rahn* atau lebih dikenal dengan gadai memiliki definisi dalam terminologi fiqh secara umum yaitu menahan suatu barang dengan suatu hak yang memungkinkan dapat dipenuhi dari barang tersebut, artinya barang tersebut dijadikan penguat atau jaminan terpenuhinya hak.<sup>45</sup>

#### 15. Dasar Hukum *Rahn*

<sup>43</sup> Nawawi Ismail, *Konsep Dasar Gadai*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2012), h. 198

<sup>44</sup> Syafei Rachmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 159-160

<sup>45</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Mu'amalat Al-Maliyyah Al-Mus'ashirah buhuts Wa Fatawa wa Hulul*, (Beirut: Mu'ashirah, 2002) h. 82

*Rahn* merupakan sarana saling tolong-menolong bagi umat Islam, tanpa adanya imbalan jasa. *Rahn* hukumnya jaiz (boleh) menurut Al-Qur'an, *as-sunnah* dan *ijma'*, Adapun dasar hukum pegadaian syari'ah ini yaitu:

a. Al Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 283:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانًا مَّقْبُوضَةً . . . . (البقرة : ٢٨٣)

Artinya:“Apabila kamu dalam perjalanan dan bermuamalah tidak secar tunai, sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis hendaklah ada barang yang di pegang” (QS. 2: 283)

Ayat di atas dijelaskan, bahwa apabila seseorang berada dalam keadaan bepergian dan hendak melakukan suatu tindakan bermuamalah ataupun suatu transaksi hutang-piutang, kemudian ia tidak mendapatkan seseorang yang adil dan pandai dalam hal penulisan transaksi hutang, maka hendaklah meminta kepadanya suatu bukti lain sebagai bukti kepercayaan atau penguat, yaitu dengan menyerahkan sesuatu berupa benda atau barang yang berharga sebagai jaminan yang dapat dipegang atau hutang. Hal ini dipandang perlu karena untuk menjaga agar kedua belah pihak yang melakukan perjanjian gadai itu timbul rasa saling mempercayai antara satu sama lainnya, sehingga dalam transaksi gadai tersebut tidak menimbulkan kecurigaan yang kemungkinan akan terjadi suatu perselisihan antara para pihak yang bersangkutan.

Jaminan yang ada di tangan pihak piutang adalah amanah dan si piutang tidak memiliki hak untuk memanfaatkan atau menggunakannya di jalan yang tidak benar, melainkan ia harus berupaya memelihara dan menjaganya agar ketika orang yang berhutang membayar pinjamannya, maka jaminannya itu dikembalikan kepadanya secara utuh. Orang yang berhutang pada hakikatnya

dianggap sebagai orang yang amanah sehingga diberikan pinjaman, maka ia harus membayar hutangnya itu tepat pada waktunya, agar orang yang memberikan pinjaman tidak memperoleh kerugian. Khususnya di tempat di mana orang yang berpiutang kepercayaannya kepada yang berhutang sedemikian besarnya sehingga tidak meminta jaminan, maka dalam kondisi seperti ini, pihak yang berhutang harus ingat kembali kepada ketentuan dasar yang diatur dalam hukum Islam dan tidak menzalimi orang lain dengan memakan hartanya secara batil.

b. As-Sunnah:

عن عائشة ر.ع. ان رسول الله ص.م. اشترى من يهودي طعاما ورهنه درعا من حديد.

(روه البخارى والمسلم)

Artinya: “Dari Siti Ai’sah r.a. bahwa rasulullah saw bersabda: pernah membeli makanan dengan baju besi”. (H.R. Bukhari dan Muslim)

Para ulama telah bersepakat bahwa *rahn* itu boleh dan mereka tidak pernah memperlakukan kebolehan, demikian pula dengan landasan hukumnya. Di samping itu, berdasarkan fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, tanggal 26 Juni 2002 dinyatakan bahwa, pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan hutang dalam bentuk *rahn* dibolehkan. Jumhur ulama berpendapat bahwa *rahn* disyariatkan pada waktu tidak bepergian maupun pada waktu bepergian.<sup>46</sup>

c. Hukum Rahn

<sup>46</sup> Sayyid Sabiq, *Fikih Sunnah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2001), h. 139

Para ulama sepakat bahwa rahn di bolehkan, tetapi tidak diwajibkan sebab gadai hanya jaminan jika kedua pihak tidak saling mempercayai. Firman Allah diatas hanyalah irsād (anjuran baik saja) kepada orang beriman sebab dalam lanjutan ayat tersebut dinyatakan, yang artinya:

“Akan tetapi, jika sabagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercaya itu menunaikan amanatnya (utangnya). (Q.S. Al baqarah :283).

Hukum *rahn* secara umum terbagi dua yaitu: *shahih* dan *ghair shahih* (fasid). *Rahn shahih* adalah *rahn* yang memenuhi persyaratan. Sedangkan *Rahn fasid* ialah *rahn* yang tidak memenuhi persyaratan tersebut.<sup>47</sup>

#### 16. Rukun dan Syarat *Rahn*

Akad ijab dan qabul seperti seseorang berkata “aku gadaikan mejaku ini dengan harga Rp.10.000, dan yang satu lagi menjawab “aku terima gadai mejamu seharga Rp.10.000, atau bisa pula dilakukan selain dengan kata-kata, seperti dengan surat, isyarat atau yang lainnya.

*Aqid*, yaitu yang menggadaikan (*rabin*) dan yang menerima gadai (*murtabin*). Adapun syarat yang berakad adalah ahli tasauf, yaitu mampu membelanjakan harta dan dalam hal ini memahami persoalan-persoalan yang berkaitan dengan gadai.

Barang yang dijadikan jaminan, syarat pada benda yang dijadikan jaminan ialah keadaan barang itu tidak rusak sebelum janji uang harus dibayar.

Rasulullah SAW bersabda:

كل ما جازيعة جازرهنه

<sup>47</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997) h. 29

Artinya:“Setiap barang yang boleh diperjual belikan boleh dijadikan barang gadai.”

Menurut Ahmad bin Hijazi bahwa yang dapat dijadikan jaminan dalam masalah gadai ada tiga macam yaitu kesaksian, barang gadai dan barang tanggungan.<sup>48</sup>

Syarat Rahn sebagai berikut:

- a. *Aqid*, kedua orang yang akan akad harus memenuhi kriteria al ahliyah yaitu orang yang telah sah untuk jual beli, yakni berakal dan *mumayiz*, tetapi tidak disyariatkan harus baligh. Dengan demikian anak kecil yang sudah *mumayiz* dan orang yang bodoh berdasarkan ijin dari walinya dibolehkan melakukan *rahn*.
- b. *Shighat*, ulama hanafiyah berpendapat bahwa *sighat* dalam *rahn* tidak boleh memakai syarat atau dikaitkan dengan sesuatu. Hal ini karena sebab *rahn* jual beli, jika memakai syarat tertentu, syarat tersebut batal dan *rahn* tetap sah.
- c. *Marhun bih* (utang), yaitu haq yang diberikan ketika melaksanakan *rahn*. Dengan syarat berupa utang yang tetap dan dapat dimanfaatkan, utang harus lazim pada waktu akad, utang harus jelas dan diketahui oleh *rahin* dan *murtahin*.<sup>49</sup>

## 17. Jenis-Jenis Rahn

Dalam prinsip syariah, gadai dikenal dengan istilah *Rahn*. *Rahn* yang diatur menurut Prinsip Syariah, dibedakan atas 2 macam, yaitu:

<sup>48</sup> M. Sholekul Hadi, *Pegadaian Syariah*, cet. I, (Jakarta: Selemba Diniyah, 2003), h. 52

<sup>49</sup> Nasrun Horaoen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007) h. 254

a. *Rahn Tasjily*

*Rahn Tasjily* mempunyai arti jaminan dalam bentuk barang atau hutang tetapi barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan (pemanfaatan) *rahin* dan bukti kepemilikannya diserahkan kepada *murtahin*.<sup>50</sup> Untuk *Rahn Tasjily* barang yang digunakan jaminan lebih dikhususkan kepada barang bergerak.

Konsep ini dalam hukum positif lebih mirip kepada konsep pemberian jaminan secara fidusia atau penyerahan hak milik secara kepercayaan atas suatu benda. Dalam konsep fidusia tersebut, dimana yang diserahkan hanyalah kepemilikan atas benda tersebut, sedangkan fisiknya masih tetap dikuasai oleh pemberi fidusia dan masih dapat dipergunakan untuk keperluan sehari-hari.

b. *Rahn Hiyazi*

Bentuk *Rahn Hiyazi* inilah yang sangat mirip dengan konsep gadai baik dalam hukum adat maupun dalam hukum positif. Jadi berbeda dengan *rahn tasjily* yang hanya menyerahkan hak kepemilikan atas barang, maka pada *rahn hiyazi* tersebut, barangnya pun dikuasai oleh Kreditur.

