

**TINJAUAN HUKUM EKONOMI SYARIAH TERHADAP
PEMBIAYAAN *MURĀBAĤAH* DENGAN AGUNAN ATAS
NAMA ORANG LAIN DI BMT USAHA ARTHA SEJAHTERA
BOJONEGORO**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan dalam Menyelesaikan
Program Sarjana Strata Satu Hukum Ekonomi Syariah



UNUGIRI

OLEH :

FATIMAH AINUN FADHILA

NIM: 2018.5502.04.0744

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH DAN ADAB

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI

BOJONEGORO

2022

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Fatimah Ainun Fadhila
NIM/NIRM : 2018.5502.04.0744/2018.4.055.0204.1.000677
Prodi/Fakultas : Hukum Ekonomi Syariah/Syariah dan Adab
Judul Skripsi : Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan
Murābahah dengan Agunan Atas Nama Orang Lain
di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah penelitian/hasil karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Bojonegoro, 04 Agustus 2022

Saya yang menyatakan,



Fatimah Ainun Fadhila

2018.5502.04.0744

UNUGIRI

PERSETUJUAN PEMBIMBING

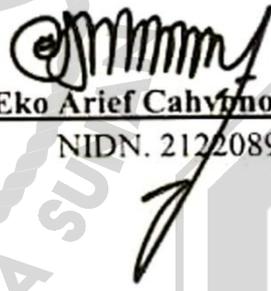
Skripsi yang ditulis oleh Fatimah Ainun Fadhila, NIM: 2018.5502.04.0744/2018.4.055.0204.1.000677 dengan judul "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan *Murābahah* dengan Agunan Atas Nama Orang Lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro" ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Bojonegoro, 04 Agustus 2022

Pembimbing I


Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A
NIDN. 2108128301

Pembimbing 2


Eko Arief Cahyono, M.EK
NIDN. 212208901

UNUGIRI

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Fatimah Ainun Fadhila, NIM: 2018.5502.04.0744/2018.4.055.0204.1.000677 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro pada hari Kamis, 18 Agustus 2022, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Hukum Islam.

Majelis Munaqasah Skripsi:

1. Dr. Hj. Ifa Khoiria Ningrum, S.E., M.M. (Ketua Sidang)
2. Dr. Nurul Huda, M.H.I. (Penguji I)
3. Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A. (Penguji II)
4. Burhanatut Dyana, S. Sy., M.H. (Sekretaris)

Bojonegoro, 18 Agustus 2022

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Adab

Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri

Dekan



Agus Shohbudin Shidiq, M.H.I.

NIDN. 2117087701

MOTTO

إِنَّمَا الْأَعْمَالُ بِالنِّيَّةِ

“Sesungguhnya amal perbuatan itu bergantung pada niatnya”

(HR. Bukhari & Muslim)

“Niatmu menciptakan realitamu”

(Penulis)

UNIVERSITAS NAHDLATUL ULAMA SUNAN GIRI

UNUGIRI

PERSEMBAHAN

Puji syukur kami haturkan kepada Allah. Limpahan cinta dan kasih sayang-Mu telah memberikan kekuatan serta kemampuan untuk mencari ilmu. Atas karunia yang Engkau berikan akhirnya skripsi sederhana ini dapat terselesaikan. Karya sederhana ini ku persembahkan untuk:

- ❖ Teruntuk kedua orang tuaku yang sangat aku sayangi Ibu Mulik Maulidiyah dan Bapak M.Qodri yang telah senantiasa menyayangi, mendidik, memberikan dukungan serta doa-doa terbaik untukku.
- ❖ Untuk kedua Kakak tercinta M. Afdlol Barik dan Miftachul Hikmah yang selalu memberikan doa dan dukungan.
- ❖ Untuk dosen pembimbing, Bapak Dr. H. Shofa Robbani, Lc., M.A dan Bapak Eko Arief Cahyono, M.Ek yang telah ikhlas meluangkan waktu untuk membimbing serta memberikan ilmu-ilmu kepadaku.
- ❖ Untuk seluruh Dosen dan Staf Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro yang mendidikku dengan ikhlas dan sabar.
- ❖ Untuk seluruh teman-teman seperjuangan program studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Tahun 2018 yang selalu saling menegur, mendukung dan mengingatkan agar dapat menyelesaikan skripsi ini.

UNUGIRI

ABSTRAK

Fatimah Ainun Fadhila (2018.5502.04.0744), Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Pembiayaan *Murābahah* dengan Agunan Atas Nama Orang Lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro, Prodi Hukum Ekonomi Syariah, 2022.

