

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP LELANG BARANG JAMINAN
PEMBIAYAAN *IJĀRAH* MULTIJASA DI BMT MANDIRI
BERKAH SEJAHTERA SYARIAH MADIUN**

SKRIPSI



Oleh :

WASIS NUR NAINI
NIM 210215017

Pembimbing:

ENDRIK SAFUDIN, M.H
NIP. 201408401

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

2020

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Wasis Nur Naini
NIM : 210215017
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Lelang
Barang Jaminan Di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah
Madiun.

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji dalam ujian munaqosah

Ponorogo, 13 April 2020



Mengetahui,

Ketua Jurusan


Hukum Ekonomi Syariah

Menyetujui,

Dosen Pembimbing



Hj. Atik Abidah, M.S.I.
NIP. 197605082000032001



Endrik Safudin, M.H
NIP. 201408401



**KEMENTERIAN AGAMA RI
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PONOROGO**

PENGESAHAN

Skripsi atas nama saudara:

Nama : Wasis Nur Naini
NIM : 210215017
Fakultas : Syariah
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang
Jaminan Pembiayaan *Ijarah* Multijasa Di BMT Mandiri
Berkah Sejahtera Syariah Madiun

Skripsi ini telah dipertahankan pada sidang Munaqosah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Ponorogo pada:

Hari : Senin
Tanggal : 18 Mei 2020

Dan telah diterima sebagai bagian dari persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam ilmu Syariah pada:

Hari : Kamis
Tanggal : 11 Juni 2020

Tim Penguji:

1. Ketua Sidang : Dr. H. Agus Purnomo, M. Ag
2. Penguji 1 : Dr. Miftahul Huda, M. Ag
3. Penguji 2 : Endrik Safudin, M.H

()
()
()



Ponorogo, 11 Juni 2020

Mengesahkan

Dekan Fakultas Syariah,

Dr. H. Moh. Munir, Lc., M.Ag.

NIP. 196807051999031001

ABSTRAK

Naini, Wasis Nur. 2020. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pembiayaan Ijārah Multijasa Di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.* **Skripsi,** Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Ponorogo. Pembimbing Endrik Safudin, M.H.

Kata Kunci: Lelang Jaminan, Pembiayaan *Ijārah*

Lembaga keuangan Syariah seperti Baitul Māl Wa Tanwil (BMT) didirikan untuk menyalurkan dana kepada masyarakat dengan prinsip syariah. Salah satu produk pembiayaan di BMT adalah *ijārah* multijasa. Pada dasarnya *ijārah* yaitu mengambil manfaat dari suatu barang atau jasa dengan memberikan imbalan atas manfaat dari barang atau jasa. Pembiayaan dengan akad *ijārah* ini mensyaratkan menggunakan jaminan yang disertakan agar pembiayaan bisa dikabulkan oleh pihak BMT. Berdasarkan Hukum Islam akad *ijārah* tidak mensyaratkan adanya jaminan. Namun dewasa ini dirumuskanlah Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan yang disertai *rahn* untuk merespon perkembangan ekonomi modern yang begitu pesat. Maka dalam hal ini penulis tertarik untuk meneliti jaminan dalam akad *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun. Jaminan di sini berfungsi sebagai anstisispasi jika nantinya nasabah mengalami kredit macet. Ketika hal tersebut terjadi maka pihak BMT akan melakukan eksekusi barang jaminan dengan sistem pelelangan sesuai syariah.

Pelelangan barang jaminan di BMT ini tidak terlepas dari ketentuan yang sudah diatur dalam Hukum Islam. sehingga penelitian ini mengacu pada pokok permasalahan: (1) bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun? (2) bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap lelang barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun?

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif, dengan jenis penelitian field research (penelitian lapangan). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara dan dokumentasi. Teknik pengolahan data dengan cara editing, organizing dan penemuan hasil riset.

Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa: (1) jaminan pada pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Madiun sudah sesuai dengan kriteria menurut Hukum Islam, sebab objek jaminan merupakan benda yang halal, bermanfaat dan secara hukum sudah menjadi kuasa penuh pihak BMT. Selain itu jaminan dalam akad *ijārah* ini juga sudah sah karena berfungsi sebagai kepercayaan pemilik dana yaitu BMT dengan penerima pembiayaan yaitu nasabah. (2) Terkait dengan pelelangan barang jaminan pada pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan Hukum Islam, sebab dalam hal melaksanakan lelang, sebelumnya pihak BMT juga sudah melakukan pengumuman lelang dan penentuan harga limit barang jaminan. Kemudia hasil dari lelang akan digunakan untuk pelunasan pembiayaan dan sisanya dikembalikan kepada nasabah yang bersangkutan.

LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Wasis Nur Naini
NIM : 210215017
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pembiayaan
Ijarah Multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini telah diperiksa dan disahkan oleh dosen pembimbing, selanjutnya saya bersedia naskah tersebut dipublikasi oleh perpustakaan IAIN Ponorogo yang dapat diakses di etheses.iainponorogo.ac.id adapun isi dari keseluruhan penulisan tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab penulis.

Demikian pernyataan saya untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Ponorogo, 10 Juni 2020

Yang Membuat Pernyataan



WASIS NUR NAINI
NIM. 210215017

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Wasis Nur Naini
NIM : 210215017
Jurusan : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Syariah
Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pembiayaan
Ijarah Multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan peengambil alihan tulisan atau fikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau fikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan skripsi ini hasil plagiasi atau jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Ponorogo, 10 Juni 2020

Yang Membuat Pernyataan



WASIS NUR NAINI
NIM. 210215017

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Gagasan mengenai kehadiran bank syariah di Indonesia muncul kembali pada tahun 1998. Para ulama pada saat itu berinisiatif untuk mendirikan bank bebas bunga, tetapi tidak ada perangkat hukum yang dapat dirujuk, kecuali perbankan dapat menerapkan bunga sebesar 0%. Sehingga pada tahun 1992 berdirilah Bank Muamalat sebagai alternatif bank bebas bunga, dan juga merupakan bank umum pertama di Indonesia yang menerapkan prinsip Syariah Islam dalam menjalankan operasionalnya.¹

Bank Syariah secara umum adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa pembiayaan yang setiap operasionalnya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Seperti definisi bank secara umum, Bank Syariah juga salah satu lembaga yang berperan sebagai sentral dan pengatur lalu lintas keuangan. Dengan demikian, dapat ditarik definisi umum, bahwa Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan fungsi perantara (*Intermediary*) dalam menghimpun dana masyarakat serta menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

¹ M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), 98.

Pada awal perkembangannya perbankan syariah di Indonesia, mampu bertahan dalam menghadapi *negative spread pasca* krisis moneter tahun 1998. Daya tahan dan sistem syariah yang mempunyai potensi di masa depan itu memunculkan keinginan Pemerintah untuk mereformasi legalitas formal perbankan syariah. Penguatan di ranah hukum tersebut dirumuskan melalui dibentuknya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan (selanjutnya disebut UUP).

Undang-undang ini mengatur bank untuk bisa beroperasi secara ganda (*dual system bank*), kemudian dilanjutkan dengan dibuatnya Arsitektur Perbankan Indonesia (API). Selanjutnya, tuntutan agar pengaturan tentang bank syariah di Indonesia lebih ditingkatkan, direspon dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (selanjutnya disebut UUPS). Undang-undang itu secara formil memberikan penguatan secara legalitas dan pengakuan hukum perbankan syariah di Indonesia.

Aturan ini merupakan kelanjutan dari *policy* yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia, di mana Bank Indonesia pada tahun 2002 telah menerbitkan “Cetak Biru Pengembangan Bank Syariah di Indonesia”. Pada ketentuan yang diatur UUPS juga memprakarsai berbagai macam lembaga dan kegiatan usaha yang juga berasaskan prinsip syariah. Lembaga tersebut diantaranya: Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS), dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Pasca berlakunya ketentuan

UUPS tersebut, perubahan nyata terlihat dalam nomenklatur hukum yang mengatur ketentuan tentang perbankan syariah. Salah satunya ialah keberadaan Agunan dalam pembiayaan bank syariah dan juga unit usaha syariah yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 23 Ayat (2) UUPS berkaitan dengan pengaturan Kelayakan Penyaluran Dana.²

Berdasarkan pada ketentuan tersebut, dapat dilihat dalam praktik perbankan syariah sangat menitik beratkan pada pentingnya agunan atau jaminan. Agunan tersebut berfungsi untuk menaksir pemberian pembiayaan yang dapat diberikan kepada nasabah atau pemohon pembiayaan. Ketentuan ini berbeda dengan penyebutan agunan dalam ketentuan Pasal 8 UUP yang tidak dinyatakan secara tegas dalam pasal tersebut, padahal jika merujuk pada Pasal 1131 KUHPerdara jelas menyebutkan seluruh hak kebendaan seseorang menjadi jaminan bagi seluruh perikatan. Ketentuan Pasal 8 UUP ini, juga berbeda dengan ketentuan Pasal 24 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 tahun 1976 tentang Perbankan yang secara tegas menyebutkan keharusan pemberian jaminan dalam kredit.

Kedudukan jaminan dan agunan dalam norma UUPS dan UUP, kemudian menjabarkan perbedaan antara jaminan dan agunan dalam konsep bank konvensional dengan bank syariah di Indonesia. Namun, secara umum perbedaan antara kedua konsep tersebut tidak terlalu signifikan. Artinya masih memiliki banyak kesamaan dalam mekanismenya, hanya saja terjadi

² Zubairi Hasan, *Undang-undang Perbankan syariah* (Jakarta: PT Rajagrafindo persada, 2009), 275.

perbedaan dalam penggunaan istilah. Perbedaan mendasarnya Menurut UUPS setiap dana yang disalurkan kepada nasabah tidak menggunakan istilah kredit sebagaimana yang digunakan dalam UUP, tetapi menggunakan istilah pembiayaan sebagai padanan kata kredit dalam sistem lembaga keuangan syariah.³

Selain itu, Perbedaan mendasar yang terlihat dari keduanya adalah jika *return* kredit melalui bunga, maka *return* pembiayaan dilakukan dengan cara-cara lain yang ditentukan sesuai dengan akad masing-masing pembiayaan syariah (berdasarkan prinsip bagi hasil, jual-beli, atau sewa menyewa). Sedangkan, dalam hubungan nasabah dan bank syariah berbentuk hubungan kemitraan, bukan hubungan antara debitur dengan kreditur seperti dalam bank konvensional.

Lebih jauh mengenai kebolehan penggunaan jaminan dalam pembiayaan lembaga keuangan syariah, sebenarnya di kalangan para ulama sendiri masih menimbulkan perbedaan pendapat. Namun, dalam hal ini Perbankan Syariah dan juga unit usaha Syariah juga harus memperhatikan prinsip pembiayaan. Sehingga jika melihat penjelasan Pasal 8 UU Nomor 7 Tahun 1998 tentang Perbankan bahwasannya untuk menilai kelayakan pemberian kredit/pembiayaan, setiap bank atau lembaga keuangan harus

³ Ibid., 262.

menerapkan prinsip *The Five C's Of Credit Analysis (5C)* antara lain *Character, Capital, Capacity, Collateral dan Condition of Economy*.⁴

Pada dasarnya konsep 5C ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) nasabah untuk melunasi kembali pinjaman. Hal ini sejalan juga dengan Penjelasan Pasal 23 ayat (2) UUPS menyebutkan:

“Dalam melaksanakan penilai terhadap Agunan, Bank syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai Agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai, sehingga apabila Nasabah Penerima Fasilitas kelak tidak dapat melunai kewajibannya, Agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan.”

Ketentuan tersebut menandakan bahwa agunan atau jaminan menjadi salah satu prasyarat terpenting dalam persetujuan pemberian dana atau pembiayaan. Maka, dalam hal ini dapat dikatakan bahwa dalam memberikan pembiayaan, lembaga keuangan syariah seperti di Baitul Maal Wa Tanwil (BMT) Mandiri Berkah Syariah Madiun mensyaratkan adanya jaminan, karena jaminan ini berhubungan dengan risiko yaitu berupa kemungkinan terjadinya penunggakan atau kredit macet yang mengakibatkan dana tidak produktif atau menjadi hilang sama sekali. Hal ini yang kemudian bila tidak

⁴ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia* (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014), 33.

dianstipulasi sejak awal dapat mengganggu kinerja dari lembaga keuangan syariah di kemudian hari.⁵

Lembaga Keuangan Syariah termasuk juga BMT, dewasa ini mayoritas memberikan produk-produk pembiayaannya dalam bentuk pembiayaan *murabahah* dan *ijārah*. Pembiayaan *murabahah* sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan *ijārah*. Keduanya pada dasarnya merupakan kontrak jual beli, yang membedakan hanya pada objek transaksi yang diperjual-belikan. Dalam pembiayaan *ijārah* obyek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang tersebut maupun manfaat atas jasa kerja.⁶

Terkait dengan objek *ijārah* yang disewakan bisa berupa barang, tenaga kerja, dan jasa. Apabila diterapkan untuk mendapatkan manfaat barang, maka disebut dengan sewa menyewa. Namun, jika yang diterapkan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja atau jasa, maka bisa disebut dengan upah mengupah. Jadi, dalam pelaksanaan *ijārah* yang disewakan adalah manfaat barang atau manfaat tenaga kerja. Pada BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah sendiri salah satu produknya ialah Pembiayaan multijasa dengan akad *ijārah*. Lembaga keuangan syariah boleh menggunakan akad *ijārah* ini selama menggunakan ketentuan syariah. Seperti halnya yang sudah dijelaskan dalam fatwa No: 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pembiayaan multijasa dijelaskan bahwa pembiayaan multijasa merupakan pembiayaan yang dierikan oleh Lembaga Keuangan

⁵ Ibid., 41.

⁶ A. Karim Adiwarmanto, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan keuangan* (Jakarta : PT.Raja Grafindo Persada, 2014), 137.

Syariah kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Dalam hal ini apabila lembaga keuangan syariah menggunakan akad *ijārah* maka harus mengikuti ketentuan yang ada dalam fatwa *ijārah*.

Pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/200 tentang pembiayaan *ijārah* (selanjutnya disebut FDPI) dijelaskan bahwa ketentuan terkait dengan objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa. Sebenarnya kewajiban LKS dalam pelaksanaan pembiayaan *ijārah* sebagai pemberi manfaat barang atau jasa adalah untuk menyediakan barang yang akan disewakan atau jasa yang akan diberikan. Namun, pada praktiknya BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun hanya member pinjaman berupa uang, yang nantinya uang tersebut akan digunakan untuk menyewa atau membeli barang yang diinginkan oleh nasabah. Selain itu BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah juga mensyaratkan adanya barang jaminan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan. Mengenai hal ini apabila dikaji lebih dalam, BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah menggunakan akad *qard* bila hanya meminjamkan uang dan disertai dengan jaminan. Dalam Hukum Islam belum ada ketentuan yang menyebutkan adanya jaminan dalam setiap akad *Ijārah*, termasuk dalam ketentuan FD-PI. Namun fatwa itu kemudian dilengkapi dengan kemunculan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Rahn (*At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn*) (Selanjutnya disebut FDPR) yang disana

menyebutkan bahwa salah satu yang boleh disertai jaminan adalah akad *Ijārah*.

Selain itu, Jaminan atau *rahn* ini sebenarnya difungsikan apabila terjadi penunggakan atau kemacetan pembayaran angsuran. Karena faktanya ketika terjadi penunggakan atau kemacetan pembayaran angsuran, pihak BMT tidak dapat serta merta memberlakukan penalti atau denda atau mengubah akad secara sepihak dengan melakukan *roll over* (perpanjangan) plus margin, atau hal lain yang menunjukkan adanya ketentuan sepihak. Pihak BMT harus mengklarifikasi terlebih dahulu penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan atau kemacetan tersebut secara obyektif, karena dalam hal ini pihak BMT juga harus menganalisa terlebih dahulu penyebab nasabah tidak bisa melaksanakan kewajibannya membayar angsuran secara rutin. Beberapa hal untuk mengetahui kemungkinan tersebut adalah dengan melakukan penilaian pada penyebab awal pembiayaan bermasalah, apakah karena *force majeure* terhadap kegiatan usahanya atau karena kelalaian, kebohongan, ketidakjujuran atau karena “kenakalan” nasabah.⁷

Pengetahuan terhadap sebab kemacetan pembiayaan ini penting, untuk menghindari adanya tindakan *zalim*, yaitu ketidakadilan atau ketidaksederajatan yang dilakukan pihak BMT terhadap nasabahnya yang tidak memiliki itikad baik untuk mengangsur. Dengan demikian, untuk penyelesaian permasalahan tersebut, selanjutnya kedua belah pihak

⁷ Ibid.,57.

membuat kesepakatan bersama dengan cara bermusyawarah secara kekeluargaan. Namun, jika tidak ada titik temu dari permasalahan tersebut, maka keputusan terakhir yang bisa ditempuh adalah dengan melakukan eksekusi barang jaminan pembiayaan. Walaupun sebenarnya dalam Eksekusi jaminan benda bergerak, kualitas dan nilai barang jaminan sudah pasti menjadi menurun karena kondisi barang jaminan, baik dari segi harga maupun kualitasnya pasti tidak seperti dulu ketika awal pengajuan dan persetujuan pembiayaan.

Apabila permasalahan ini terjadi, pihak pemberi fidusia atau jaminan melakukan cidera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara penjualan benda yang menjadi obyek jaminan fidusia atau kekuasaan penerima fidusia sendiri dengan cara penjualan dimuka umum atau dikenal dengan istilah lelang. Hasil dari lelang barang jaminan ini yang nantinya digunakan untuk pelunasan angsuran pembiayaan. Keputusan yang dilaksanakan oleh BMT ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia.⁸

Dalam ketentuan lain perpektif Hukum Islam menjelaskan bahwa sejumlah ketentuan dalam jual beli yang tujuannya adalah untuk mendapatkan kemudahan atau kemaslahatan dan menghindari kerugian atau kedadharatan dalam berinteraksi. Namun dalam pelaksanaan jual beli

⁸ Ahmad Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia* (Bogor : Penertbit Ghalia Indonesia, 2002), 117.

secara lelang sering kali terjadi manipulasi harga yang dilakukan oleh pihak penjual, pengurangan timbangan, dan pencegahan pembeli sebelum sampai tempat bertransaksi. Menurut fiqh dan undang-undang membolehkan jual beli lelang itu dengan kata sepakat atau suka sama suka antara penjual dan pembeli. Dalam perpektif Hukum Islam praktik jual beli lelang tersebut tidak memenuhi aturan syariah yang berlaku dan telah diutarakan oleh beberapa madzhab bahwa praktik jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukun serta aturan Islam yang berlaku maka jual beli tersebut tidak sah.⁹

Dari penjelasan mengenai barang jaminan dan prosedur penyelesaian sengketa ekonomi syariah di atas berkesinambungan dengan permasalahan yang terjadi di Baitul Maal Wattanwil (BMT) Mandiri Berkah Syariah Madiun. Pada realitanya, tidak semua nasabah di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun dapat memenuhi kewajiban angsuran sesuai dengan akad perjanjian di awal. Berbagai alasan digunakan nasabah ketika melakukan wansprestasi atau cidera janji ini. Ketika ditelusuri oleh pihak BMT penyebab dari wansprestasi ini sangat beragam, dari mulai karena kegiatan usahanya yang bangkrut atau karena kelalaian, kebohongan, ketidakjujuran, dan bahkan beberapa juga karena kenakalan nasabah. Tentu dengan terjadinya wansprestasi nasabah ini akan merugikan pihak BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun. Karena dana tidak produktif dan mengganggu kestabilan manajemen keuangan BMT itu sendiri.

⁹Ana Selvi Khaerunnisa, *Jual Beli Lelang Perpektif Hukum Islam* (Cirebon: Jurnal Penelitian Hukum Ekonomi Syariah, 2015) Vol 3.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis membahas lebih dalam mengenai jaminan pada pembiayaan dengan akad *ijārah* dan Pelelangan barang Jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun yang akan dikaji dengan Tinjauan Hukum Islam. Maka dengan ini penulis tertarik mengadakan penelitian mengenai hal ini dengan judul : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap Lelang Barang Jaminan Pembiayaan *Ijārah* Multijasa Di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun.**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun?
2. Bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap lelang barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui secara jelas barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.
2. Untuk mengetahui secara jelas lelang barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun

D. Manfaat Penelitian

1. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini secara teoritis bermanfaat untuk memberikan suatu pemahaman dan pengembangan pemikiran mengenai adanya barang jaminan dan pelelangan barang jaminan

sesuai dengan Hukum Islam, dan penelitian ini diharapkan agar menjadi acuan sebagai penelitian yang akan dilakukan penelitian selanjutnya.

2. Secara Praktis

Dalam penelitian ini secara praktis bermanfaat sebagai rujukan bagi pemangku kebijakan di lembaga keuangan syariah mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pelelangan barang jaminan. Selain itu penelitian ini dapat digunakan oleh pihak manajemen di BMT sendiri sebagai acuan dalam mengambil kebijakan untuk mengatasi pembiayaan yang bermasalah di lembaga keuangan syariah.

