

Penggunaan Jaminan Satu Aset Dalam Tiga Produk Pembiayaan (Studi di *Baitul Mal wat Tamwil* Masalahah Cabang Pembantu Karangketug Pasuruan)

Alif Nur Lailiyah

*Fakultas Syariah Universitas Islam Negri Maulana Malik Ibrahim Malang
Email : alifnurlailiyah@gmail.com*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tinjauan hukum jaminan terhadap penggunaan jaminan satu aset dalam jaminan tiga pembiayaan dan tinjauan KHES. Jenis penelitian ini adalah *yuridis empiris* dengan pendekatan penelitian *sosiologis* dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian disimpulkan bahwa: 1) Ditinjau dari Pasal 1 angka 2 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, benda yang dijaminkan harusnya berada pada *debitur*, namun *debitur* bukan pemilik langsung dari benda yang dijaminkan. Hal ini mengakibatkan, jaminan tidak bisa digunakan sebagaimana fungsi dan kegunaanya saat terjadi *wanprestasi*. Karena benda berada pada penguasaan orang lain. Menurut pihak BMT, saat perjanjian jaminan tidak ditentukan secara tegas, sehingga jaminan termasuk pembiayaan *non prosedur*. 2) Ditinjau dari Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah paktik yang terjadi tidak sesuai dengan konsep *rahn* (gadai) yaitu tidak adanya penguasaan barang dari *debitur* kepada pihak BMT sebagai jaminan. Pasal 375 menjelaskan sempurna jika *marhun* telah diterima oleh *murtahin* (penerima gadai). Sedangkan dalam praktiknya tidak adanya jaminan yang diserahkan saat pembiayaan maupun saat terjadinya perjanjian.

Kata Kunci : BMT; Jaminan; Produk Pembiayaan; Satu Aset.

Pendahuluan

Transaksi non tunai dalam syariah terdapat dalam QS : *al- Baqarah* ayat 282 dan 283, yang mengatur bahwa dalam bermuamalah tidak secara tunai hendaklah menuliskannya oleh seorang majelis penulis dengan dipersaksikan oleh dua orang laki-laki. Namun jika tidak ada dua orang saksi maka diperbolehkan satu orang lelaki dan dengan dua orang saksi perempuan. Keharusan untuk mencatatkan dalam transaksi tidak secara tunai dalam Islam itu serta merta juga dilaksanakan dalam praktik perbankan syariah di Indonesia sebagai alat bukti yang dibuat dan atau ditandatangani oleh seorang pencatat yaitu Notaris.

Transaksi non tunai apalagi dalam berbagai bentuk tunjangan harus ada namanya jaminan aset. Kegunaan kebendaan jaminan adalah untuk menanggung atau menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu, debitur umumnya diwajibkan menyediakan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya. Untuk itu sudah seharusnya bila pihak perbankan dan lembaga keuangan lainnya atau bahkan perseorangan meminta kebendaan jaminan dengan maksud jika *debitur* tidak melunasi

utangnya atau dinyatakan pailit, maka kebendaan jaminan tersebut dapat dicairkan atau diuangkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian utang yang tersisa.

Salah satu jalur penyaluran dana dalam transaksi non tunai di Indonesia adalah BMT (*Baitul Maal Wat Tamwil*) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan konsep *baitul maal wat tamwil*. Kegiatannya adalah mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha makro dan kecil, antara lain mendorong kegiatan menabung dan pembiayaan kegiatan ekonominya. Sedangkan kegiatan *baitul maal* menerima titipan BAZIS dari dana *zakat*, *infaq* dan *shadaqoh* dan menjalankannya sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Salah satu BMT yang tumbuh di masyarakat Indonesia sekarang yakni BMT *Maslahah Mursalah lil Ummah* Sidogiri merupakan Lembaga Keuangan Mikro Syariah. Aktivitas yang tidak kalah pentingnya dalam manajemen dana BMT adalah pelemparan dana atau pembiayaan yang sering juga disebut dengan *lending-financing*. Istilah ini dalam keuangan konvensional dikenal dengan sebutan kredit. Pembiayaan sering digunakan untuk menunjukkan aktivitas utama BMT, karena berhubungan dengan rencana memperoleh pendapatan. Sebagai upaya untuk memperoleh pendapatan yang semaksimal mungkin, aktivitas pembiayaan, dan menganut *azas syari'ah*, yakni dapat berupa bagi hasil, keuntungan maupun jasa manajemen. Untuk menanggung atau menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu, *debitur* umumnya diwajibkan menyediakan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilai minimalnya sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya.¹

Begitu juga dengan aktivitas yang dilakukan dalam BMT *Maslahah* cabang Karangketug dengan adanya penyaluran dana atau dalam produk pembiayaan. Untuk penangguhan pembiayaan dipersyaratkan sebuah jaminan berupa kebendaan. Realitanya praktik jaminan aset yang dilakukan oleh BMT *Maslahah* ini ada pembiayaan yang tidak melaksanakan persyaratan yang harusnya dipenuhi oleh setiap pembiayaan, seperti terdapat sebuah kasus ketika sebuah mobil yang dijadikan barang jaminan sebuah pembiayaan, jaminan ini tergolong jaminan fidusia karena benda tersebut masih dalam penguasaan yang berhutang tetapi surat-surat kepemilikan mobil itu telah dijaminkan atau berada dalam penguasaan pihak BMT. Teorinya setiap pembiayaan selalu ada barang jaminan yang dijadikan penjamin pelunasan *debitur*.²

dalam praktik yang terjadi terdapat transaksi pembiayaan, yang mana satu aset dijadikan jaminan untuk tiga pembiayaan, dari segi nama pihak yang tercantum dalam surat pembiayaan dengan nama yang terdapat di surat kendaraan itu saja sudah berbeda sehingga ini menimbulkan pertanyaan mengenai kepemilikan dari benda tersebut. Karena dalam prosedur seharusnya nama pemilik benda yang dijaminkan dengan nama yang mengajukan jaminan tersebut harusnya sama. Agar bisa dipastikan bahwa benda yang dijaminkan benar-benar milik sendiri sesuai dengan prosedur yang ditetapkan dalam hukum jaminan dan nilai jaminan tersebut ternyata juga tidak mencakup dari jumlah nominal pembiayaan.