Sebagaimana halnya dengan gadai berdasarkan hukum positif, barang yang digadaikan bisa berbagai macam jenisnya, baik bergerak maupun tidak bergerak. Dalam hal yang digadaikan berupa benda yang dapat diambil manfaatnya, maka penerima gadai dapat mengambil manfaat tersebut dengan

---

<sup>50</sup> Fatwa DSN-MUI 6 Maret 2008

menanggung biaya perawatan dan pemeliharaannya. Dalam praktik, yang biasanya diserahkan secara *Rahn* adalah benda-benda bergerak, khususnya emas dan kendaraan bermotor. *Rahn* dalam Bank syariah juga biasanya diberikan sebagai jaminan atas Qardh atau pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah kepada Nasabah. *Rahn* juga dapat diperuntukkan bagi pembiayaan yang bersifat konsumtif seperti pembayaran uang sekolah, modal usaha dalam jangka pendek, untuk biaya pulang kampung pada waktu lebaran dan lain sebagainya. Jangka waktu yang pendek (biasanya 2 bulan) dan dapat diperpanjang atas permintaan nasabah.

Jadi, prinsip pokok dari *Rahn* adalah:

- a. Kepemilikan atas barang yang digadaikan tidak beralih selama masa gadai
- b. Kepemilikan baru beralih pada saat terjadinya wanprestasi pengembalian dana yang diterima oleh pemilik barang. Pada saat itu, penerima gadai berhak untuk menjual barang yang digadaikan berdasarkan kuasa yang sebelumnya pernah diberikan oleh pemilik barang.
- c. Penerima gadai tidak boleh mengambil manfaat dari barang yang digadaikan, kecuali atas seizin dari pemilik barang. Dalam hal demikian, maka penerima gadai berkewajiban menanggung biaya penitipan/penyimpanan dan biaya pemeliharaan atas barang yang digadaikan tersebut.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup> Rahmat Ayaf'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2006), h. 57-60



### BAB III

#### METODE PENELITIAN

##### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis empiris atau *law field research* dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi di lapangan. Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di lapangan dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), h. 16

## B. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Sosiologis. Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata.<sup>53</sup> Pendekatan Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya yaitu mengetahui Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur.

Penelitian ini dilakukan dengan mewawancara beberapa narasumber yang berkompeten dan berhubungan dengan penulisan penelitian ini, untuk mendapatkan data secara operasional penelitian empiris dilakukan dengan penelitian lapangan. Penulis melakukan wawancara kepada para pihak yang terkait dengan penelitian ini yaitu Direktur BMT NU Jawa Timur, Staff Pembiayaan dan Dewan Pengawas BMT NU Jawa timur terhadap praktek jaminan fidusia dalam pembiayaan murabahah.

Dari hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi lapangan di BMT NU Jawa Timur terhadap Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah yang di pergunakan dalam menjawab permasalahan pada penulisan penelitian ini.

---

<sup>53</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 1986), h. 51

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah ini dilakukan di BMT NU Jawa Timur yang bertempat di Jalan Raya Gapura, Desa Gapura Tengah, Kecamatan Gapura, Kabupaten Sumenep.

### D. Metode Penentuan Subjek

Populasi diartikan sebagai keseluruhan atau himpunan objek dengan karakter yang sama. Jadi populasi adalah seluruh objek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola sikap, tingkah laku, dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan merupakan unit satuan yang diteliti.<sup>54</sup> Dalam Penelitian yang menjadi populasi adalah pengurus BMT NU Jawa Timur.

Suatu penelitian tidak mungkin dapat dilakukan terhadap semua populasi yang menjadi objek penelitian, oleh karena itu agar penelitian dapat dilakukan perlu ditempuh cara-cara tertentu dengan mereduksi objek pengkajian atau menyelidikannya agar penelitian tersebut dapat dilakukan, untuk itu diambil beberapa atau sebagian saja yang dapat dianggap representatif terhadap atau mewakili populasi. Cara demikian disebut dengan sampling dan objek dari populasi yang diambil tersebut disebut dengan sampel.

Teknik pengambilan sampel yang dilakukan oleh peneliti disini adalah *purposive sample*, yakni metode pengambilan sampel yang dipilih dengan cermat sehingga relevan dengan struktur penelitian, dimana pengambilan sampel dengan

---

<sup>54</sup> Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), h. 145

menagmbill sampel orang-orang yang dipilih penulis menurut ciri-ciri dan karakteristik tertentu.<sup>55</sup>

Peneliti menentukan sampling dengan cara mengamati siapa saja pihak-pihak yang bersangkutan dengan kajian penelitian. Dan yang menjadi sampel pada penelitian ini adalah 3 (tiga) dari pihak BMT NU Jawa Timur, yaitu: Masyudi, S.Ag, Bu Khoiriyah, dan Mahfud. Alasan Peneliti memilih 3 orang tersebut karena menurut peneliti ketiganya sudah cukup mewakili atau representatif dari populasi BMT NU Jawa Timur. Selain representatif, sampel tersebut memiliki peran dan fungsi penting di BMT NU Jawa timur, Bapak Masyudi Selaku Direktur Utama, Bu Khoiriyah selaku Staff pembiyaan yang menjalankan operasional terkait pembiyaan dan Mahfud selaku Dewan Pengawas yang mengawasi proses operasional BMT NU Jawa Timur.

#### **E. Jenis dan Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis data, yaitu sebagai berikut:

##### **a. Data primer,**

Data Primer yaitu data yang langsung diperoleh dari masalah melalui wawancara. Wawancara dilakukan dengan pihak BMT NU Jawa Timur yang berkaitan dengan objek yang diteliti yaitu Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiyaan Murababah pada BMT NU Jawa Timur, wawancara dilakukan kepada seluruh pihak yang telah ditentukan

---

<sup>55</sup> Djarwanto, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1998), h. 15

yakni Masyudi, S.Ag (Direktur Utama), Bu Khoiriyah (Staff Pembiayaan), dan Mahfud (Dewan Pengawas BMT NU Jawa Timur).

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber kedua yang merupakan pelengkap. Misalnya, data ini diperoleh dari Buku, Jurnal, Skripsi, Thesis, ataupun kepustakaan lainnya yang menjadi referensi terhadap tema yang diangkat.

## F. Metode Pengumpulan Data

Metode atau teknik pengumpulan data adalah cara yang dilakukan seorang peneliti untuk mendapatkan data yang diperlukan. Dengan metode pengumpulan data yang tepat dalam suatu penelitian akan memungkinkan pencapaian masalah yang valid dan terpercaya yang akhirnya akan memungkinkan generalisasi yang obyektif. Sesuai dengan metode penelitian empiris, maka peneliti mengumpulkan data-data dengan cara berikut ini:

a. Wawancara

Wawancara adalah metode pengumpulan data melalui informasi dengan bertanya langsung kepada informan.<sup>56</sup> Dalam hal ini, peneliti menggunakan teknik wawancara semi terstruktur. Jenis wawancara ini merupakan perpaduan antara wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur, dimana peneliti telah mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sesuai dengan tema penelitian, namun masih diikuti dengan beberapa anak pertanyaan yang dianggap perlu ketika wawancara (pertanyaan

---

<sup>56</sup> Amiruddin, *Pengantar Penelitian hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo. 2006), h. 270

*accidently*). Peneliti menggunakan metode ini bertujuan untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka dimana pihak yang diajak wawancara dimintai pendapat dan gagasan-gagasan ataupun ide-ide informan. Pencatatan data utama ini peneliti lakukan melalui wawancara dengan direktur BMT NU Jawa Timur sebagai pihak yang menanggapi terkait praktek Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah. Dalam hal ini berkaitan dengan bagaimana pendapat mereka terkait dengan kewajiban dalam mendaftarkan Jaminan Fidusia sesuai Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah informasi yang berasal dari catatan penting baik baik dari lembaga atau organisasi maupun perorangan.<sup>57</sup> Dokumentasi pada penelitian ini adalah berupa pengambilan gambar atau foto peneliti dengan para narasumber wawancara, untuk memperkuat hasil penelitian.

### **G. Metode Pengolahan Data**

Analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Dari rumusan di atas dapatlah kita tarik garis besar bahwa analisis data bermaksud untuk mengorganisasikan data. Setelah data dari lapangan terkumpul dengan

---

<sup>57</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), H. 25

menggunakan metode pengumpulan data di atas, maka peneliti akan mengolah dan menganalisis data tersebut dengan menggunakan analisis secara *kualitatif*.

Analisis *kualitatif* merupakan suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan arti data-data yang telah terkumpul dengan memberikan perhatian dan merekam sebanyak mungkin aspek situasi yang diteliti pada saat itu, sehingga memperoleh gambaran secara umum dan menyeluruh tentang keadaan sebenarnya.<sup>58</sup>

Setelah berbagai macam data terkumpul dari hasil pengumpulan data, maka proses selanjutnya adalah mengolah atau menganalisis data. Tujuannya adalah agar memperoleh data yang terstruktur, baik, dan sistematis. Adapun tahapan-tahapan dalam menganalisis data adalah sebagai berikut:

a. *Editing* (pengeditan)

Editing atau pengeditan merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, dan informasi-informasi yang dikumpulkan oleh pencari data (peneliti).

Berarti dalam penelitian ini peneliti kembali melakukan penelitian terhadap data-data yang diperoleh, baik berupa data primer maupun sekunder yang berhubungan dengan penelitian Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur dengan tujuan untuk mengetahui apakah data-data tersebut sudah lengkap, jelas, dan sesuai dengan data yang dibutuhkan oleh peneliti sehingga kekurangan dan kesalahan data dapat ditemukan dan diminimalisir.