E. Telaah Pustaka

Sejauh ini penulis menemukan beberapa penelitian terdahulu, diantaranya sebagai berikut:

Penelitian yang dilakukan oleh Choky Herriawan dengan judul *“Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Arisan Dengan Sistem Lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo”* dengan rumusan masalah sebagai berikut: bagaimana analisis fiqh muamalah terhadap akad dan mekanisme arisan dengan sistem lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo? bagaimana analisis fiqh muamalah terhadap implikasi uang hasil pengurangan pembayaran dengan sistem lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar Kecamatan Sooko

Kabupaten Ponorogo? Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa akad dengan sistem lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo sudah memenuhi konsep dasar *qard*. Sedangkan mekanisme pada arisan dengan sistem lelang tersebut tidak sah dan bertentangan dengan konsep dasar *qard*. Kemudian implikasi uang hasil pembayaran iuran arisan dengan sistem lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo merupakan kebiasaan yang tidak baik (*Urf Bathil*) dan pembayaran antara iuran dan hasil undian tidak sepadan sehingga tidak sesuai dengan prinsip *qard*.¹⁰

Yang kedua, penelitian yang dilakukan oleh Riza Mahar Harjana yang berjudul “*Tinjauan Fiqh Terhadap Sistem Pembiayaan Mudharabah Di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun*” dengan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana analisa fiqh terhadap pemberlakuan jaminan pada pembiayaan *mudharabah* di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun? Bagaimana analisa fiqh terhadap status jaminan *mudharib* ketika terjadi pembiayaan macet di KJKS Madani Syariah Jiwan Madiun? Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa penyertaan jaminan di KJKS Madani Syariah Madiun boleh berdasarkan jaminan tersebut adalah sebagai bentuk kehati-hatian pihak KJKS kepada nasabah yang akan melakukan pembiayaan jika

¹⁰ Choky Herriawan dengan judul, *Analisis fiqh muamalah terhadap arisan dengan sistem lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo*, (Skripsi IAIN Ponorogo 2016).

dikemudian hari terjadi wanprestasi dari akad yang disepakati, dan dalam prinsip-prinsip Bank Syariah (LKBB) juga tercantum prinsip-prinsip kehati-hatian dan juga sudah tercantum dalam fatwa DSN-MUI mengenai pembiayaan *mudharabah*, jadi KJKS Madani Syariah Madiun sudah sesuai prinsip pembiayaan tersebut. Kemudian status jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* di KJKS Madani Syariah Madiun sudah sesuai dengan teori *rahn* dalam fiqh sendiri, seperti halnya jika terjadi wanprestasi pihak KJKS sendiri sudah memberikan instruksi lelang jaminan atas dasar kelalaian pihak anggota yang diberikan wewenang pembiayaan *mudharabah* walaupun dalam prosedur tersebut masih ada yang belum sesuai yaitu ketidak terbukaannya dalam eksekusi lelang tersebut hanya dalam lingkup staf-staf tertentu, belum keseluruhan kepada anggota.¹¹

Yang ketiga, penelitian oleh Anis Jumiati yang berjudul “*Tinjauan Dzari’ah Terhadap Sita Jaminan Fidusia di BMT Surya Mandiri Mlarak Ponorogo*” . Dengan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana Tinjauan *Dzari’ah* Terhadap Penerapan Nilai Jaminan Fidusia di BMT Surya Mandiri Mlarak Ponorogo? Bagaimana Tinjauan *Dzari’ah* Terhadap Pelaksanaan Sita Eksekusi Barang Jaminan Nasabah di BMT Surya Mandiri Mlarak Ponorogo? Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa, penerapan nilai jaminan dapat mengakibatkan *mafsadat* (kerugian) pada BMT Surya Mandiri, oleh karena itu penerapan nilai jaminan tersebut belum sesuai konsep *Saad Adz-dzari’ah*. Kedua, Praktek pelaksanaan sita eksekusi

¹¹ Riza Mahar Harjana, *Tinjauan Fiqh Terhadap Sistem Pembiayaan Mudharabah Di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun*, (Skripsi IAIN Ponorogo 2016).

jaminan nasabah ada dua tipe yang Pertama, dapat mengakibatkan *mafsadat* (kerugian) pada BMT Surya Mandiri. Oleh karena itu praktik pelaksanaan sita eksekusi jaminan nasabah tersebut belum sesuai konsep *Fath Adzdzari'ah*. Kedua, dapat mengakibatkan kemaslahatan pada BMT Surya Mandiri. Oleh karena itu praktik pelaksanaan sita eksekusi jaminan nasabah tersebut sudah sesuai konsep *Fath Adz-dzari'ah*.¹²

Keempat, penelitian oleh Shinta Retnowati yang berjudul “*Agunan Sebagai Penyelesaian Resiko Pembiayaan Mudharabah Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Ponorogo*”. Pada penelitian ini mengambil dua fokus masalah, yang pertama bagaimana praktik pembiayaan *mudharabah* di BSM KC. Ponorogo? Bagaimana penyelesaian sengketa gagal bayar dan perimbangan agunan dan bagi hasil? Dalam penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwa pada praktik pelaksanaan akad atau kontrak BSM, nasabah tidak mengetahui maksud dengan secara jelas isi kontrak yang telah ditanda tangani serta nasabah tidak mendapatkan salinan dokumentasi kontraknya, sehingga dapat menimbulkan resiko gagal bayar dikemudian hari, pada penyelesaiannya sengketa yang dipraktikan di BSM kepada nasabah gagal bayar yakni dengan penagihan secara terus menerus, restrukturisasi, dan eksekusi strategi, sedangkan yang lebih BSM lebih sering digunakan oleh BSM adalah eksekusi strategi dengan cara kekeluargaan yakni nasabah menjual agunannya sendiri, agunan sebagai solusi dalam menyelesaikan gagal bayar. Pada perimbangan resiko agunan dan bagi hasil

¹² Anis Jumiati, *Tinjaun Dzari''ah Terhadap Sita Jaminan Fidusia di BMT Surya Mandiri Mlarak Ponorogo*, (Skripsi IAIN Ponorogo 2019).

yang terjadi pada praktik pembiayaan bank syariah Menunjukkan lebih besarnya nilai agunan daripada nilai pembiayaan yang diterima oleh nasabah sehingga jika terjadi pembiayaan macet atau nasabah gagal bayar lebih menguntungkan pihak perbankan, karena asset dari agunan dipegang oleh bank, sedangkan bagi hasil yang telah ditentukan diawal akad terkadang bank meminta diawal-awal bulan dengan pertimbangan bahwa usaha nasabah dalam kondisi baik karena mendapatkan tambahan dana dari bank, bahwa hal demikian terjadi pembagian yang tidak jelas (*gharar*).¹³

Kelima, penelitian oleh Syah M Natanegara yang berjudul “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Jaminan Dalam Akad Pembiayaan mudharabah (studi Kasus di Bank BNI Syariah Cabang Trenggalek)*”. Adapun yang menjadi pokok masalah dalam penelitian ini adalah: apa dasar pemikiran yang diterapkan Bank BNI Syariah Cabang trenggalek yang menerapkan jaminan dalam akad pembiayaan *mudharabah* dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap penerapan jaminan dalam akad pembiayaan *mudarabah* yang diterapkan oleh Bank BNI Syariah cabang Trenggalek. Hasil dari penelitian ini dapat disimpulkan bahwa konsep penerapan jaminan dalam akad pembiayaan *mudarabah* di PT. Bank BNI Syariah Cabang Trenggalek sudah sesuai dengan prinsip Syariah. Dalam hal ini Bank BNI Syariah Cabang Trenggalek memiliki beberapa alasan kenapa menerapkan hal tersebut diantaranya adalah menghindari penyalahgunaan dana oleh nasabah yang tidak sesuai dengan kontrak, sehingga dalam menjaga hartanya

¹³ Shinta Retnowati, *Agunan Sebagai Penyelesaian Resiko Pembiayaan Mudharabah Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Ponorogo* (Skripsi IAIN Ponorogo 2018).

itu pihak Bank BNI Syariah Cabang Trenggalek menerapkan jaminan dalam setiap produk pembiayaan, khususnya pada pembiayaan *mudharabah*.¹⁴

F. Metode Penelitian

1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan. Jenis penelitian lapangan ini diperoleh melalui teknik wawancara dengan memperoleh informasi dan pendapat-pendapat dari pihak manajemen dalam memberikan keterangan mengenai barang jaminan dan pelepasan barang jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa. Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan ialah pendekatan kualitatif, yang merupakan penelitian yang menggunakan pendekatan naturalistik untuk mencari dan menemukan pengertian atau pemahaman tentang fenomena dalam suatu latar yang berkonteks khusus.¹⁵

2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun. Alasan memilih lokasi ini karena di Kabupaten Madiun adalah adanya sebuah lembaga keuangan yang melayani pembiayaan terhadap masyarakat di Madiun yang berdasarkan wawancara awal peneliti

¹⁴ Syah M Natanegara, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penerapan Jaminan Dalam Akad Pembiayaan mudharabah (studi Kasus di Bank BNI Syariah Cabang Trenggalek)* (Skripsi IAIN Ponorogo 2017).

¹⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009), 5.

merasa perlu untuk melihat kesesuaian Hukum Islam terhadap Mekanisme Pelelangan barang jaminan atas pembiayaan yang bermasalah atau macet, selain itu lokasi penelitian juga memudahkan peneliti dalam menggali data karena masih dalam lingkup Kabupaten Madiun

3. Data dan Sumber data

a. Data

1) Data Umum

Data umum yang digunakan oleh penulis adalah data yang berasal dari gambaran umum meliputi profil, manajemen dan sistem pembiayaan di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun.

2) Data Khusus

Data khusus yang digunakan oleh penulis adalah data yang meliputi adanya barang jaminan pada pembiayaan *ijārah* multijasa dan juga pelelangannya di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun. Dalam penelitian ini Penulis mengkhususkan pembahasan pada objek jaminan (*rahn*), tanpa membahas objek jaminan yang lain seperti hak tanggungan, gadai, atau pun hipotek. Sebab pihak BMT dalam melaksanakan pembiayaan secara keseluruhan masih menggunakan objek jaminan (*rahn*) sebagai jaminan kebendaannya. Meskipun pihak BMT juga menyediakan objek jaminan lain yakni hak tanggungan.

b. Sumber Data

1) Sumber Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini yakni mengenai informasi yang diperoleh oleh peneliti dari informan atau narasumber yang terkait dalam penelitian.¹⁶ Informan dalam penelitian ini adalah pihak manajemen BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.

2) Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini, yaitu data yang diperoleh atau berasal dari bahan kepustakaan yang digunakan untuk melengkapi data primer.¹⁷ Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku, ataupun pihak lain yang mempunyai keterkaitan oleh data primer.

4. Teknik Pengumpulan data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data yang digunakan oleh penulis adalah:

a. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh penjelasan untuk mengumpulkan informasi dengan menggunakan cara tanya jawab dengan bertatap muka melalui media telekomunikasi antara

¹⁶ Peter Muhammad Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), 141.

¹⁷ *Ibid.*, 142.

pewawancara dengan orang yang diwawancarai. Di sini penulis akan mewawancarai petugas atau pemangku kebijakan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data kualitatif sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Sebagian besar data berbentuk surat, catatan harian, arsip foto, hasil rapat, cenderamata, jurnal kegiatan dan sebagainya.¹⁸ Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah berupa buku-buku, brosur dan lain-lain. Hal itu dilakukan penulis untuk memperoleh data mengenai pelepasan barang jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.

G. Pengecekan Keabsahan data

Keabsahan data merupakan pengecekan atau pemeriksaan terhadap data yang dilakukan untuk membuktikan apakah penelitian yang dilakukan benar-benar merupakan penelitian ilmiah dan sekaligus untuk menguji data yang diperoleh oleh peneliti.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik triangulasi yang merupakan suatu pendekatan multi metode yang dilakukan peneliti pada saat mengumpulkan dan menganalisis data. Ide dasarnya adalah bahwa fenomena yang diteliti dapat dipahami dengan baik sehingga diperoleh

¹⁸ Ibid., 33.

kebenaran tingkat tinggi jika didekati dari berbagai sudut pandang. Teknik triangulasi sumber ini dilakukan dengan cara menanyakan hal yang sama melalui sumber yang berbeda-beda dan triangulasi teknik yang dilakukan dengan cara mengambil data yang sama dengan teknik yang berbeda (wawancara secara mendalam dan dokumentasi).¹⁹

H. Sistematika Pembahasan

Pada penelitian ini, untuk mendapatkan gambaran yang bersifat menyeluruh serta keterkaitan antara pembahasan pada bab yang dibuat satu sama lain, dan untuk mempermudah peneliti dalam proses penulisan skripsi. Maka perlu ada sistematika penulisan. Dalam hal ini peneliti mengelompokkan skripsi penelitian ini menjadi 5 (lima) sub bab. Adapun sistematika pada penulisan skripsi, antara lain :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pendahuluan ini secara keseluruhan skripsi yaitu meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka, landasan teori, metode penelitan, dan sistematika pembahasan.

BAB II : JAMINAN DAN PELELANGAN DALAM PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA

Bab ini merupakan berisi landasan teori untuk menganalisis data yang telah diperoleh. Dalam bab ini penulis akan

¹⁹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, 324.

menjabarkan tentang teori mengenai *ijārah*, barang jaminan pada pembiayaan, dan pelelangan barang jaminan menurut Hukum Islam.

BAB III : JAMINAN DAN PELELANGANNYA PADA PEMBIAYAAN *IJĀRAH* MULTIJASA DI BMT MANDIRI BERKAH SEJAHTERA SYARIAH MADIUN

Bab ini mencakup pembahasan tentang gambaran umum mengenai profil BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun dan juga lebih khusus mengenai barang jaminan dan pelelangannya pada pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun.

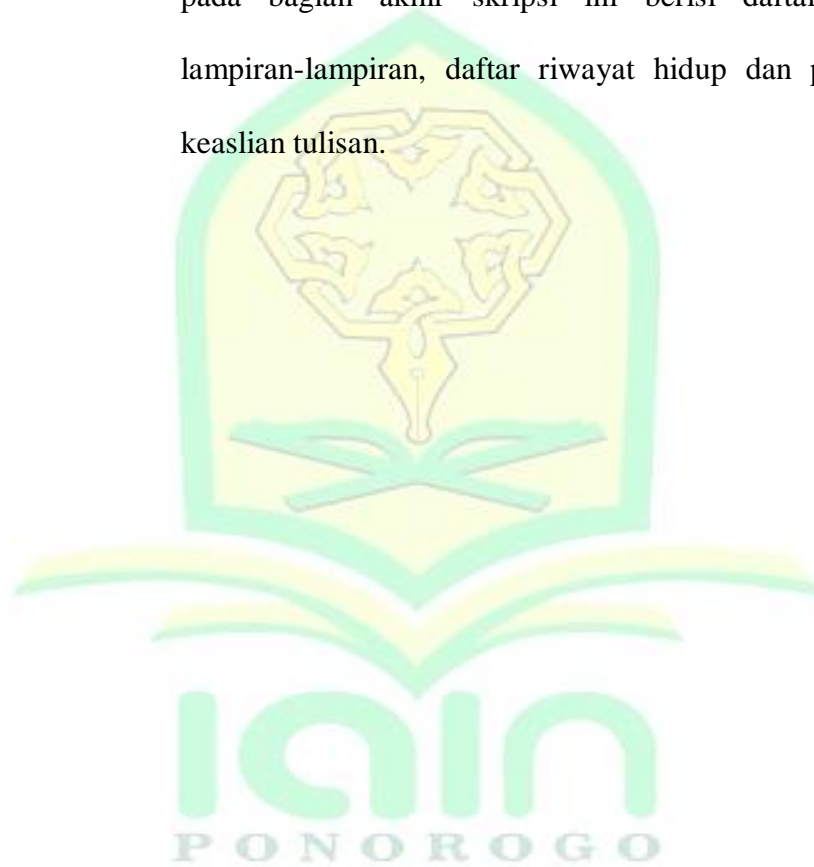
BAB IV : TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELELANGAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *IJĀRAH* MULTIJASA DI BMT MANDIRI BERKAH SEJAHTERA SYARIAH MADIUN

Bab ini merupakan inti pembahasan dari penelitian skripsi. Bab ini didalamnya berisi mengenai bagaimana tinjauan Hukum Islam terhadap barang jaminan pada pembiayaan *ijārah* multijasa dan tinjauan Hukum Islam terhadap pelelangan barang jaminan pada pembiayaan *ijārah*

multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan rangkaian terakhir dari penulisan skripsi yang meliputi : kesimpulan dan saran-saran. Sedangkan pada bagian akhir skripsi ini berisi daftar pustaka, lampiran-lampiran, daftar riwayat hidup dan pernyataan keaslian tulisan.



BAB II

JAMINAN DAN PELELANGAN DALAM PEMBIAYAAN *IJĀRAH* MULTIJASA

A. *Ijārah*

1. Pengertian *Ijārah*

Ijārah yang berarti sewa. Pengertian *ijārah* dapat ditinjau dari dua segi, yaitu segi bahasa (etimologi) dan istilah (terminologi).²⁰ Dari segi bahasa, *ijārah* berarti:

- a. Berasal dari kata *al-ajr* yang artinya kompensasi, upah atau *iwad* (ganti).
- b. Balasan²¹
- c. Menjual manfaat²²

Ijārah adalah sebuah transaksi yang memperjualbelikan manfaat suatu harta benda, sedangkan kepemilikan pokok benda itu tetap ada pada pemiliknya. Transaksi *ijārah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah yang banyak dilakukan manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Secara terminologi perlu dikemukakan beberapa pendapat para ulama, antara lain:

²⁰ Zainuddin bin Abdul Azis Al-Malibari Al-Fannani, *Terjemahan Fathul Mu'in Jilid 2*, terj. Moch. Anwar (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2009), 933.

²¹ Abdullah Bin Abdurrahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram, ter. Thairin Suparta* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), 59.

²² Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah, *Fikih Muamalah* (Bogor, Ghalia Indonesia, 2011), 167.

- a. Menurut Ali al-Khafif, *ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu yang bermanfaat dengan imbalan.
- b. Menurut ulama Syafi'iyah, *ijārah* adalah transaksi terhadap sesuatu manfaat yang dimaksud, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.²³
- c. Menurut ulama Malikiyah dan Hanabilah, *ijārah* adalah pemilikan suatu manfaat yang diperbolehkan dalam waktu tertentu dengan imbalan.²⁴
- d. Menurut Syaikh Syihab al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* ialah akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk memberi dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu.
- e. Menurut Muhammad al-Syarbini al-Khatib bahwa yang dimaksud dengan *ijārah* ialah pemilikan manfaat dengan adanya imbalan dan syarat-syarat.
- f. Menurut Syekh Sayyid Sabbiq bahwa *ijārah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.²⁵

Ada yang menerjemahkan, *ijārah* sebagai jual beli jasa (upah-mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, ada pula yang menerjemahkan sewa menyewa, yakni mengambil manfaat dari barang. Menurut peneliti, keduanya benar. Pada pembahasan ini, peneliliti

²⁴ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: PT Rajagrafindo Persada, 2017), 80.

²⁵ Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), 115.

membagi *ijārah* menjadi dua bagian, yaitu *ijārah* atas jasa dan *ijārah* atas benda.

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Ijārah merupakan akad yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil dalil yang terdapat dalam Al-quran, Hadits atau ijma ulama. Namun demikian terdapat ulama yang tidak membolehkannya, diantaranya Abu Bakar al-Ashamm, Ismail bin Aliyah, Hasan Basri dan lainnya. Dengan alasan, jika kita gunakan qiyas (analog), akad *ijārah* identik dengan *bai' al ma'dum* yang dilarang, manfaat sebagai objek tidak bisa dihadirkan ketika akad. Akan tetapi, pendapat ini disanggah Ibnu Rusyd dengan mengatakan bahwa walaupun manfaat tidak bisa dihadirkan ketika akad, namun akan bisa dipenuhi ketika akad telah berjalan.²⁶ Sewa dalam hukum Islam diperbolehkan berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut.

a. Al-Qur'an

فَأَنْطَلَقَا حَتَّىٰ إِذَا أَتَيَا أَهْلَ قَرْيَةٍ اسْتَطَعَمَا أَهْلَهَا فَأَبَوْا أَنْ
يُضَيِّفُوهُمَا فَوَجَدَا فِيهَا جِدَارًا يُرِيدُ أَنْ يَنْقُضَ فَأَقَامَهُ^ط قَالَ لَوْ
شِئْتَ لَتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا ﴿٧٧﴾

Artinya: Maka keduanya berjalan; hingga tatkala keduanya sampai kepada penduduk suatu negeri, mereka minta dijamu kepada penduduk negeri itu, tetapi penduduk negeri itu

²⁶ Dimyauudin Djuwaini, *pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), 153.

tidak mau menjamu mereka, kemudian keduanya mendapatkan dalam negeri itu dinding rumah yang hampir roboh, Maka Khidhr menegakkan dinding itu. Musa berkata: "Jikalau kamu mau, niscaya kamu mengambil upah untuk itu". (Qs. Al-Kahfi : 77)

قَالَ ذَلِكَ بَيْنِي وَبَيْنَكَ أَيَّمَا الْأَجَلَيْنِ قَضَيْتُ فَلَا عُدْوَانَ عَلَيَّ
وَاللَّهُ عَلَيَّ مَا نَقُولُ وَكَيلٌ ﴿٢٨﴾

Artinya: Dia (Musa) berkata: "Itulah (perjanjian) antara aku dan kamu. mana saja dari kedua waktu yang ditentukan itu aku sempurnakan, Maka tidak ada tuntutan tambahan atas diriku (lagi). dan Allah adalah saksi atas apa yang kita ucapkan". (Qs. Al-Qashash : 28)

قَالَتْ إِحَدَهُمَا يَتَأْبَتِ آسْتَجِرُهُ إِنَّ خَيْرَ مَنْ آسْتَجَرْتَ الْقَوِيُّ
الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya: Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya". (Qs. Al-Qashash : 26)²⁷

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تَضَارُّوهُنَّ لِيُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أَوْلَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ

²⁷ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), 185.

أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَفَاتُوهُنَّ أَجُورَهُنَّ وَأَتَمُّرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاسَرْتُم
فَسْتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَى ۖ

Artinya: Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anakanak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya. (Qs. At-Thalaq : 6)²⁸

أَهْمٌ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ
الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ
بَعْضًا سَخِرِيًّا ۗ وَرَحِمْتَ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا تَجْمَعُونَ ۖ

Artinya: Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebahagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan. (Qs. Az-Zukhruf : 32).²⁹

b. As-Sunnah

Ibnu Majah, Rasulullah Saw. Bersabda:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

²⁸ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algesindo, 1986), 303.

²⁹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, 186.

Artinya: “Berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering”.³⁰

وَعَنْ أَبِي سَعِيدٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ نَبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَسِّمْ لَهُ أَجْرَتَهُ

Artinya: Dari Abi Said ra bahwa sesungguhnya sesungguhnya Nabi SAW bersabda: Barangsiapa yang menyewa tenaga kerja, hendaklah ia menyebutkan baginya upahnya³¹

c. Ijma’

Umat Islam pada masa sahabat telah berijma’ bahwa *ijārah* dibolehkan sebab bermanfaat bagi manusia. Mengenai disyari’atkannya *ijārah*, semua Ulama bersepakat, tidak ada seorang ulama pun yang membantah kesepakatan ijma’ ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat, akan tetapi hal itu tidak dianggap. Pakar-pakar keilmuan dan cendekiawan sepanjang sejarah di seluruh negeri telah sepakat akan legitimasi *ijārah*. Dari beberapa *nash* yang ada, kiranya dapat dipahami bahwa *ijārah* itu disyari’atkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan. *Ijārah* (sewa menyewa) merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Bila dilihat uraian diatas, rasanya mustahil manusia

³⁰ Muhammad bin Ismail Al-Kahlani, Subul As-Salam, Juz 3, Maktabah Mushtafa Al-Babiy Al-Halabiy, Mesir, cet, IV, 1960, 81.