Bagi debitur bentuk jaminan yang baik adalah bentuk jaminan yang tidak akan melumpuhkan kegiatan usahanya, sedangkan bagi kreditur jaminan yang baik adalah jaminan yang dapat memberikan rasa aman adalah kepastian hukum bahwa kredit yang diberikan dapat diperoleh kembali tepat pada waktunya. Lantas bagaimana status dari jaminan dalam pembiayaan satu aset dijadikan jaminan untuk tiga pembiayaan. Dan bagaimana jika jaminan yang dijaminkan tidak sesuai dengan konsep jaminan.

¹ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), 70.

² Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 60.

Penelitian ini untuk mengetahui Tinjauan Hukum Jaminan terhadap penggunaan jaminan satu aset sebagai jaminan tiga pembiayaan di BMT *Maslahah* cabang pembantu Karangketug Pasuruan, dan juga ditinjau dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam.

Beberapa penelitian yang hampir sama dengan penelitian ini antara lain skripsi ini di tulis oleh Selamat Pohan dengan judul *Peran penggunaan agunan di Bank Islam hubungannya dengan sistem operasional perbankan syariah di Medan*. Penelitian ini mengkaji tentang penggunaan agunan yang diterapkan dalam sistem operasional perbankan syariah.

Penelitian ini menghasilkan temuan bahwa peran penggunaan agunan di bank Islam sebagai sistem operasional perbankan syariah berdasarkan analisis temuan yang ada bahwa pendapat nasabah dan ormas islam di Medan, mengenai agunan yang diterapkan dalam sistem operasional perbankan syariah kurang tepat. Karena tidak sesuai dengan tujuan Bank Islam jika harus diminta agunan dibawah pinjaman 20 jutaan. Untuk penyelesaiannya dengan bank meminta surat kuasa penjamin pinjaman, bukan minta jaminan agunan. Sehingga kedudukan hukum agunan menjadi bagian sistem operasional perbankan syariah tersebut tidak melanggar, karena untuk menjaga tingkat kehati-hatian.

Selain itu skripsi Rissa Aprilia dengan judul *Analisis terhadap penggunaan jaminan pada akad musyarakah pada bank BRI Syariah cabang Malang (Studi di PT. Bank BRI Syariah Syariah cabang Malang)*. Penelitian ini mengkaji tentang penggunaan jaminan pada *akad musyarakah*.

Penelitian ini menghasilkan temuan Perbankan syariah menilai jaminan yang paling utama adalah keyakinan oleh bank syariah atas kemampuan nasabah mengembalikan hutangnya atau kewajibannya, bahkan bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, walaupun bank diperankan meminta jaminan tambahan. Dalam hukum syariah adanya jaminan tidak dilarang tetapi diperbolehkan. Bank meminta jaminan kepada nasabah yang berfungsi sebagi adanya itikad baik dari nasabah untuk melunasi hutangnya atau komitmen dalam memenuhi janji.

Kemudian skripsi yang telah ditulis Raden Roro Frieda Lestari Dewi dengan judul *Penggunaan jaminan perorangan (Borgtocht) dalam perjanjian hutang piutang pada PT. De Vanir Source Indonesia (Devasindo)*. Penelitian ini mengkaji tentang penggunaan jaminan pribadi perorangan (*borgtocht*) dalam perjanjian hutang piutang.

Penelitian ini menghasilkan temuan tujuan PT. De Vanir Source Indonesia (Devasindo) menggunakan jaminan perorangan (*Borgtocht*) pada dasarnya sah secara hukum karena dalam *akad* perjanjian disertakan juga jaminan kebendaan, jaminan perorangan berfungsi memperkuat perikatan pokok yang telah dibuat atau disebut jaminan tambahan (*accessoir*). Jaminan perorangan digunakan oleh kreditur untuk melakukan penilaian karakter *debitur* yang meragukan meskipun jaminan yang ada memenuhi, atau sebaliknya debitur memiliki karakter yang baik akan tetapi jaminan yang digunakan masih kurang, sehingga jaminan perorangan menjadi jaminan tambahan dalam menjamin keamanan pihak *kreditur*.

Dari ketiga penelitian terdahulu masing-masing membahas mengenai penggunaan jaminan dalam satu obyek saja, sedangkan penelitian yang dilakukan penulis menganalisis penggunaan satu aset jaminan dalam tiga produk pembiayaan.

Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah *yuridis empiris*³. Penelitian ini akan melihat fenomena hukum dalam transaksi pembiayaan dengan fakta yang terjadi dalam praktik beberapa pembiayaan

³ yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan yuridis sosiologis, melihat sesuatu kenyataan hukum dimasyarakat

dengan menggunakan satu jaminan yang terjadi di BMT Masalahah Cabang Pembantu Karangketug. Digunakan data primer diperoleh dari hasil wawancara peneliti dengan pihak BMT *Maslahah* Sidogiri cabang pembantu Karangketug dan dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan dan sebagainya.

Pada penelitian ini dalam memandang persoalan-persoalan hukum melakukan pendekatan *yuridis sosiologis*.⁴ Permasalahan yang terjadi dalam BMT Masalahah diperlukan pendekatan secara sosiologis dengan mengamati konflik yang terjadi di BMT *Maslahah* dan pendekatan konsptual⁵, dengan menelaah konsep yang berkaitan dengan penggunaan jaminan satu aset atas tiga pembiayaan yang terjadi di BMT *Maslahah*.