---

<sup>58</sup> Rony Hanitjo, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeter*, (Jakarta: Ghalis, 1994), h. 57

b. *Classifying* (pengklasifikasian/pengelompokan)

Setelah proses editing selesai, maka proses pengolahan atau menganalisis data selanjutnya adalah pengklasifikasian atau pengelompokan data. Peneliti akan mengelompokkan data yang diperoleh berdasarkan kategori tertentu sesuai dengan permasalahan yang ada.

Tujuannya adalah supaya mempermudah proses pengolahan atau menganalisis data selanjutnya sehingga muatan dari penelitian ini dapat diterima dan dipahami dengan baik oleh pembaca.

Dalam penelitian ini, peneliti mengelompokkan data-data yang diperoleh dari BMT NU Jawa Timur untuk mengetahui permasalahan yang ada.

c. *Verifying* (pembuktian)

Verifying atau pembuktian merupakan pembuktian kembali akan kebenaran data yang telah diperoleh sehingga validitas atau keakuratan datanya dapat diketahui.

d. Analisis Data

Setelah selesai mengolah data menggunakan tahapan-tahapan di atas, maka proses selanjutnya adalah peneliti akan menganalisis data dengan menggunakan teknik analisa deskriptif kualitatif.

e. Kesimpulan

Setelah proses analisa data selesai, maka dilakukan kesimpulan dari analisis data untuk menyempurnakan penelitian tersebut, dengan tujuan untuk mendapatkan suatu jawaban dari hasil penelitian yang dilakukan.





## BAB IV

### PEMBAHASAN DAN HASIL PENELITIAN

#### A. Gambaran Umum Objek Penelitian

BMT NU Jawa Timur lahir berangkat dari sebuah keprihatinan atas kondisi masyarakat Sumenep pada umumnya dan masyarakat kecamatan Gapura pada khususnya. Pada tahun 2003 Pengurus MWC. NU Gapura memberikan tugas kepada Lembaga Perekonomian yang waktu itu bertindak sebagai Ketua Lembaga Perekonomian adalah Masyudi. Pelatihan dan Loka karya akhirnya ditemukan bahwa persoalan yang sedang dihadapi masyarakat kecil adalah lemahnya akses permodalan, Pemasaran, dan penguasaan Tekhnologi. Peserta lokakarya sepakat bahwa yang perlu pertama kali dientaskan adalah penguatan modal bagi usaha kecil dan mikro yang selama ini dikuasai oleh para pemodal besar atau praktek rentener yang cenderung mencekik usaha mereka.

Masyudi kala itu, menawarkan gagasan untuk mendirikan Baitul Maal wat Tamwil (BMT), sebagai lembaga keuangan mikro syariah yang bergerak di bidang usaha simpan pinjam bagi anggotanya. Akhirnya pada tanggal 01 Juni 2004 Pengurus MWC NU bersama peserta lokakarya menyepakati pendirian sebuah usaha simpan pinjam pola syari'ah yang diberi nama BMT NU (Baitul Maal wa Tamwil Nahdlatul Ulama).

Setelah ada masukan dari Notaris serta pejabat Dinas Koperasi dan UMKM Kabupaten Sumenep, bahwa Nama Nahdlatul Ulama tidak boleh digunakan oleh lembaga lain tanpa adanya izin tertulis dari Pengurus Besar Nahdlatul Ulama, maka berdasarkan Keputusan Rapat Pengurus MWC NU Gapura pada tanggal 29 April 2007 nama BMT Nahdlatul Ulama diubah menjadi BMT Nuansa Umat yang di singkat dengan BMT NU. Peserta juga menyepakati saudara Masyudi sebagai Ketua merangkap Sekretaris dan Darwis sebagai Bendahara.

Salah satu tantangan terberat bagi pengurus di awal berdirinya adalah meyakinkan kembali seluruh pendiri KJKS BMT NU. Sebab dari 36 orang yang bersepakat untuk mendirikan BMT NU Jawa Timur hanya 22 orang yang bersedia membayar simpanan Anggota dan hanya terkumpul modal awal sebesar Rp. 400.000, - (empat ratus Ribu rupiah). Mereka tercatat sebagai anggota pertama sekaligus sebagai pendiri.

Akhirnya pada tanggal 4 Mei 2007 telah resmi terdaftar di notaris dengan Nomor: 10, Badan Hukum: 188.4/11/BH/XVI.26/435.113/2007, dengan nama

Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah (KJKS) Baitul Maal wa Tamwil Nuansa Umat yang disingkat dengan BMT NU.<sup>59</sup>

Adapun visi dan misi BMT NU Jawa Timur adalah sebagai berikut: Visi adalah Terwujudnya BMT NU Jawa Timur yang jujur, amanah, dan profesional sehingga mampu melayani melampaui harapan anggota sehingga pada tahun 2018 memiliki prestasi di tingkat Nasional dengan Aset Rp. 20 milyar menuju kesejahteraan anggota yang *Mardhatillah*.

Misi BMT NU Jawa Timur adalah Menerapkan prinsip-prinsip syari'at dalam kegiatan ekonomi, memberdayakan pengusaha kecil dan menengah, dan membina kepedulian *aghniyaa* (orang mampu) kepada *dhuafaa* (kurang mampu) secara terpola dan berkesinambungan, Memberikan layanan usaha yang prima kepada seluruh anggota dan mitra KSPP. Syariah BMT NU Jawa Timur, Mencapai pertumbuhan dan hasil usaha KSPP. Syariah BMT NU Jawa Timur yang layak serta proporsional untuk kesejahteraan bersama, Memperkuat permodalan sendiri dalam rangka memperluas jaringan layanan Syariah BMT NU Jawa Timur, Turut berperan serta dalam gerakan pengembangan ekonomi syari'ah.

## **B. Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur**

### **1. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah**

BMT menyiapkan akad pembiayaan kepada nasabah, yang format perjanjian pembiayaannya sebelumnya sudah dibuat oleh pihak BMT. Dalam

<sup>59</sup><https://bmtnujatim.com/blog/> diakses pada tanggal 4 Juni 2018 pukul 20.10

pembuatan perjanjian pembiayaan di BMT NU Jawa Timur, kedua belah pihak bisa saling menuangkan pemikiran tentang hal-hal yang telah disepakati bersama, karena di dalam pembuatan perjanjian ini memuat tentang asas kebebasan berkontrak. Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai sistem terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang oleh undang-undang diberikan kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum<sup>60</sup>. Perjanjian pembiayaan yang dibuat harus sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata serta kesepakatan perjanjian pembiayaan ini dilandasi oleh ketaqwaan kepada Allah SWT, saling percaya dan demi ukhuwah Islamiyah dan rasa tanggung jawab.

Untuk melaksanakan perjanjian pembiayaan di BMT NU Jawa Timur, seorang nasabah harus melalui beberapa prosedur pembiayaan yang telah disyaratkan di BMT NU Jawa Timur, yaitu sebagai berikut<sup>61</sup>:

1. Mengisi Aplikasi Permohonan pembiayaan baik di kantor Cabang/secara online melalui aplikasi BMT NU Jawa Timur
2. Mengisi form Sistem Informasi Mitra (SIM)
3. Menjadi Anggota KSPP. Syariah BMT NU Jawa Timur
4. Memiliki tabungan aktif di BMT NU Jawa Timur
5. Bersedia diwawancarai, dilakukan survei usaha serta kelayakan dan dinilai jaminannya