³¹ Ibid.,81.

berkecukupan hidup tanpa ber*ijārah* dengan manusia. Oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya *ijārah* itu adalah salah satu bentuk aktivitas antara dua pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama. *Ijārah* merupakan salah satu jalan untuk memenuhi hajat manusia. Oleh sebab itu para ulama menilai bahwa *Ijārah* itu merupakan suatu hal yang diperbolehkan.³²

Di Indonesia sendiri mengenai ketentuan *Ijārah* juga telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional. Adapun menurut Fatwa DSN Nomor 09/DSN/ MUI/ IV/ 2000, akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Sewa atau *ijārah* dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jual beli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.³³

Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dengan Fatwa Nomor 09/ DSN/ MUI/ IV/ 2000 antara lain memberikan penjelasan terkait:

³² Rachmat Syafei, *fiqih Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2011, h. 121-124.

³³ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008,

a. Rukun dan Syarat *Ijārah*

- 1) Sighat *ijārah*, yaitu ijab dan qabul berupa persyaratan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- 2) Pihak-pihak yang berakad terdiri atas pemberi sewa/ pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.
- 3) Objek akad *ijārah* yaitu manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah.

b. Ketentuan Objek *Ijārah*

- 1) Objek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaa barang atau jasa.
- 2) Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- 3) Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- 4) Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- 5) Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- 6) Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

- 7) Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *ijārah*.
 - 8) Pembayaran sewa atau upah boleh termasuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak.
 - 9) Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak.
- c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*
- 1) Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang
 - c) Manjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan
 - 2) Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).
 - c) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena

kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

d. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.³⁴

Berdasarkan objeknya, *ijārah* terdiri dari: (1) *ijārah* di mana objeknya manfaat dari barang, seperti sewa mobil, sewa rumah, dan sebagainya. (2) *ijārah* di mana objeknya adalah manfaat dari tenaga seorang seperti jasa konsultan. Pengacara, buruh, kru, jasa guru/dosen, dan sebagainya. Pendapat yang diterima dari transaksi *ijārah* disebut ujah. Al-ujrah adalah imbalan yang diperjanjikan dan dibayar oleh pengguna manfaat sebagai imbalan atas manfaat yang diterimanya Aplikasi *ijārah* dalam perbankan (Agustianto,2008), dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Jika diterapkan dalam perbankan islam, maka bank Islam bertindak sebagai muajjir (pemberi sewa) dan nasabah selaku penyewa (musta'jir).
- b. Dalam praktik perbankan islam tahapan ideal *ijārah* adalah
 - 1) Nasabah menjelaskan kepada bank bahwa ia ingin menyewa suatu aset dan mampu membawa sewa secara periodik.

³⁴ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), 186.

- 2) Setelah melakukan penelitian, bank setuju akan menyewakan aset itu kepada nasabah.
 - 3) Bank membeli atau menyewa aset yang dibutuhkan nasabah
 - 4) Bank membuat perjanjian *ijārah* dengan nasabah untuk jangka waktu tertentu dan menyerahkan aset itu untuk dimanfaatkan.
 - 5) Nasabah membayar sewa setiap bulan yang jumlahnya sesuai dengan kesepakatan.
 - 6) Bank melakukan penyusutan terhadap aset. Biaya penyusutan dibebankan kepada laporan laba rugi.
 - 7) Di akhir masa sewa, nasabah mengembalikan aset tersebut kepada bank³⁵
- c. Sub- lease/ *Ijārah Muwazy*
- 1) Menyewakan barang kepada pihak ketiga, hukumnya dibolehkan apabila pemilik barang mengizinkannya. Apabila pemilik aset tidak mengizinkannya, maka penyewaan kepada pihak ketiga tidak dibolehkan.
 - 2) Sering kali nasabah membutuhkan kontrakan rumah atau rumah toko, atau gedung, sedangkan mereka tidak mampu membayar ujrahnya di muka sekaligus, tetapi secara cicilan perbulan mereka mapu. Nasabah tersebut dapat menghubungi

³⁵ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoretis dan Praktik* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), 82.

bank Islam untuk mendapatkan pembiayaan sewa rumah tersebut.

- 3) Bank Islam dan BMT dapat menjadikan konsep ini sebagai produk. Caranya: Bank menyewa sebuah aset, kemudian menyewakannya kembali kepada nasabah secara cicilan. Prosesnya ialah setelah negosiasi, bank Islam menyewa aset tersebut misalnya Rp 10 juta setahun. Selanjutnya, bank menyewakan kembali kepada nasabah Rp 1.000.000 perbulan. Dengan demikian, bank mendapat margin sewa Rp 2 juta

3. Macam-macam *Ijārah* dan Hukum *Ijārah*

Dilihat dari segi objeknya akad *ijārah* dibagi menjadi dua macam, yaitu yang pertama *ijārah* bersifat manfaat, artinya pemberian imbalan karena mengambil manfaat dari suatu ‘*ayn* (benda), seperti sewa-menyewa rumah, pakian dan lain lain. Sedangkan *ijārah* yang kedua adalah *ijārah* yang bersifat pekerjaan, yaitu pemberian imbalan akibat pekerjaan yang dilakukan oleh *nafs*, seperti seorang pelayan. Dalam hal ini *ijārah* yang bersifat manfaat mengarahnya kepada sewa menyewa, sedangkan *ijārah* yang bersifat pekerjaan mengarahnya kepada upah mengupah. Sewa-menyewa dalam perjanjian lainnya merupakan perjanjian yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai kekuatan hukum, yaitu pada saat sewa menyewa

berlangsung, maka apabila akad sudah berlangsung maka pihak yang menyewakan (*muajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*), dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula menyerahkan uang sewanya (*ujrah*).³⁶

a. Hukum Sewa-Menyewa

Dibolehkan *ijārah* atas barang mubah, seperti rumah, kamar, dan lain-lain, tetapi dilarang *ijārah* terhadap benda-benda yang diharamkan.

b. Ketetapan Hukum Akad Dalam *Ijārah*

Menurut ulama Hanafiyah, ketetapan akad *ijārah* adalah kemanfaatan yang sifatnya mubah. Menurut ulama Malikiyah, hukum *ijārah* sesuai dengan keberadaan manfaat. Ulama Hanabilah dan Syafi'iyah berpendapat bahwa hukum *ijārah* tetap pada keadaannya, dan hukum tersebut menjadikan masa sewa, seperti benda yang tampak.³⁷

Perbedaan pendapat diatas berlanjut pada hal-hal berikut.

a. Keberadaan upah dan hubungannya dengan akad

³⁶ Suhwardi K.Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000) 148-150.

³⁷ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Putaka Utama, 2010), 131-132.

Menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, keberadaan upah bergantung pada adanya akad. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, upah dimiliki berdasarkan akad itu sendiri, tetapi diberikan sedikit demi sedikit, bergantung pada kebutuhan *'aqid*. Menurut ulama hanafiyah dan Malikiyah, kewajiban upah didasarkan pada tiga perkara:

- 1) Mensyaratkan upah untuk dipercepat dalam akad
- 2) Mempercepat tanpa adanya syarat
- 3) Dengan membayar kemanfaatan sedikit demi sedikit. Jika dua orang yang akad bersepakat untuk mengakhirkan upah, hal itu tidak dibolehkan.

b. Barang sewaan atau pekerjaan diberikan setelah akad

Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, *ma'qud 'alaih* (barang sewaan) harus diberikan setelah akad.

c. *Ijārah* dikaitkan dengan masa yang akan datang

Ijārah untuk waktu yang akan datang dibolehkan menurut ulama Malikiyah, Hanabilah dan Hanafiyah, sedangkan Syafi'iyah melarangnya selagi tidak bersambung dengan waktu akad.

d. Cara Memanfaatkan Barang Sewaan

- 1) Sewa rumah

Jika seseorang menyewa rumah, dibolehkan untuk memanfaatkannya sesuai kemauannya, baik dimanfaatkan sendiri atau dengan orang lain, bahkan boleh disewakan lagi atau dipinjamkan kepada orang lain.

2) Sewa tanah

Sewa tanah diharuskan untuk menjelaskan tanaman apa yang akan ditanam atau bangunan apa yang akan didirikan di atasnya. Jika tidak dijelaskan, *ijārah* dipandang rusak.

3) Sewa kendaraan

Dalam menyewakan kendaraan, baik hewan atau kendaraan lainnya harus dijelaskan salah satu di antara dua hal, yaitu waktu dan tempat. Juga harus dijelaskan barang yang akan dibawa atau benda yang akan diangkut.³⁸

e. Perbaikan Barang Sewaan

Menurut ulama Hanafiyah, jika barang yang disewakan rusak, seperti pintu rusak atau dinding jebol dan lain-lain, pemiliknyalah yang berkewajiban memperbaikinya, tetapi ia tidak boleh dipaksa sebab pemilik barang tidak boleh dipaksakan memperbaiki barangnya sendiri. Apabila penyewa bersedia memperbaikinya, ia tidak diberikan upah sebab dianggap suka rela. Adapun hal-hal kecil seperti membersihkan sampah atau tanah merupakan kewajiban penyewa.

³⁸ Ibid, 132-133.

f. Kewajiban Penyewa Setelah Habis Masa Sewa

Di antara kewajiban penyewa setelah masa sewa habis adalah:

- 1) Menyerahkan kunci jika yang disewa rumah.
- 2) Jika yang disewa kendaraan, ia harus menyimpannya kembali di tempat asalnya.³⁹

g. Hukum Upah Mengupah

Upah-mengupah ataub *ijārah ‘ala al-a’mal*, yakni jual beli jasa, biasanya berlaku dalam beberapa hal seperti menjahitkan pakaian, membangun rumah, dan lain-lain. *Ijārah ‘alaal-a’mal* terbagi menjadi dua, yaitu:

1) *Ijārah* Khusus

Yaitu *ijārah* yang dilakukan oleh seorang pekerja. Hukumnya, orang yang bekerja tidak boleh bekerja selain dengan orang yang telah memberinya upah.

2) *Ijārah* Musytarik

Yaitu *ijārah* dilakukan secara bersama-sama atau melalui kerja sama. Hukumnya dibolehkan bekerja sama dengan orang lain.⁴⁰

4. Rukun dan Syarat Dalam *Ijārah*

a. Rukun-rukun sewa-menyewa (*ijārah*) adalah sebagai berikut:

- 1) *Al-‘Aqidani* (dua belah pihak)

³⁹ Ibid, 133-134.

⁴⁰ Ibid, 134.

Yang dimaksud dengan *al-'aqidani* adalah kedua belah pihak yang terlibat langsung dalam akad sewa-menyewa. Keduanya adalah inti dari akad ini yang bila salah satunya tidak ada, misalnya tidak ada yang menyewa atau tidak ada yang menyewakan, tentu tidak bisa dikatakan akad sewa-menyewa. Mu'jir adalah yang memberikan upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewakan, musta'jir adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu, disyaratkan pada mu'jir dan musta'jir adalah baligh, berakal, cakap melakukan tasharuf (mengendalikan harta), dan saling meridhai.⁴¹

2) *Shigat*

Yang dimaksud dengan *shighat* adalah ijab dan kabul antara kedua pihak, yaitu antara pihak yang menyewakan atau *musta'jir* dan pihak yang menyewa atau *mu'jir* diatas. Dalam pandangan jumhur ulama, yang disebut ijab adalah lafadz ucapan dari pihak yang menyewakan. Misalnya dia berkata, “Aku sewakan barang ini untuk kamu ambil manfaatnya selama sebulan”. Sedangkan kabul adalah lafadz yang diucapkan oleh pihak penyewa yang intinya menyatakan persetujuan atas apa yang diucapkan pemberi sewa. Misalnya dia berkata, “aku setuju”. Namun dalam pandangan mazhab Al-Hanafiyah, ijab itu

⁴¹ Ibid, 126.

tidak harus diucapkan oleh pihak yang memberi sewa, tetapi bisa saja dari pihak yang menyewa. Demikian juga dengan kabul, bisa saja merupakan lafadz yang datang dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi titik utamanya adalah siapa yang mengucapkan lafadz sewa-menyewa lebih dahulu, maka berarti dia mengucapkan lafadz ijab. Dan siapa yang menyatakan persetujuan, berarti dia yang mengucapkan kabul. Maka shighatnya bisa saja datang dari pihak yang menyewa dengan dia berkata, “Aku sewa barangmu ini”. Lalu pemilik barang sebagai pihak yang menyewakan menjawab, ”aku terima”.⁴²

Sewa-menyewa belum dikatakan sah sebelum ijab dan kabul dilakukan sebab ijab kabul menunjukkan kerelaan. Pada dasarnya ijab kabul dilakukan dengan lisan tetapi kalau tidak mungkin misalnya bisu atau yang lainnya, boleh ijab dan kabul dengan surat menyurat yang mengandung arti ijab dan kabul.⁴³

3) Pembayaran

Rukun yang ketiga dalam akad sewa adalah adanya pembayaran dengan harga tertentu. Pembayaran adalah harga sewa-menyewa yang disepakati oleh kedua belah pihak. Adanya harga sewa ini membedakan akad sewa ini dengan akad pinjam. Karena dalam akad pinjam, tidak ada kewajiban untuk membayar.

⁴² Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalat*, (Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2017), 123.

⁴³ Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, 117.

4) Manfaat

Rukun yang keempat adalah manfaat yang bisa diambil oleh pihak penyewa. Seperti manfaat rumah untuk dijadikan tempat tinggal, atau manfaat sewa tanah untuk ditanami atau ditanami. Yang paling utama membedakan antara jual beli dengan sewa menyewa terletak pada manfaat ini. Dalam akad jual beli yang diperjual belikan bukan manfaat melainkan jati diri atau suatu benda. Sedangkan dalam akad sewa-menyewa, benda itu sendiri tidak diperjualbelikan, namun yang diberikan hanya sebatas manfaatnya saja.⁴⁴

b. Syarat-Syarat Dalam Akad *Ijārah*

Untuk sahnya sewa-menyewa, ada beberapa syarat yang harus diperhatikan, yaitu sebagai berikut.

- 1) Orang yang melakukan perjanjian sewa-menyewa yang telah memenuhi syarat untuk melakukan perjanjian pada umumnya.
- 2) Kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, yaitu mempunyai kemampuan untuk membedakan yang baik dan yang buruk. Oleh karena itu, apabila transaksinya dilakukan oleh orang yang belum dewasa, sebagaimana pendapat Imam syafi'i dan Imam Hanbali, transaksi yang dilakukan adalah batal, meskipun kedua belah pihak sudah mampu membedakan mana yang baik dan yang buruk atau disebut dengan

⁴⁴ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalat*, 124.

mumayiz.⁴⁵ Sedangkan menurut Hanafiyah, ‘*aqid* (orang yang melakukan akad disyaratkan harus berakal dan *mumayiz* serta tidak disyaratkan harus balig. Akan tetapi untuk barang bukan miliknya sendiri, akad *ijārah* anak *mumayiz* adalah sah, apabila telah mendapatkan izin dari walinya.⁴⁶

- 3) Kedua belah pihak yang melakukan perjanjian sewa-menyewa atau mengupah harus mencerminkan sikap saling merelakan, tidak ada sedikitpun unsur pemaksaan yang menyebabkan kerugian pada masing-masing pihak.
- 4) Barang yang dijadikan objek bukan hanya keberadaannya, tetapi harus dapat diserahkan dan mengandung manfaat yang jelas sesuai dengan kebutuhan penyewanya.⁴⁷ Setelah terjadi penyerahan barang sewaan atau jasa diperburuhkan, risiko mengenai barang yang dijadikan objek perjanjian sewa-menyewa ditanggung oleh si pemilik barang, sebab si penyewa hanya menguasai untuk mengambil manfaat dari barang yang disewakan. Dengan kata lain, penyewa hanya berhak mengambil manfaat barang, bukan zat barang yang bersangkutan, sedangkan hak benda tetap ada di tangan pemilik barang atau yang menyewakannya. Dengan demikian, yang berkewajiban memperbaikinya, demikian pula jika barang baru disewa tanpa sengaja rusak, pemilik barang yang bertanggung

⁴⁵ Ibid, 125.

⁴⁶ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan* (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 251.

⁴⁷ Ahmad Sarwat, *Seri Fikih Kehidupan (7) Muamalat*, 125.

jawab, kecuali kerusakan dilakukan oleh penyewa karena kelalaiannya atau disengaja dan tidak melakukan pemeliharaan atas barang yang disewa.⁴⁸

Untuk mengetahui manfaat barang, ada kalanya pemilik barang menjelaskannya kepada penyewa barang yang akan disewakan dan manfaat barang tersebut benar-benar sudah jelas, misalnya rumah, mobil, tanah, dan sebagainya. Dalam pelaksanaan sewa-menyewa barang, bukan hanya manfaatnya yang harus diperhatikan, melainkan batas waktu penyewaan, harga sewa, dan fungsi-fungsi yang dimiliki barang sehingga dalam transaksi sewa-menyewa terdapat hal-hal berikut:

- a. Penjelasan manfaat, yaitu manfaat benda yang disewakan benar-benar jelas diketahui.
- b. Penjelasan waktu, yaitu waktu minimal atau maksimal dari masa penyewaan barang atau jasa.
- c. Penjelasan harga sewa, yaitu untuk membedakan harga sewa sesuai dengan waktunya, misalnya per bulan, per tahun atau perhari; dan
- d. Penjelasan jenis pekerjaan, yaitu menjelaskan jasa yang dibutuhkan penyewa dan orang yang dapat memberikan jasanya. Misalnya, pembantu rumah tangga, tukang kayu, sopir, dan sebagainya.⁴⁹

5. Objek *Ijārah*

⁴⁸ Wawan muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, 252.

⁴⁹ *Ibid.*, 253.

Syarat manfaat agar akad sewa-menyewa menjadi sah pelaksanaannya, maka fasilitas objek sewaan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

a. *Mutaqawwim*

Yaitu jasa atau manfaat harus memiliki kriteria berharga. Tinjauan berharga dalam bab *ijārah* ini, sama dengan tinjauan berharga komoditi (*ma'qud 'alaih*). Dari perspektif syar'ī, jasa atau manfaat bisa dikategorikan berharga apabila pemanfaatannya dilegalkan (*mubahan syar'an*). Sedangkan dari perspektif *urf*, jasa atau manfaat bisa dikategorikan berharga apabila sudah lumrah dimanfaatkan, sehingga diakui secara publik memiliki nilai ekonomis dan layak dikomersialkan (*maqsshudan 'urfan*). Sebab komersialisasi sesuatu yang tidak memiliki nilai ekonomis, termasuk tindakan bodoh dan memakan harta orang lain dengan cara yang *bathil*. Karena itu tidak sah menyewakan alat musik yang diharamkan, sebab pemanfaatannya tidak legal secara syar'ī. Demikian juga tidak sah menyewakan mata uang dinar dan dirham untuk dimanfaatkan sebagai aksesoris atau perhiasan, menyewakan jasa penawaran produk kepada konsumen (makelar) yang tidak ada jerih payahnya, sebab manfaat atau jasa demikian secara *'urf* tidak dianggap sebagai manfaat atau jasa yang memiliki nilai ekonomis yang layak dikomersialkan.⁵⁰

⁵⁰ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fikih Muamalah* (Kediri: Lirboyo Press, 2015), 279.

b. Berupa nilai kegunaan, bukan berupa barang

Jasa atau manfaat dalam akad *ijārah* disyaratkan berupa nilai kegunaan, bukan berupa barang. Sebab orientasi akad *ijārah* bukan untuk memperoleh sebuah barang, melainkan untuk mendapatkan nilai manfaat dari sebuah barang. Karena itu, tidak sah menyewa sapi perah untuk diambil air susu atau anaknya, menyewa kolam untuk diambil air atau ikannya, dll. Sebab susu, anak, air, dan ikan tersebut merupakan kemanfaatan yang berupa barang, bukan berupa sebuah nilai kegunaan. Akan tetapi, larangan manfaat akad *ijārah* berupa barang ini apabila barang menjadi tujuan pokok dari akad *ijārah*. Artinya, akad *ijārah* diadakan dengan tujuan pokok untuk mendapatkan manfaat berupa barang. Sedangkan jika manfaat berupa barang tersebut bukan sebagai tujuan pokok dari akad *ijārah*, melainkan sekedar implikasi yang tak terpisahkan dari akad *ijārah* karena faktor hajat atau darurat maka diperbolehkan. Seperti menyewa wanita untuk menyusui anak kecil, dimana yang menjadi tujuan pokok dari akad *ijārah* tersebut adalah jasa asuhnya. Sedangkan air susunya didapatkan hanya sebagai implikasi tak terpisahkan dari layanan jasa asuh tersebut. Sebab, jika layanan jasa asuh pada anak kecil tersebut tanpa disertai memberikan air susu, maka akan sangat menyulitkan (*masyaqqah*).⁵¹

⁵¹ Ibid, 279.

