

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Pada umumnya Lembaga Keuangan atau lembaga keuangan lainnya tidak akan berani memberikan pembiayaan yang sumbernya dari dana masyarakat kepada masyarakat yang membutuhkannya tanpa adanya jaminan. Adapun peranan penting dari jaminan tersebut adalah guna memberikan hak dan kekuasaan kepada Lembaga Keuangan selaku kreditur untuk mendapatkan pelunasan dengan barang-barang jaminan tersebut, apabila pihak debitur cidera janji tidak membayar kembali hutangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

Jaminan atau jaminan mutlak dibutuhkan sebagai salah satu syarat untuk pengajuan kredit kepada lembaga keuangan, tetapi perlu ditekankan bahwa lembaga keuangan bukan sebagai objek penilaian, sedangkan lembaga keuangan melihat jaminan hanya salah satu bagian objek penilaian, bukan segala-galanya. Jaminan adalah pilihan terakhir (sebagai *secound oway out*) apabila debitur tidak dapat melunasi pinjamannya dalam jangka waktu tertentu. Ada perbedaan yang sangat mencolok antar lembaga keuangan dan lembaga gadai. Lembaga gadai hanya menganalisis satu-satunya dari objek jaminan dalam jangka waktu tertentu<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Maryanto Supriyono, *Buku Pintar PerLembaga Keuangan an*, (Yogyakarta: Andi, 2011), hal. 171

Menurut pasal 1 butir (25) Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*, sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istisna*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh* dan sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah mengandung resiko, sehingga dalam pelaksanaannya Lembaga Keuangan Syariah harus memperhatikan asas-asas perkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah. Untuk mengurangi resiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai yang diperjanjikan merupakan faktor penting yang harus diperhatikan<sup>2</sup>. Lembaga Keuangan Syariah dalam hal ini Baitul Maal wat Tamwil (BMT) bernaung dibawah Kementerian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah dengan dasar hukum Undang-undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian atau Koperasi Jasa Keuangan Syaria'ah (KJKS)

Seiring perkembangan zaman, dalam pelaksanaannya Baitul Maal wat Tamwil (BMT) telah menyediakan macam-macam produk untuk masyarakat

---

<sup>2</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 68

seperti simpanan maupun pembiayaan. Semua transaksi dari produk baik simpanan maupun pembiayaan di Baitul Maal wat Tamwil (BMT) harus mengacu kepada masing-masing akad yang melandasinya. Jenis-jenis pembiayaan pun bermacam-macam seperti pembiayaan dengan sistem bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*), pembiayaan dengan sistem sewa (*ijarah muntahiyah bit tamlik*), dan transaksi dalam bentuk sistem jual beli (*murabahah, salam, istishna'*).

Sebagai lembaga *intermediary* keuangan, *baitul maal wa tamwil* memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam tabungan yang menggunakan prinsip *wadi'ah yad dlamamah* (titipan), dan *mudharabah* (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam bentuk bagi hasil yaitu : *musyarakah* dan *mudhrabah*. Akad lain dari akad bagi hasil adalah akad dengan prinsip jual beli yaitu *murabahah, salam dan istishna'*<sup>3</sup>. Dalam hal ini masyarakat menyerahkan dananya pada Lembaga Keuangan syariah pada dasarnya tanpa jaminan yang bersifat kebendaan dan semata-mata hanya dilandasai oleh kepercayaan bahwa pada waktunya dana tersebut akan kembali ditambah dengan sejumlah keuntungan (*return*). Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan harus melaksanakan prinsip kehati-hatian.