Lokasi penelitian ini dilakukan di Lembaga Mikro Syariah yang dimaksud yakni BMT *Maslahah* Sidogiri Kantor cabang pembantu Karangketug Pasuruan yang beralamatkan di Jalan Raya Soekarno Hatta, Karangketug Gadingrejo Pasuruan.

Untuk mempermudah data yang diperoleh secara terstruktur dan sistematis, maka pengolahan data dengan beberapa tahapan, Adapun tahap pengolahan data sebagai berikut: *Editing* (pemeriksaan)⁶ dengan meninjau konsep hukum jaminan dalam Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah bab *rahn* (gadai), yang berkaitan dengan peraturan jaminan satu aset dalam tiga pembiayaan di BMT *Maslahah*. Data primer maupun skunder seperti hasil wawancara dengan pihak BMT ataupun dokumentasi diperoleh dari BMT *Maslahah* cabang pembantu Karangketug Pasuruan. *Classifying* (klasifikasi)⁷ data wawancara dan observasi dikelompokkan menjadi beberapa kelompok sesuai dengan pembagian rumusan masalah. *Verifying* (Verifikasi) peneliti akan memeriksa kembali seluruh hasil yang dipaparkan seperti hasil observasi di BMT *Maslahah*, wawancara dengan pihak BMT *Maslahah*. *Analizing* (Analisis) menganalisa sesuai tidaknya hasil penelitian dengan konsep hukum jaminan dan hukum Islam (KHES). *Concluding* (Kesimpulan) merupakan tahapan terakhir dalam metode pengolahan data dengan melakukan pengambilan kesimpulan dari data-data yang diperoleh setelah dianalisa untuk memperoleh jawaban atas permasalahan dari apa yang dipaparkan pada latar belakang masalah dengan keseluruhan proses penelitian yang sudah dilakukan, diantaranya dari observasi, wawancara dan dokumentasi

Hasil dan Pembahasan

Tinjauan Hukum Jaminan Terhadap Penggunaan Satu Aset Sebagai Jaminan Tiga Pembiayaan di BMT Masalahah Cabang Pembantu Karangketug

Hukum Jaminan tidak hanya mengatur hak-hak kreditur yang berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu, namun sama-sama mengatur hak-hak kreditur berkaitan dengan jaminan pelunasan utang tertentu.⁸

⁴ karena permasalahan dalam penelitian ini adalah masalah sosial. Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum* (Bandung: CV Mandar Maju, 2008), 123.

⁵ yaitu menelaah konsep yang beranjak dari pandangan-pandangan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dan Agama. Tim penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah fakultas Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 20.

⁶ Dalam penelitian ini peneliti juga melakukan pengecekan dari data yang diperoleh dari lapangan. Amiruddin, Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, 168.

⁷ Dalam hal ini, dengan mengelompokkan data sesuai dengan jenisnya, kemudian terhadap data yang dikelompokkan itu dilakukan klasifikasi mengenai tingkah laku hukum masyarakat yang mempengaruhi keberlakuan suatu hukum

⁸ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 2.

Jika dikaitkan dengan praktek pembiayaan yang terdapat di BMT *Maslahah* cabang pembantu Karangketug bahwa pembiayaan yang dilakukan pembiayaan multijasa menggunakan *akad ijarah*. BMT memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya. Terkait dengan hal tersebut, disusunlah suatu perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara pihak BMT dan pihak *debitur/anggota*. Setiap *akad* yang dilakukan akan melahirkan hak dan kewajiban antara pembuatnya, yaitu pihak BMT sebagai penyedia dana barang dan *debitur/anggota* sebagai pengelola dana dan penyedia barang. Dalam transaksi *ijarah* yang menjadi objek adalah penggunaan manfaat atas sebuah aset. Atau dalam hukum positif adalah jaminan yang diserahkan *debitur* kepada *kreditur* sebagai akibat dari suatu hubungan perjanjian utang piutang. Adanya kesepakatan yang dilakukan dalam sebuah *akad* akan melahirkan hak dan kewajiban bagi pihak BMT dan *debitur/anggota*.

Disebutkan bahwa dalam definisi perumusan hukum jaminan tersebut mengandung unsur-unsur sebagai berikut : ⁹(1) Serangkaian ketentuan hukum, baik bersumber kepada ketentuan hukum yang tertulis dan ketentuan hukum yang tidak tertulis. Praktiknya setiap pembiayaan yang terjadi di BMT *Maslahah* cabang pembantu Karangketug menggunakan ketentuan hukum tertulis yaitu menggunakan undang-undang yang dibuat oleh pihak BMT dan disepakati oleh anggota/*debitur* dalam bentuk perjanjian pembiayaan. namun dalam praktik pembiayaan satu jaminan tiga pembiayaan yang terjadi ini, tidak menggunakan perjanjian pembiayaan yang seharusnya diberlakukan sesuai dengan SOP BMT *Maslahah* pusat. Hanya berdasarkan sepakat bahwa pihak *debitur* melakukan pembiayaan kepada pihak BMT dan disetujui dengan sepihak oleh Kepala Cabang Pembantu tanpa melalui prosedur yang seharusnya. (2) Ketentuan hukum jaminan tersebut mengatur mengenai hubungan hukum antara pemberi jaminan (*debitur*) dengan penerima jaminan (*kreditur*). Satu jaminan tiga pembiayaan ini terdapat *kreditur* (penerima jaminan) yaitu pihak BMT dan *debitur* (pemberi jaminan) atau bisa dikatakan pihak yang berhutang dalam pembiayaan ini. Namun pihak *debitur* tidak menyerahkan benda jaminan kepada *kreditur*. Karena dirasa *debitur* dapat dipercaya pihak *kreditur* memberikan pembiayaan tanpa adanya jaminan dengan *debitur* berjanji akan melunasi pembiayaan tersebut secepatnya. Sehingga perjanjian tersebut juga tidak melalui prosedur yang telah ditetapkan, tanpa menggunakan perjanjian yang ditentukan dalam sebuah surat perjanjian pembiayaan BMT sehingga tidak ada aturan atau undang-undang yang mengikat antara keduanya. (3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh *debitur* kepada *kreditur*. Seperti jaminan yang dianggap penting untuk menanggung atau menjamin pembayaran atau pelunasan utang tertentu pada umumnya diwajibkan menyediakan jaminan berupa agunan (kebendaan tertentu) yang dapat dinilai dengan uang, berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah utang yang diberikan kepadanya.¹⁰