Jumhur ulama fikih berpendapat bahwa *ijārah* adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya, tetapi bendanya. Menanggapi pendapat di atas, Wahbah Al-Juhaili mengutip pendapat Ibnu Qayyim dalam *I'lam Al-Muwaqi'in* bahwa manfaat sebagai asal *ijārah* sebagaimana ditetapkan ulama fikih adalah asal *fasid* (rusak) sebab tidak ada landasannya, baik dari Al-Qur'an, As-Sunnah, ijma' maupun qiyas yang sah. Menurutnya, benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, asalnya tetap ada, misalnya pohon yang mengeluarkan buah, pohonnya tetap ada dan dapat dihukumi manfaat, sebagaimana dibolehkan dalam wakaf untuk mengambil manfaat dari sesuatu atau sama juga dengan barang pinjaman yang diambil manfaatnya. Dengan demikian sama saja antara arti manfaat secara umum dengan benda yang mengeluarkan suatu manfaat sedikit demi sedikit, tetapi asalnya tetap ada.⁵²

Berdasarkan beberapa definisi tersebut, maka *ijārah* tidak boleh dibatasi dengan syarat. Akad *ijārah* tidak boleh dipalingkan,

⁵² Rachmad Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), 122.

kecuali ada unsur manfaat, dan akad *ijārah* tidak boleh berlaku pada pepohonan yang diambil buahnya.⁵³

c. Mampu diserahkan-terimakan

Jasa atau manfaat harus mampu diserahkan-terimakan oleh *mu'jir* dan *musta'jir*, baik secara empiris atau hukum (syar'i). Termasuk manfaat yang mampu diserahkan-terimakan adalah, manfaat yang dimiliki oleh *musta'jir* melalui akad *ijārah*, sebab *musta'jir* bertindak sebagai pemilik atas manfaat barang yang disewa, sehingga ia sah menyewakan barang yang disewanya kepada orang lain. Contoh manfaat yang tidak mampu diserahkan-terimakan secara syar'i seperti, menyewa tenaga pengajar untuk mengajari ilmu sihir. Istri menyewakan jasanya tanpa izin suami, wanita sedang haid jasanya untuk membersihkan masjid, dll. Sebab mempelajari ilmu sihir, istri kerja tanpa izin suami, dan berada dalam masjid bagi wanita haid, hukumnya haram secara syar'i.

d. Manfaat kembali kepada *musta'jir*

Jasa atau manfaat dalam akad *ijārah* harus dinikmati oleh pihak penyewa (*musta'jir*), bukan pihak yang menyewakan (*mu'jir*), sebab jasa atau manfaat dalam akad *ijārah* merupakan komoditi, dibeli dengan *ujrah* oleh *musta'jir*.⁵⁴

e. Benda *isti'mali*

⁵³ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, 80.

⁵⁴ *Ibid*, 282

Harta benda yang menjadi objek *ijārah* haruslah benda yang benda yang bersifat *isti'mali*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang kali tanpa mengakibatkan kerusakan dan pengurangan sifatnya. Seperti tanah, kebun, mobil dan lainnya. Sedangkan benda yang bersifat *istihlaki* atau benda yang rusak atau berkurang sifatnya karena pemakaian seperti makanan, minuman atau buku tulis, tidak boleh disewakan. Kelima persyaratan di atas harus dipenuhi dalam setiap *ijārah* yang mentransaksikan manfaat harta benda.⁵⁵

f. Pembayaran Upah Dalam Sewa

Jika *ijārah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ada ketentuan penangguhannya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Syafi'i dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri jika mu'jir menyerahkan zat benda yang disewa kepada musta'jir, ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan. Hak menerima upah bagi musta'jir adalah sebagai berikut.

1) Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada hadis

diriwayatkan Ibnu Majah, Rasulullah Saw bersabda:

⁵⁵ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalat*, 125.

“Berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering”.

- 2) Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat barang yang di*ijārah*kan mengalir selama penyewaan berlangsung.⁵⁶

Artinya: Dari Abi Saïd ra bahwa sesungguhnya sesungguhnya Nabi SAW bersabda: Barangsiapa yang menyewa tenaga kerja, hendaklah ia menyebutkan baginya upahnya.⁵⁷

Wajibnya upah dalam akad *ijārah* adalah dengan keadaan akad itu sendiri. Kemutlakan *ijārah* adalah menetapkan kontannya upah, kecuali disyaratkan upah yang ditempo, maka dalam keadaan demikian, upah sewa dapat ditempokan.⁵⁸

Adapun syarat-syarat yang berkaitan dengan upah (*ujrah*) adalah sebagai berikut.

- 1) Upah harus berupa mal *mutaqawwim* yang diketahui. Syarat ini disepakati oleh para ulama. Syarat *mal mutaqawwim* diperlukan dalam *ijārah*, karena upah (*ujrah*) merupakan harga atas manfaat, sama seperti harga barang dalam jual beli.

Artinya: “Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara

⁵⁶ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 121.

⁵⁷ Muhammad bin Ismail Al-Kahlani, *Subul As-Salam*, Juz 3, Maktabah Mushtafa Al-Babiy Al-Halabiy, Mesir, cet, IV, 1960, 81.

⁵⁸ Syaikh Muhammad bin Qasim al-Ghazy, *Fatchul Qarib al-Mujib II* (Surabaya: Al-Miftah, 2008), 464.

itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.” (HR Ahmad dan Abu Dawud).⁵⁹

Kejelasan tentang upah kerja ini diperlukan untuk menghilangkan untuk menghilangkan perselisihan antara kedua belah pihak. Penentuan upah atau sewa ini boleh didasarkan kepada urf atau adat kebiasaan. Misalnya, sewa (ongkos) kendaraan angkutan kota, bus, becak, yang sudah lazim berlaku, meskipun tanpa menyebutkannya, hukumnya sah.

2) Upah atau sewa tidak boleh sama dengan jenis manfaat *ma'qud 'alaih*.

Apabila upah atau sewa sama dengan jenis manfaat barang yang disewa, maka *ijārah* tidak sah. Misalnya menyewa rumah untuk tempat tinggal yang dibayar dengan tempat tinggal rumah si penyewa, menyewa kendaraan dengan kendaraan, tanah pertanian dengan tanah pertanian. Ini pendapat Hanafiah. Akan tetapi, Syafi'iyah tidak memasukkan syarat ini sebagai syarat *ujrah*.⁶⁰

6. Pembatalan dan Berakhirnya Akad *Ijārah*

Pada dasarnya perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian (tidak mempunyai hak *pasakh*) karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak (yang

⁵⁹ Mardani, *Ayat-ayat dan Hadis Ekonomi Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2011), 194.

⁶⁰ Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalat* (Jakarta: AMZAH, 2015), 326.

menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa-menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukan digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa-menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak tertutup kemungkinan pembatalan perjanjian (*pasakh*) oleh salah satu pihak jika ada alasan/dasar yang kuat. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya perjanjian sewa-menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut.

a. Terjadinya Aib Pada Barang Sewaan

Maksudnya, pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa ada kerusakan ketika sedang berada di tangan penyewa. Kerusakan itu akibat kelalaian penyewa sendiri. Misalnya, penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan. Dalam hal seperti itu, penyewa dapat minta pembatalan.⁶¹

b. Rusaknya Barang Yang Disewakan

Maksudnya, barang yang menjadi objek perjanjian sewa-menyewa mengalami kerusakan atau musnah sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan yang diperjanjikan, misalnya yang menjadi objek sewamenyewa adalah rumah, kemudian rumah yang diperjanjikan terbakar.

⁶¹ Suwardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, 142.

c. Rusaknya barang yang diupahkan (*mahjur 'alaih*).

Maksudnya, barang yang menjadi sebab terjadinya hubungan sewa menyewa mengalami kerusakan. Dengan rusak atau musnahnya barang yang menyebabkan terjadinya perjadinya perjanjian maka akad tidak akan mungkin terpenuhi lagi. Misalnya, A mengupahkan (perjanjian sewa-menyewa karya) kepada B untuk menjahit bakal celana. Kemudian bakal celana itu mengalami kerusakan, maka perjanjian sewa-menyewa itu berakhir dengan sendirinya.⁶²

d. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan.

Dalam hal ini, yang dimaksudkan ialah tujuan perjanjian sewa-menyewa telah tercapai, atau masa perjanjian perjanjian sewa-menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati. Misalnya, perjanjian sewa menyewa rumah selama satu tahun. Penyewa telah memanfaatkan rumah selama satu tahun, maka perjanjian sewa-menyewa tersebut batal atau berakhir dengan sendirinya. Maksudnya, tidak perlu lagi diadakan suatu perbuatan hukum untuk memutus hubungan sewa-menyewa.

e. Adanya uzur

⁶² Ibid, 142-143.

Penganut mazhab Hanafi menambahkan bahwa uzur juga merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Adapun yang dimaksud dengan uzur di sini adalah adanya suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin dapat terlaksana sebagai mana mestinya. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang, kemudian barang dagangannya musnah terbakar, atau dicuri orang bangkrut sebelum toko itu dipergunakan. Maka penyewa dapat membatalkan perjanjian sewamenyewa toko yang telah diadakan sebelumnya.⁶³

B. JAMINAN DALAM PEMBIAYAAN

Secara umum, jaminan dalam Hukum Islam dibagi menjadi dua yaitu jaminan yang berupa orang dan jaminan yang berupa harta benda. Jaminan yang berupa orang dikenal dengan istilah *Ad-dhaman* atau *kafalah*, sedangkan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*. Namun, dalam hal ini penulis hanya akan membahas mengenai jaminan kebendaan yang umumnya digunakan untuk jaminan kredit. Maka dari itu penulis menfokuskan pembahasan pada jaminan harta benda, yang dalam istilah syariah disebut dengan *Rahn*.

1. Pengertian Jaminan (*Rahn*)

⁶³ Ibid, 143-144.

Secara etimologi, kata *Al-Rahn* berarti tetap, kekal dan jaminan. Akad *Al-Rahn* dalam istilah Hukum Positif disebut dengan barang jaminan. Sedangkan menurut ulama Madzhab Maliki istilah *Al-Rahn* adalah harta yang dijadikan pemilikannya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat. Obyek jaminan dapat berbentuk materi, atau manfaat, dimana keduanya merupakan harta menurut jumhur ulama. Benda yang dijadikan barang jaminan tidak harus diserahkan secara aktual, tetapi boleh juga penyerahan secara hukum, seperti menjadikan sawah sebagai jaminan, sehingga yang diserahkan adalah surat jaminannya, bukan sawahnya.⁶⁴

Berbeda dengan definisi diatas, menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, *al - rahn* adalah menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayaran utang apabila orang yang berutang tidak bisa membayar utangnya tersebut. Definisi ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan utang itu hanya yang bersifat materi, tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama Madzhab Maliki. Barang jaminan itu boleh dijual apabila utang tidak dapat dilunasi dalam waktu yang disepakati kedua belah pihak.

2. Dasar Hukum Jaminan (*Rahn*)

⁶⁴ Mardani, *Hukum Perikatan di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 189.

Dasar Hukum jaminan dapat dilihat didalam Al-Qur'an yaitu pada QS. Al-Baqarah ayat 283 sebagai berikut

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً ۖ فَإِنْ أَثِمْنَ
بَعْضُكُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ فَلَئِنَّ الَّذِي أُوْتِمِنَ أَمْنَتُهُ ۖ وَلَيَتَّقِ اللَّهُ رَبَّهُ ۗ وَلَا
تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا
تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿٢٨٣﴾

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) Menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan”. (QS. Al Baqarah: 283) ⁶⁵

Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 283 telah menjelaskan penggunaan Jaminan hakikatnya merupakan salah satu bentuk dari konsep muamalah dimana sikap saling tolong menolong dan sikap amanah sangat ditekankan dalam Islam. Ayat tersebut juga member ketentuan dalam penyebutannya bahwa “barang tanggungan dipegang oleh pihak yang berpiutang. Barang tanggungan dalam istilah ekonomi saat ini dikenal sebagai jaminan atau objek jaminan.

⁶⁵ Haji Abdulmalik Abdulkarim Amrullah, *Tafsir Al-Azhar* (Jakarta: Pustaka Panjimas, 2004), 26.

Juga disebutkan dalam pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, bahwa penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad murabahah. Menggunakan agunan dalam hutang menurut Al-Qur'an tidak dengan sendirinya tercela. Al-Qur'an memerintahkan muslim untuk menulis kewajiban mereka, dan jika perlu menggunakan agunan untuk hutang.

Selain Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Fatwa DSN-MUI juga mengatur lebih jauh mengenai penyertaan barang jaminan, hal ini dilakukan untuk merespon perkembangan ekonomi yang begitu pesat, sehingga unit usaha syariah tidak kesulitan mendapatkan dasar hukum ketika harus menyertakan jaminan dalam setiap pembiayaannya. Adapun menurut FATWA DSN-MUI Nomor: 92/Dsn-Mui/iiv 12014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn (*At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn*) dirumuskan karena belum adanya fatwa-fatwa DSN-MUI terkait rahn, dan hal itu dipandang belum mengakomodasi pengembangan usaha berbasis rahn. Fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI ini antara lain memberikan penjelasan terkait:

a. Ketiga Ketentuan terkait Barang Jaminan (Marhun)

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

- 2) Dalam hal barang jaminan (marhun) merupakan musya' (bagian dari kepemilikan bersama/ part of undivided ownership), maka musya' yang digadaikan harus sesuai dengan porsi kepemilikannya;
 - 3) Barang jaminan (marhun) boleh diasuransikan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau kesepakatan.
- b. Keempat Ketentuan terkait Utang (Marhun bih/Dain)
- 1) Utang boleh dalam bentuk uang dan/atau barang;
 - 2) Utang harus bersifat mengikat (lazim), yang tidak mungkin hapus kecuali setelah dibayar atau dibebaskan (fatwa DSN-MUI Nomor: 111/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah (Ketentuan Kedua, 4.c)
 - 3) Utang harus jelas jumlah (kuantitas) dan/atau kualitasnya serta jangka waktunya;
 - 4) Utang tidak boleh bertambah karena perpanjangan jangka waktu pembayaran;
 - 5) Apabila jangka waktu pembayaran utang/pengembalian modal diperpanjang, Lembaga Keuangan Syariah boleh:
 - a) mengenakan ta'widh dan ta'zir dalam hal Rahin melanggar perjanjian atau terlambat menunaikan kewajibannya;
 - b) mengenakan pembebanan biaya riil dalam hal jangka waktu pembayaran utang diperpanjang.
- c. Kelima Ketentuan Terkait Akad

- 1) Pada prinsipnya, akad rahn dibolehkan hanya atas utang-piutang (al-dain) yang antara lain timbul karena akad qardh, jual-beli (al-bai') yang tidak tunai, atau akad sewa-rnenyewa (*ijārah*) yang pembayaran ujahnya tidak tunai;
 - 2) Pada prinsipnya dalam akad amanah tidak dibolehkan adanya barang jaminan (marhun); namun agar pemegang amanah tidak melakukan penyimpangan perilaku (moral hazard), Lembaga Keuangan Syariah boleh meminta barang jaminan (marhun) dari pemegang amanah (al-Amin, antara lain syarik; mudharib, dan musta j'ir) atau pihak ketiga.
 - 3) Barang jaminan (marhun) dalam akad amanah hanya dapat dieksekusi apabila pemegang amanah tal-Amin, antara lain syarik, mudharib, dan musta 'jir) melakukan perbuatan moral hazard, yaitu:
 - a) Ta 'addi (Ifrath), yaitu melakukan sesuatu yang tidak boleh/tidak semestinya dilakukan;
 - b) Taqshir (tafrith), yaitu - tidak melakukan sesuatu yang boleh/semestinya dilakukan; atau
 - c) Mukhalafat al-syuruth, yaitu melanggar ketentuan-ketentuan (yang tidak bertentangan dengan syariah) yang disepakati pihak-pihak yang berakad;
- d. Keenam Ketentuan terkait Pendapatan Murtahin

- 1) Dalam hal rahn (dain/marhun bih) terjadi karena akad jual-beli (al-bai') yang pembayarannya tidak tunai, maka pendapatan Murtahin hanya berasal dari keuntungan (al-ribh) jual-beli;
 - 2) Dalam hal rahn (dain/marhun bih) terjadi karena akad sewamenyewa (*ijārah*) yang pembayaran ujrahnya tidak tunai, maka pendapatan Murtahin hanya berasal dari ujarah;
 - 3) Dalam hal rahn (dain/marhun bih) terjadi karena peminjaman uang (akad qardh), maka pendapatan Murtahin hanya berasal dari mu 'nah (jasa pemeliharaan/penjagaan) atas marhun yang besarnya harus ditetapkan pada saat akad sebagaimana ujarah dalam akad *ijārah*;
 - 4) Dalam hal rahn dilakukan pada akad amanah, maka pendapatan/penghasilan Murtahin (Syarik/ Shahibul Mal) hanya berasal dari bagi hasil atas usaha yang dilakukan oleh Pemegang Amanah (Syarik- Pengelola/ Mudharib);
- e. Ketujuh Ketentuan terkait Penyelesaian Akad Rahn
- 1) Akad Rahn berakhir apabila Rahin melunasi utangnya atau menyelesaikan kewajibannya dan Murtahin mengembalikan Marhun kepada Rahin;
 - 2) Dalam hal Rahin tidak melunasi utangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Murtahin wajib mengingatkan/memberitahukan tentang kewajibannya;

3) Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, Murtahin boleh melakukan hal-hal berikut:

a) Menjual paksa barang jaminan (marhun) sebagaimana diatur dalam substansi fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSNMUI/III/2002 tentang Rahn (ketentuan ketiga angka 5); atau

b) Meminta Rahin agar menyerahkan marhun untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan dalam akad, di mana penentuan harganya mengacu/berpatokan pada harga pasar yang berlaku pada saat itu. Dalam hal terdapat selisih antara harga (tsaman) jual marhun dengan utang (dain) atau modal (ra'sul mal), berlaku substansi fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSNMUIIII/2002 tentang Rahn (ketentuan ketiga angka 5).

3. Syarat Jaminan (*Rahn*)

Perjanjian pembiayaan atau pemberian hutang dengan jaminan dapat dikatakan sah dan dibenarkan dalam syariat Islam jika sudah memenuhi rukun dan syarat *rahn* berdasarkan hukum Islam.

Rukun *Rahn* Menurut Jumhur Ulama, Rukun dari *Rahn* itu ada 4 (empat), yaitu:

- a. *Shighat* (Lafadz ijab dan Qabul)
- b. *Ar-Rahin* (pemberi barang jaminan) dan *Al-murtahin* (penerima barang jaminan).

Orang yang memberikan barang jaminan (*Ar-Rahin*) haruslah orang yang telah dewasa, berakal, bisa dipercaya, dan memiliki barang yang akan dijadikan jaminan tersebut. Sedangkan orang yang menerima barang jaminan (*Al-Murtahin*) adalah orang, bank atau lembaga yang dipercaya oleh *rahin* untuk mendapatkan modal dengan jaminan barang tersebut.⁶⁶

- c. *Al-Marhun* (Barang Jaminan)

Al-Marhun adalah Barang yang digunakan *rahin* untuk dijadikan jaminan dalam mendapatkan utang. Barang yang dijadikan barang jaminan harus ada wujud pada saat dilakukan perjanjian pembiayaan dan barang itu adalah barang milik si pemberi jaminan. Barang yang dijadikan jaminan itu kemudian berada dibawah pengawasan penerima jaminan (*murtahin*).

- d. *Al-Marhun Bih* (Utang)

Utang (*marhun bih*) merupakan hak yang wajib diberikan kepada pemilik barang jaminan, yang memungkinkan pemanfaatannya (artinya apabila barang

⁶⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah* (Bandung: ALFABETA, 2011) 102.

tersebut tidak dapat dimanfaatkan, maka tidak sah), dan dapat dihitung jumlahnya.

Adapun Ulama Hanafiyah berpendapat rukun dari perjanjian yang menggunakan jaminan (*rahn*) itu hanya *ijab* (pernyataan menyerahkan barang sebagai jaminan pemilik barang) dan *Qobul* (pernyataan kesediaan memberi utang dan menerima barang jaminan tersebut). Menurut Ulama Hanafiyah, agar lebih sempurna dan mengikatnya akad *rahn*, maka diperlukan *Qadabh* (penguasaan barang) oleh pemberi utang. Adapun menurut Ulama Hanafiyah *rahin*, *murtahin*, *marhun*, dan *marhun bih* itu termasuk syarat-syarat *rahn*, bukan termasuk dalam rukunnya. ⁶⁷

Sedangkan menurut jumhur ulama, ada beberapa syarat sahnya akad *rahn*, yaitu:

a. *Rahin* dan *Murtahin*

Baik pada pihak *rahin* maupun *murtahin* keduanya disyaratkan cakap bertindak hukum. Kecakapan bertindak hukum ditandai dengan telah *baligh* dan berakal. Oleh karena itu, akad *rahn* tidak sah dilakukan oleh orang gila dan anak kecil yang belum *mumayiz*. Pengertian dari *mumayiz* adalah keadaan dimana seseorang belum memasuki usia *baligh*, akan

⁶⁷ Ibid., 103.

tetapi sudah mampu membedakan antara yang baik dan yang buruk.

b. *Shighat* (lafadz)

Ulama Hanafiyah mengatakan dalam akad itu tidak boleh dikaitkan dengan syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa yang akan datang, karena akad *rahn* itu sama dengan akad jual beli. Apabila akad *rahn* dibarengi dengan syarat-syarat tertentu atau dikaitkan dengan masa yang akan datang, maka syaratnya batal, sementara akadnya sah. Misalnya, orang yang berhutang mensyaratkan apabila tenggang waktu utang telah habis dan utang belum di bayar, maka akad *rahn* diperpanjang satu bulan, atau pemberi utang mensyaratkan harta agunan itu boleh ia manfaatkan. Maka persyaratan yang demikian dapat dikatakan batal.

Ulama Malikiyah, Syafi'iyah, dan Hanabilah mengatakan, apabila syarat itu adalah syarat yang mendukung kelancaran akad tersebut, maka syarat itu diperbolehkan. Namun, apabila syarat itu bertentangan dengan tabiat akad *Rahn*, maka syaratnya batal. kedua syarat dalam contoh di atas (perpanjangan *rahn* satu bulan dan pembolehan pemanfaatan), merupakan syarat yang tidak sesuai dengan tabiat akad *rahn*, karenanya syarat itu dinyatakan batal.

c. *Marhun bih* (utang)

Dalam hal ini syarat, pertama, merupakan hak yang wajib dikembalikan kepada orang tempat berutang. kedua, utang itu dapat dilunasi dengan *marhun* (barang jaminan), dan ketiga, utang itu pasti dan jelas baik zat, sifat maupun kadarnya.⁶⁸

d. *Marhun* (barang jaminan agunan)

Hanafiyah mensyaratkan *marhun* sebagai berikut: dapat diperjualbelikan, bermanfaat, jelas, milik *rahin*, bisa diserahkan, tidak bersatu dengan harta *marhun* seperti persyaratan dalam jual beli. Sedangkan, ulama lain berpendapat bahwa *marhun* harus dipegang/dikuasai oleh *rahin*, harta yang tetap atau dipindahkan. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa selama *marhun* berada di tangan *murtahin*, jika ada kerusakan maka *murtahin* tidak menanggung resiko apapun. Adapun syarat-syarat *marhun* adalah:

- 1) Barang jaminan (*marhun*) itu dapat dijual dan nilainya seimbang dengan utang.
- 2) Barang jaminan itu bernilai harta, merupakan *mal mutaqawwim* (boleh dimanfaatkan menurut syariat)
- 3) Barang jaminan itu jelas dan tertentu

⁶⁸ Ibid., 105.