---

<sup>3</sup> Trisadni P Usati dan Abdul Shomad, *Transaksi Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hal. 28

Setiap pemberian pembiayaan harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas Perbankanyang sehat, karena itu sebelum dibuat perjanjian, lembaga keuangan selalu melakukan penilaian dari berbagai aspek. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Perbankan, Lembaga Keuangan wajib mempunyai keyakinan akan kemampuan debitur untuk mengembalikan kredit pada waktunya, seperti yang telah diperjanjikan, ketentuan tentang jaminan ini secara materiil lebih mengarah kepada jaminan secara ekonomis. Praktek Perbankanbiasanya melakukan penilaian terhadap lima aspek kepada debitur (analisis the five C's) yaitu: watak (character), modal (capital), kemampuan (capacity), kondisi ekonomi (conditon of economic) dan jaminan (collateral), hal tersebut yang paling penting yaitu bahwa Lembaga Keuangan dalam menyalurkan dana untuk kredit harus didasarkan kepada adanya suatu jaminan, dimana jaminan ini bukan hanya sekedar janji untuk melaksanakan atau memenuhi kewajibannya, tetapi jaminan yang dapat dipergunakan sebagai jaminan pelunasan utang atau kredit tersebut<sup>4</sup>. pada praktiknya meminta jaminan kepada nasabah pembiayaan/mitranya, khususnya dalam produk pembiayaan *mudharabah*. Persyaratan ini menjadi sesuatu hal yang mutlak dilakukan dengan harapan nasabah pembiayaan/mitra tersebut tidak melakukan penyimpangan. Namun hal ini didasarkan pada fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04 DSN-MUI/IV/2000 tentang jaminan pembiayaan *murabahah* Jaminan dalam

---

<sup>4</sup> Etty Mulyati dan Fajrina Aprilianti Dwi Putri, *Prinsip Kehati-hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit*, Jurnal Hukum Kenotriatan, Vol.1 No.2, Juni 2018

*Murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan Lembaga Keuangan dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Menurut Fatwa DSN-MUI tersebut, pada dasarnya dalam pembiayaan *Murabahah*, jaminan merupakan hal yang dibolehkan dan bukanlah merupakan hal/sesuatu yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan *Murabahah*.

Adanya jaminan dalam Perbankan syariah khususnya dalam pembiayaan *Murabahah* hanya untuk memberikan kepastian kepada pihak *ba'i* bahwa pihak *musytari* dalam pembiayaan *Murabahah* akan serius dengan pesannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka. Berdasarkan ketentuan tersebut maka kedudukan jaminan bukanlah untuk men-cover atas modal yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan dan jaminan bukanlah hal yang prinsip/pokok pada pembiayaan *Murabahah*, dalam artian pembiayaan *Murabahah* tanpa jaminan sudah dapat disetujui/berlaku<sup>5</sup>.

Kehadiran Lembaga Keuangan Mikro Syariah berbentuk Baitul Maal wat Tamwil (BMT) atau Balai Usaha Mandiri Terpadu, di banyak desa dan kota, paling tidak sendi-sendi ekonomi lokal seperti pertanian, peternakan, perdagangan, kerajinan rakyat, dan sektor-sektor informal lainnya berkembang lebih baik. Namun, adanya “jaminan” dalam praktik di beberapa Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah baik Lembaga Keuangan maupun non

---

<sup>5</sup> Restudiyani, *Kedudukan Jaminan Dalam Sengketa Pembiayaan Syariah Pada Pengutusan Pengadilan Agama di DIY*, dalam ISSN:2621-1572, 2018, hal. 587

Lembaga Keuangan , yang melayani masyarakat menengah ke bawah menjadi sangat variatif dan beragam. Bervariasi tidak hanya dalam bentuk barang yang dijadikan sebagai “jaminan” saja, akan tetapi juga model pelaksanaan eksekusinya di lapangan.

Dari banyaknya BMT yang berdiri di Tulungagung, BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung merupakan lembaga keuangan syariah yang menawarkan berbagai macam pembiayaan yang bersifat produktif. Persyaratan dalam pengajuan pembiayaan yang salah satunya adalah pemberian jaminan atau jaminan pada jenis pembiayaan yang tidak menutup kemungkinan ketika Lembaga Keuangan melakukan akad pembiayaan memiliki beberapa resiko yang dimungkinkan terjadi dari pihak nasabah, diantaranya ketika anggota pembiayaan tidak bisa melakukan kewajibannya sehingga perlu dilakukan analisis pembiayaan terlebih dahulu sebelum Lembaga Keuangan menyetujuinya, salah satunya dengan menganalisis terhadap jaminan.

BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung mempunyai produk-produk syari'ah yang hampir sama. BMT Nusantara Umat Mandiri mempunyai berbagai jenis jasa simpan pinjam dan berbagai jenis pembiayaan diantaranya pembiayaan *ba'i bitsaman 'ajil*, pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *musyarakah* serta pembiayaan *Ijarah*. BMT Istiqomah Tulungagung mempunyai produk produk syariah diantaranya: simpanan atau tabungan yakni simpanan deposito, simpanan sukarela, simpanan umroh, simpanan *aqiqah*, dan

simpanan pendidikan. Kemudian produk pembiayaannya yakni: pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *ba'i bitsaman ajil*, dan pembiayaan *qardhul hasan*.

**Tabel 1.1**  
**Data Anggota BMT NUsantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung**

No	Indikator	BMT Nusantara Umat Mandiri	BMT Istiqomah
1	Anggota Simpanan	787	5.609
2	Simpanan Berjangka	0	27
3	Pembiayaan	573	1.097
<b>Jumlah</b>		<b>1.360</b>	<b>6.733</b>

*Sumber: Laporan RAT BMT Nusantara Umat Mandiri dan RAT BMT Istiqomah*

Berdasarkan tabel diatas, dapat dijelaskan bahwa BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung memiliki perbedaan yang cukup jauh, hal ini dipengaruhi oleh tahun berdirinya kedua BMT. BMT Nusantara Umat Mandiri merupakan lembaga keuangan syariah yang berdiri sejak bulan Juli 2018, dan secara operasionalnya dilakukan pada bulan September 2018 dengan nomor badan hukum: 011353/BH/.M.KUKM.2/XII/2018. Dimana dalam proses pengenalannya kepada masyarakat mendapat respon yang baik. BMT Nusantara Umat Mandiri Kalidawir hadir dengan berbagai produk yang disediakan, berupa produk penghimpunan dana dan penyaluran dana. Produk-produk yang diberikan oleh BMT Nusantara Umat Mandiri Kalidawir disesuaikan dengan aturan syariat Islam dan berusaha untuk tidak

menyimpang dalam menjaga harta masyarakat agar terhindar dari adanya riba.

Di BMT Nusantara Umat Mandiri Terdapat 787 anggota simpanan dan 573 anggota pembiayaan. Hal itu merupakan bukti bahwa lahirnya BMT Nusantara Umat Mandiri ini disambut oleh masyarakat dengan baik. Banyak masyarakat yang tertarik menggunakan produk-produk di BMT, salah satunya yaitu produk pembiayaan yang ada dapat membantu masyarakat dalam hal modal usahanya. BMT Nusantara Umat Mandiri menyediakan berbagai produk pembiayaan antara lain pembiayaan *Murabahah*, *Mudharabah* dan *Musyarakah*, serta *Ijarah*. Dibawah ini merupakan tabel perkembangan jumlah anggota pembiayaan yang telah disalurkan BMT Nusantara Umat Mandiri.

Berbeda dengan BMT Istiqomah Tulungagung yang merupakan sebuah Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) sebagai Lembaga Ekonomi Rakyat (LER). *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) Istiqomah, yaitu sebuah Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) sebagai Lembaga Ekonomi Rakyat (LER). *Baitul Maal Wat Tamwil* (BMT) Istiqomah yang telah didirikan sejak tanggal 3 Maret 2001 yang dibidani oleh 36 orang pendiri. Pada tanggal 4 Juni 2001 BMT Istiqomah diresmikan operasionalnya oleh Direktur Pinbuk Tulungagung dengan Sertifikat Binaan Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK) Tulungagung Nomor : 001010/52000/PINBUK/VI/2000.