jaminan tersebut ada, namun tidak bisa dinilai dengan uang. Karena benda tersebut tercantum dalam perjanjian pembiayaan tapi fisik dari jaminan tersebut tidak ada. Dan tidak lagi dalam penguasaan BMT. Kebendaan yang diserahkan oleh *debitur* kepada *kreditur* dimaksudkan sebagai tanggungan atas pinjaman atau fasilitas kredit, sampai *debitur* melunasi pinjaman. Namun dalam dalam praktiknya tidak ada jaminan yang diserahkan saat diadakannya kesepakatan pembiayaan saat itu. Maka saat wanprestasi kebendaan tersebut tidak dapat digunakan sebagai pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman kepada BMT.

Jenis Jaminan *materiil* (kebendaan) adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu, dapat dipertahankan

⁹ Rachmadi Usman , *Hukum Jaminan Keperdataan* , 2.

¹⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 70.

terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan salah satunya jaminan fidusia.¹¹ dalam perumusan pasal 1 angka 1 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda.

Selain itu dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Jaminan Fidusia dirumuskan pengertian jaminan fidusia, yaitu :

Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.

Benda yang dijadikan jaminan tidak memiliki hubungan langsung dengan benda, sebab benda yang dijaminakan tidak memiliki izin dari pemilik benda. Benda yang dijaminakan berada dipemilik karena benda tersebut telah dikeluarkan sebab pembiayaan telah lunas.

Jaminan ini tergolong jaminan fidusia, sebab benda bergerak yang dijadikan objek jaminan yaitu jaminan mobil. Kebendaan tersebut dijadikan sebagai objek agunan. Yang seharusnya ada penyerahan kepemilikan atas benda tersebut, kepemilikan ekonomis atau fisik dari benda tetap berada pada penguasaan pemiliknya. Tapi dalam praktiknya kepemilikan dan fisiknya telah berada dipemilik benda.

Kebendaan sebagai jaminan. Menurut sifatnya, ada jaminan yang bersifat khusus merupakan jaminan dalam bentuk penunjukan atau penyerahan barang tertentu secara khusus sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban/utang *debitur* kepada *kreditur* tertentu yang hanya berlaku untuk *kreditur* tertentu tersebut, baik secara kebendaan maupun perorangan. Timbulnya jaminan khusus ini karena ada perjanjian yang khusus diadakan antara *debitur* dan *kreditur* yang dapat berupa : a) Jaminan yang bersifat kebendaan, yaitu adanya benda tertentu yang dijadikan jaminan (*zakelijk*). Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dapat dijadikan jaminan, hanya saja kebendaan yang dijaminakan tersebut harus merupakan milik dari pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut (asas *jura in re aliena*). b) Jaminan perorangan (*personlijk*), yaitu adanya orang tertentu yang sanggup membayar atau memenuhi prestasi jika *debitur* cidera janji.¹²

Jaminan yang bersifat kebendaan dilembagakan dalam bentuk hipotek, hak tanggungan, jaminan fidusia dan gadai. Jaminan kebendaan ini merupakan hak kebendaan yang diberikan atas dasar *jura in re aliena*, sehingga wajib memenuhi asas pencatatan dan publisitas agar dapat melahirkan hak mutlak atas kebendaan yang dijaminakan tersebut.¹³

Setiap pemberian jaminan kebendaan harus ditentukan dengan tegas benda yang dijaminakan, besarnya utang yang dijamin, saat cidera janji *debitur*, dan saat pelunasan oleh *kreditur* melalui penjualan benda tersebut. Dalam hal tidak adanya hal tersebut, jaminan kebendaan tersebut tidak berlaku.¹⁴

Jaminan ini dilampirkan dalam data perjanjian pembiayaan sebagai jaminan atas pelunasan kewajiban atau hutang *debitur* bapak Syafi'i dan Ibu Siani kepada kreditur BMT. awal dari

¹¹ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004), 9.

¹² Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, (Jakarta : Raja Grafindo, 2005), 224

¹³ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, 225.

¹⁴ Gunawan Widjaja, *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, 232.

pembiayaan ini sebab adanya perjanjian khusus, antara *debitur* dengan *kreditur* yang berupa adanya benda yang dijadikan jaminan tapi dalam praktiknya tidak ada penyerahan jaminan karena pembiayaan ini terjadi tidak sesuai prosedur. Untuk menutupi pembiayaan tidak sesuai prosedur ini, saat ada pemeriksaan untuk menutupinya oknum BMT mencantumkan jaminan tanpa adanya izin dari pemilik benda. Seharusnya jaminan yang bersifat kebendaan ada benda tertentu yang dijadikan jaminan. Ilmu hukum tidak membatasi kebendaan yang dijadikan jaminan, namun kebendaan yang dijadikan jaminan tersebut harus milik pihak yang memberikan jaminan kebendaan tersebut.

Seharusnya jaminan kebendaan dilembagakan seperti dalam pembiayaan yang terjadi ini dilembagakan jaminan fidusia, agar melahirkan hak mutlak benda yang dijamin tersebut. dalam praktiknya tidak dijamin karena pembiayaan ini tidak sesuai SOP yang telah ditentukan oleh BMT, seharusnya pembiayaan didaftarkan atau dibuatkan akta notaris, namun saat itu tidak ada jaminan yang didaftarkan.