BMT Usaha Artha Sejahtera merupakan salah satu bentuk dari lembaga keuangan Syariah, dimana *Baitul Māl Wa Tamwīl* (BMT) sebagai lembaga keuangan mikro yang berperan penting dalam perkembangan ekonomi masyarakat. Salah satu bentuk penyaluran dana pada BMT Usaha Artha Sejahtera adalah melalui produk pembiayaan *murābahah*.

Penelitian ini dilakukan untuk menjawab rumusan masalah (1) Bagaimana praktik pembiayaan *murābahah* dengan agunan atas nama orang lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro (2) Bagaimana tinjauan Hukum Ekonomi Syariah terhadap pembiayaan *murābahah* dengan agunan atas nama orang lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana praktik pembiayaan *murābahah* serta untuk mengetahui tinjauan Hukum Ekonomi Syariah dengan agunan atas nama orang lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro.

Penelitian ini merupakan *field research*, dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif yang bertempat di BMT UAS Bojonegoro. Sumber data yang digunakan meliputi data primer yaitu diperoleh dari observasi dan wawancara sedangkan data sekunder diperoleh dari arsip dokumen BMT UAS Bojonegoro yang berhubungan dengan objek penelitian. Sedangkan metode yang digunakan untuk menganalisis data adalah metode deskriptif analitik dengan menggunakan teori *kafālah*, *restrukturasi*, dan *ishlah*.

Hasil dari penelitian : 1. Praktik pembiayaan *murābahah* dengan agunan atas nama orang lain di BMT UAS Bojonegoro berawal ketika Sukma Patria mengajukan pembiayaan untuk pembelian lapak di pasar menggunakan agunan atas nama orang lain, kemudian pihak BMT melakukan survey dan merealisasikan dengan akad *murābahah*, pihak BMT menjual lapak kepada Sukma Patria dengan harga Rp.4.000.000,- dengan tenor waktu 6 bulan jatuh tempo, bagi hasil disepakati 2,5%, serta biaya administrasi sebesar Rp.101.000,- total keseluruhan Rp.4.701.000,-. Namun berjalannya waktu terjadi pembiayaan macet yang mengharuskan pihak BMT mengeksekusi agunan namun pihak Ibu Kandung pemilik agunan tidak rela dan menolak apabila agunan tersebut dieksekusi. Akhirnya pihak BMT melakukan restrukturisasi. 2. Menurut Hukum Ekonomi Syariah pembiayaan *murābahah* dengan agunan atas nama orang lain di BMT UAS Bojonegoro merupakan hal yang diperbolehkan karena berdasarkan praktik *kafālah* tersebut sudah terpenuhi rukun dan syarat dari *kafālah*, berdasarkan upaya restrukturisasi terdiri dari *rescheduling*, *reconditioning*, *restructuring* sesuai dengan syarat dan ketentuan yang berlaku, kemudian adanya teori *ishlah* sendiri sesuai dengan rukun dan syarat *ishlah*.

Kata Kunci : Pembiayaan *Murābahah*, Agunan Atas Nama Orang Lain

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Illahi *Rabbī* yang telah melimpahkan segenap *rahmat, taufiq.* dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. *Salawat* dan *salām*, semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada junjungan kita Nabi besar Muḥammad SAW beserta keluarga dan para sahabatnya yang telah membawa kita ke jalan yang penuh kemulyaan. Semoga kita termasuk orang-orang yang mendapat syafa'at beliau dihari akhir kelak. Amin.

Selain atas berkat dan rahmat Allah SWT serta bimbingan Rasulullah sepantasnya penulis haturkan terima kasih yang tiada terhingga kepada:

1. M. Jauharul Ma'arif, M. Pd.I, selaku Rektor Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.
2. Agus Sholahuddin Shidiq, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.
3. Muhammad Zaenal Abidin, S.H.I., M.E. selaku Dosen Wali selama penulis menimba ilmu di Fakultas Syariah dan Adab Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri.
4. Eko Arief Cahyono, M.Ek selaku Kaprodi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Nahdlatul Ulama Sunan Giri Bojonegoro.
5. Dr. H. Shofa Robbani, Lc., MA, dan Eko Arief Cahyono, M.Ek, selaku dosen pembimbing yang dengan tulus, ikhlas dan sabar bersedia meluangkan waktu di sela-sela kesibukan beliau untuk memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasi dalam proses penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Sunan Giri yang telah mencurahkan segenap ilmu, tenaga dan waktunya kepada penulis.
7. Teristimewa untuk kedua orang tua, Bapak Moh. Qodri dan Ibu Mulik Maulidiyah yang senantiasa mendorong penulis menuntut ilmu tanpa pantang menyerah dan berkat perjuangan, restu dan doa beliau penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Kepada teman-teman mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2018 yang telah melewati masa suka dan duka bersama dibangku perkuliahan.
9. Semua pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Berkat keterlibatan semua pihak, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, penulis hanya bias menyampaikan terimakasih *Jazakumuah ahsan al-jaza'*. Karena keterbatasan penulis, tentunya skripsi ini banyak kekurangan dan sangat jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik yang bersifat konstruktif penulis harapkan dari semua pihak. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dapat menambah khazanah keimuan bagi kita semua khususnya bagi penulis sendiri. Amin.