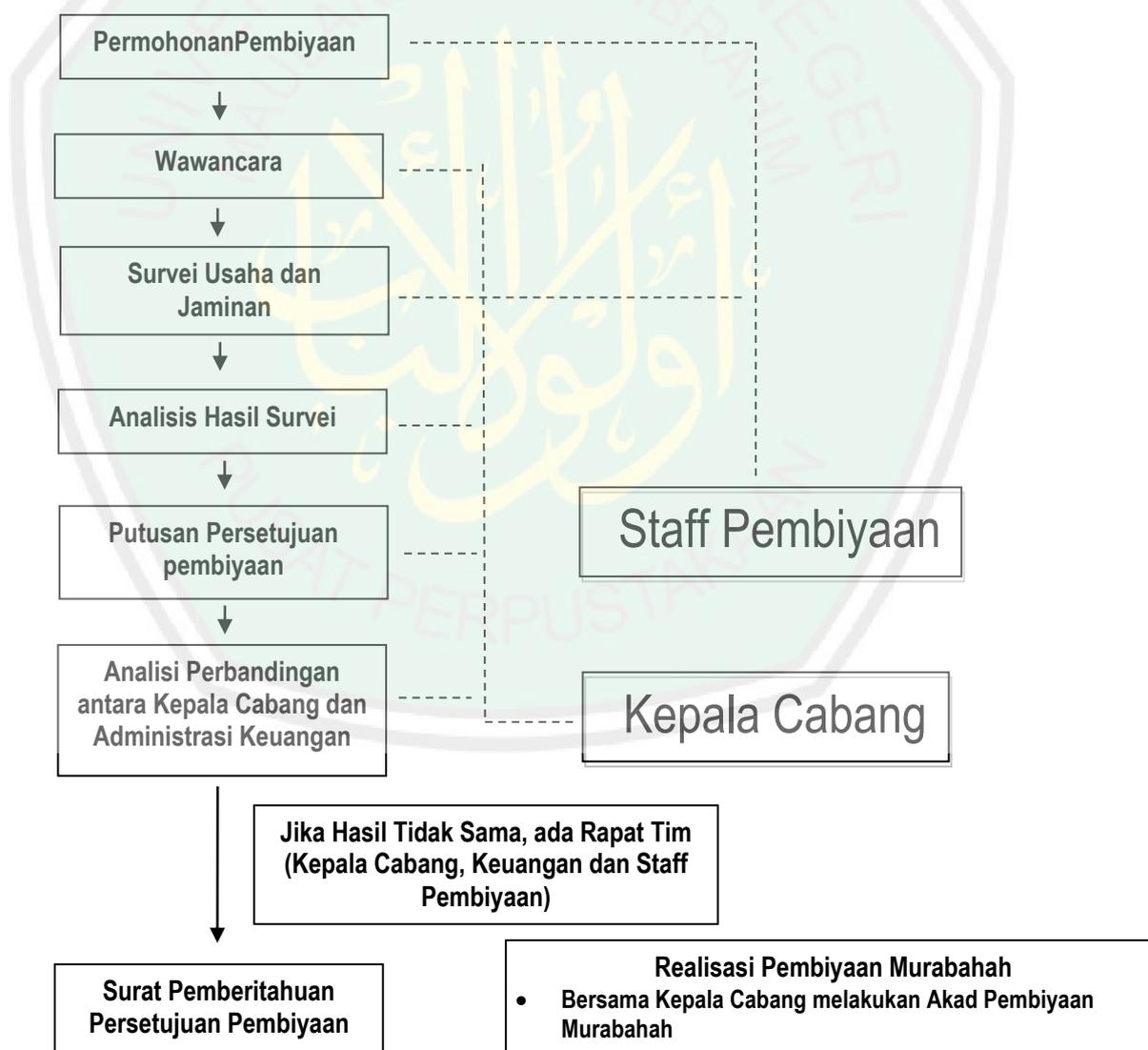
---

<sup>60</sup> Nurul muslimah kurniati, 2009, Asas Kebebasan Berkontrak, dalam <http://notarisnurulmuslimahkurniati.blogspot.com/2009/04/asas-kebebasan-berkontrak.html>, di akses pada 20 Juni 2018 pukul 21.00

<sup>61</sup> Bu Khoiriyah, Staf Pembiayaan, *wawancara* (Sumenep, 13 Juni 2018) 14.00 WIB

6. Menyerahkan bukti kepemilikan barang jaminan berupa: Sertifikat tanah/ bangunan, BPKB mobil/ motor, SK. Pertama dan terakhir pengangkatan PNS, dan atau jaminan tabungan atau atas nama perorangan atau lembaga.
7. Bersedia menyerahkan photo Copy KTP/ SIM/ KARTANU dan kartu tanda pengenal lainnya dan serta persyaratan administrasin lainnya yang ditentukan dikemudian hari.

**Tabel 2: Prosedur Pembiyaan Murabahah di BMT NU Jawa Timur**



Sumber: Data diperoleh dari hasil wawancara dengan Bu Khoiriyah Staff  
Pembiayaan

Keterangan: 1. Garis Koordinatif : -----  
1. Garis Petunjuk Langkah : \_\_\_\_\_

Penjelasan prosedur pembiayaan murabahah di BMT NU Jawa Timur di atas penulis dapatkan dari hasil wawancara dengan staff pembiayaan, ibu Khoiriyah<sup>62</sup>.

*“Dheddih mas manabih terro mondhudheh pembiayaan murabahah koduh deddih anggota BMT gelluh, untuk deddih anggota BMT bedeh syarat-syarattah mas, ben syaratteh bedeh neng browser.*

Artinya: Jadi, mas kalua mau mengambil pembiayaan murabahah harus menjadi anggota BMT dulu dan untuk menjadi anggota BMT ada syarat-syaratnya sesuai di browser.

Berdasarkan wawancara diatas bahwa dalam melaksanakan pembiayaan murabahah diwajibkan untuk menjadi anggota Anggota KSPP. Syariah BMT NU Jawa Timur terlebih dahulu, BMT NU tidak bisa melaksanakan pembiayaan bila belum menjadi anggota. Setelah calon nasabah menjadi anggota baru bisa mengajukan Pembiayaan (akad) murabahah kepada BMT NU.

Sebelum permohonan pembiayaan disetujui oleh pihak BMT NU Jawa Timur dilakukan seleksi yaitu survey ketempat debitur yang ditangani oleh badan survei. Sebagaimana hasil wawancara dengan Bapak Masyudi Direktur BMT NU Jawa Timur, beliau berpendapat bahwa<sup>63</sup>:

*“Mon terro oningah jaminan jiah BMT nyurvei dek anggota se ngajuagin pembiayaan kalaben ningaleh karakter, kebede'en lingkungan, penghasallah, jaminan ben sempennah anggota”*

<sup>62</sup> Bu Khoiriyah, *Wawancara*, (Sumenep 13 Juni 2018), 14.00 WIB

<sup>63</sup> Bapak Masyudi, *wawancara* (Sumenep, 13 Juni 2018) 13.00 WIB

Artinya: dalam mengetahui anggota yang mengajukan pembiayaan, pihak BMT melakukan survei dengan cara menilai karakter, kondisi lingkungan, penghasilan, jaminan dan simpanan anggota.

Berdasarkan wawancara diatas dapat dipahami, bahwa untuk mengetahui jaminan itu pihak BMT melakukan survei terhadap anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan dengan melihat-lihat dari karakter, kondisi lingkungan, penghasilan, jaminan dan simpanan anggota karena keduanya berpengaruh dalam pembiayaan yang akan diajukan.

Metode yang paling umum dalam menganalisis nasabah yang mengajukan pembiayaan adalah metode analisis 5 C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*).<sup>64</sup> Metode ini merupakan prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh BMT NU Jawa Timur.

Bu Khoiriyah menjelaskan bahwa<sup>65</sup>:

*“Staff pembiayaan nyurvei dek anggota ben jaminan kesebut bedih Analisa, nika layak napah bhunten olle ngajuagin pembiayaan mas.*

Artinya: “Staff pembiayaan melakukan survei terhadap anggota dan jaminan tersebut sebagai bahan analisis, ini layak apa tidak untuk mengajukan pembiayaan mas”

Berdasarkan hasil wawancara kepada Bu Khoiriyah selaku Staff Pembiayaan BMT NU Jawa Timur, dapat diketahui bahwa untuk mendapatkan pembiayaan, pihak BMT NU Jawa Timur terlebih dahulu untuk mengumpulkan informasi dari anggota secara langsung untuk menilai keadaan debitur. Hal tersebut sebagai pertimbangan bagi pihak BMT NU Jawa Timur agar tidak terjadi wanprestasi dikemudian hari.

<sup>64</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), h 120

<sup>65</sup> Bu Khoiriyah, Staff Pembiayaan, wawancara, (Sumenep 13 Juni 2018), 14.00 WIB

## 2. Proses Jaminan Fidusia Dalam Perjanjian Pembiayaan Pada BMT NU Jawa Timur

Berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan dalam melaksanakan perjanjian pembiayaan di BMT NU Jawa Timur, untuk menjamin kesungguhan dalam menjalankan perjanjian pembiayaannya, maka Pihak II harus menjaminkan barang jaminannya.

Adapun kegunaan dari jaminan tersebut, untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditor untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- b. Menjamin agar debitur serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminkan.<sup>66</sup>

Proses akad pembiayaan di BMT NU Jawa Timur untuk menjaga agar Anggota selalu mempunyai i'tikad, tapi terlepas dari itu semua BMT NU Jawa Timur tetap menerapkan Jaminan dalam Pembiayaan *murabahah* sebagai

<sup>66</sup> Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, ( Jakarta : Sinar Grafika 2008 )h. 71

komitmen untuk melunasinya. BMT NU Jawa Timur meminta kepada nasabah suatu jaminan untuk dapat dipegangnya. Untuk akad *murabahah* dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Masyudi selaku Direktur Utama BMT NU Jawa Timur di BMT NU Jawa Timur, sebagian besar nasabah yang melakukan akad *murabahah* di BMT NU Jawa Timur kebanyakan lebih menggunakan jaminan yang obyek jaminan fidusia tersebut adalah kendaraan bermotor.

berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Masyudi selaku Direktur BMT NU Jawa Timur<sup>67</sup>:

*“Nasabah delem ngajuagin pembiayaan sering nganguy surat-surat, kadih sertifikat tana, PBKB, ben sepaden nika. Karna nika jaminan se tak terlalu ribet mas”*

Artinya: “Nasabah dalam melakukan pembiayaan seringkali menggunakan Surat-Surat, ntah sertifikat tanah, BPKB dan lain sebagainya. Karena ini jaminan yang tidak terlalu ribet mas”

Berdasarkan hasil wawancara, dalam hal ini para nasabah lebih memilih menggunakan BPKB untuk dijadikan jaminan dalam akad *murabahah* karena dianggap lebih memudahkan oleh para nasabah yang melakukan akad ini. Dari ketiga macam pembiayaan di BMT Jawa Timur (Al-Qardlul Hasan, Murabahah/BBA, Mudlarabah/Musyarakah) terbagi dua kategori, pinjaman dengan menggunakan jaminan dan pinjaman tanpa jaminan. Pinjaman dengan menggunakan jaminan adalah pinjaman diatas Rp. 500.000 (Lima Ratus Ribu Rupiah), adanya jaminan ini ditujukan agar mengikat secara emosional antara

<sup>67</sup> Bapak Masyudi, *wawancara* (Sumenep, 13 Juni 2018) 13.00 WIB

Mitra dengan BMT NU, dan juga sebagai penjamin keselamatan aset pemilik modal, hal ini didasarkan pada ayat Al-Qur'an:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي

أُؤْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ

عَلِيمٌ (البقرة: 283)

Artinya: Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (Q.S Al-Baqaroh: 283)

BMT NU Jawa Timur telah bertindak sesuai dengan prinsip *Prudence* (hati-hati) akan tetapi didalam prakteknya masih ditemukan beberapa kasus terkait dengan pembiayaan, antara lain sebagai berikut:

#### 1. Pembiayaan tanpa adanya jaminan

Salah satu produk pembiayaan di BMT NU Jawa Timur adalah Qardh al-Hasan yang dalam prakteknya tidak menggunakan jaminan. Bahkan debitur hanya berkewajiban mengembalikan pokok (jumlah uang yang diberikan) saja, tanpa dikenakan bagi hasilnya. Akan tetapi pembiayaan yang diajukan tidak mencapai sejumlah Rp. 500.000, -.