Tidak ada perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh *debitur* dan *kreditur*, yang seharusnya itu dilakukan diawal pembiayaan sebab disitu terdapat Undang-Undang BMT yang telah diatur bagi pihak *debitur* dan *kreditur*. Pemberian jaminan kebendaan harusnya ditentukan dengan tegas, namun dalam praktiknya tidak ada benda yang dijamin, tidak ada ketentuan jika *debitur* cidera janji sehingga saat pelunasan oleh *kreditur* tidak dapat melalui penjualan sebab tidak adanya benda yang dijamin. Dijelaskan jaminan kebendaan tersebut tidak berlaku. Jika tidak ada benda yang dijamin, besarnya utang yang dijamin saat cidera janji *debitur*, saat pelunasan oleh *kreditur* melalui penjualan benda tersebut.

Sifat perjanjian kebendaan, *accessoir* adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contohnya perjanjian pembebanan jaminan seperti perjanjian gadai, tanggungan dan fidusia. Sifat perjanjian jaminan adalah *accessoir*, yaitu mengikuti perjanjian pokok.¹⁵

Karena dalam prinsipnya tidak semua jaminan tidak dapat dijamin, benda yang dapat dijamin adalah benda-benda yang memenuhi syarat-syarat tertentu, syarat-syarat benda jaminan yang baik :¹⁶ 1) Dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya. Seperti pada data yang diperoleh penulis saat terjadi pembiayaan kedua, yang mengakibatkan adanya satu jaminan tiga pembiayaan. Saat terjadi dan disepakatinya pembiayaan tersebut tidak ada jaminan yang diserahkan kepada pihak BMT. Hanya diperjanjikan akan melunasi secara cepat. Karena faktor kedekatan antara oknum BMT dengan *debitur* sehingga menimbulkan rasa percaya *kreditur* yang begitu besar kepada *kreditur*, dengan melihat pembiayaan awal lancar sehingga pihak *kreditur* merasa percaya dan memberikan pembiayaan kepada *kreditur* meski tanpa adanya jaminan. Menurut pihak BMT pembiayaan ini telah menyalahi prosedur yang ditetapkan oleh BMT pusat. Sehingga tanpa adanya jaminan, *debitur* dengan mudah mendapatkan pembiayaan.¹⁷ 2) Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya. Praktiknya pembiayaan ini dikatakan telah tidak sesuai SOP oleh pihak BMT. sehingga persyaratan tidak dilengkapi dan juga tidak diketahui apa kepentingan untuk melakukan pembiayaan. Dengan tanpa adanya jaminan tanggungan dalam pembiayaan kepada BMT. 3) Memberikan kepastian kepada si *kreditur*, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi hutangnya si penerima (pengambilan) kredit.

¹⁵ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 30.

¹⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 27.

¹⁷ Ainur Rofiq, wawancara(Pasuruan, 13 Maret 2018)

Pembiayaan ini didapatkan tanpa adanya jaminan atau persyaratan lain sebagai penangguhan hutang, hanya berdasarkan kepercayaan bahwa *debitur* akan melakukan prestasinya dengan baik, akan tetapi *debitur* melakukan *wanprestasi*. tanpa ada jaminan yang dijaminakan sebagai penangguhan hutang. Jaminan yang dicantumkan dalam perjanjian pembiayaan bukan milik dari *debitur* sendiri. Ini juga mengakibatkan *debitur* merasa tidak terikat dengan perjanjian dan membuatnya tidak melakukan kewajiban kepada BMT. dengan keadaan jaminan tidak dalam penguasaannya ini, maka jaminan tersebut tidak memeberikan kepastian kepada *kreditur*, karena jaminan sudah berada di pemiliknya. Kebendaan yang seharusnya dapat dipergunakan untuk seluruh atau sebagian pelunasan menjadi tidak berlaku sebab jaminan tidak lagi dalam penguasaan BMT. Jaminan tersebut juga tidak dapat dieksekusi dan tidak dapat diuangkan sebagai pelunasan hutang, apalagi jika terjadi *wanprestasi* seperti dalam praktiknya.

Sebenarnya jika dilihat fungsi dari jaminan adalah sebagai sarana menjamin pemenuhan pinjaman atau utang *debitur* jika *wanprestasi* sebelum jatuh tempo atau utangnya berakhir.¹⁸ Adapun kegunaan kebendaan jaminan tersebut, untuk :

1) Memberikan hak dan kekuasaan kepada *kreditur* untuk mendapatkan pelunasan dari agunan

apabila *debitur* melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. 2) Menjamin agar *debitur* berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk /meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil. 3) Memberikan dorongan kepada *debitur* untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar *debitur* tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan.¹⁹

Pengertian yang lain juga menyebutkan fungsi jaminan kebendaan dalam suatu pinjaman hanya sebagai tambahan saja, bukan yang utama. Artinya jika analisis *kreditur* menyatakan bahwa seorang *debitur* tidak dapat dipercaya, maka ketidak percayaan tersebut tidak dapat diganti dengan pemberian suatu jaminan utang. Jaminan utang bukanlah asuransi bagi *kreditur*, meskipun dapat berfungsi untuk membuat pihak *kreditur* tidur sedikit lebih nyenyak.²⁰

Seperti yang diungkapkan oleh pihak BMT tidak hanya kelengkapan berkas saja yang menjadi acuan dikabulkannya pembiayaan, akan tetapi juga menganalisis saat awal calon anggota tersebut mengajukan pembiayaan. Seperti karakter, prospek usaha, modal beserta kemauan, kemampuan dan nilai agunan beserta berkas-berkas yang harus dilengkapi oleh pihak *debitur*.²¹

Karena, meskipun ada jaminan namun jika karakter orang tersebut tidak baik dan tidak adanya kemauan dan kemampuan untuk melunasi pembiayaan maka percuma saja ada jaminan. Karena nanti juga akan dipersulit oleh pihak pemilik atau *debitur*. Tapi dalam praktiknya karena dirasa kenal sehingga oknum BMT mengabulkan pembiayaan dan dirasa pembiayaan awal lancar untuk pembiayaan kedua hanya berdasarkan kepercayaan dan pihak *debitur* memanfaatkan ketika persyaratan menjadi mudah. tanpa ada pertimbangan yang lainnya termasuk tidak adanya jaminan pembiayaan tersebut diterima.²²

¹⁸ Rachmadi Usman , *Hukum Jaminan Keperdataan*, 69.