- 4) Barang jaminan itu milik sah orang yang berutang dan berada dalam kekuasaannya.
 - 5) Barang jaminan harus dipilah. Artinya tidak terkait dengan hak orang lain.
 - 6) Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat serta tidak terpisah dari pokoknya
 - 7) Barang jaminan itu dapat diserahkan, baik materinya maupun manfaatnya
- e. Syarat Penyerahan *Marhun*

Apabila barang jaminan telah diterima oleh *murtahin*, kemudian utang sudah diterima oleh *rahin*, maka akad *rahn* bersifat mengikat bagi kedua belah pihak (*luzum*). Syarat terakhir yang merupakan kesempurnaan *rahn*, yakni penyerahan barang jaminan (*Qadabh al-marhun*), artinya barang jaminan dikuasai secara hukum oleh *murtahin*.⁶⁹

4. Macam-macam Jaminan (*Rahn*)

Adapun macam-macam *rahn* dapat diketahui sebagai berikut:

⁶⁹ Ibid.,106.

a. *Rahn 'Iqrar/rasmi (Rahn Takmini/Rahn Tasjily)*

Merupakan bentuk pembiayaan, dimana barang yang dijadikan objek jaminan dipindahkan kepemilikannya, namun barang sendiri masih tetap dikuasai dan dipergunakan oleh pemberi jaminan.

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 kreditur.⁷⁰

5. Berakhirnya *Al-Rahn*

Rahn dapat berakhir apabila:

a. Barang jaminan (*rahn*) diserahkan kepada pemiliknya

Jumhur ulama selain syafi'iyah memandang habisnya *rahn* menjadi batal jika *murtahin* menyerahkan barang jaminan utang tersebut. Jika barang jaminan diserahkan, tidak ada lagi jaminan. Selain itu dipandang habis pula *rahn* jika *murtahin* meminjamkan barang kepada *rahin* atau kepada orang lain atas seizin *rahin*.

b. Dipaksa Menjual Barang

⁷⁰ Irma Devita, "Jenis-jenis Rahn", dalam <http://irmadevita.com/2010/jenis-jenis-rahn/> (diakses pada tanggal 23 Mei 2017, Jam 08.00).

Rahn habis jika hakim memaksa *rahin* untuk menjual barang, atau hakim menjualnya jika *rahin* menolak.

- c. *Rahin* melunasi semua utang.
- d. Pembebasan Hutang

Pembebasan utang, dalam bentuk apa saja, menandakan habisnya *rahn* meskipun utang tersebut dipindahkan kepada orang lain.

- e. *Rahin* meninggal

Menurut ulama Malikiyah, *rahn* batal atau berakhir jika *rahin* meninggal sebelum menyerahkan barang jaminan kepada *murtahin*. juga dipandang batal jika *murtahin* meninggal sebelum mengembalikan barang kepada *rahin*.

- f. Barang jaminan rusak
- g. *Tasharuf* barang jaminan

Rahn dipandang habis apabila barang ditasharrufkan seperti dijadikan hadiah, hibah, sedekah, dan lain-lain atau seizin pemiliknya.⁷¹

6. Pinjaman Dengan Jaminan (Rahn)

⁷¹ A. Khumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam di Indonesia: Aspek Hukum Keluarga dan Bisnis* (Bandar Lampung: Pusat penelitian dan Penerbitan IAIN Raden Intang Lampung, 2015), . 243.

Ar -Rahn adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang yang ditahan tersebut memiliki nilai ekonomis. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya. Secara sederhana dapat dijelaskan bahwa rahn adalah semacam jaminan utang atau gadai.⁷²

Rukun rahn dalam pembiayaan adalah Akad ijab dan kabul, Aqid yaitu yang menggadaikan (rahin) dan yang menerima gadai (murtahin). Sedangkan Syarat sah akad rahn adalah Berakal, Balig, Barang yang dijadikan jaminan ada pada saat akad meski tidak lengkap dan barang tersebut diterima oleh orang yang memberikan utang (murtahin) atau wakilnya.⁷³

Jaminan dalam pembiayaan umumnya berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit/pembiayaan. Jaminan kredit/ pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immateril yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immateril tersebut diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (revenue) bisnis guna.

C. Pelelangan Dalam *Ijārah*

⁷² Faturrahman. Djamil, *Peyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta : Sinar Grafika,2012) , 44.

⁷³ Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah* (Beirut : Darul Kitab al-Arabi, 1987) 188.

1. Pengertian Lelang

Dalam literatur fiqih, lelang dikenal dengan istilah *muzayadah* (مزايده). Secara bahasa kata *muzayadah* (مزايده) sendiri berasal dari kata *zada-yazidu-ziyadah* (زاد- يزيد- زيادة) yang artinya bertambah, maka *muzayadah* berarti saling menambahi.⁷⁴

Lelang menurut pengertian kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Dalam Islam juga memberikan kebebasan, keleluasaan, dan keluasan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat Islam dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal. Kegiatan Usaha ini dilakukan melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah. Lelang juga termasuk salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.

Pada prinsipnya Syariat Islam membolehkan jual beli barang yang halal dengan cara lelang. Syari'at juga tidak melarang segala jenis penawaran selagi tidak ada penawaran di atas penawaran orang lain ataupun menjual atas barang yang telah dijual pada orang lain.

⁷⁴ Kaserun A.S. Rahman, *kamus Modern Indonesia-Arab Al Kamal* (Penerbit Pustaka Progressif, 2010), 422.

pada penjualan dengan bentuk lelang atau *bai' Muzayadah* ini, menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah penjual akan menawarkan barang dengan sejumlah pembeli, dan pembeli akan menawarkan harga yang sesuai dengan yang mereka inginkan. Pada proses ini penjual akan menjual barangnya pada harga tertinggi. Proses ini berakhir dengan dilakukannya penjualan oleh penjual kepada penawar yang tertinggi dengan terjadinya akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual. Selain itu juga bisa dikatakan bahwa jual beli *muzayadah* (jual beli lelang) bukanlah proses tawar menawar karena ia merupakan tambahan yang diisyaratkan dan telah dikenal. Jual beli *muzayadah* juga bukan merupakan jual beli *al-najsy* (menawar dengan maksud agar orang lain menawar dengan harga yang lebih tinggi) seperti yang dilarang dalam hadits.⁷⁵

2. Dasar Hukum Lelang

Dalil bolehnya lelang terdapat dalam As-Sunnah, dalam kitab Subulussalam disebutkan bahwa Ibnu Abdil Bar berkata :

اِنَّهُ لَا يَحْرُمُ الْبَيْعَ مِمَّنْ يَدِ اتَّفَاقًا

Artinya: "Sesungguhnya tidaklah haram menjual barang kepada orang yang menambah harga, demikianlah menurut kesepakatan ulama."⁷⁶

⁷⁵ Aiyub Ahmad, *Fikih Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif* (Jakarta: Kiswah, 2004), 3.

⁷⁶ Imam Muhammad Ibn Isma'il Al-Kahlani, *Subulussalam Jilid 3* (Surabaya: Al-Ikhlash, 1995), 23.

Selain itu riwayat yang menajadi dasar hukum kebolehan jual beli secara lelang juga terdapat dalam hadits sebagai berikut:

- حَدَّثَنَا حُمَيْدُ بْنُ مُعَدَّةَ. حَدَّثَنَا عُبَيْدُ اللَّهِ بْنُ شُمَيْطِ بْنِ عَجَلَانَ. حَدَّثَنَا
الْأَخْضَرُ بْنُ عَجَلَانَ عَنْ عَبْدِ اللَّهِ الْحَنْفِيِّ عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ، أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بَاعَ جِلْسًا وَقَدَحًا. وَقَالَ: «مَنْ يَشْتَرِي هَذَا الْجِلْسَ
وَلَقَدَحًا؟» قُلَ رَجُلٌ: «أَخَذْتُهُمَا بِدِرْهَمٍ». فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
: «مَنْ يَزِيدُ عَلَ دِرْهَمٍ؟» «مَنْ يَزِيدُ عَلَ دِرْهَمٍ؟» فَأَعْطَاهُ رَجُلٌ دِرْهَمَيْنِ.
فَيَأْتِيهِمْ مِنْهُ. هَذَا الْحَدِيثُ الْآخِضَرِيُّ وَعَبْدُ اللَّهِ الْحَنْفِيُّ الَّذِي رَوَى
عَنْ أَنَسٍ. هُوَ أَبُو بَكْرٍ الْحَنْفِيُّ وَلَعَمَلُ عَلَ هَذَا عِنْدَ بَعْضِ أَهْلِ الْعِلْمِ. لَمْ
يَرَوْهُ بَأْسًا بِبَيْعِ مَنْزِلٍ يُدْفَعُ فِي الْعَنَائِمِ وَالْمَوَارِيثِ وَقَدْ رَوَى هَذَا الْحَدِيثُ
الْمُعْتَمِرِيُّنَ سَالِمَانَ، وَعَبْدُ اللَّهِ وَوَاحِدٌ مِنْ أَهْلِ الْحَدِيثِ عَنِ الْآخِضَرِيِّ
عَجَلَانَ

Artinya: *Humaid bin Mas'adah menceritakan kepada kami, Ubaidullah bin Syumaith bin Ajlan menceritakan kepada kami, Al Akhdar bin Ajlan menceritakan kepada kami dari Abdullah Al Hanafi dari Anas bin Malik, sesungguhnya Rasulullah Saw menjual pelana dan gelas, kemudian Rasulullah bersabda: "Siapa yang mau membeli pelana dan gelas ini?" seorang lelaki berkata: "Saya beli dengan satu dirham". Nabi Saw bersabda: "siapa yang mau menambah lebih satu dirham, siapa yang mau menambah lebih dari satu dirham, siapa yang mau menambah lebih dari satu dirham?" maka seorang lelaki membeli kepada Rasulullah dengan dua dirham, dan Rasulullah menjualnya kepada lelaki itu. (Riwayat Tirmidzi).⁷⁷*

Selain itu, ada pendapat ulama yang membolehkan hukum lelang, tapi ada juga yang memakruhkannya. Hal itu karena memang ada beberapa sumber hukum yang berbeda. Ada hadis

⁷⁷Muhammad Isa bin Surah At Tirmidzi, Terj. Sunan At Tirmidzi Jus II (Semarang: Asy Syifa', 1992) 569-570.

yang membolehkannya dan ada yang memakruhkannya. Pada dasarnya dalam penentuan harga lelang sesuai yang diatur norma, dapat dilakukan dengan cara tawar menawar saling beratasan. Artinya penawar yang tertinggillah yang kemudian berhak mendapat barang yang dilelang tersebut.⁷⁸

Ulama yang memakruhkan transaksi lelang, diantaranya Ibrahim an-Nakha`i. Adapun Ibnu Sirin, Al-Hasan Al-Basri, Al-Auza`i, Ishaq bin Rahawaih, memakruhkannya juga, bila yang dilelang itu bukan rampasan perang atau harta warisan. Maksudnya, kalau harta rampasan perang atau warisan itu hukumnya boleh. Sedangkan selain keduanya, hukumnya tidak boleh atau makruh.

Ibnu Al-`arabi membantah orang yang mengkhususkan jual beli lelang hanya pada harta *ghanimah* (harta rampasan perang) dan harta pustaka. Ia berkata, “*tidak ada gunanya mengkhususkan kebolehan jual beli lelang pada harta rampasan perang dan harta pusaka karena masalahnya satu, tetapi maknanya banyak*”. Selain itu Hanabilah berpendapat bahwa boleh menjual harta seseorang yang *muflis* (pailit) dengan cara lelang karena dapat menaikkan harga dan menentramkan hatinya (*muflis*). Jadi Tidak diragukan bahwa demikian ini adalah kebenaran yang menjadi tujuan baik dalam syari’ah. kesimpulannya masalah lelang ini dibolehkan,

⁷⁸ Abdurrahman As-Sa’dy dkk, “Tanya Jawab Lengkap Permasalahan Jual Beli” Dalam <http://muamalahsatuaiainsjrb.blogspot.co.id/2016/12/leli/> (diakses pada tanggal 21 Februari 2020, Jam 19.09).

asalkan memang benar-benar seperti yang terjadi di masa Rasulullah SAW. Artinya, lelang ini tidak bercampur dengan penipuan, atau bercampur dengan trik-trik yang memang dilarang.⁷⁹

3. Syarat - Syarat Lelang

Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syarat-syaratnya sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum. Untuk mencegah adanya penyimpangan syari'ah dan pelanggaran hak, norma dan etika dalam praktik lelang. Syari'at Islam memberikan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok diantaranya:

- a. Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum atas dasar sukarela (*'an tharadhin*).
- b. Objek lelang harus halal dan bermanfaat.
- c. Kepemilikan/kuasa penuh pada barang atau jasa yang dijual.
- d. Kejelasan dan transparansi barang atau jasa yang dilelang tanpa adanya manipulasi.
- e. Kesanggupan penyerahan barang dari penjual.
- f. Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan.

⁷⁹Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyar, *Ensiklopedia Fiqh Muamalah: Dalam Pandangan 4 Madzhab* (Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014) 25.

- g. Tidak menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran.⁸⁰

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk melakukan pelelangan adalah sebagai berikut:

- a. Bukti diri pemohon lelang.
- b. Bukti kepemilikan atas barang.
- c. Keadaan fisik dari barang.

4. Praktik Yang Dilarang Dalam Lelang

Dalam praktiknya di lapangan, kadang ada saja upaya untuk bermain curang terhadap pihak-pihak tertentu untuk mencari keuntungan, sehingga menimbulkan keuntungan untuk dirinya, namun merugikan untuk pihak lain. beberapa praktik yang diharamkan dalam pelaksanaan lelang, diantaranya seperti:

- a. Menipu Peserta lelang

Terkadang sebuah lelang disalahgunakan oleh sejumlah kelompok yang bertindak untuk menekan peserta yang lain. dalam operasinya mereka bersekutu dan dikenal dengan istilah *auction ring*. Salah satu triknya adalah mereka bersepakat untuk pura-pura saling tawar menawar dengan harga yang semakin tinggi. Sehingga terkesan seolah-olah barang yang dilelang itu punya nilai tersendiri yang perlu untuk diperebutkan. Padahal

⁸⁰ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah* , 143.

sesungguhnya semua itu hanya trik kotor yang dilakukan sekelompok orang yang berkepentingan saja.

b. Menekan Penjual

Selelompok orang yang melakukan lelang terkadang juga bertindak curang terhadap penjual atau pemilik barang. Upaya ini biasanya dilakukan dengan cara sama-sama menawar dengan harga yang serendah-rendahnya, sehingga harga terjual dengan nilai yang sangat rendah. Setelah barang yang dilelang itu didapatkan, maka sekelompok orang itu saling melakukan lelang lagi sesama mereka. Penawaran curang seperti itu disebut dengan penawaran cincai (*collusive bidding/ collusive tendering*). Upaya curang ini seringkali terjadi dalam kasus barang sitaan dalam kasus kepailitan atau lainnya.

c. Lelang Pura-pura

Cara ketiga yang juga diharamkan adalah lelang pura-pura. Lelang ini hanya diikuti oleh peserta yang terbatas dan sudah saling bersekongkol. Praktik seperti ini sering terjadi dalam lelang proyek atau order dari perusahaan baik swasta ataupun dari pihak pemerintah. Sebuah pekerjaan proyek

pengadaan barang dan jasa diharuskan lewat sistem tender, apabila nilai proyek itu tinggi.⁸¹

5. Prosedur Lelang Objek Jaminan

Prosedur Lelang Objek Jaminan Lelang adalah upaya penjualan di muka umum terhadap barang jaminan yang sudah jatuh tempo sampai tanggal lelang tidak ditebus oleh nasabah. Adapun lelang sebagai upaya eksekusi terhadap barang jaminan juga dilakukan di lembaga syariah. Lelang merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh Kantor Cabang lembaga syariah apabila nasabahnya yang wanprestasi. Sebelum lelang akan dilakukan upaya-upaya sebagai berikut:

- a. Memberikan peringatan secara lisan melalui telepon.
- b. Memberikan surat peringatan secara tertulis.
- c. Pendekatan persuasif atau kekeluargaan dengan jalan meminta nasabah datang ke Kantor Lembaga Keuangan Syariah atau pihak Lembaga Keuangan Syariah yang akan mendatangi rumah nasabah untuk melakukan negosiasi dalam rangka mencari solusi dari masalah wanprestasi nasabah, antara lain dengan jalan:
 - 1) Akad ulang.
 - 2) Penambahan plafon.

⁸¹ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqih Kehidupan: Muamalat 7*, 134.

- 3) Mengangsur.
- 4) Menjual sendiri objek jaminan.
- 5) Penjualan objek jaminan dilakukan pihak lembaga keuangan syariah dengan melalui proses lelang.⁸²

Jumhur Fukaha berpendapat bahwa orang yang menggadaikan tidak boleh menjual barang gadai atau menghibahkan barang gadai. Sedangkan bagi penerima gadai diperbolehkan untuk menjual barang tersebut dengan syarat pada saat jatuh tempo pihak penggadai tidak dapat melunasi kewajibannya.⁸³

Adapun Prosedur lelang jika barang jaminan sudah jatuh tempo dapat dipersamakan dengan persyaratan penjualan *marhun*, hal ini diperbolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Murtahin harus terlebih dahulu mencari tahu keadaan rahin
- b. Dapat memperpanjang tenggang waktu pembayaran
- c. Kalau murtahin benar-benar butuh uang dan rahin belum melunasi hutangnya, maka murtahin boleh memindahkan barang gadai kepada murtahin lain dengan izin rahin.

⁸² Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, 159.

⁸³ Abdul Malik Idris dan Abu Ahmadi, *Terjemah Ringkas Fiqih Islam Lengkap* (Jakarta: Rineka Cipta, 1990) 59.

- d. Apabila ketentuan diatas tidak terpenuhi, maka murtahin boleh menjual barang gadai dan kelebihan uangnya dikembalikan kepada rahin.⁸⁴

Sebelum penjualan marhun dilakukan, maka sebelumnya dilakukan pemberitahuan kepada rahin. Pemberitahuan ini dilakukan paling lambat 5 hari sebelum tanggal penjualan melalui: surat pemberitahuan ke masing-masing alamat, dihubungi melalui telepon, papan pengumuman yang ada di kantor cabang, informasi di kantor kelurahan/kecamatan (untuk cabang di daerah). Penetapan harga barang hasil lelang disesuaikan dengan harga pasar pada waktu hari barang jaminan itu dilelang. Apabila dalam penjualan barang hasil lelang tersebut terdapat uang kelebihan maka pihak murtahin akan menyerahkan kepada amil zakat. Sebaliknya jika terdapat kekurangan dalam penjualan barang hasil lelang tersebut maka rahin wajib membayar kekurangannya.

6. Faktor Terjadinya Lelang Jaminan

Pelelangan adalah hal yang paling tidak diinginkan oleh pihak nasabah dan pihak BMT karena pelelangan merupakan penyelesaian terakhir yang dilakukan dan tidak menemukan jalan lain. karena sebelum melakukan pelelangan pihak BMT sudah melakukan beberapa kali peringatan terhadap nasabah namun

⁸⁴Muhammad dan Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah* (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003) 118.

nasabah tetap tidak mampu membayar yang akhirnya jaminan yang diberikan nasabah terhadap BMT di sita atau dilelang. Meskipun kemacetan yang terjadi disebabkan oleh kelalaian nasabah ataupun hal lain yang bisa menyebabkan kemacetan. Hal ini sesuai dengan ungkapan Faturahman Djamil tentang pelelangan sebagai berikut: Pembiayaan potensial bermasalah, Pembiayaan kurang lancar, dan Pembiayaan diragukan atau macet.⁸⁵

7. Penyitaan Barang Jaminan Pembiayaan

Jaminan yang dijaminan nasabah kepada bank syari'ah dapat dilakukan pinalty atau penyitaan. Masalah penyitaan atau eksekusi jaminan di bank Syari'ah sangat tergantung pada kebijakan manajemen. Ada yang melakukan eksekusi, namun ada pula yang tidak melakukan eksekusi jaminan nasabah yang mengalami kemacetan pembiayaan. Kebanyakan bank syari'ah lebih memberlakukan upaya rescheduling, reconditioning, dan pembiayaan ulang dalam bentuk al-Qardul Hasan dan jaminannya harus tetap ada sebagai persyaratan jaminannya. Kalaupun dengan terpaksa harus dilakukan dengan penyitaan, maka penyitaan dilakukan kepada nasabah memang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Apabila cara ketiga tidak juga diacuhkan oleh nasabah, maka cara-cara yang ditempuh adalah dengan terpaksa untuk

⁸⁵ Faturrahman. Djamil, *Peyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 44.

menjual barang jaminan dan menyita barang senilai dengan nilai pinjaman.⁸⁶



⁸⁶ Muhammad, *Manajemen bank syariah* (Yogyakarta : Unit Penerbit, 2002) , 269.

BAB III

GAMBARAN UMUM LELANG BARANG JAMINAN FIDUSIA

DI BMT MANDIRI BERKAH SYARIAH MADIUN

A. Profil BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun

1. Sejarah Singkat BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun

BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun berdiri pada tanggal 01 Februari 2012 di Madiun dan pada tanggal 05 September 2012 telah disahkan sebagai Koperasi Jasa Keuangan Syari'ah Baitul Maal wat Tamwil Mandiri Berkah Sejahtera sesuai dengan Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia nomor : 44/BH/XVI.12/402.112/IX/2012. bergerak di bidang Jasa pelayanan keuangan Syari'ah (Simpanan / Tabungan & Pembiayaan). Kantor Pusat berada di Jl. Manyar Rt.52 Rw.09 Ds. Kincang Wetan Jiwan (Gedung MBS CENTER Lantai 1) Telp. (0351).866271. Kantor kas pelayanan berada di Jl. Manyar Rt. 52 RW.09 Desa Kincang Wetan Kec. Jiwan Kab. Madiun (Gedung MBS CENTER Lantai 2)Telp : 085102772155/085655094237.

BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun memiliki beberapa kantor cabang yang berada di beberapa di Kabupaten Madiun dan Magetan Seperti di:

- a. kantor cabang Sawah Deso di Jl. Manyar 52/9 Kincang Wetan, Jiwan-Madiun

- b. Kantor Cabang Jiwan di Jl. Raya Solo Nomor 110, Jiwan Madiun
- c. Kantor Cabang Baitul Maal MBS Tar-Q di Jl. Manyar 52/9. Kincang Wetan, Jiwan Madiun
- d. Kantor Cabang Maospati di Jl. Raya Solo Nomor 229, Des. Pandeyan, Maospati Magetan
- e. Kantor Cabang Barat di Jl. Raya Barat-Sawah Ds. Panggung 11/3 Barat Magetan. Kantor cabang
- f. Kantor cabang Temboro Ruko Nomor A2 Jl. Pasar Temboro, Des. Temboro, Karas-Magetan.
- g. Kantor Cabang Dungus Jl. Raya Dungus 15/09 Wungu-Madiun.

Kegiatan utama BMT Natijatul Umat adalah menghimpun dana dari masyarakat baik berupa titipan amanah, investasi mudharabah ataupun berupa infaq, shodaqoh dan jariah untuk selanjutnya disalurkan dalam bentuk pembiayaan baik untuk usaha produktif maupun konsumtif serta talangan dana yang pelaksanaannya diatur sesuai dengan prinsip syariah Islam berdasarkan kaidah fikih dan dalil-dalil syar'i yang dapat dipertanggung jawabkan.

2. LANDASAN OPERASIONAL

- a. *“Hai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkanlah sisa riba (yang belum dipungut) jika kamu orang-orang yang beriman.” (QS. Al Baqarah: 278)*

“Maka jika kamu tidak meninggalkan sisa riba, maka ketahuilah bahwa Allah dan Rasul-Nya akan memerangikamu ...” (QS. Al Baqarah: 279).

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba, tidak akan berdiri melainkan berdiri seperti berdirinya orang yang kemasukan syetan lantaran tekanan penyakit gila...” (QS. Al Baqarah: 275)

- b. Keputusan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia nomor : 44/BH/XVI.12/402.112/IX/2012
- c. Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 16/Per/M.KUKM/IX/2015 Tentang Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi

3. VISI

Menjadi wahana membangun kemandirian menuju kesejahteraan ekonomi umat sesuai sistem syari'ah Islamiyah.

4. MISI

- a. Menumbuhkan dan mengokohkan lembaga keuangan berbasis syari'ah.
- b. Meningkatkan kemandirian masyarakat khususnya di bidang ekonomi.
- c. Menjadi sarana penyebaran dan penguatan nilai-nilai Islam melalui bidang ekonomi.
- d. Menggali dan memberdayakan potensi ekonomi masyarakat.

- e. Meningkatkan kesejahteraan *stakeholder* lembaga (nasabah dan masyarakat).

5. SUSUNAN PENGURUS

Dewan Pengawas Syariah	: Sugeng Widodo
Ketua	: Rosi Prakas P.
Sekretaris	: Raesita Merria Dewi
Bendahara	: Ina Suwinarti
Pengawas	: 1. Nur Cahyani Santoso 2. Yuanita Nur Rahmawati 3. Satriana Sari

B. Lelang Barang Jaminan di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun

Salah satu fungsi lembaga keuangan ialah menyalurkan kredit atau pembiayaan. Dalam sebuah pembiayaan, analisis terhadap pemohon pembiayaan menjadi suatu keharusan untuk dilakukan oleh pihak lembaga keuangan. Dalam rangka menggali informasi dan juga mengenali pemohon pihak lembaga keuangan harus mengedepankan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition* dan *collateral*). Upaya menggali informasi tentang pemohon pembiayaan, pihak lembaga keuangan dapat memanfaatkan saluran-saluran yang ada baik dari pihak diluar pemohon maupun dari pemohon sendiri. lembaga keuangan harus melakukan

penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan atau barang jaminan, dan prospek usaha dari nasabah debitur.⁸⁷

1. Jenis-Jenis Pembiayaan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun

a. *Murabahah*

Pembiayaan *Murabahah* pada BMT Mandiri Berkah Sejahtera syariah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Berdasarkan akad *Murabahah* ini BMT membeli barang yang dipesan oleh nasabah, dan menjualnya pada nasabah tersebut. Harga jual BMT adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati. BMT memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

b. *Ijārah*

Pembiayaan *Ijārah* pada BMT Mandiri Berkah Sejahtera lebih tepatnya merupakan pembiayaan dengan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa. Pembiayaan tersebut dilaksanakan dalam jangka waktu tertentu dan menggunakan sistem pembayaran sewa/upah. Barang atau jasa

⁸⁷ Ibid., 57.

yang disewakan tetap atas kepemilikan penyewa atau pemberi jasa tanpa adanya pemindahan kepemilikan. Dalam hal pemberian pembiayaan di BMT Mandiri BERkah Sejahtera Syariah ini, setiap orang atau calon nasabah yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli asset dapat mendatangi pihak BMT, untuk membiayai pembelian asset produktif tersebut Fasilitas pembiayaan *Ijārah* multijasa biasanya ditujukan untuk nasabah yang mempunyai kendala dalam membayar biaya pendidikan, biaya kontrak rumah, biaya sewa tempat atau peralatan usaha, biaya pengobatan di rumah sakit, modal untuk perternakan dan pertanian dan biaya-biaya lain yang diperlukan. Syarat-syarat pembiayaan *Ijārah* multijasa dengan prinsip akad *ijārah* sebagai berikut:

- 1) Bersedia menjadi anggota atau nasabah BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun
- 2) Bersedia menyanggupi pembayaran angsuran setiap periode yang ditentukan
- 3) Memiliki usaha yang pasti dan penghasilan tetap
- 4) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
- 5) Bersedia di survei untuk mengetahui kebenaran keterangan nasabah
- 6) Melengkapi persyaratan administratif seperti Foto copy KTP suami isteri, Foto copy Kartu Keluarga (KK), Melampirkan

foto copy BPKP Kendaraan atau sertifikat tanah atau perhiasan serta surat keterangannya

- 7) Jaminan berupa BPKP kendaraan dilengkapi dengan foto copy STNK, jaminan tanah disertai dengan sertifikat tanah, sedangkan jaminan emas disertai dengan surat keterangan perhiasan.

Selain itu biasanya pihak BMT mempersyaratkan beberapa prosedur yang harus dipenuhi untuk mendapatkan Pembiayaan *ijārah* Multijasa. Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan maka harus melakukan perjanjian terlebih dahulu sampai tercapainya kesepakatan bersama. Beberapa hal yang perlu di perhatikan dalam pembiayaan akad *ijārah* sebagai berikut:

- 1) Dalam angsuran pembiayaan akad *ijārah* anggota diharuskan membayar angsuran pokok, angsuran *ujrah*, angsuran asuransi, tabungan angsuran, biaya administrasi.
- 2) Menyertakan Jaminan merupakan syarat yang harus dipenuhi dalam pengajuan pembiayaan. BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun menentukan jaminan yang bisa digunakan untuk mengajukan pembiayaan bisa berupa surat berharga, BPKB, sertifikat tanah, sertifikat rumah, dengan ketentuan nominalnya harus lebih besar dari pinjaman, sehingga nanti ketika ada permasalahan terkait pembiayaan yang macet maka jaminan bisa digunakan sebagai pengganti tanggungan pinjaman.

Apabila jaminan terjual melebihi pinjaman pokoknya maka sisanya akan dikembalikan kepada anggota. Kedudukan jaminan dalam akad *ijārah* di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun sebenarnya dimaksudkan sebagai bentuk kepercayaan dan supaya anggota memiliki rasa tanggung jawab dan tidak melanggar perjanjian yang telah disepakati. Apabila nasabah mengalami kerugian, maka jaminan itu sebagai jalan yang akan menghindarkan dari kerugian kedua belah pihak.

- 3) Jangka waktu pembiayaan ditentukan berdasarkan kesepakatan yang dibuat antara nasabah dan pihak BMT. biasanya nasabah terlebih dulu menyatakan keinginan sesuai dengan kesanggupannya dalam mengangsur setiap bulan. Kemudian pihak BMT juga memberikan penentuan lama angsuran pembiayaan dilihat dari jumlah pembiayaan yang diberikan, usaha milik nasabah dan jaminan yang diberikan.
- 4) Berakhirnya pembiayaan *ijārah* ketika nasabah telah melunasi seluruh pembiayaannya. Akan tetapi jika pada saat jangka waktu pembiayaan berakhir dan nasabah belum melunasi seluruh pembiayaannya maka akad atau kontrak pembiayaan *ijārah* belum dianggap berakhir.

Sebuah pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang diberikan oleh lembaga keuangan tentu mengandung resiko. Oleh karena itu setiap

pembiayaan kepada nasabah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Hal ini dilakukan untuk mengurangi resiko pembiayaan. Salah satu metode pencegahan kredit atau pembiayaan macet adalah dengan menggunakan barang jaminan. Fungsi Jaminan dalam pembiayaan adalah sebagai objek yang akan menjadi *second way out* alias jalan terang terakhir untuk menyelamatkan pembiayaan. Oleh karena itu di dalam melakukan penilaian jaminan, lembaga keuangan harus melaksanakan secara *prudent* dengan menggunakan ukuran-ukuran tertentu. Penilaian agunan didasarkan atas harga pasar yang wajar pada saat barang tersebut dinilai, harga barang pada saat jatuh tempo, dan harga pasar barang bila sewaktu-waktu barang tersebut dijual.⁸⁸

Dalam hal menyalurkan pembiayaannya BMT Mandiri Berkah Syariah sendiri sebenarnya sudah mengedepankan prinsip-prinsip syariah. Informasi nasabah juga dengan memperhatikan secara mendalam prinsip 5C. Selain itu Upaya BMT Mandiri Berkah sejahtera Syariah dalam menghindari adanya resiko pembiayaan bermasalah tersebut salah satunya dengan menggunakan konsep “*Non Performing Finance*”. Namun dari semua pembiayaan tersebut, tentunya ada juga nasabah yang tidak melakukan pembayaran angsuran dengan tepat waktu. Oleh karenanya BMT tentu akan berusaha melakukan penagihan kepada nasabah sebagai upaya menghindari resiko pembiayaan.

⁸⁸ Yusak Lesmana, Panduan Praktis Account Officer Bank Syariah (Jakarta: Penerbit PT Elex Media Komputindo, 2009) 192.

Bila terjadi penunggakan atau kemacetan pembayaran angsuran, maka pihak BMT tidak dapat serta merta memberlakukan penalti atau denda atau mengubah akad secara sepihak. Pihak BMT mengklarifikasi terlebih dahulu penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan atau kemacetan tersebut secara obyektif, dan bila sudah diketahui penyebabnya, apakah karena terjadi kebangkrutan terhadap kegiatan usahanya atau karena kelalaian, kebohongan, ketidakjujuran dan “kenakalan” nasabah maka pihak BMT dapat memutuskan solusi untuk pemecahan pembiayaan yang bermasalah tersebut.

Sebelum pembiayaan benar-benar mengalami kemacetan atau penunggakan pembayaran, sebenarnya pihak BMT sudah melakukan Upaya pencegahan sejak dini terhadap kemungkinan-kemungkinan penyebab terjadinya pembiayaan yang bermasalah. Beberapa upaya tersebut diantaranya:

1. Dengan menggunakan SMS Center .

Short Message Service atau biasa disingkat SMS ini dilakukan untuk mengingatkan sekaligus menginformasikan kepada nasabah yang sudah jatuh tempo pembayaran dengan cara dikirim pesan singkat, yang di dalam pesan tersebut berisi tentang informasi tanggal jatuh tempo dan informasi pembayaran yang harus dilakukan di bulan tersebut. Biasanya upaya ini dilakukan ketika nasabah telat membayar angsuran beberapa hari.

2. Dengan menggunakan telpon.

Ketika di SMS nasabah tidak ada balasan maka pemberitahuan dan konfirmasi dilakukan dengan cara ditelpon.

3. Surat Penagihan satu (SP-1)

Surat penagihan ini diterbitkan ketika nasabah tidak merespon SMS dan juga Telepon dari pihak BMT dan nasabah dalam hal ini sudah telat melakukan pembayaran angsuran selama satu hari atau dua hari, terhitung sejak jatuh tempo. Maka pihak BMT yang bertugas (dalam hal ini *account Officer*) mendatangi nasabah dan memberikan surat penagihan satu (SP-1). *Account Officer (AO)* juga mengkonfirmasi secara langsung alasan kenapa nasabah belum juga membayar angsuran di bulan tersebut. Isi dari dokumen SP-1 diantaranya mencantumkan himbauan untuk segera membayar angsuran dan juga informasi angsuran yang harus dibayarkan dibulan tersebut.

4. Surat Penagihan Dua (SP-2)

Setelah SP-1 tidak mendapat tanggapan dan respon yang baik dari nasabah maka diterbitkanlah SP-2, surat ini merupakan surat penagihan diawal bulan untuk nasabah yang sudah telat membayar angsuran selama satu bulan terhitung sejak jatuh tempo. Surat ini berisi himbauan untuk segera membayar, informasi angsuran yang harus dibayarkan dan keterangan untuk datang ke kantor dan menjelaskan kenapa bisa terjadi telat membayar angsuran.

5. Surat Penagihan Tiga (SP-3)

Setelah itu ketika SP-2 tidak juga ditanggapi maka pihak BMT menerbitkan SP-3. surat ini dikeluarkan diakhir bulan ketika nasabah sudah telat membayar angsuran selama satu bulan. Surat ini berisi mengenai himbauan atau perintah untuk datang ke kantor BMT. Selain itu surat ini juga berisi tentang ketegasan BMT yang akan menjual barang jaminan ketika nasabah tidak mengindahkan surat-surat penagihan tersebut.⁸⁹

Selain itu untuk mengkategorikan tipe pembiayaan yang mengalami kemacetan, pihak BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah kategorikannya menjadi tiga tipe yaitu:

- a. Telat hari (kurang lancar)
- b. Telat minggu (diragukan)
- c. Telat bulan (Macet)

Pihak BMT juga mengkategorikan tipe nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah. Hal ini dilakukan untuk mengetahui tipe nasabah yang mengalami kemacetan angsuran dan juga untuk menentukan solusi untuk mengatasi pembiayaan yang bermasalah tersebut. Pihak BMT mengkategorikannya karena tiga sebab diantaranya :

⁸⁹ Rosi Prakas P. (Ketua BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun), *hasil Wawancara*, Madiun, 28 Desember 2019.

- a. Karena Ekonomi atau usaha yang bangkrut.
- b. Karena Nasabahnya yang nakal
- c. Atau karena Bencana alam

Setelah diidentifikasi sumber dari timbulnya masalah pembiayaan yang macet, pihak BMT kemudian memutuskan solusi yang tepat untuk mengatasi masalah kemacetan tersebut. Biasanya upaya pertama yang ditawarkan BMT yaitu dengan *recheduling* (mengatur ulang akad pembiayaan) yang biasanya kita sepakati lagi angsurannya. Dengan disepakatinya akad yang baru, diharapkan nasabah dapat membayar angsuran secara rutin kembali. Ketika nasabah tidak mengindahkan upaya *reseduling* ini, maka BMT akan menempuh jalan melelang barang jaminan milik nasabah untuk menutup angsuran pembiayaan yang belum dibayarkan

C. Proses Pelelangan Barang Jaminan di BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun

Pelelangan barang jaminan merupakan upaya terakhir yang dilakukan oleh pihak BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun apabila ada nasabahnya yang wanprestasi. Namun sebelumnya tidak menemui kesepakatan. Namun Sebelum lelang akan dilakukan upaya-upaya seperti Silaturahmi ke rumah nasabah untuk upaya pendekatan secara persuasif dan kekeluargaan. Hal ini dilakukan juga untuk melakukan negosiasi ulang dalam rangka mencari solusi dari pembiayaan yang bermasalah oleh nasabah. Biasanya pihak BMT akan menawarkan solusi untuk meringankan

angsuran nasabah dan tidak mengenakan denda. Pihak BMT juga menawarkan pemberian jangka waktu kepada nasabah untuk menyelesaikan angsurannya selama dua minggu. Lelang akan dilaksanakan apabila sampai batas waktu yang telah ditetapkan nasabah tidak mau melunasi pembiayaan dan tidak mengindahkan upaya pihak BMT untuk menyelesaikan Pembiayaan bermasalah tersebut. maka setelah itu akan dilakukan proses pelelangan barang jaminan dengan prosedur sebagai berikut:

1. Pihak BMT memberitahukan kepada nasabah bahwa barang jaminan akan dilelang
2. Pihak BMT menerbitkan surat pernyataan “tidak menghilangkan barang jaminan” yang ditanda tangani oleh nasabah. Hal ini dilakukan untuk mengantisipasi ketika nasabah berniat menyembunyikan atau menggadaikan barang jaminan tersebut.
3. Pihak BMT menerbitkan surat kuasa melelang barang jaminan, untuk kemudian ditanda tangani dan disetujui oleh nasabah.
4. pihak BMT khususnya Devisi pelelangan mengecek terlebih dahulu kendaraan bermotor yang akan dilelang. Biasanya kendaraan yang ada kecacatan atau minusnya akan direparasi dan dinormalkan terlebih dahulu. supaya harga jualnya bisa lebih tinggi dan bisa sesuai dengan harga pasaran.
5. Pihak BMT menetapkan harga pelelangan barang jaminan
6. Pihak BMT mempromosikan dan melelang Barang Jaminan
7. Hasil pelelangan akan menutup pembiayaan nasabah.

BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun melaksanakan lelang dengan konsep lelang kekeluargaan atau sederhana. Pihak BMT tidak pernah menggunakan badan lelang untuk melelang barang jaminan nasabah. Karena, menurut pemangku kebijakan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah menggunakan Badan lelang kurang efisien sebab harus melewati prosedur yang panjang dan waktu yang lama. Padahal disisi lain pihak BMT sendiri membutuhkan proses yang cepat dan efisien, supaya kondisi perputaran keuangan di BMT tetap stabil. Terkait hal ini pihak BMT sudah melakukan musyawarah dengan nasabah terkait dengan pelelangan barang jaminan. Jadi Disini BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah menggunakan lelang secara sederhana dan kekeluargaan. Pada saat melakukan lelang serangkaian kegiatan yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Lelang dilaksanakan dengan cara memberitahukan kepada internal kantor BMT terlebih dahulu, dari mulai karyawan dan juga keluarga, kerabat atau teman karyawan.
2. Ketika dari internal kantor sendiri tidak ada yang berminat membeli, maka barang jaminan ditawarkan ke masyarakat luas, baik itu dealer, shorum, ataupun warga sekitar.
3. Setelah didapatkan beberapa calon pembeli dengan penawaran harga masing-masing, maka akan diputuskan barang jaminan akan dijual kepada calon pembeli yang menawar dengan harga yang tertinggi.

BAB IV

TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELELANGAN BARANG JAMINAN PADA PEMBIAYAAN *IJĀRAH* MULTIJASA DI BMT MANDIRI BERKAH SEJAHTERA SYARIAH MADIUN

A. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Barang Jaminan Pembiayaan *Ijārah* Multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun

BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun selaku lembaga keuangan syariah mempunyai beberapa produk pembiayaan. Salah satu Produk Pembiayaannya yaitu pembiayaan *Ijārah* Multijasa. Pembiayaan ini pada pelaksanaannya menggunakan akad *ijārah*. Meskipun dengan akad *ijārah* pembiayaan yang diberikan ialah berupa dana bukan barang yang disewakan kepada nasabah. Sehingga nasabah memiliki kebebasan untuk memilih barang yang diperlukan sesuai perjanjian yang disepakati sebelumnya. Dalam perjanjian awal sebelum pembiayaan disetujui oleh pihak BMT, nasabah wajib menyertakan barang jaminan yang nominalnya lebih besar dari besarnya pembiayaan. Terkait dengan besarnya nominal ini adalah untuk mengantisipasi dari awal segala resiko yang mungkin bisa saja terjadi kedepannya. Jadi, ketika nanti nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya maka barang jaminan tersebut akan digunakan sebagai pengganti kewajiban atau pelunasan angsuran nasabah tersebut.

Selain itu, seperti pembiayaan dengan akad *ijārah* pada umumnya, nasabah yang mengajukan pembiayaan *ijārah* multijasa kepada BMT

Mandiri Berkah Sejahtera Syariah juga harus membayar *ujrah* yang besarnya diukur dari presentase pembiayaan. Namun, terkait penentuan *ujrah* pun ditetapkan melalui negoisasi terlebih dahulu antara pihak BMT dengan nasabah. Hal ini diupayakan dengan tujuan supaya nasabah tidak merasa keberatan atas kesepakatan yang nantinya dibuat dan juga untuk menimalisir resiko wanprestasi akibat pembebanan yang terlalu tinggi. Adapun jika mengacu pada Hukum Islam mengenai akad *ijārah* sebenarnya berupa akad sewa menyewa barang atau jasa untuk diambil manfaatnya, namun pelaksanaan Pembiayaan yang diberikan BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah ini berupa pembiayaan dana bukan berupa barang yang disewakan. Kebijakan ini dilakukan supaya nasabah memiliki kebebasan untuk memilih barang atau jasa yang akan disewa sesuai kebutuhannya. Selain itu ranah kegiatan BMT pun bukan sebagai penyedia barang yang disewakan, melainkan dalam ranah pemberian dana kepada masyarakat. Sehingga jika ada nasabah yang menginginkan menyewa barang sebagai aset produktif dan alat produksi maka pihak BMT memberikan opsi akad *ijārah* multijasa tersebut.