#### 2. Pengikatan jaminan dibawah tangan

BMT NU Jawa Timur sebagai pemegang barang jaminan harus bisa membuktikan bahwa barang-barang tersebut masih terkait dengan kredit yang diberikannya. Untuk itu BMT NU Jawa Timur melakukan pengikatan terhadap barang jaminan. Pengikatan barang jaminan berbeda untuk jenis barang yang satu dengan jenis barang lainnya. BMT NU Jawa Timur dalam mengikat jaminan yang dibawah plafon Rp. 30.000.000 kebawah dilakukan pengikatan jaminan dibawah tangan walaupun objek jaminannya termasuk jaminan fidusia, sedangkan di atas Rp. 30.000.000 dilakukan pengikatan jaminan fidusia.

Bapak Masyudi mengatakan<sup>68</sup>:

*“Edelem pembiayaan neng BMT nika nanggung akad murabahah sebagai akad pokok nah ben akad Rahn Tasjily sebagai akad tambannah, namong manabi jumlahah rajeh kita ngikatteh kalaben akad Rahn Tasjily serta jaminan fidusia”*

Artinya: “Dalam pembiayaan di BMT ini kita menggunakan akad Murabah sebagai akad pokoknya dan akad Rahn Tasjily sebagai akad tambahannya, namun ketika nominalnya besar kami mengikatnya dengan akad Rahn Tasjily serta Jaminan Fidusia”

Berdasarkan dari hasil wawancara tersebut, Pembiayaan Murabahah yang dilakukan BMT NU Jawa Timur kepada debitur bertujuan untuk memenuhi kebutuhan anggota. Pihak BMT dalam menyalurkan pembiayaan jaminan menggunakan akad *Murabahah* sebagai akad pokoknya dan akad *Rahn Tasjily* sebagai akad tambahan, yakni menahan suatu barang dengan suatu hak yang memungkinkan dapat dipenuhi dari barang tersebut, artinya barang tersebut

---

<sup>68</sup> Bapak Masyudi, *wawancara* (Sumenep, 13 Juni 2018) 13.00 WIB

dijadikan penguat atau jaminan terpenuhinya hak.<sup>69</sup> *Rahn Tasjily* merupakan cara dalam menjalankan jaminan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sesuai dengan fatwa MUI tentang *Rahn Tasjily* No: 68/DSN-MUI/III 2008. Dan prinsip-prinsip Syariah itu sendiri diantara lain adalah tidak mengandung unsur-unsur sebagai berikut: a. Riba, b. Gharar atau ketidakjelasan, c. Dharar atau merugikan/menzalimi pihak lain, d. Jahala atau tidak transparan.<sup>70</sup>

Menurut Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusi bahwa pengikatan jaminan terhadap setiap perjanjian untuk membebani benda dengan jaminan fidusia yang objeknya dalam ruang lingkup jaminan fidusia yaitu Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia<sup>71</sup>. Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan.<sup>72</sup>

Bapak Masyudi selaku Direktur mengatakan<sup>73</sup>:

*“BMT NU Jawa Timur melakukan jaminan fidusia kalaben pembiayaan se jumlahah bennyak, yakni eyatasseh 30 jutah, ketika pembiayaan sekonnik menengah yakni ebebenah 30 jutah ngangguy akad Rahn Tasjily. Nikah se eterrapagin neng BMT nika mas”*

Artinya: “BMT NU Jawa Timur melakukan jaminan fidusia dengan pembiayaan yang nominalnya besar yaitu diatas 30 juta, ketika pembiayaan kecil menengah yaitu dibawah 30 juta menggunakan akad Rahn Tasjily. Itu yang kami terapkan mas di BMT ini”

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, maka BMT NU Jawa Timur pengikatan jaminan tidak selalu dengan jaminan fidusia. Pemberian pembiayaan

<sup>69</sup> Wahbah Al-Zuhaili, *Al-Mu'amalat Al-Maliyyah Al-Mus'ashirah buhuts Wa Fatawa wa Hulul*, (Beirut: Mu'ashirah, 2002) h. 82

<sup>70</sup> Gemala Dewi dkk. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, cetakan ke-2. (Jakarta: Kencana Prenada Media group, 2006) h. 186

<sup>71</sup> Pasal 5 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia

<sup>72</sup> Pasal 11 ayat (1) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia

<sup>73</sup> Bapak Masyudi, *wawancara* (Sumenep, 13 Juni 2018) 13.00 WIB

dalam jumlah besar (diatas Rp. 30.000.000) maka BMT NU Jawa Timur menerapkan aturan tersebut, yakni mengikat jaminan tersebut dengan jaminan fidusia. Akan tetapi untuk pembiayaan dalam jumlah kecil menengah (dibawah Rp. 30.000.000), maka pengikat jaminan hanya dilakukan dibawah tangan. Dalam prakteknya kreditur menandatangani sejumlah berkas yang menyatakan penyerahan kepemilikan kepada pihak debitur yang dibubuhi dengan materai saja. Hal ini bertentangan dengan Undang-undang Sebagaimana yang diatur di dalam dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 pasal 11 ayat 1 menyatakan Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan, akan tetapi Fakta di lapangan yaitu BMT NU Jawa Timur tidak mendaftarkan jaminan fidusia.

Adapun yang mendaftarkan yaitu pihak kreditur atau penerima jaminan. Sesuai dengan pasal 13 ayat 1 yang berbunyi:

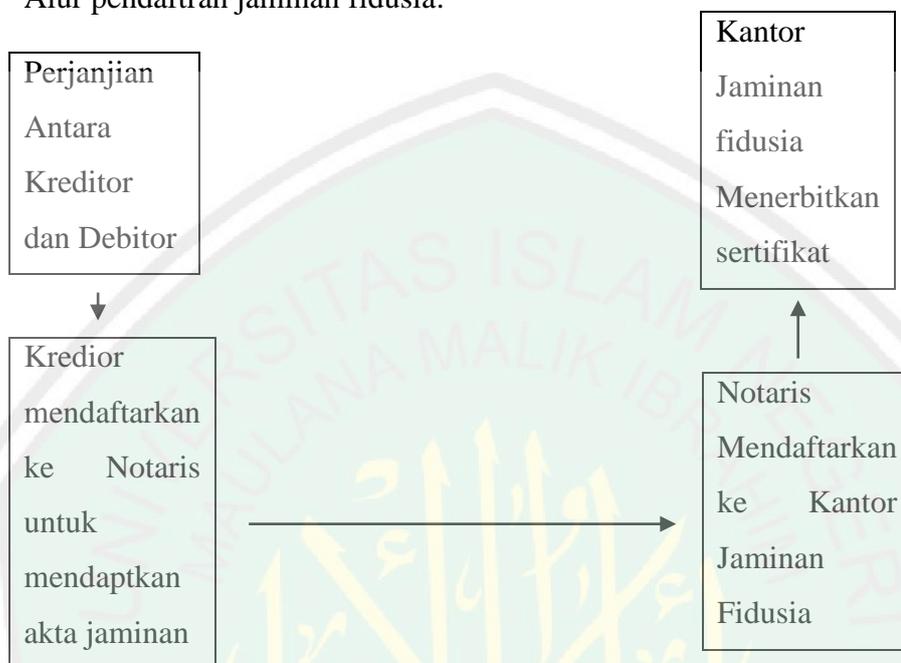
Permohonan pendaftaran Jaminan Fidusia dilakukan oleh Penerima Fidusia, kuasa atau wakilnya dengan melampirkan pernyataan pendaftaran Jaminan Fidusia.

Untuk memberikan kepastian hukum Undang-Undang Jaminan Fidusia mewajibkan benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia didaftarkan pada Kantor Pendaftaran Jaminan Fidusia yang terletak di Indonesia. Kewajiban untuk mendaftarkan jaminan fidusia yaitu untuk memberikan kepastian hokum bagi para pihak, baik bagi pemberi fidusia, apalagi bagi penerima fidusia, sehingga dapat memerikan perlindungan hokum terhadap kreditur (penerima fiduisa) dan pihak ketiga lainnya<sup>74</sup>.