¹⁹ Rachmadi Usman , *Hukum Jaminan Keperdataan* , 71.

²⁰ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang* (Jakarta : Erlangga, 2013), 2.

²¹ Abdullah, wawancara (Pasuruan, 26 Maret 2018)

²² Ainur Rofiq, wawancara (Pasuruan, 13 Maret 2018)

Meski dalam praktiknya tidak hanya jaminan yang dijadikan titik ukur dikabulkannya pembiayaan. Tapi dalam pembiayaan ini ternyata pihak *debitur* juga tidak mempunyai kemauan untuk melunasi, sehingga kemampuan untuk membayar juga tidak dilaksanakan. Seharusnya jaminan disini bisa menjadi penangguhan atau penjamin pembayaran dan bahkan termasuk salah satu cara untuk pengamanan pembayaran hutang saat terjadi *wanprestasi*, saat faktor lainnya tidak terpenuhi. Namun tidak ada jaminan yang dijadikan penangguhan dalam pembiayaan satu jaminan tiga pembiayaan ini. Kebendaan jaminan dimaksudkan jika *debitur* tidak dapat melunasi utangnya atau dinyatakan pailit, maka kebendaan jaminan tersebut dapat dicairkan atau diuangkan guna menutupi pelunasan atau pengembalian hutang yang tersisa. Ini menyimpulkan bahwa semua kebendaan tidak dapat dijadikan sebagai jaminan utang, kecuali jika kebendaan jaminan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan untuk dijadikan sebagai jaminan hutang.

Seperti halnya jaminan yang dianggap penting untuk menanggung atau menjamin pembayaran, dalam BMT juga menjadi salah satu syarat kelengkapan berkas dalam persetujuan pembiayaan.

Begitu juga dengan nilai benda jaminan itu biasanya pada saat melakukan penaksiran nilainya lebih tinggi jika dibandingkan pokok dan bunga yang tertunggak. Akan tetapi dalam praktiknya sering terjadi nilai jaminan lebih rendah dari hutang dan pokok bunga.²³

Seperti yang terjadi dalam tiga pembiayaan satu jaminan ini, nilai jaminan tidak mengcover atas ketiga pembiayaan tersebut. Menurut AO seharusnya dalam menerima pembiayaan nilai jaminan seharusnya juga diperhitungkan akan tetapi dalam pembiayaan ini memang *non prosedur* sehingga tidak adanya penilaian terhadap jaminan.

Kaitannya dengan unsur-unsur yang ada pada hukum jaminan yaitu adanya jaminan.²⁴ Dalam praktiknya jaminan terlampir dalam perjanjian pembiayaan namun jaminan tersebut tidak sesuai konsep jaminan yang seharusnya seperti yang dipaparkan dalam analisis diatas. (4) Pemberian jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan dimaksudkan sebagai jaminan (tanggungan) bagi pelunasan utang tertentu. Dengan kata lain pembebanan kebendaan jaminan dimaksudkan untuk menjamin pengamanan pelunasan utang tertentu terhadap kreditur bila debitur mengalami *wanprestasi*.²⁵ Menurut hasil wawancara jaminan ini dicantumkan oleh oknum BMT yang tidak melaksanakan pembiayaan sesuai dengan SOP, dengan mengikut sertakan ke dua pembiayaan yang *non prosedur* tersebut kepada jaminan Bapak Nur Habib tanpa adanya persetujuan dari pemilik. Untuk menutupi kecurangan saat adanya pemeriksaan dari pusat.

Jaminan yang digunakan bukan untuk pelunasan hutang, yang digunakan sebagai modal atau investasi usaha. Atau untuk menjamin pengamanan pelunasan utang jika debitur *wanprestasi* melainkan untuk menutupi pembiayaan yang tidak sesuai prosedur atau SOP yang ditentukan BMT yaitu adanya jaminan dalam pembiayaan, seperti yang tercantum dalam persyaratan pengajuan pembiayaan di BMT.

Seperti yang dijelaskan dalam buku Perkembangan hukum Jaminan di Indonesia Asas dalam hukum jaminan adalah :²⁶ 1) *Asas publicitet* yaitu bahwa semua hak, baik hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek harus didaftarkan. Praktiknya tidak ada jaminan yang didaftarkan, karena pembiayaan yang tidak sesuai prosedur di BMT dengan hanya disetujui satu pihak BMT saja tanpa melibatkan petugas lainnya. 2) *Asas specialitet*, yaitu bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas percil atau atas barang-

²³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 29.

²⁴ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 2.

²⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, 3.

²⁶ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 9.

barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu. Seperti yang dijelaskan oleh pihak BMT tidak ada pembiayaan yang jaminannya didaftarkan, prosedur yang seharusnya dijalankan tidak berjalan seperti seharusnya.

3) *Asas inbezittstelling*, yaitu barang jaminan (gadai) harus berada pada penerima gadai. Setelah adanya pemeriksaan data ternyata jaminan memang tidak lagi di pihak BMT, melainkan jaminan yang digunakan telah keluar dari penguasaan BMT sebab pembiayaan dari pemilik jaminan telah lunas. Jaminan yang tercantum dalam tiga pembiayaan ini tergolong jaminan fidusia yang seharusnya hak dari jaminan ini didaftarkan namun dalam praktiknya jaminan saat itu tidak ada yang didaftarkan. Hak fidusia dalam jaminan ini tidak bisa dibebankan sebab tidak dilakukannya pendaftaran. Barang jaminan telah kembali pemilik benda, sebab jaminan tersebut telah keluar dari BMT karena memang sudah lunas dan pemilik benda juga tidak tahu jika barangnya dijadikan jaminan kepada BMT seharusnya benda tersebut berada di BMT.