Pemberian Pembiayaan dengan akad *ijārah* ini dilaksanakan oleh kedua belah pihak dengan peran dan tanggung jawab masing-masing. Pihak pertama BMT yang berperan sebagai *muajir* dan pihak kedua *musta'jir* dan bertindak mewakili pihak pertama untuk melakukan pembiayaan. Setelah pengajuan pembiayaan beserta syarat-syaratnya diberikan kepada BMT, pihak pertama yang dalam hal ini adalah BMT (*mu'jir*) akan melakukan

survey dan analisis 5C terhadap permintaan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah yang dalam hal ini adalah pihak kedua. Selain itu juga dibuatlah kesepakatan akad pembiayaan *ijārah* multijasa beserta penyertaan agunan sebagai jaminan dalam pembiayaan tersebut. Pada praktek pembiayaan multijasa dengan akad *ijarāh* di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun harus ada perjanjian yang disepakati antara BMT dengan nasabah. Dan jika mengacu pada jumhur ulama, rukun *ijārah* yang harus diterapkan di BMT ada empat yaitu sebagai berikut :

1. *Al-'Aqidani* (dua belah pihak) , yaitu kedua belah pihak yang terlibat langsung dalam akad sewa-menyewa. Keduanya adalah inti dari akad ini yang bila salah satunya tidak ada, misalnya tidak ada yang menyewa atau tidak ada yang menyewakan, tentu tidak bisa dikatakan akad sewa-menyewa.
2. *shighat* , yaitu ijab dan kabul antara kedua pihak. Ijab Kabul ini dilaksanakan pihak yang menyewakan atau *musta'jir* dan pihak yang menyewa atau *mu'jir*. Dalam pandangan jumhur ulama, yang disebut ijab adalah lafadz ucapan dari pihak yang menyewakan.
3. Pembayaran, yaitu harga sewa-menyewa yang disepakati oleh kedua belah pihak. Adanya harga sewa ini membedakan akad sewa ini dengan akad pinjam. Karena dalam akad pinjam, tidak ada kewajiban untuk membayar.
4. Manfaat, yaitu sesuatu yang bisa diambil oleh pihak penyewa. Seperti manfaat rumah untuk dijadikan tempat tinggal, atau manfaat sewa

tanah untuk ditempati atau ditanami. Yang paling utama membedakan antara jual beli dengan sewa menyewa terletak pada manfaat ini. Dalam akad jual beli yang diperjual belikan bukan manfaat melainkan jati diri atau suatu benda. Sedangkan dalam akad sewa-menyewa, benda itu sendiri tidak diperjualbelikan, namun yang diberikan hanya sebatas manfaatnya saja.⁹⁰

Berdasarkan ketentuan *ijārah* praktek akad *ijārah* di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah memenuhi rukun-rukun tersebut. karena Pada prakteknya BMT memberikan jasa yang bisa diambil manfaatnya. Dalam hal ini pihak BMT meminjamkan pembiayaan dana kepada nasabah sehingga memiliki kebebasan untuk membelanjakan pembiayaan sesuai dengan keinginannya yang sudah dinyatakan dalam perjanjian sejak awal perikatan dibuat. Pihak BMT sendiri tidak memiliki barang yang harus di sewakan manfaatnya untuk nasabah, Sehingga dalam hal ini akad *ijārah* yang ada di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah sendiri sama halnya dengan meminjamkan dana atau memberi pembiayaan untuk nasabah. Walaupun Jika mengacu pada Hukum Islam bahwa meminjamkan dana seharusnya menggunakan akad *qard* ataupun dalam pembiayaan di lembaga keuangan syariah bisa menggunakan akad *murabahah* ataupun *mudharabah*. Namun yang dilaksanakan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah tersebut merupakan akad *ijārah* yang fokus utama adalah sebagai penyedia jasa, bukan penyedia barang sewa,

⁹⁰ Ahmad Sarwat, *Seri Fiqh Kehidupan (7) Muamalat*, 124.

sehingga *ujrah* yang dikenakan tergolong upah dari jasa yang sudah diberikan pihak BMT.

Adapun jika mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional DSN-MUI No. 09/DSNMUI/IV/2000 di fatwa itu disebutkan bahwa manfaat harus di kenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jāhalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa. Namun pada pelaksanaannya pihak BMT tidak memiliki barang atau jasa yang bisa di ambil manfaatnya. Jadi yang menjadi objek akad *ijārah* berupa pinjaman pembiayaan dana. Jadi dalam hal ini pihak BMT memberikan jasa yang bisa diambil manfaatnya. Dengan kata lain Dari pihak BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah telah menyediakan manfaat berupa dana dan di serahkan kepada nasabah untuk melakukan pembiayaan yang di butuhkan. Jadi peran pihak BMT merupakan sebagai pemberi jasa, bukanlah menyewakan suatu barang yang bisa di ambil manfaatnya. Seperti pembiayaan pembayaran Rumah Sakit, pembayaran pendidikan, modal pertanian, peternakan dan lainnya. Maka dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pelaksanaan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun Telah sesuai dengan Hukum Islam.

Adapun mengenai Barang Jaminan, BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah merupakan lembaga keuangan syariah yang berbadan hukum koperasi. Maka dalam setiap menjalankan kegiatannya, yang berbentuk pemberian pembiayaan, Pihak BMT mempersyaratkan adanya

barang jaminan yang kepada calon nasabah yang mengajukan pembiayaan tersebut. Jaminan merupakan suatu jenis akad barang tetap yang dijadikan penguat kepercayaan dalam masalah pembiayaan ataupun hutang piutang. Bila pembiayaan dan hutang piutang bermasalah atau tidak dilunasi barang tersebut boleh dijual atau dilelang sebagai pengganti angsuran sesuai dengan pelelangan yang tidak menyalahai ketentuan syariah. Jaminan yang dimaksud adalah berupa barang berharga yang diberikan pihak nasabah kepada pihak BMT untuk kemudian dilakukan pelelangan jika nasabah tidak dapat melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan⁹¹

BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah menggunakan Jaminan sebagai persyaratan sebuah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah. Jaminan disini merupakan barang-barang bergerak yang berwujud. Melalui Jaminan ini nasabah hanya menyerahkan bukti sah kepemilikan atas barang tersebut. Sedangkan barang jaminan tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi jaminan. Selain itu, dalam ketentuan yang mengatur mengenai Jaminan Fidusia, telah diatur pula penjualan barang Jaminan dengan mekanisme jual-beli secara lelang. Penjualan secara lelang tersebut dilakukan ketika didapati bahwa nasabah yang mendapat pembiayaan tidak mampu melunasi hutangnya atau terjadi cidera janji sampai batas waktu yang telah ditentukan sebelumnya. Mengenai ketentuan-ketentuan tersebut juga telah diatur secara rinci

⁹¹ M. Abdul Mujieb, Mabruri Thalhan dan Syaeh'ah AM, *Kamus Istilah Fiqh* (Jakarta: Pustaka Firdaus, 1994), 137.

dalam hukum yang berlaku di Indonesia. BMT Mandiri Berkah Syariah dalam hal ini termasuk dalam kategori lembaga keuangan syariah, sehingga dalam pelaksanaan dan kebijakannya harus memperhatikan sekaligus mengacu pada ketentuan Hukum Islam. Maka dari itu penulis dalam pembahasan selanjutnya akan menganalisis ketentuan-ketentuan Hukum Islam yang dikaitkan dengan jaminan pembiayaan *ijārah* multijasa dan pelelangannya yang dilaksanakan BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah.

BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah menentukan kriteria Barang jaminan (*marhun*) yang diperbolehkan menjadi jaminan pembiayaan. Barang Jaminan yang bisa digunakan untuk mendapatkan pembiayaan *ijārah* di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun yaitu kebendaan (fidusia) berupa kendaraan bermotor. Kendaraan bermotor merupakan kategori *marhun* bergerak. Kategori *marhun* adalah semua jenis *marhun* yang dapat dimanfaatkan. Sedangkan syarat barang yang dijadikan jaminan adalah barang yang bernilai/ekonomis dan dapat dimanfaatkan. Maka dalam hal ini dapat dikatakan bahwa emas dan kendaraan bermotor dapat dijadikan barang jaminan ketika nasabah ingin mengajukan pembiayaan. Setelah pihak nasabah dan pihak BMT mencapai sebuah kesepakatan mengenai ketentuan pembiayaan dan lain sebagainya, barang bukti kepemilikan *marhun* atau BPKB kendaraan bermotor tersebut diserahkan dan ditahan oleh Pihak BMT. sedangkan

kendaraannya sendiri masih dapat dikuasai dan dipergunakan oleh pemberi barang jaminan (*rahin*) atas izin penerima jaminan (*murtahin*).

Dalam ajaran Islam yang menjadi pokok persyaratan barang jaminan (*marhun*) ialah barang tersebut harus bisa dimanfaatkan. Pemanfaatan atas *marhun* diperbolehkan asalkan yang memanfaatkan tersebut wajib untuk menanggung biaya pemeliharannya. *Marhun* yang sudah diterima oleh BMT Mandiri Berkah Syariah Madiun merupakan barang jaminan milik nasabah sebagai penjaminan pelunasan atas pinjaman yang telah diberikan oleh BMT. Adapun Untuk kendaraan bermotor, pihak BMT mensyaratkan jaminan yang berupa BPKB. Surat resmi bukti kepemilikan atau BPKB tersebut harus asli atas nama sendiri. Selain itu STNK kendaraan bermotor tersebut juga harus masih aktif pajak, dan tidak ada tunggakan pajaknya. Alasannya ketika nasabah tidak mampu melunasi kewajibannya, BMT dengan mudah melakukan eksekusi pada barang jaminan tersebut. Pihak BMT juga tidak menahan barang jaminan. Tetapi hanya menahan atau meminta BPKB dari kendaraan bermotor tersebut. Jadi dalam pemanfaatan barang jaminannya pihak BMT memberi kuasa penuh kepada *rahin* (Pemberi Jaminan). Dalam Hukum Islam dijelaskan bahwa pada prinsipnya, *marhun* tidak boleh dimanfaatkan oleh *murtahin* kecuali atas seiiizin *rahin*, selain itu pemanfaatan dari *murtahin* dengan ketentuan tidak mengurangi nilai *marhun* secara sengaja. Adapun prinsip penggunaan barang jaminan termasuk dalam jenis jaminan *Rahn 'Iqrar/rasmi* (*Rahn Takmini/Rahn*

Tasjily), yaitu bentuk jaminan pembiayaan, dimana barang yang dijadikan objek jaminan dipindahkan kepemilikannya. Namun, wujud dari barang jaminan itu sendiri masih tetap dikuasai dan dipergunakan oleh pemberi jaminan.⁹²

Pada dasarnya menurut ulama Syafi'iah dan Hanabilah ketentuan terkait barang yang dijadikan jaminan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Barang jaminan itu bernilai harta, merupakan *mal mutaqawwim* (boleh dimanfaatkan menurut syariat)
2. Barang jaminan itu jelas dan tertentu
3. Barang jaminan itu milik sah orang yang berutang dan berada dalam kekuasaannya.
4. Barang jaminan harus dipilah. Artinya tidak terkait dengan hak orang lain.
5. Barang jaminan itu merupakan harta yang utuh, tidak bertebaran di beberapa tempat serta tidak terpisah dari pokoknya
6. Barang jaminan itu dapat diserahkan terimakan, baik materinya maupun manfaatnya⁹³

Kemudian dalam Fatwa DSN MUI Nomor;92/DSN-MUI/IV/2014 tentang pembiayaan yang disertai rahn (*at-tamwil al mautsuq bi al-Rahn*) dijelaskan juga bahwa semua bentuk pembiayaan atau penyaluran dana Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh dijamin dengan agunan (*Rahn*),

⁹² Irma Devi, *Jenis-jenis Rahn*.

⁹³ Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syariah*, 105.

dengan syarat bahwa barang jaminan (*Marhun*) harus berupa harta (*mal*) berharga baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang boleh diperjual-belikan, termasuk aset keuangan berupa sukuk, efek syariah atau surat berharga lainnya. selain itu juga disebutkan bahwa barang jaminan (*marhun*) merupakan *musya'* (bagian dari kepemilikan bersama/*part of undivided ownership*), maka *musya'* yang digadaikan harus sesuai dengan porsi kepemilikannya.

Meskipun sebelumnya pada fatwa DSN MUI tentang *ijārah* tidak disebutkan secara spesifik tentang penyertaan jaminan, namun setelah itu untuk merespon serta mengakomodasi pengembangan usaha berbasis *rahn* maka dirumuskanlah fatwa-fatwa DSN-MUI terkait dengan *rahn*. hal ini juga dilakukan untuk menghindari adanya penyimpangan dari nasabah. alasan lain pihak BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah menentukan besar kecilnya pembiayaan sesuai dengan jaminan yang disertakan oleh nasabahnya adalah untuk menjaga kemungkinan agar nasabah tidak lalai dalam melakukan pembayaran yang telah disepakati dengan harapan nasabah merasa mempunyai tanggungan yang harus diselesaikan. hal demikian disadari betul oleh pihak BMT, sebab jika sebuah pembiayaan tanpa disertai dengan jaminan, jika nasabah lalai atau tidak bertanggung jawab atas tanggungannya maka pihak BMT akan mengalami kerugian. Jaminan dalam pembiayaan *ijārah* multijasa bukan menjadi syarat mutlak untuk melakukan pembiayaan, jaminan hanya dijadikan pengikat saja karena dalam akad *ijārah* multijasa ini dilakukan dengan kejelasan akad

dan kepercayaan antara kedua belah pihak. kepercayaan yang dimaksud haru dijaga dengan adanya jaminan guna untuk menghindari hal-hal yang bisa merugikan satu pihak atau dua pihak sekaligus. seperti jika ada kasus nasabah yang melarikan diri atau tidak bertanggung jawab atas pembiayaannya maka yang dijadikan alat untuk mengembalikan modal adalah jaminan yang diberikan oleh nasabah kepada BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun. kemaslahatan bersama inilah yang kemudian menjadi patokan untuk membolehkan adanya penyertaan jaminan dalam pembiayaan.

Meninjau dari ketentuan barang jaminan yang dikemukakan oleh ulama-ulama dan Fatwa DSN tersebut dapat dikatakan bahwa barang jaminan yang digunakan dalam pembiayaan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun, telah memenuhi keseluruhan ketentuan, yaitu: Barang jaminan (Kendaraan Bermotor) ialah barang jaminan yang bernilai harta dan merupakan *mal mutaqawwim* (boleh dimanfaatkan menurut syariat), barang jaminan itu juga jelas dan dapat diperjualbelikan. Barang jaminan berupa kendaraan bermotor tersebut juga merupakan milik sah orang yang berutang dan berada dalam kekuasaannya, dan tidak terkait dengan hak orang lain, hal ini dapat dibuktikan dengan STNK dan BPKB kendaraan yang disyaratkan oleh BMT harus atas nama nasabah yang mengajukan pembiayaan itu sendiri. Barang jaminan berupa kendaraan bermotor itu dapat diserahkan terimakan, baik materinya maupun manfaatnya. Selain itu barang jaminan tersebut tergolong *musya'* dan

digadaikan sesuai dengan porsi kepemilikannya. Adapun penyertaan jaminan pada pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri syariah ini juga sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI tentang pembiayaan yang disertai *rahn* (At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn) karena akad *ijārah*nya dilakukan dengan pembayaran ujah yang tidak tunai.

Dengan demikian maka dapat dikatakan bahwa *marhun* (Barang Jaminan) yang digunakan dalam pelaksanaan pembiayaan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah telah memenuhi keseluruhan ketentuan *syara'* dan tidak bertentangan dengan aturan Hukum Islam.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelelangan Barang Jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun

Barang Jaminan pada pelaksanaannya digunakan oleh lembaga keuangan sebagai solusi terakhir ketika nasabah tidak mampu melaksanakan kewajibannya. Barang Jaminan (*Marhun*) akan dilelang dan hasil dari pelelangan tersebut akan digunakan untuk membayar tunggakan angsuran nasabah. Dalam hal ini lelang merupakan upaya eksekusi terhadap barang jaminan yang dilakukan oleh BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun terhadap nasabah yang melakukan wanprestasi. Namun Sebelum dilakukan lelang barang jaminan (*marhun*) maka akan dilakukan upaya-upaya sebagai berikut:

1. Memberikan peringatan secara lisan melalui telepon.
2. Memberikan surat peringatan secara tertulis.

3. Pendekatan persuasif atau kekeluargaan dengan jalan meminta nasabah datang ke Kantor Lembaga Keuangan Syariah atau pihak Lembaga Keuangan Syariah yang akan mendatangi rumah nasabah untuk melakukan negoisasi dalam rangka mencari solusi dari masalah wanprestasi nasabah, antara lain dengan jalan:
- a. Akad ulang.
 - b. Penambahan plafon.
 - c. Mengangsur.
 - d. Menjual sendiri objek jaminan.
 - e. Penjualan objek jaminan dilakukan pihak lembaga keuangan syariah dengan melalui proses lelang.

Kondisi dan kestabilan Pembiayaan digolongkan menjadi beberapa kategori, yakni pembiayaan lancar, pembiayaan kurang lancar, pembiayaan potensial bermasalah dan pembiayaan diragukan atau macet. Dengan mengetahui kategori tersebut pihak BMT dapat menganalisis sejauh mana nasabah dapat mempertanggung jawabkan kewajibannya. Dalam hal ini pelelangan barang jaminan dilakukan ketika pembiayaan nasabah sudah dapat dikategorikan pembiayaan diragukan atau macet. Faktor oenyebab kemacetan pada pembayaran nasabah pun sangat beragam. Umumnya nasabah yang tidak mampu membayar angsuran disebabkan karena usaha yang dikelola nasah memiliki hambatan. Namun pada dasarnya pelelangan dalam pembiayaan tidak serta merta dilakukan. kebanyakan Lembaga Keuangan SYariah memberlakukan upaya

rescheduling, reconditioning dan pembiayaan ulang. Kalaupun jan terakhir harus dilakukan pelelangan barang jaminan atas nasabah yang nakal dan tidak mengembalikan pembiayaan. Apabila setelah bermusyawarah dengan nasabah dan tidak menemukan jalan tengahnya, maka cara-cara yang ditempuh adalah dengan terpaksa untuk menjual barang jaminan dan menyita barang senilai dengan nilai pinjaman. Pada ketentuan fatwa ketujuh DSN-MUI Nomor: 92/DSN-MUI/IIV/2014 Tentang Pembiayaan Yang Disertai Rahn (*At-Tamwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn*) disebutkan bahwa penyelesaian Akad Rahn dapat dilaksanakan dengan cara berikut:

1. Akad Rahn berakhir apabila Rahin melunasi utangnya atau menyelesaikan kewajibannya dan Murtahin mengembalikan Marhun kepada Rahin;
2. Dalam hal Rahin tidak melunasi utangnya atau tidak menyelesaikan kewajibannya pada waktu yang telah disepakati, maka Murtahin wajib mengingatkan memberitahukan tentang kewajibannya;
3. Setelah dilakukan pemberitahuan/peringatan, dengan memperhatikan asas keadilan dan kemanfaatan pihak-pihak, Murtahin boleh melakukan hal-hal berikut:
 - a. Menjual paksa barang jaminan (marhun) sebagaimana diatur dalam substansi fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSNMUI/III/2002 tentang Rahn (ketentuan ketiga angka 5); atau
 - b. Meminta Rahin agar menyerahkan marhun untuk melunasi utangnya sesuai kesepakatan dalam akad, di mana penentuan

harganya mengacu/berpatokan pada harga pasar yang berlaku pada saat itu. Dalam hal terdapat selisih antara harga (tsaman) jual marhun dengan utang (dain) atau modal (ra'sul mal), berlaku substansi fatwa DSN-MUI Nomor: 25/DSNMUIIIII/2002 tentang Rahn (ketentuan ketiga angka 5)

Dalam praktiknya BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah menetapkan prosedur pelelangan barang jaminan. Sebelum barang jaminan resmi dilelang, pihak BMT melakukan normalisasi kembali barang jaminan (*marhun*) yang dalam hal ini berupa kendaraan bermotor milik nasabah. Dalam penjualan motor itu sendiri, pembeli diberi kebebasan untuk memeriksa dengan jelas barang yang dilelang oleh pihak BMT. Jadi pembeli dapat melihat sendiri kondisi barang jaminan tersebut. Pihak BMT pun tidak menyembunyikan kecacatan barang jaminan. Selain itu, pihak BMT juga secara jelas memberitahukan ciri-ciri dan kualitas barang yang akan dilelang. Oleh sebab itu maka tidak ada unsur *gharar* (penipuan), *maisir*. Maka dalam hal ini dapat dikatakan bahwa tidak ada manipulasi pada proses transaksi jual beli yang dilakukan dan juga memiliki Kejelasan dan transparansi barang atau jasa yang dilelang. Selain itu, Transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum dan atas dasar sukarela (*'an tharadhin*).

Mengenai pelelangan barang jaminan menurut Hukum Islam dapat dipersamakan dengan lelang barang jaminan gadai (*Marhun*) dan merujuk

pada pendapat ulama Abu Hanafiah. Menurut Abu Hanifah melakukan pelelangan atau penjualan barang jaminan dibenarkan dalam Hukum Islam, karena barang jaminan adalah hak penerima jaminan apabila pihak pemberi jaminan tidak dapat melunasi atau memenuhi kewajibannya dalam waktu yang telah disepakati. Karena dalam sebuah perjanjian, kesepakatan bersama harus ditaati oleh pihak-pihak yang membuat kesepakatan atau perjanjian.⁹⁴

Dalam kaitannya dengan peringatan jatuh tempo yang diberikan oleh *murtahin* yang dalam hal ini pihak BMT kepada *rahin* yang dalam hal ini nasabah, sebenarnya sudah terlebih dahulu diperingatkan kepada *rahin* untuk melunasi hutangnya dan memberi tenggang waktu sampai 5 hari, sebelum barang jaminan resmi dilelang. Peringatan dan pemberitahuan tersebut biasanya dilakukan sebelum batas waktu habis. Pemberitahuan tersebut bertujuan untuk memberikan kesempatan bagi *rahin* untuk menebus dan memiliki barang jaminannya kembali sebelum barang jaminan tersebut dilelang. pemberitahuan yang dilakukan antara lain melalui:

1. Surat pemberitahuan ke masing-masing alamat nasabah.
2. Dihubungi melalui telepon
3. Didatangi langsung ke alamat nasabah

⁹⁴ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, 668.