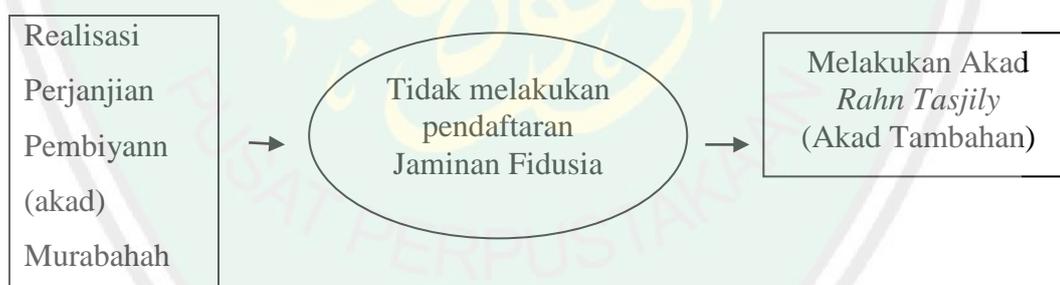
---

<sup>74</sup> Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, , *Jaminan Fidusia*, (Cetakan ketiga, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003), h.146.

Alur pendaftaran jaminan fidusia:



Alur Perjanjian Jaminan Fidusia di BMT NU Jawa Timur:



Berdasarkan hasil penelitian, BMT NU Jawa Timur tidak mengikuti prosedur pembebanan dan pendaftaran objek jaminan fidusia. Sebagaimana yang diatur di dalam Dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 pasal 11 ayat 1 menyatakan Benda yang dibebani dengan Jaminan Fidusia wajib didaftarkan, akan tetapi Fakta di lapangan yaitu BMT NU Jawa Timur tidak mendaftarkan

jaminan fidusia. Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan di Kantor Pendaftaran Fidusia.

### 3. Akibat Hukum Penerapan Jaminan Fidusia yang tidak didaftarkan oleh BMT NU Jawa Timur

Sebagaimana di uraikan sebelumnya bahwa BMT NU Jawa Timur, dalam pengikatan jaminan ada yang diikat dibawah tangan. Ini artinya bahwa pengikatan jaminan tersebut hanya dibuat oleh kedua belah pihak yang cukup dibubuhi materai saja.

Terhadap jaminan fidusia yang tidak didaftarkan maka ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang tentang Jaminan Fidusia tidak berlaku. Pembebanan benda dengan jaminan fidusia harus dibuat dengan akta otentik dan dicatatkan dalam buku daftar fidusia. Jika ketentuan tersebut tidak dipenuhi, hak-hak kreditur tidak mendapat perlindungan hokum sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Jaminan Fidusia.<sup>75</sup>Tujuan pendaftaran jaminan fidusia adalah yaiyu untuk memberikan kepastian hukum kepada pihak yang berkepentingan

Memberikan hak yang didahulukan (*preferent*) kepada penerima fidusia terhadap kreditur yang lain. Hal ini disebabkan jaminan fidusia memberikan hak kepada penerima fidusia untuk tetap menguasai bendanya yang menjadi objek jaminan fidusia berdasarkan kepercayaan (berdasarkan penjelasan peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia)<sup>76</sup>.

<sup>75</sup> Hukum Online diases tanggal 27 april 2018 jam 23.59

<sup>76</sup> H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008), h. 82.

Menurut Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, bahwa kedudukan hukum perjanjian fidusia secara dibawah tangan adalah sebagai perjanjian jaminan fidusia yang tidak memenuhi syarat formalitas. Karena UUJF mewajibkan dengan akta notaris dan didaftarkan, tidak berarti bahwa perjanjian jaminan itu batal, akan tetapi jika debitur wanprestasi atau cidera janji maka lembaga pembiayaan harus melakukan gugatan perdata ke pengadilan yang mana perjanjian itu hanya sebagai perjanjian biasa, yang tidak mempunyai kekuatan bagi BMT NU Jawa Timur itu sebagai kreditur preferensi (yang didahulukan) atas jaminan kebendaan tersebut atau dengan kata lain bahwa pengikatan jaminan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum eksekutorial. Bilamana terjadi sengketa pembiayaan yang akhirnya berujung pada tuntutan di pengadilan (proses litigasi) maka BMT NU Jawa Timur sebagai pemegang barang jaminan tidak mempunyai bukti yang kuat di hadapan hukum.

Tidak didaftarkannya jaminan fidusia sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, dan aturan pelaksanaannya, maka akta perjanjian fidusia dimaksud masuk kategori perjanjian di bawah tangan, dan penyelesaiannya pun membutuhkan campur tangan pihak peradilan. Oleh karena itu, proses eksekusi harus dilakukan dengan cara pengajuan kepada pengadilan setelah putusannya mempunyai kekuatan hukum tetap. Proses eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia ataupun benda yang menjadi objek diluar jaminan fidusia, para pihak harus memperhatikan hak debitur yang melekat pada objek benda yang menjadi jaminan pinjaman dimaksud, karena dalam hal demikian, perlu diperhatikan bahwa terhadap obyek pembiayaan jaminan fidusia

dalam perjalannya tidak full sesuai nilai barang, karena debitor sudah melakukan prestasinya yakni telah membayar beberapa kali angsuran yang menjadi kewajibannya. Oleh karena itu, benda yang menjadi objek jaminan fidusia ada sebagian hak yang dimiliki oleh debitor, sebagian lainnya milik kreditor. Apabila eksekusi tersebut dilakukan secara paksa yakni dengan melalui jasa *debt collector* atau tukang tagih, hal ini tentunya akan melanggar hukum. Pelanggaran hukum tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dia atur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga debitor dapat mengajukan gugatan melalui pengadilan untuk meminta ganti kerugian atas perbuatan kreditor tersebut.

Pendaftaran jaminan Fidusia bagi perusahaan pembiayaan memiliki kewajiban untuk mendaftarkan jaminan Fidusia, ada ketentuan kewajiban pendaftaran untuk pembiayaan konsumen dalam hal pembelian kendaraan bermotor, yang di atur dalam PERMENKEU Nomor 130 Tahun 2012. Dalam peraturan tersebut, mendaftarkan jaminan fidusia paling lambat 30 hari kalender sejak tanggal perjanjian pembiayaan konsumen dan tidak boleh menarik kendaraan bermotor sebelum kantor pendaftaran fidusia telah menerbitkan sertifikat Jaminan Fidusia dan menyerahkannya ke perusahaan pembiayaan<sup>77</sup>. Perusahaan pembiayaan konsumen yang melanggar ketentuan ini akan dikenakan saksi administratif secara bertahap berupa<sup>78</sup>:

- a. Peringatan
- b. Pembekuan kegiatan usaha: atau

---

<sup>77</sup> Pasal 2 jo. Pasal 3 PERMENKEU Nomor 130 Tahun 2012

<sup>78</sup> Pasal 5 Ayat (1) PERMENKEU Nomor 130 Tahun 2012

c. Pencabutan izin usaha

Di samping itu, menurut penulis tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh kreditor dengan melalui *debt collector* atau penagih hutang tersebut dapat dikategorikan juga melanggar hukum pidana. Dalam praktiknya, oleh karena itu, perbuatan tersebut dikategorikan perbuatan yang melanggar Pasal 368 KUH Pidana yang berbunyi: “Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, memaksa seseorang dengan kekerasan atau ancaman kekerasan untuk memberikan barang sesuatu, yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang itu atau orang lain, atau supaya membuat hutang maupun menghapuskan piutang, diancam karena pemerasan dengan pidana penjara paling lama sembilan tahun”,

Situasi ini dapat terjadi jika kreditor dalam eksekusi melakukan pemaksaan mengambil barang secara sepihak, padahal diketahui dalam barang tersebut sebagian atau seluruhnya milik orang lain. Walaupun juga diketahui bahwa sebagian dari barang tersebut adalah milik kreditor yang mau mengeksekusi tetapi tidak didaftarkan di kantor jaminan fidusia, maka perbuatan dimaksud tetap masuk kategori perbuatan melawan hukum dan melanggar hukum sebagaimana dijelaskan di atas. Terhadap tindakan kreditor yang secara paksa mengambil benda yang menjadi obyek jaminan fidusia, akan tetapi jaminan fidusia tersebut tidak didaftarkan, maka debitor dapat langsung melaporkan ke Kantor Kepolisian Republik Indonesia terdekat.

4. Penyelesaian Sengketa Pembiayaan di BMT NU Jawa Timur

Penyelesaian Sengketa Pembiayaan di BMT NU Jawa Timur mengedepankan asas kekeluargaan dan tolong menolong antar pengurus BMT NU Jawa Timur dan Anggota (Nasabah) sehingga menyelesaikan masalah dengan melakukan musyawarah mufakat tapi tetap pada prosedur yang berlaku.