**Tabel 1.2**  
**Data Anggota Pembiayaan BMT NUSantara Umat Mandiri dan BMT**  
**Nusantara Umat Mandiri**  
**Periode 2019-2020**

No	Jenis	Nusantara Umat Mandiri		Istiqomah Tulungagung	
		2019	2020	2019	2020
1	<i>Murabahah</i>	377	243	671	777
2	<i>Ijarah</i>	225	330	0	0
3	<i>Mudharabah</i>	0	0	62	97
4	<i>Musyarakah</i>	0	0	215	223
<b>Jumlah</b>		<b>602</b>	<b>573</b>	<b>948</b>	<b>1.097</b>

*Sumber: Dokumentasi BMT NUSantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung*

Berdasarkan tabel 1.2 diatas, dapat diketahui bahwa fluktuasi anggota pembiayaan di BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung nampak berbeda setiap tahunnya. Dari tahun 2019 dan 2020 banyak terjadi naik-turun jumlah anggota pembiayaan setiap produk dari kedua BMT tersebut. Untuk BMT Nusantara Umat Mandiri perkembangan pembiayaan *murabahah*, mengalami penurunan. Tahun 2019 anggota pembiayaan *murabahah* sebesar 377 anggota. Di tahun 2020 anggota pembiayaan menurun dengan jumlah 243 anggota. Namun pada pembiayaan *Ijarah* mengalami kenaikan. Tahun 2019 anggota pembiayaan *ijarah* sebesar 225 anggota, di tahun 2020 naik di angka 330 anggota.

Berbeda dengan BMT Nusantara Umat Mandiri, perkembangan pembiayaan di BMT Istiqomah Tulungagung setiap tahun cenderung meningkat. Tahun 2019 anggota pembiayaan *murabahah* di BMT Muamalah mencapai 671 anggota. Tahun 2020 anggota pembiayaan *murabahah* meningkat 777 anggota. Hingga anggota pembiayaan *mudharabah* sebesar 62

di tahun 2019 mengalami kenaikan di tahun 2020 sebesar 97 dan anggota pembiayaan *musyarakah* di tahun 2019 mencapai angka 215, dan mengalami kenaikan juga di tahun 2020 sebesar 223 anggota pembiayaan.

Peneliti lebih tertarik menggunakan pembiayaan *murabahah* selain mendominasi di setiap tahunnya dan pembiayaan yang banyak diminati anggota. Pembiayaan *murabahah* merupakan suatu perjanjian pembiayaan yang telah disepakati antara pihak Lembaga Keuangan dengan nasabah, pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Produk pembiayaan *murabahah* ini menjadi salah satu produk unggulan di BMT Nusantara Umat Mandiri maupun di BMT Istiqomah Tulungagung karena peminatnya yang cukup banyak, hal tersebut dapat dilihat pada tabel 1.2 diatas, serta penerapan pembiayaan *murabahah* disini digunakan untuk penambahan modal usaha. Hal ini diduga oleh faktor margin dan kualitas pelayanan yang mempengaruhi keputusan anggota dalam memutuskan menggunakan pembiayaan *murabahah*.

Berdasarkan *survey*, pelaksanaan pembiayaan di BMT NUsantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung dilakukan dengan prinsip kehati-hatian hal yaitu menganalisis yang mendalam atau itkad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan akad dan memerlukan jaminan agar nasabah memperoleh pembiayaan sesuai dengan akad yang akan disepakati, dengan menerapkan 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, and Condition*) dalam

menganalisis calon anggota pembiayaan. Tujuan kehati-hatian tidak lain agar Lembaga Keuangan selalu dalam keadaan sehat, dengan kata lain agar selalu dalam keadaan *liquid* dan *solvent*. Melalui perberlakuan prinsip kehati-hatian, diharapkan kadar kepercayaan masyarakat terhadap Perbankantetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menyimpan dananya di Lembaga Keuangan. Pada umumnya jaminan yang digunakan anggota dalam memenuhi persyaratan pembiayaan adalah BPKB (Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor) dan sertifikat tanah dan bangunan<sup>6</sup>.