Pemberian tangguh dan kesempatan ini sesuai dengan Firman Allah SWT dalam surat Al-Baqarah ayat 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْتَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: *Dan jika (orang berutang itu dalam kesulitan, maka berilah tenggang waktu sampai dia memperoleh kelapangan dan jika kamu menyedekahkan, itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui..*⁹⁵

Jika mengacu pada ayat tersebut dapat diambil sebuah penjelasan bahwa Allah memerintahkan manusia untuk bersabar jika menemui orang yang sedang berada dalam kesulitan, sehingga orang tersebut belum bisa melunasi hutangnya. Memberi kelonggaran waktu kepada orang yang kesulitan merupakan kebaikan yang wajib dilakukan, selain itu jika pemberi hutang dapat mengikhlasakannya maka akan diganjar dengan pahala sunnah. Namun, yang lebih ditekankan pada ayat ini sesuai dengan konteks kebijakan BMT adalah memberikan keringanan berupa kesempatan bagi nasabah yang memang masih ingin melunasi hutangnya tanpa melelang barang jaminan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor juga memberikan penjelasan

⁹⁵ Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahnya* (Jakarta: Syaamil Quran, 2010), 47.

bahwasannya apabila jatuh tempo, *murtahin* harus memperingatkan *rahin* untuk segera melunasi hutangnya.⁹⁶

Pada dasarnya memang Pihak BMT sebelumnya telah memberi kesempatan kepada nasabah yang melakukan wanprestasi jika ingin menebus barang jaminan tersebut, dan melunasi pembiayaannya. Namun beberapa kasus menunjukkan bahwa nasabah tidak mempunyai keinginan lebih lanjut untuk mempertahankan barang jaminan tersebut untuk dimilikinya kembali. Hal tersebut terbukti dari tidak adanya usaha nasabah untuk melunasi pembiayaannya. Maka dengan ini pihak BMT mengambil kesimpulan bahwa nasabah memang menghendaki dan menyetujui untuk melelang barang jaminan sebagai cara untuk melunasi pembiayaannya. Selain itu, dalam akad pembiayaan juga disebutkan dengan jelas, bahwa jika nasabah melakukan wanprestasi atas pembiayaannya, maka pihak BMT mempunyai kuasa penuh untuk melakukan lelang barang jaminan demi memenuhi pembiayaan yang belum terlunasi. Dilihat dari praktiknya, dalam hal ini maka dapat dikatakan bahwa upaya dan tujuan pelelangan barang jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan ketentuan Hukum Islam.

Lembaga keuangan syariah dalam pelaksanaan lelang barang jaminan sudah menjadi keharusan untuk tidak bertentangan dengan syariat Islam. Syariat dan juga Hukum Islam bertujuan untuk melindungi *maslahatul* dan menghindari *Mudharat* sekecil apapun untuk umat dan

⁹⁶ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25 Tahun 2002 tentang Rahn.

kehidupan manusia agar senantiasa hidup dalam keadilan dan terhindar dari perbuatan yang merugikan orang lain. Begitu pula hukum Islam dalam mengatur perekonomiannya, tujuan utamanya adalah mengatur keseimbangan perekonomian serta menciptakan keadilan dan kemaslahatan manusia supaya terhindar dari perbuatan yang melanggar ketentuan agama dan terjauhan dari riba dan penipuan, sehingga antara kedua belah pihak yang saling menjalin kerjasama ekonomi tidak ada yang dirugikan, dengan demikian kebutuhan hidup manusia akan dapat terpenuhi.

Adapun praktik jual-beli secara lelang dalam era sekarang ini yang urgen untuk diperhatikan, yaitu mengenai bagaimana cara lelang dan menentukan harga yang harus adil dan juga bagaimana cara agar tetap sesuai dengan syariat Islam. Maka dalam hal ini penulis mencoba menganalisis dan melihat kesesuaian antara ketentuan lelang barang jaminan menurut hukum Islam dan pelaksanaannya di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun. Pada dasarnya pelelangan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun dilakukan ketika *rahin* tidak lagi mampu untuk melunasi hutangnya atau mengambil barang jaminan tersebut. Pelelangan tersebut dimaksudkan untuk mengupayakan pengembalian pinjaman beserta jasa simpan yang tidak dapat dilunasi oleh nasabah. Berdasarkan praktik yang telah dijelaskan sebelumnya, kaidah-kaidah fiqh tentang muamalah yang berkaitan dengan hal tersebut adalah sebagai berikut:

كل شرط كان من مصلحة العقد أو من مقتضاه فهو جائز

Artinya: “setiap syarat untuk kemaslahatan akad atau diperlukan oleh akad tersebut maka syarat tersebut diperbolehkan”⁹⁷

Dari kaidah fiqh tersebut dapat disimpulkan bahwa barang jaminan yang tidak diupayakan untuk ditebus dalam waktu yang telah ditentukan, maka penerima barang jaminan mempunyai hak untuk menjualnya. Bahkan menurut beberapa ulama seperti ulama hanafiyah, ulama syafi’iyah, ulama malikiyah dan ulama hambali, hakim langsung bisa menjualnya tanpa perlu memaksa *rahin*. Selain itu pada FDS juga dikatakan bahwa apabila *rahin* tetap tidak dapat melunasi hutangnya, maka marhun dijual paksa/dieksekusi melalui lelang sesuai syariah.⁹⁸

Sebelum penjualan *marhun* dilakukan, maka sebelumnya dilakukan pemberitahuan kepada *rahin*. Pemberitahuan ini dilakukan paling lambat 5 hari sebelum tanggal penjualan melalui: surat pemberitahuan ke alamat rumah nasabah, dihubungi melalui telepon, dan di informasikan pada papan pengumuman yang ada di kantor BMT.⁹⁹

Secara keseluruhan pada praktiknya Pihak BMT telah sesuai dengan ketentuan di atas, pasalnya sebelum pelelangan dilakukan Pihak BMT memberitahukan secara langsung bahwa barang jaminan milik

⁹⁷ A. Djazuli, *kaidah-kaidah fiqh* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010) 137.

⁹⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25 Tahun 2002 tentang Rahn

⁹⁹ Muhammad dan Sholikul Hadi, *Pegadaian Syariah* (Jakarta: Salemba Diniyah, 2003)

nasabah tersebut akan segera dilelang untuk melunasi keseluruhan hutang nasabah. Pihak BMT biasanya langsung mendatangi rumah nasabah untuk memberitahukan hal ini. Selain itu pihak BMT juga melakukan negoisasi terkait dengan penetapan harga barang jaminan yang akan dilelang.

Dalam hal melaksanakan pelelangan, tahap pertama yang dilakukan BMT adalah mengumumkan barang jaminan yang dilelang. Pada proses pengumuman lelang ini pihak BMT membentuk tim lelang untuk secara khusus menawarkan pada calon pembeli dan masyarakat, pengumuman lelang ini dilakukan secara lisan dan juga menggunakan akun media sosial karyawan atau tim lelang. Namun, sebelum barang jaminan yang dilelang itu ditawarkan kepada masyarakat luas, pihak BMT menawarkan barang jaminan kepada internal karyawan kantor BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah sendiri. Setelah tidak didapati peminat dari barang jaminan tersebut, maka tim lelang yang akan mempromosikan ke masyarakat sekitar. Pengumuman barang yang akan dilelang ini dilaksanakan dalam kurun waktu 1 minggu, atau setidaknya sudah ada dua penawar. Setelah lelang ditutup atau minimal sudah didapatkan dua calon pembeli, maka pembeli dengan penawaran dengan harga tertinggi lah yang berhak membeli barang jaminan tersebut. Namun sebelumnya pihak BMT juga telah menetapkan harga limit barang jaminan tersebut. Setelah itu dari proses tawar menawar dilakukanlah kesepakatan antara pihak penjual (Tim lelang) dengan calon pembeli dengan harga limit yang telah ditentukan.

Setelah itu untuk penyerahan barang jaminan dilakukan setelah akad ijab qabul telah selesai dilaksanakan. Proses ijab qabul dilakukan oleh penjual barang jaminan yang dalam hal ini ialah BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah dan juga dilakukan oleh pihak pembeli barang jaminan yang dilelang. Pihak penjual menyatakan menjual barang kepada pembeli sebagai ijab dan disambut oleh pembeli sebagai tanda qabul dengan menggunakan bahasa lisan dan diberikan bukti pembelian dengan nota atau surat bukti *rahn* yang ditanda tangani oleh kedua belah pihak.¹⁰⁰

Dari pemaparan proses ijab-qobul diatas dapat dikatakan bahwa tidak adanya unsur keterpaksaan diantara kedua belah pihak dalam tatacara yang dilakukan, dan juga kedua belah pihak saling rela-merelakan. Setelah proses ijab qobul selesai berarti menandai persetujuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli atas barang jaminan tersebut dengan harga akhir yang telah ditentukan. Setelah semua proses menjual barang jaminan melalui pelelangan selesai, uang hasil penjualan tersebut digunakan untuk melunasi angsuran pembiayaan yang belum dipenuhi oleh nasabah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan lelang di BMT mandiri Berkah Syariah Madiun telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Karena tidak ada unsur penipuan yang merugikan orang lain, baik dari memperlihatkan barangnya Kejelasan dan transparasi barang yang dilelang, proses tawar menawar dan Kejelasan dan kepastian harga yang disepakati tanpa berpotensi menimbulkan perselisihan, dan

¹⁰⁰ Wawancara Rosi Prastyana.,

juga tidak menggunakan cara-cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran sehingga dalam hal ini secara keseluruhan pelaksanaan lelang di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan panduan dan kriteria umum sebagai pedoman pokok lelang sesuai Syariat Islam.

Selanjutnya pembahasan mengenai hasil pelelangan *marhun*, dalam praktiknya di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun, hasil dari pelelangan *marhun* digunakan untuk melunasi kewajiban *rahin* berupa *marhun bih* (biaya dan penyimpanan yang belum dibayar, ujarah, bea lelang dan bea pembeli. Tetapi jika terdapat sisa dari hasil penjualan, maka sisa hasil lelang akan dikembalikan kepada nasabah. Begitu pula sebaliknya, jika masih ada kekurangan dari hasil penjualan untuk melunasi pembiayaan maka nasabah harus membayar kekurangan tersebut dengan tenggang waktu yang sudah ditentukan. Kaitannya mengenai kelebihan dan kekurangan hasil dari pelelangan, Kompilasi Hukum ekonomi Syariah (KHES) membahas mengenai kelebihan hasil penjualan pada pasal 367 ayat 4 yang berbunyi “kelebihan hasil penjualan menjadi milik pemberi gadai dan kekurangan menjadi kewajiban pemberi gadai”. Selain itu, perkara ini juga dipertegas oleh Firman Allah dalam Al-Qur’an Surat An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِلَاطِلٍ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ

مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu: sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu."¹⁰¹

Dalam ayat tersebut dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa dalam hal ini pihak BMT tidak dapat serta merta mengambil hak pemberi barang jaminan tersebut. Karena jika pihak BMT melakukan tindakan tersebut, pihak BMT dapat dikatakan telah memakan harta sesamanya, dan itu termasuk dalam perilaku yang batil. Maka dalam hal ini pihak BMT harus mengembalikan kelebihan hasil lelang kepada pemberi jaminan. Begitu pula apabila terjadi kekurangan, maka pihak pemberi jaminanlah yang berkewajiban menutup kekurangan tersebut.

Hasil analisis dalam pembahasan ini dapat disimpulkan bahwa prosedur pelelangan barang jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun dalam praktiknya memperhatikan dan menggunakan sumber-sumber dari Al-Qur'an dan Hadits. Maka dalam pelaksanaannya tidak ada unsure-unsur yang menyalahi ketentuan syariah. Pihak BMT juga bertujuan untuk menghindari dari praktik-praktik yang menimbulkan kerugian dan kecurangan dalam ekonomi masyarakat secara luas. Selain itu pihak BMT juga menghindari kelalaian dalam sistem operasional dan pelayanan yang mengakibatkan kerugian pada nasabah. Sehingga secara

¹⁰¹Kementrian Agama RI, *Al-Qur'an Tajwid dan Terjemahnya*, 83.

keseluruhan prosedur pelelangan barang jaminan yang dilaksanakan oleh BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan ketentuan Hukum Islam. Pernyataan tersebut didasarkan pada ketiadaan unsur penipuan yang merugikan pihak-pihak terkait, baik dari segi cara memperlihatkan barangnya maupun dari proses tawar menawar barang jaminan tersebut. Kedua hal tersebut merupakan suatu yang wajib dihindari dalam pelaksanaan lelang, karena rawan dengan penipuan terhadap bentuk yang tidak sesuai dengan harganya. Selain itu praktik pelelangan di BMT mandiri berkah sejahtera Syariah sesuai dengan ketentuan syariah karena tidak menggunakan sistem bunga. Dengan demikian jika melihat dari seluruh pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa pelelangan barang jaminan di BMT



BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah melaksanakan penelitian di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun berjudul Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Terhadap Lelang Barang Jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan *ijārah* multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun sudah sesuai dengan rukun dan syarat-syarat akad *ijārah* dalam Hukum Islam. Pada akad *ijārah* di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun memberikan jasa yang bisa diambil manfaatnya. Pihak BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun menyediakan berupa dana dan di serahkan kepada anggota untuk melakukan pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah. pihak BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun berperan sebagai pemberi jasa, bukanlah menyewakan suatu barang. Seperti pembiayaan Modal Pertanian, pembayaran Rumah Sakit, pembayaran pendidikan, dan lain sebagainya. Terkait dengan objek jaminan yang dilelang sudah sesuai dengan kriteria menurut Hukum Islam, sebab objek jaminan merupakan benda yang halal, bermanfaat dan sudah menjadi kuasa penuh pihak BMT. Selain itu Menurut hemat penulis praktek jaminan dalam akad *ijārah* sudah sah demi kemasalahatan bersama antara BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah dengan nasabah. Jaminan dalam pembiayaan

ijārah Multijasa berfungsi sebagai kepercayaan pemilik dana yaitu BMT dengan penerima pembiayaan yaitu nasabah, untuk meningkatkan kehati-hatian pengguna dana dalam memanfaatkannya dan meningkatkan rasa tanggung jawab untuk melakukan pelunasan atas pembiayaan yang diberikan. BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah mengedepankan aturan-aturan yang menjadi landasan hukum Islam guna terciptanya kemaslahatan bersama berdasarkan prinsip syari'ah. Maka dalam hal ini dapat dikatakan bahwa Jaminan Pembiayaan *Ijārah* Multi jasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan Hukum Islam.

2. Terkait dengan Pelelangan barang jaminan pada Pembiayaan *Ijārah* Multijasa di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan Hukum Islam. Sebab, Dalam hal melaksanakan lelang, sebelumnya pihak BMT juga sudah melakukan pengumuman lelang dan penentuan harga limit barang jaminan. Kemudian hasil dari lelang akan digunakan untuk pelunasan pembiayaan dan sisanya dikembalikan kepada nasabah yang bersangkutan. Maka dalam hal ini, prosedur pelelangan barang jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun telah sesuai dengan Hukum Islam. Pada saat pelaksanaan lelang di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun calon pembeli diberikan kebebasan dalam memeriksa kejelasan barang yang akan dilelang. Pihak BMT pun tidak menyembunyikan kecacatan barang

jaminan, dengan memberi tahu secara jelas ciri-ciri, spesifikasi, dan kualitas dari barang jaminan. Maka dalam hal ini tidak ada unsur *gharar* (penipuan) dan *maisir* (perjudian), sehingga pelaksanaan lelang di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun terhindar dari manipulasi transaksi jual beli. Selain itu, transaksi dilakukan oleh pihak yang cakap hukum dan atas dasar suka rela (*'antharadhin*).

B. Saran

1. Dalam pelaksanaan prosedur pelelangan barang jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun seharusnya lebih jauh memperhatikan ketentuan yang sudah diatur pada Hukum Positif. Sehingga pelaksanaan eksekusi barang jaminan di BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun dilakukan dengan prosedur yang dibenarkan oleh ketentuan Hukum Islam dan Hukum Positif.
2. Dalam hal penentuan nilai jaminan dan pokok pembiayaan seharusnya pihak BMT Mandiri Berkah Sejahtera Madiun mempertimbangkan secara matang likuiditas objek jaminan, sehingga ketika objek jaminan tersebut harus dieksekusi karena wanprestasi atau cidera janji, tidak akan merugikan pihak BMT dan juga tidak memberatkan pihak nasabah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah bin Muhammad Ath-Thayyur, *Ensklopedia Fiqh Muamalah Dalam Pandangan 4 Madzab*. Yogyakarta: Maktabah Al-Hanif, 2014.
- Abdurahman, As-sa'dy dkk. *Tanya Jawab Lengkap Permasalahan Jual Beli dalam Http/Muamalah/ tanya jawab.com*.
- Ahmad, Ayub. *Fiqih Lelang Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswah, 2004.
- Al Arif , M. Nur Riyanto. *lembaga keuangan Syariah*. Bandung: CV Pustaka Setia. 2012.
- Al-Bassam, Abdullah bin Abdurrahman. *Syarah Bulughul Maram terjemahan Tahirin Suprpta*. Jakarta: Pustaka Azzam. 2006.
- Al-fananni, Zainudin bin Abdul Aziz Al-Maghribi, *Terjemahan Fathul Mu'in Jilid 2*. Bandung: Sinar Baru Algesindo, 2009.
- Al-Kahlani, Muhammad bin Ismail. *Subul al salam, Jus 3, Maktabah Musthafa Al-Bibiy Al Halaby*. Mesir Cet IV 1960.
- Amrullah, Haji Abdulmalik Abdulkarim. *Tafsir Al-Azhar*. Jakarta: Pustaka Panjimas, 2004.
- Anto, Handri. *Pengantar Mikro Islam*. Yogyakarta: Penerbit Ekonosia, 2003.
- Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2008.
- Djamil, Fathurrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar grafika, 2012.
- Djuwani, Dimyaudin. *Pengantar Fiqih Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 25 Tahun 2002 tentang Rahn.
- Fuadi, Munir. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta: Erlangga, 2013.
- Harahap, Yahya. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Hariri, Wawan muhwan. *Hukum Perikatan*. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

- Harjana, Riza Mahar. “Tinjauan Fiqh Terhadap Sistem Pembiayaan Mudhorobah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) Madani Jiwan Madiun,” *skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2016
- Haroen. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2003.
- Hasan, Zubairi. *Undang-undang Perbankan Syariah*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2009.
- Heriawan, Choky. “Analisis Fiqh Muamalah Terhadap Arisan dengan Sistem Lelang di Koperasi Pegawai Republik Indonesia (KP-RI) Sekar Kecamatan Sooko Kabupaten Ponorogo,” *skripsi*, Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2016.
- Idris, Abdul Malik dan Abu Ahmadi. *Terjemah Ringkas Fiqih Islam Lengkap*. Jakarta: Rineka Cipta, 1990.
- Imam Muhammad Ibn Isma’il Al-Katilani, *Subulussalam jilid 3*. Surabaya: Al-Ikhlash, 1995.
- Iska, Syukri. *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*. Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014.
- Ja’far, A. Khumedi, *Hukum Perdata Islam di Indonesia*. Bandar Lampung: Pusat Penelitian dan penerbitan IAIN Raden Intan Lampung, 2015.
- Jumiati, Anis. “Tinjauan Dzariah Terhadap Sita Jaminan Fidusia di BMT Surya Mandiri Mlarak Ponorogo,” *Skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2019.
- K. Lubis, Suwardi. *Hukum Ekonomi Islam*. Jakarta: Sinar Grafika, 2000.
- Karim, Adiwarmam. *Ekonomi Mikro Islam*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012.
- Kementrian Agama RI. *Al-Qur’an Tajwid dan Terjemahnya* . Jakarta: Syaamil Quran, 2010.
- Khotler, Philip. *Manajemen Pemasaran*. Jakarta: Gramedia, 2005.
- M. Abdul Mujieb, Mabruri Thalhhah dan Syaeh’ah Am. *Kamus Istilah Fiqh*. Jakarta: Pustaka Firdaus. 1994.
- M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition*. Surabaya: Reality Publishing, 2009.
- Mardani. *Hukum Perikatan di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.

- Marzuki, Petter Muhammad. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media, 2005.
- Molang, Lexy J. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2009.
- Muhammad dan Sholikul Hadi. *Pegadaian Syariah*. Jakarta: Salemba Diniyah, 2003.
- Muhammad Isa bin Surah At Tirmidzi. *Terjemah Sunan At Tirmidzi Jus II*. Semarang : Asy Syifa, 1992.
- Mujahidin, Ahmad. *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2002.
- Muslich, Ahmad Wardi. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Amzah, 2015.
- Natunegara, Syah M. "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Penetapan Jaminan Dalam Akad Pembiayaan Mudhorobah (Studi Kasus di Bank BNI Syariah cabang Terenggalek)," *skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2017.
- Nurul Huda dan Muhammad haykal. *Lembaga keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktik*. Jakarta: Kencana Media Group, 2010.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Rahman, Kasereun A.S. *Kamus Modern Indonesia-Arab*. Penerbit Pustaka Progresif, 2010.
- Retnowati, Shinta. "Agunan Sebagai Penyelesaian Resiko Pembiayaan Mudhorobah Studi Kasus Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Ponorogo," *skripsi*. Ponorogo: IAIN Ponorogo, 2018.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqhur Sunnah*. Beirut: Darul Kitab Al-Farabi, 1987.
- Sarwat, Ahmad. *Seri Fikih Kehidupan (7) Muamalat*. Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2017.
- Sarwat, Ahmad. *Seri Fikih Kehidupan Muamalat*. Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2017.
- Sholihin, Ahmad Ifham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Gramedia utama, 2010.

- Sholihin, Ahmad Ilham. *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Rumah Fiqh Publishing, 2017.
- Soemetro, Rachmat. *Peraturan dan Instruksi Lelang*. Bandung: Eresco, 1987.
- Sohari Sahrani dan Ruf'ah Abdullah. *Fikih Muamalah*. Bogor: Ghalia Indonesia. 2011.
- Suhendi, Hendi. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Susanti, "Konsep Harga Lelang Barang Jaminan Gadai Dalam Ekonomi Islam di Pegadaian Syariah Cabang Sampang Patal Palembang," *Jurnal. Jurnal Intelektualita*, 2019.
- Sutedi, Andrian *Hukum Gadai Syariah*. Bandung: Alfabeta, 2011.
- Syafi'i, Rahmat. *Fiqh Muamalah*. Bandung: Pustakan Setia, 2001.
- Tim Laskar Pelangi. *Metodologi fikih Muamalah*. Kediri: Lirboyo Press, 2015.
- Rosi Prakas P. (Ketua BMT Mandiri Berkah Sejahtera Syariah Madiun). *Hasil Wawancara*. Madiun. 28 Desember 2019.