Adapun hasil wawancara dengan Bapak Masyudi selaku Direktur BMT NU Jawa Timur:

*“Alhamdulillah mas, sampek semangken manabi kita mamareh masalah selalu kalaben kekeluargaan, eselesaiagin kalaben baik-baik melaluih musyawarah antara pihak BMT ben nasabah seka’dimmah nika anggota ben keluarga dibik neng BMT, namong manabih tak bisa eselesaiagin secara kekeluargaan maka kami minta tolong pertimbangan ke dewan pengawas BMT NU Jawa Timur. Alhamdulillah permasalahann coma sampek dek pertimbangan dewan”*

Artinya: “Alhamdulillah mas, selama ini ketika kita menyelesaikan masalah selalu dengan kekeluargaan, diselesaikan dengan baik-baik melalu musyawarah anantara pihak BMT dan Nasabah yang mana merupakan Anggota dan keluarga kami sendiri di BMT ini, namun ketika memang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan yang kami lakukan adalah meminta pertimbangan kepada Dewan Pengawas BMT NU Jawa Timur. Alhamdulillah sengketa cuma sampai tahap pertimbangan dewan”

Berdasarkan hasil wawancara di atas ada tiga pilihan yang dapat dilakukan oleh BMT NU Jawa Timur bila menghadapi sengketa dengan nasabah (anggota), yaitu:

1. Musyawarah Mufakat
2. Meminta pertimbangan kepada Dewan Pengeawas BMT NU Jawa Timur
3. Memperoleh keadilan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS)
4. Penyelesaian sengketa melalui lembaga Peradilan

Langkah pertama yaitu ditempuh dengan cara musyawarah mufakat karena pada dasarnya BMT NU Jawa Timur mengedepankan rasa kekeluargaan dan tolong menolong. Jika tidak menemukan kata mufakat dalam musyarah selanjut meminta pertimbangan kepada Dewan Pengawas BMT NU Jawa Timur.

Mahfud selaku Dewas Pengawas BMT NU Jawa Timur cabang Lenteng berpendapat ketika diwawancara oleh peneliti bahwa:

“Selama ini belum pernah ada sengketa yang terjadi antara pihak BMT dan Anggota maupun mitra (nasabah) walaupun ada mitra yang dikategorikan memenuhi kewajibannya masih dapat diselesaikan melalui pendekatan kekeluargaan (kultural) baik melalui didatangi yang bersangkutan secara langsung atau melalui tokoh terdekat dari nasabah tersebut”

Apabila cara kedua di atas tidak berhasil maka menyelesaikan perkara melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), dan yang terakhir melalui lembaga Peradilan. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama, terdapat ketentuan bahwa Peradilan Agama mempunyai wewenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan perkara di bidang ekonomi syariah yang termasuk di dalamnya Bank Syariah.<sup>79</sup>

Namun sampai saat ini BMT NU Jawa Timur belum ada sengketa yang meneruskan perkaranya sampai pada lembaga peradilan. BMT NU Jawa Timur lebih banyak melakukan musyawarah mufakat untuk menyelesaikan sengketa. Terlebih lagi jika pengikatan jaminannya hanya dibawah tangan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengeksekusi jaminan bila nasabah wanprestasi.

---

<sup>79</sup> Pasal 49 huruf (i) Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama

### C. Persoalan-permasalahan yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam menerapkan Jaminan Fidusia

Dalam proses Pembiayaan Murabahah dan jenis perjanjian kredit lainnya, BMT NU Jawa Timur menggunakan Jaminan Fidusia dan perikatan Jaminan dibawa tangan, tidak didaftarkan pada Jaminan Fidusia.

Menurut Masyudi<sup>80</sup> selaku Direktur BMT NU Jawa Timur saat diwawancarai berpendapat:

*“Biaya Jaminan Fidusia bisa ekocak larang ben terlalu maberrek edelem biaya administrasinah, selaen jiah lumayan rumit mas. Deddih mon biaya kalaben jumlah se konnik kita tak adafragi jaminan fidusia”*

Artinya: “Biaya Jaminan Fidusia terbilang mahal dan sangat membebankan dalam biaya administrasinya, selain itu juga lumayan rumit mas. Jadi kalau pembiayaan dengan jumlah kecil kita memilih tidak mendaftarkan jaminan fidusia”

Berdasarkan hasil wawancara diatas pembiayaan dengan Jaminan Fidusia rumit dan mahal dalam beban biaya administrasinya sehingga BMT NU Jawa Timur menggunakan perikatan jaminan dibawah tangan dengan tidak didaftarkan pada Jaminan Fidusia yang proses pembiayaannya kecil. Jaminan Fidusia tidak begitu digunakan dalam proses pembiayaan dan perjanjian kredit lainnya yang menggunakan jaminan sebagai bentuk komitmen dalam melunasi hutangnya. Hal tersebut disebabkan oleh persoalan-persoalan yang dihadapi BMT NU Jawa Timur dalam menerapkan Jaminan Fidusia antara sebagai berikut:

*Pertama*, Mahalnya biaya pembebanan Jaminan Fidusia. Biaya dalam proses jamian fidusia dari tahap pendaftaran sampai eksekusi terbilang mahal,

<sup>80</sup> Bapak Masyudi, *wawancara* (Sumenep, 13 Juni 2018)

sehingga pihak BMT NU Jawa Timur berpikir dari pada biaya tersebut membuang-buang waktu, tenaga dan biaya lebih baik dibebaskan biaya pembiayaannya. Seperti kita ketahui pembebanan biaya Jaminan di lembaga keuangan bank maupun non bank dibebankan kepada nasabah, sedangkan di BMT NU Jawa Timur dibebankan pada pihak BMT karena pembiayaan ini bebas biaya administrasi. Dalam penyelesaian sengketa pun selalu bisa diselesaikan secara kekeluargaan karena kembali tujuan awal dibentuknya BMT itu sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut maka pihak BMT tidak mendaftarkan jaminan fidusia dikarenakan faktor biaya yang relatif mahal. Biaya pendaftaran fidusia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia. Biaya pendaftaran fidusia disesuaikan dengan besarnya nilai penjaminnya. Apabila nilai penjaminnya kurang dari Rp. 50.000.000. maka besarnya biaya pendaftaran paling banyak Rp. 50.000. Besarnya biaya pendaftaran fidusia ini adalah 1 per mil dari nilai penjaminan (nilai kredit).

Walaupun biaya pembuatan akta jaminan telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah, namun para notaris juga telah menentukan tarif yang dikenakan kepada nasabah. Tarif yang ditentukan oleh notaris sebesar 2% dari nilai jaminan. Oleh karena itu, diharapkan ke depan para notaris dapat memungut biaya dari nasabah sesuai dengan Peraturan Pemerintah.

*Kedua*, pihak BMT dan Nasabah (Anggota) merasa tidak perlu dengan adanya Jaminan Fidusia karena sudah terjalin rasa saling percaya.

Mahfud selaku Dewan Pengawas BMT NU Jawa Timur saat diwawancarai beranggapan bahwa

*“Akedeh perjenjian arowa kesepakatan due oreng se saling ngontong agi polana sampe samangken gik tadek se arassa eparogi, pihak BMT NU Jawa Timur nekah tak harus angguj jaminan fidusia kagebey ngikat bereng jaminannah, apapole depadeh oreng BMT nah, InsyaAllah la saleng partajeh”*

Artinya:“Hakekat perjanjian adalah kesepakatan dua pihak yang saling menguntungkan karena sampai saat ini tidak pernah ada yang merasa dirugikan. Maka pihak BMT NU Jawa Timur tidak harus menggunakan jaminan fidusia sebagai pengikat jaminannya, apalagi sesama orang BMT nya, InsyaAllah sudah saling percaya”

Berdasarkan keterangan dari Dewan Pengawas dari hasil wawancara tersebut, pihak BMT merasa tidak perlu dengan adanya Jaminan Fidusia karena sudah terjalin rasa saling percaya. Sebagaimana Asas i'tikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi:

“Perjanjian harus dilaksanakan dengan i'tikad baik, Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.”



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dibahas pada bagian sebelumnya dalam penelitian ini, maka dapat ditarik dua kesimpulan yaitu:

1. Implementasi Jaminan Fidusia dalam pembiayaan murabahah pada BMT NU Jawa Timur dalam pengikatan jaminan yaitu pengikat jaminan dibawah tangan, tidak didaftarkan pada Jaminan Fidusia dan pengikat Jaminan Fidusia. Pengikatan Jaminan dalam pembiayaan murabahah dalam jumlah besar ( $\geq$  Rp. 30.000.000,-) menerapkan Jaminan Fidusia, Sedangkan Pengikatan Jaminan dalam pembiayaan murabahah dalam jumlah kecil ( $\leq$  Rp. 30.000.000,-) tidak didaftarkan dalam Jaminan Fidusia, yakni dilakukan pengikatan dibawah tangan menggunakan akad

*Rahn Tasjily.* Menurut Undang-undang Nomor 42 tahun 1999 tentang jaminan fidusia, bahwa kedudukan hukum perjanjian fidusia secara dibawah tangan adalah sebagai perjanjian jaminan fidusia yang tidak memenuhi syarat formalitas, sehingga tidak ada hak Preferent (hak untuk didahulukan) dalam pembayaran hutang dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Penyelesaian sengketa hanya bisa dilakukan secara musyawarah tidak sampai kepada upaya litigasi ke pengadilan.

2. Persoalan yang dihadapi oleh BMT NU Jawa Timur dalam pembiayaan murabahah dengan Jaminan Fidusia tidak didaftarkan disebabkan karena berbagai faktor sebagai berikut: Mahalnya biaya pembebanan Jaminan Fidusia, rumitnya administrasi dan pihak BMT dan Nasabah (Anggota) sudah terjalin rasa saling percaya.