Ruang lingkup kajian hukum jaminan meliputi Jaminan khusus yang terbagi menjadi 2 macam jaminan kebendaan dan perorangan. Jaminan kebendaan terbagi menjadi 2 jaminan benda bergerak dan jaminan tidak bergerak. Jaminan benda bergerak meliputi : fidusia dan gadai. Jaminan perorangan meliputi : *borg*, garansi bank, tanggung-menanggung.²⁷

Jaminan yang terlampir dalam satu jaminan tiga pembiayaan ini menggunakan jaminan kebendaan sebuah mobil.

Jaminan yang terjadi di BMT tergolong jaminan khusus yang termasuk jaminan kebendaan benda bergerak (fidusia). Dan tergolong jaminan perorangan (*borg*).

Penjelasan teori diatas dalam hal hukum jaminan maka, jika melihat praktik satu jaminan tiga pembiayaan yang terjadi di BMT Maslahah dalam praktiknya ini tergolong ruang lingkup dari hukum jaminan. pengertian hukum jaminan yang mengandung unsur-unsur dari hukum jaminan sendiri ada beberapa unsur yang tidak sesuai dengan konsep dari hukum jaminan, jaminan yang diserahkan tidak sesuai konsep atau kegunaannya karena dalam kegunaannya untuk menanggihkan hutang atau pembiayaan, namun dalam praktiknya tidak digunakan sebagaimana mestinya. Jaminan yang diserahkan juga bukan milik sendiri dan jaminan ini diserahkan tanpa adanya izin dari pemilik. Jaminan sudah kembali kepada pemilik bukan lagi berada pada pihak BMT.

Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Islam Terhadap Penggunaan Satu Aset Sebagai Jaminan Tiga Pembiayaan Di BMT Maslahah Cabang Pembantu Karangketug

Dalam perkembangannya Sistem Ekonomi Syariah telah banyak diminati oleh masyarakat dan menjadi perhatian oleh para ilmuwan dari berbagai kalangan akademisi ternama diseluruh dunia, termasuk Indonesia, sehingga menuntut adanya seperangkat hukum terapan yang lebih lengkap sebagai acuan para hakim dalam lingkup peradilan agama untuk mengatur dan menyelesaikan sengketa ekonomi syariah di Indonesia. Hingga diterbitkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonoi Syariah tanggal 10 September 2008 yang menginstruksikan para hakim dalam lingkungan peradilan Agama dalam menjalankan tugas pokok kekuasaan kehakiman dibidang sengketa Ekonomi Syariah agar mempedomani Kompilasi Ekonomi Syariah.²⁸

²⁷ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, 8.

²⁸ Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonoi Syariah

Rahn/gadai menurut KHES adalah penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan. Sedangkan Benda Bergerak adalah segala sesuatu yang dapat dipindahkan dari suatu tempat ke tempat lain.²⁹

Rahn juga disebutkan dalam *Al-Qur'an*

وَأِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمَانَتَهُ

Artinya : Jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (Q.S: Al-Baqarah ayat 283)

Ayat tersebut menyebutkan barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Dalam dunia financial, barang tanggungan biasa dikenal sebagai jaminan (*collateral*) atau objek pegadaian.

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

Aisyah r.a. berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi. (HR. Bukhari no.1926, kitab al Buyu, dan Muslim).³⁰

Seperti yang terjadi di BMT Masalahah terjadi dimana terdapat barang milik peminjam yang diberikan oleh pemberi pinjaman yaitu pihak BMT yang dijadikan sebagai jaminan. Jaminan tersebut adalah benda yang berwujud yang tergolong benda bergerak.

Pasal 375 *akad rahn* sempurna apabila *marhun* telah diterima oleh *murtahin*.

Jaminan yang terlampir dalam perjanjian pembiayaan tersebut hanya terlampir saja namun benda tersebut telah berada pada pemilik, karena jaminan tersebut telah lunas sebagai pembiayaan dari pemilik benda. Untuk pembiayaan kedua yang menggunakan jaminan sama ini tanpa memberikan jaminan, akan tetapi jaminan tersebut hanya dilampirkan sebagai pengamanan dari pengawas pusat. Agar tidak diketahui bahwa pembiayaan telah tidak sesuai prosedur.

Namun dalam Praktiknya *murtahin* yaitu pihak BMT tidak menerima *marhun* atau yang dikatakan barang jaminan. Sebab saat penerimaan pembiayaan yang tidak sesuai prosedur tersebut hanya disetujui oleh satu pihak dari BMT tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Sehingga saat menerima pembiayaan yang non prosedur hanya satu pihak yang mengetahui dan pihak BMT juga baru mengetahui bahwa jaminan yang terlampir tidak ada lagi dalam penguasaan BMT.

Dalam KHES juga terdapat ketentuan *marhun* seperti yang terdapat dalam pasal 376 ayat 1 yang berbunyi *Marhun* harus bernilai dan dapat diserahkan terimakan.

Marhun yang tercantum adalah sebuah kebendaan mobil, yang tergong jaminan tanpa menguasai bendanya. Hanya menyerahkan surat kepemilikannya saja.

praktiknya *marhun* memang bernilai dan dapat juga diserahkan terimakan. Namun *marhun* dalam praktik yang terjadi tidak diserahkan terimakan sebab penggunaan *marhun* sebagai barang jaminan tidak diberikan oleh pemilik.

Pasal 376 ayat 2 disebutkan bahwa *marhun* harus ada ketika *akad* dilakukan.

Ketika keduanya melakukan kesepakatan pembiayaan tidak adanya *marhun* saat diadakannya perjanjian antara keduanya. Hanya diperjanjikan secara lisan bahwa akan melunasi secepatnya.