Dalam operasionalnya jaminan pada pembiayaan *murabahah* digunakan sebagai penjamin kredit atau pinjaman yang diajukan anggota pada BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah jika selama masa pembiayaan, anggota tersebut mengalami tidak dapat mengembalikan pinjamannya, maka jaminan dari anggota dapat dieksekusi.

**Tabel 1.3**  
**Penilaian Agunan BMT NUSantara Umat**  
**Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung**

Jenis Jaminan	Nusantara Umat Mandiri	Istiqomah Tulungagung
Likuidasi Tanah	30%	Tanpa Batasan
Likuidasi Kendaraan	30%	50%

*Sumber: Wawancara dengan Staff Pembiayaan kedua BMT*

Dari tabel diatas, dapat digambarkan bahwa penilaian benda yang dapat dipakai sebagai bentuk jaminan pada BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah memiliki persamaan yaitu sertifikat tanah dan kendaraan, yang mana untuk plafon kendaraan dengan usia tertentu tidak memiliki

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Ibu Nova selaku karyawan di BMT Nusantara Umat Mandiri

batasan, penilaian pembiayaan hanya berpedoman dengan nilai yang ditetapkan. Pada BMT Nusantara Umat Mandiri nilai dari sertifikat tanah yaitu 30% dari harga pasar, untuk jaminan berupa sertifikat tanah memiliki keuntungan yaitu kemudahan untuk anggota dapat mengajukan pembiayaan tinggi. Dan kendaraan memiliki nilai 30% dari harga pasar, ini berlaku bagi kendaraan keluaran baru minimal keluaran tahun 2010, penilaian jenis jaminan harus benar-benar teliti dan hati-hati. Selain dari jaminan yang diajukan, pihak BMT melihat dari segi keaktifan anggota dalam memberikan pembiayaan serta diperlukan *survey* untuk menilai layak atau tidaknya.

Berbeda dengan BMT Istiqomah tanah memiliki nilai tanpa batasan, maksudnya adalah disesuaikan dengan kemampuan BMT memberikan kecukupan modal bagi anggota yang membutuhkan dengan jaminan sertifikat tanah, dan kendaraan memiliki nilai 50% dari harga pasar, ini berlaku untuk semua jenis kendaraanya semakin tinggi harga jual kendaraan, maka pembiayaan yang diberikan juga besar, penilaian jenis jaminan harus benar-benar teliti dan hati-hati, serta diperlukan *survey* untuk menilai layak atau tidaknya.

Melihat fenomena “jaminan” dalam praktik di beberapa Lembaga Keuangan Mikro Syaria“ah baik Lembaga Keuangan maupun non Lembaga Keuangan , khususnya Lembaga Keuangan Mikro Syaria“ah berbentuk Baitul Maal wat Tamwil (BMT) yang melayani masyarakat menengah ke bawah menjadi sangat variatif dan beragam.

Lembaga Keuangan syariah ataupun Lembaga Keuangan Syari'ah dalam menjalankan kegiatan pembiayaan memerlukan sikap kehati-hatian dalam penilaian jaminan, sehingga penulis menganggap penting melakukan analisis tentang kedudukan jaminan dalam menyalurkan pembiayaan terhadap calon anggota pembiayaan, dengan ini penulis tertarik untuk melakukan penelitian di BMT NUsantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung dengan judul “**Analisis Kedudukan Jaminan Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah (studi kasus BMT NUsantara Umat Mandiri Tulungagung dan BMT Istiqomah Tulungagung)**”. Dengan adanya penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui bagaimana sebenarnya kedudukan jaminan dan pandangan Islam mengenai adanya jaminan dalam pembiayaan.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari latar belakang yang dijelaskan diatas, maka fokus penelitian ini dapat dirumuskan seperti berikut:

1. Bagaimana Kedudukan Jaminan pada Pembiayaan *murabahah* di BMT NUsantara Umat Mandiri Tulungagung dan BMT Istiqomah Tulungagung?
2. Bagaimana penggunaan jaminan pada akad pembiayaan *murabahah* di BMT NUsantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah sesuai dengan prinsip Islam?
3. Apakah jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT NUsantara Umat

Mandiri dan BMT Istiqomah sudah sesuai dengan prinsip Kehati-hatian?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* di BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung
2. Untuk menganalisis penggunaan jaminan pada akad pembiayaan *murabahah* di BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah sesuai dengan prinsip Islam.
3. Untuk menganalisis jaminan pada pembiayaan *murabahah* di BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah sudah sesuai dengan prinsip Kehati-hatian.

### **D. Batasan Masalah**

Lingkup kajian diarahkan pada kedudukan jaminan yang dijadikan penjamin kredit atau pinjaman yang diajukan anggota kepada BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung, namun jaminan yang disyaratkan tetap sesuai dengan prinsip Islam yaitu tidak memberatkan salah satu pihak. Bentuk jaminan dan penilaian jaminan dijadikan tolok ukur pihak BMT dalam memberikan pembiayaan. Untuk menilai layak atau tidaknya pemberian pembiayaan kepada anggota, maka pihak BMT melakukan penilaian jaminan tersebut demi menunjang berjalannya pembiayaan pada BMT seperti yang telah disebutkan pada rumusan masalah diatas.

## **E. Manfaat Penelitian**

Dari penelitian ini peneliti mengharapkan bahwa penelitiannya memberikan manfaat. Adapun manfaat penelitian ini berdasarkan tujuannya adalah:

### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan tambahan pemikiran untuk penelitian tentang jaminan guna menerapkan prinsip kehati-hatian.

### 2. Kegunaan Praktis

a. Bagi pihak Lembaga/BMT Hasil penelitian ini dapat memberikan saran atau masukan kepada pihak BMT akan pentingnya pemahaman mengenai kedudukan jaminan guna menerapkan prinsip kehati-hatian.

b. Bagi peneliti lebih lanjut

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk dijadikan bahan pertimbangan untuk penelitian yang sejenis dimasa yang akan datang.

## **F. Penegasan Istilah**

Guna menghindari adanya kesimpang-siuran dalam menafsirkan judul, diperlukan adanya suatu penegasan mengenai istilah baik secara konseptual maupun secara operasional.

### 1. Definisi Konseptual

a. Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan

bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan<sup>7</sup>.

- b. Pembiayaan merupakan penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: (a) transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*, dan *musyarakah*; (b) transaksi sewamenyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*; (c) transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*; (d) transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan (e) transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* atau transaksi multijasa; berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Lembaga Keuangan Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil<sup>8</sup>.
- c. Jual beli murabahah adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan. Atau singkatnya jual beli murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.

---

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankandi Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 281

<sup>8</sup> Binti Nur Asiyah. M.Si, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2014), hal. 197

Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh)<sup>9</sup>. *Murabahah* dalam literatur fikih Islam menggambarkan suatu jenis transaksi penjualan. Dalam transaksi *murabahah*, penjual melakukan kesepakatan dengan pembeli untuk menyediakan suatu produk atau barang, dengan ditambah jumlah keuntungan tertentu di atas biaya produksi. Di sini penjual mengungkapkan biaya sesungguhnya yang dikeluarkan dan beberapa keuntungan yang hendak diambilnya. Pembayaran dapat dilakukan saat penyerahan barang atau ditetapkan pada tanggal tertentu yang disepakat.

d. Prinsip Kehati-Hatian

Prinsip kehati-hatian adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa Lembaga Keuangan dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya<sup>10</sup>.

e. Lembaga Keuangan Syari'ah

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah badan usaha yang kegiatannya di bidang keuangan syariah dan asetnya berupa asset asset keuangan maupun non keuangan berdasarkan prinsip syariah<sup>11</sup>. Seperti, Baitul Maal wat Tamwil (BMT) atau Balai Usaha Mandiri Terpadu, yakni sebuah lembaga ekonomi keuangan mikro

---

<sup>9</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2013), hal. 136

<sup>10</sup> Rachmadi usman, *aspek-aspek hukum Perbankandi indonesia*, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001, hal.18

<sup>11</sup> OJK, *Lembaga Keuangan Syari'ah*, diakses melalui ([www.ojk.go.id](http://www.ojk.go.id), pada tanggal 20 September pukul 20.00)

syariah yang berintikan Baitul Maal (lembaga amil zakat/non profit) dan Baitut Tamwil (lembaga pembiayaan/*profit oriented*).