Bojonegoro, 04 Agustus 2022

Penulis,

Fatimah Ainun Fadhila

UNUGIRI

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR TRANSLITERASI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Operasional	8
C. Identifikasi dan Batasan Masalah	9
D. Rumusan Masalah.....	10
E. Tujuan Penelitian	10
F. Kegunaan Penelitian	10
G. Penelitian Terdahulu	11
H. Kerangka Teori	15
I. Metode Penelitian	20
J. Sistematika Pembahasan.....	24
BAB II KERANGKA TEORETIS	26
A. Teori <i>Kafālah</i>	26
1. Definisi <i>Kafālah</i>	26
2. Landasan Hukum <i>Kafālah</i>	28
3. Rukun <i>Kafālah</i>	30
4. Syarat <i>Kafālah</i>	34
B. Teori Restrukturisasi.....	35

1. Definisi Restrukturisasi (Rescheduling, Reconditioning, Restructuring)	35
2. Landasan Hukum Restrukturisasi (Rescheduling, Reconditioning, Restructuring).....	38
3. Syarat Restrukturisasi	40
C. Teori <i>Išlah</i>	41
1. Definisi <i>Išlah</i>	41
2. Landasan Hukum <i>Išlah</i>	44
3. Rukun <i>Išlah</i>	46
4. Syarat <i>Išlah</i>	49
5. Ruang Lingkup <i>Išlah</i>	49
BAB III DESKRIPSI LAPANGAN	51
A. Profil dan Gambaran Umum BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro.....	51
1. Sejarah Berdirinya BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro .	51
2. Landasan Hukum BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro...	52
3. Tujuan, Visi, Misi, Sifat, dan Prinsip BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro	53
4. Struktur Organisasi dan Personalia BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro.....	54
5. Produk dan Aplikasi Akad BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro.....	55
B. Gambaran Umum Agunan Atas Nama Orang Lain.....	56
1. Pengertian Agunan.....	56
2. Pengertian Agunan Atas Nama Orang Lain.....	56
C. Gambaran Umum Mekanisme Praktik Pembiayaan <i>Murābahah</i> dengan Agunan Atas Nama Orang Lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro	58
D. Mekanisme Restrukturisasi di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro.....	64
1. <i>Rescheduling</i> /Penjadwalan Kembali.....	64
2. <i>Reconditioning</i> /Persyaratan Kembali.....	66

3. <i>Restructuring</i> /Penataan Kembali	67
BAB IV TEMUAN DAN ANALISIS	69
A. Temuan Praktik Pembiayaan <i>Murābahah</i> Dengan Agunan Atas Nama Orang Lain di BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro	69
B. Analisis Pembiayaan <i>Murābahah</i> dengan Agunan Atas Nama Orang Lain Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah	74
1. Teori <i>Kafālah</i>	74
2. Teori Restrukturisasi	79
3. Teori <i>Išlah</i>	82
BAB V PENUTUP	88
A. KESIMPULAN	88
B. SARAN	89
DAFTAR PUSTAKA	91
LAMPIRAN	

UNUGIRI

DAFTAR TABEL

Tabel

Tabel 3. 1 Proses Pembayaran akad <i>Murābahah</i>	62
Tabel 3. 2 Proses Pembayaran akad <i>Bai' Bitsaman Ajil</i> (BBA)	68



UNUGIRI

DAFTAR GAMBAR

Gambar

Gambar 3. 1 Struktur Organisasi BMT Usaha Artha Sejahtera Bojonegoro 55



UNUGIRI

DAFTAR TRANSLITERASI

Penulisan naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
ط	'	ط	t
ب	b	ظ	z
ت	t	ث	'
ث	th	ج	gh
ج	j	ف	f
ح	h	ق	q
خ	kh	ك	k
د	d	ل	l
ذ	dh	م	m
ر	r	ن	n
ز	z	و	w
س	s	ه	h
ش	sh	ع	'
س	s	ي	Y
د	d		

Sumber: Kate L. Turabian, *A Manual of Writers of Term Papers, Theses, and Dissertations* (Chicago and London: The University of Chicago Press, 1987)

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
َ	Fatḥah	A
ِ	Kasrah	i
ُ	Damāh	u