Saat terjadinya kesepakatan antara pihak BMT dan nasabah pembiayaan *non prosedur* tidak ada jaminan yang diserahkan kepada BMT sehingga saat terjadi *akad marhun* tidak ada.

Begitu juga dengan pasal 396 *murtahin* tidak diperbolehkan untuk memanfaatkan *marhun* tanpa izin.

²⁹ PPHIM, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), 16.

³⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori kepraktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 129.

Seperti dalam paparan wawancara Yang terjadi di BMT *Maslahah* cabang Karangketug memanfaatkan jaminan untuk dijadikan *marhun* tidak mendapatkan izin. Ini di buktikan saat pihak AO mendatangi rumah debitur sebab tidak membayar angsuran untuk ketiga kalinya. Dari situ diketahui bahwa pembiayaan telah lunas yaitu Bapak Nur Habib, sehingga pihak BMT melakukan pencarian pada data nasabah dan disitu ditemukan jaminan yang sama oleh orang lain.

Jika dilihat dari ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Konsep jaminan dalam praktik ini tergolong pada akad *rahn*. Namun *marhun* tidak diterima oleh *murtahin*, hanya dilampirkan saja sebagai jaminan pembiayaan tanpa adanya pengalihan kepemilikan sebab benda telah berada pada pemilik, bukan berada pada BMT lagi. *Marhun* yang dijadikan sebagai jaminan berupa kebendaan mobil. Namun tidak ada izin dari pemilik untuk dijadikan jaminan oleh kedua pembiayaan yang tidak sesuai prosedur tersebut. Sedangkan dalam konsep *rahn* tidak diperbolehkannya memanfaatkan *marhun* tanpa adanya izin.

Kesimpulan

Tinjauan Hukum Jaminan dalam praktik tiga pembiayaan satu jaminan ini telah melanggar beberapa ketentuan. Dalam definisi perumusan hukum jaminan Pasal 1 angka 2 UU Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, yaitu :*Jaminan Fidusia adalah hak jaminan atas benda bergerak baik yang berwujud dan benda tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi Fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada Penerima Fidusia terhadap kreditur lainnya.* Benda yang dijadikan jaminan tidak memiliki hubungan langsung dengan benda, sebab benda yang dijamin tidak memiliki izin dari pemilik benda. Benda yang dijamin berada dipemilik bukan berada pemberi fidusia (*debitur*). Benda jaminan sudah dikeluarkan dari BMT, sebab pembiayaan lunas. Jaminan yang tercantum dalam perjanjian pembiayaan, pembiayaan tidak sesuai fungsi dan kegunaan dari jaminan yang seharusnya, karena nilai benda jaminan juga lebih rendah daripada pokok hutang, ketentuan jaminan kebendaan dalam pembiayaan ini juga tidak ditentukan secara tegas. syarat-syarat benda jaminan yang seharusnya diperhatikan dalam menjaminkan kebendaan juga tidak terpenuhi dalam praktiknya. Sehingga jaminan tidak dapat dieksekusi saat terjadi wanprestasi. Karena jaminan tidak sesuai konsep hukum jaminan. Pihak BMT megkategorikan ini sebagai jaminan *non prosedur* atau tidak sesuai dengan Standart Operasional Prosedur (SOP).

Tinjauan Hukum Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam praktik tiga pembiayaan satu jaminan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. pasal 376 ayat 1 yang berbunyi *Marhun* harus bernilai dan dapat diserahkan terimakan. dalam praktik *marhun* memang bernilai dan dapat diserahkan terimakan. Pasal 376 ayat 2 disebutkan bahwa *marhun* harus ada ketika akad dilakukan. Saat terjadinya kesepakatan antara pihak BMT dan nasabah pembiayaan *non prosedur* tidak ada jaminan yang diserahkan kepada BMT sehingga saat terjadi akad *marhun* tidak ada. Karena dalam praktiknya pemilik tidak mengetahui bahwa hartanya telah dijamin kepada BMT, tanpa adanya kesepakatan antara pemilik benda dengan *debitur* maupun orang yang telah mencantumkan barang tersebut. dalam pasal 396 juga diperjelas dengan *murtahin* tidak diperbolehkan memanfaatkan *marhun* tanpa izin *rahn*. Jaminan yang digunakan dalam pembiayaan awal telah kembali kepemilik benda. namun jaminan tersebut digunakan sebagai jaminan pembiayaan tanpa ada izin. Ketentuan berikutnya, pada pasal 375 dikatakan sempurna jika *marhun* telah diterima oleh *murtahin*.

Sedangkan dalam praktiknya tidak adanya jaminan yang diserahkan saat pembiayaan maupun saat terjadinya perjanjian.

Daftar Pustaka

- Usman, Rachmadi. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika, 2008.
- Zainudin, Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2016.
- Asikin, Zainal, Amiruddin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Raja Grafindo Persada. 2004.
- Widjaja, Gunawan. *Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*. Jakarta : Raja Grafindo, 2005.
- HS, Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004.
- Fuady, Munir. *Hukum Jaminan Utang*. Jakarta : Erlangga, 2013.
- Syafi'i Antonio, Muhammad. *Bank Syariah dari Teori kepraktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.
- PPHIM. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009
- Selamat Pohan, *Peran Penggunaan Agunan di Bank Islam Hubungannya dengan Sistem Operasional Perbankan Syariah di Medan*: Dosen FAI UMSU, 2016.
- Rissa Aprilia, *Analisis Terhadap Penggunaan Jaminan Pada Akad Musyarakah Pada Bank BRI Syariah Cabang Malang (Studi di PT. Bank BRI Syariah Syariah Cabang Malang)*: Universitas Muhamadiyah Malang, 2011.
- Raden Roro Frieda Lestari Dewi, *Penggunaan Jaminan Perorangan (Borgtocht) dalam Perjanjian Hutang Piutang pada PT. De Vanir Source Indonesia (Devasindo)*: Universitas Gadjah Mada, 2010.