## 2. Definisi Operasional

Berdasarkan judul yang telah dibuat peneliti, maka secara operasional peneliti ingin mengetahui analisis kedudukan jaminan pembiayaan mudharabah pada lembaga keuangan syari'ah khususnya pada BMT NUsantara Umat Mandiri Tulungagung dan Baitul Ulum Tulungagung.

## G. Sistematika Penulisan

Untuk memperoleh pembahasan yang sistematis, maka penulis perlu menyusun sistematika sedemikian rupa sehingga dapat menunjukkan hasil penelitian yang baik dan mudah difahami. maka penulis akan mendiskripsikan sistematika penulisan menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu bagian awal, bagian isi, dan bagian akhir, sebagaimana berikut:

### 1. Bagian Awal

Pada bagian ini berisi: halaman sampul (cover), halaman judul skripsi, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, halaman motto, halaman persembahan, halaman deklarasi, halaman abstrak, halaman kata pengantar, dan halaman daftar isi.

### 2. Bagian Inti

Pada bagian ini terdiri dari 6 (enam) bab dengan masing-masing rincian sebagai berikut:

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini sebagai pengantar yang merupakan gambaran umum, latar belakang masalah yang akan diteliti. Secara rinci dalam bab ini menjelaskan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, pembatasan istilah, manfaat penelitian, definisi istilah dan sistematika penulisan.

## **BAB II : LANDASAN TEORI**

Bab II memuat uraian tentang teori-teori mengenai pembiayaan,. Secara rinci akan menjelaskan tentang pembiayaan *murabahah* jaminan atau agunan, Jaminan dalam Islam, prinsip kehati-hatian, dan Baitul Mal Wa Tamwil (BMT), Penelitian terdahulu, kerangka konsep.

## **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Bab ini berisi tentang metode penelitian yang digunakan sebagai acuan dalam rangka mencapai hasil penelitian secara maksimal, yang memuat rancangan penelitian berisi pendekatan dan jenis penelitian, lokasi penelitian, kehadiran peneliti, data dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan keabsahan temuan, dan tahap-tahap penelitian. Bab ini terdapat sub bab yang membahas mengenai profil lembaga, paparan data dan pembahasan hasil penelitian.

#### **BAB IV : HASIL PENELITIAN**

Dalam Bab ini berisi tentang uraian temuan penelitian dalam topik sesuai tentang jaminan dalam pembiayaan *mudharabah* di BMT NUsantara Umat Mandiri Tulungagung dan BMT Istiqomah Tulungagung. Bab ini disusun sebagai bagian upaya menemukan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang ada dalam rumusan masalah.

#### **BAB V : PEMBAHASAN**

Dalam Bab ini berisi tentang keterkaitan teori-teori tentang jaminan dengan praktik yang ada dilapangan.

#### **BAB VI : PENUTUP**

Merupakan bagian akhir dari penulisan yang akan menunjukkan pokok-pokok penting dari keseluruhan pembahasan ini. Bagian ini menunjukkan jawaban ringkas dari permasalahan yang dibahas pada bagian permasalahan di atas yang berisi kesimpulan dan saran.

### **3. Bagian Akhir**

Pada bagian ini memuat uraian tentang daftar rujukan, lampiran-lampiran, dan daftar riwayat hidup<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Tulungagung, *Pedoman Penyusunan Skripsi*, (FEBI IAIN TULUNGAGUNG, 2008), hal. 17-20