## **B. Saran**

Berdasarkan dua kesimpulan di atas, maka terdapat beberapa rekomendasi yang peneliti ajukan sebagai berikut:

1. Hendaknya para pelaku BMT NU Jawa Timur betul betul menerapkan Hukum Jaminan sebagaimana dimaksudkan peraturan perundangan Jaminan Fidusia dan tidak bertentangan dengan aturan Hukum Islam. Hal itu dimaksudkan agar persoalan BMT NU Jawa Timur tidak semakin rumit yang pada akhirnya berujung pada kematian BMT itu sendiri.
2. Keberadaan BMT memang bisa menjadi solusi masalah keuangan khususnya bagi masyarakat kecil menengah kebawah, dengan ditandai tumbuh pesatnya BMT diberbagai tempat. Oleh karena itu sudah

semestinya diterbitkan peraturan yang mengatur keberadaan BMT dan Operasionalisasinya. Karena hingga saat ini eksistensi BMT di mata hukum masih dalam persimpangan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an Tajwid Dan Terjemahan, Maghfiroh Pustaka.
- Afandi, M. Yazid. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Logumg Pustaka. 2009.
- Amiruddin. *Pengantar Penelitian hukum*. Jakarta: Raja Grafindo. 2006
- Anshori, Abdul Ghofur. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press. 2009.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, cet. V. Jakarta: Gema Insani Press. 2005.
- Az-Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, terj. Abdul Hayyie al-Kattani, Jilid 5. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Burhanuddin. *Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu. 2010.
- Djarwanto. *Metode Penelitian*. Jakarta: Rajawali. 1998.
- Fuady, Munir. *Jaminan Fidusia*. Bandung: Citra Aditiya Bakti. 2003.
- Hanitijo, Rony. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimeter*. Jakarta: Ghalis. 1994.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo. 2014.
- Iis, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2003.
- Johan, Bahder. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju. 2008.
- Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K Lubis. *Hukum Perjanjian Dalam Islam*.

Medan: Sinar Grafika Offset. 2004.

Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka

Yustisia. 2009.

Satrio, J. *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*. Bandung: Citra Aditiya

Bakti. 2002.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press. 1986.

Soemitra, Andi. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana. 2009.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa. 1987.

Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*. Yogyakarta: Ekonisia.

2004.

Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Senira Grafika. 2009

Waluyo, Bambang. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

2002.

#### **UNDANG-UNDANG**

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

PERMENKEU Nomor 130 Tahun 2012

Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama

#### **WEB**

<http://m.hukumonline.com/berita/baca/lt58bfbf16005/posisi-jaminan-fidusia->

[dalam-akad-murabaha](#) diakses pada tanggal 10 Juni 2018 pukul 21.30

WIB

<http://business-law.binus.ac.id/2017/06/30/jaminan-fidusia-pada-akad->

[murabahah/](#), diakses tanggal 4 Maret 2018 pukul 15.30 WIB

<https://bmtnujatim.com/blog/> diakses pada tanggal 4 Juni 2018 pukul 20.10 WIB

<http://notarismuslimahkurniati.blogspot.com/2009/04/asas-kebebasan-berkontrak.html>, di akses pada 20 Juni 2018 pukul 21.00 WIB

## SKRIPSI

Emma Ayu Fitriana. *Penilaian Jaminan Properti di BTN Syariah* (Studi Pada Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Pembantu Syariah Ciputat Tangerang Selatan). Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah. 2016.

Magfhur 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 Bmt Bismillah Sukorejo Kendal). Semarang: Fakultas Syariah UIN Walisongo. 2015.

Siti Rofi'ah. *Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jaminan Dalam Pembiayaan Musyarakah Pada Kjks Perambabulan Al-Qomariyah Cirebon*. Cirebon: Fakultas Syariah IAIN Syekh Nurjati. 2015

## RESPONDEN

Masyudi, Wawancara, (Sumenep 13 Juni 2018), 13.00 WIB

Bu Khoiriyah, Wawancara, (Sumenep 13 Juni 2018), 14.00 WIB

Mahfud, Wawancara (Sumenep, 14 Juni 2018) 19.00 WIB

### DAFTA RIWAYAT HIDUP

Nama : Mohammad Syafiq Qudsi  
NIM : 14220180  
Tempat, tanggal lahir : Sumenep, 12 Agustus 1994  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Fakultas : Syariah  
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah  
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang  
Alamat Rumah : Jl. Raya Jambu Lenteng Sumenep 69461  
E-mail : syafiqqudsi@gmail.com



### RIWAYAT PENDIDIKAN

No	PENDIDIKAN	TAHUN AKADEMIK
1	MI Miftahul Ulum	2001-2007
2	MMI Mathlabul Ulum	2007-2010
3	TMI Al-Amien Prenduan	2011-2013
4	MSAA UIN Malang	2014-2015
5	Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang	2014-2018

LAMPIRAN-LAMPIRAN

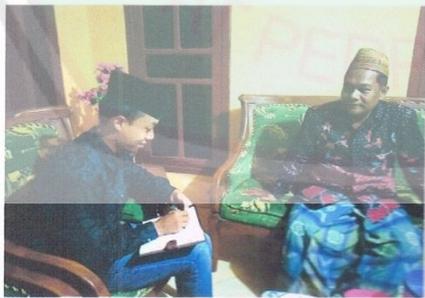
1. Saat Wawancara dengan Bapak Masyudi,  
Direktur Utama BMT NU Jawa Timur



2. Saat Wawancara dengan Bu Khoiriyah,  
Staff BMT NU Jawa Timur



3. Saat Wawancara dengan Mahfud, Dewan  
Pengawas BMT NU Jawa Timur





Alamat Kantor Pusat :  
Jalan Raya Gapura  
Desa Gapura Longan Pas Gapura  
Kab. Sumenep Kota Pos 69422  
Telp. Fax 0328 86 5654  
Tlp 0819 3 880 888-1  
0878 0550 888-1  
e-mail : bmt\_gapura@yahoo.co.id  
website : www.bmtnujatim.com

Nomor : 2404/086/KSPPS/BMT NU/VI/2018  
Lamp. : - 0 -  
Perihal : PERSETUJUAN PENELITIAN

Gapura 13 Juni 2018

Kepada Yang terhormat  
Dekan Fakultas Syariah  
Universitas Islam Negeri  
Maulana Malik Ibrahim Malang  
d/a. Jl. Gajayana 50 Malang

Assalamu'alaikum War. Wab.

Salam Silaturrahim kami sampaikan, semoga kita sekalian tetap berada dibawah lindungan Allah SWT. sehingga tetap diberi kemampuan melaksanakan tugas – tugas keseharian. Amin.

Selanjutnya, disampaikan dengan hormat, Sehubungan dengan surat dari Sri Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang No B-1740/F.Sy.1/TL.01/06/2018 Tanggal 05 Juni 2018. Perihal sebagaimana pokok surat di atas, maka bersama ini kami sampaikan, bahwa pada prinsipnya kami tidak keberatan dan memberikan persetujuan untuk melakukan Ijin Penelitian Kepada Mahasiswa Atas Nama Moh Syafiq Qudsi NIM.14220180 di KSPP.Syariah BMT NU Jawa Timur Cabang Utama Gapura Sumenep dengan Judul Skripsinya " Implimentasi Jaminan Fidusia dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT NU Jawa Timur.

Demikian harap maklum, atas segala perhatian dan kerja samanya disampaikan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Direktur Utama,  
  
MASYUDI, S. Ag  
NIP. : 2404.010704.0001  
NRK. KJK. : 026.000.449.2010

. Tembusan disampaikan kepada yth.

-Kepala Cabang Utama Gapura Sumenep Untuk ditindak lanjuti





**Alamat Kantor:**  
 Jalan Raya Kudu - Bontoleng, Kabupaten Ngoro, Jawa Timur  
 Kabupaten Ngoro, Jawa Timur  
 HP: 0825 894 7777 - 0825 661 133  
 Website: www.bntanura.com  
 e-mail: bntnu\_ngoro15@yahoo.co.id

**DISPOSISI PELAKSANAAN AKAD  
 PEMBIAYAAN MURABAHAH / BAI' BITSAMANIL 'AJIL**

- A. Ditujukan Kepada :
1. Nama : .....
  2. Jabatan : .....
- B. Data Debitur :
1. Nama : .....
  2. No. HP. : .....
  3. Alamat : .....
- C. Pelaksanaan Akad :
1. Jenis Akad : Murabahah / Bai' Bitsamanil 'Ajil \*)
  2. Hari/Tanggal : .....
  3. Tempat : .....
  4. Jenis Barang : .....
  5. Harga Barang : Pokok : ..... Margin : .....  
 Harga Jual : .....
  6. Pembayaran : Angsuran Bulanan / Cash Tempo \*)
  7. Jml. Angsuran : Per bln. Rp. .... Cash tempo Rp. ....
- D. Lain - Lain : .....
- Ngoro, .....  
 Kepala Cabang,

**MOHAMMAD ULUMUDDIN, S.SY**

*Untuk Diingat Ketika Melaksanakan Akad*

Rukun Jual Beli	Syarat Penjual dan Pembeli	Syarat Barang	Syarat Harga
1. Penjual	1. Cempurna Akal dan Iktidan, cukup umur dan cakap	1. Barang harus ada waktu Akad	1. Harga Jual Dijelaskan ketika Akad
2. Pembeli	2. Tidak terpaksa	2. Penjual memiliki Kuasa menyerahkan barang	2. Jenis Mata Uang Harus Jelas
3. Harga yang Dijual		3. Barang harus bernilai	3. Pembayaran Boleh Dilangguhkan
4. Harga			4. Penjual Berhak Menentukan Harga
5. Ijab Qabul (Bersukma)			

