

BAB II

KAJIAN TEORI

Pada bab ini akan mengemukakan tentang kajian teori, tinjauan pustaka, kerangka berfikir. Kajian teori yang akan dipaparkan adalah variabel dan sub variabel yang digunakan dalam penelitian. Tinjauan pustaka merupakan uraian sistematis tentang hasil-hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti terdahulu dan ada hubungannya dengan penelitian yang akan dilakukan. Kerangka pemikiran berisi kerangka konsep yang akan digunakan untuk menjawab masalah yang diteliti, disusun berdasarkan kajian teori dan kajian hasil penelitian yang telah dikemukakan. 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. Jaminan dapat digunakan sebagai penjamin kredit atau pinjaman yang diajukan nasabah pada lembaga keuangan apabila selama masa pembiayaan, nasabah tersebut mengalami wanprestasi dan tidak dapat mengembalikan pinjamannya, maka jaminan dari nasabah dapat dieksekusi, 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 diperhatikan¹³.

Berdasarkan beberapa penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa setiap Lembaga Keuangan atau lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan

¹³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*....., hal. 68

kepada nasabahnya memerlukan jaminan, untuk menjamin kredit yang diajukan tersebut.

A. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan atau *financing* ialah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak ke pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga¹⁴.

Murabahah adalah akad jual beli atau barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu¹⁵.

Secara etimologi *murabahah* berasal dari kata kerja *rabihayarbahu* yang bermakna untung. Sedangkan secara terminologi fiqh, *murabahah* adalah bentuk jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan *margin* yang ditentukan. *Murabahah* adalah bentuk jual beli yang secara khusus masuk dalam bagian macam jual beli atau *ba'i*¹⁶. Dimana jual beli atau *ba'i* adalah

¹⁴ M Nur Riyanto, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, (Solo: PT Era Adi Citra Intermedia, 2011), hal. 335

¹⁵ Muhammad, *Sistem & Prosedur operasional Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2014), hal. 103

¹⁶ Martono, *Lembaga Keuangan dan lembaga Keuangan Lain*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2002), hal. 100

proses transaksi (*ijab* dan *qobul*) atas perpindahan harta dengan harta yang sesuai dengan syariah.

Jadi, dapat disimpulkan pengertian *murabahah* adalah akad jual beli, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang dijual, kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu berdasarkan dari harga perolehan barang ditambah dengan keuntungan yang ditetapkan.

2. Landasan Umum

a. Al-Qur'an

.....وَاحِلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....” (al-Baqarah: 275)¹⁷*

b. Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*

Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan umum *murabahah* dalam Lembaga Keuangan syariah:

- 1) Lembaga Keuangan dan nasabah melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

¹⁷ Al-Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 275

- 3) Lembaga Keuangan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Lembaga Keuangan membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama baik sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Lembaga Keuangan harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Lembaga Keuangan kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Lembaga Keuangan harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadi penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Lembaga Keuangan dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika Lembaga Keuangan hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik Lembaga Keuangan .

Kedua, ketentuan *murabahah* kepada Nasabah, adapun ketentuan-ketentuan tersebut, sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada Lembaga Keuangan .
- 2) Jika Lembaga Keuangan menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Lembaga Keuangan kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini Lembaga Keuangan dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Lembaga Keuangan harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Lembaga Keuangan , Lembaga Keuangan dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak „urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- b) Jika nasabah batal membeli, Uang muka menjadi milik Lembaga Keuangan maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh Lembaga Keuangan akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 8) Jaminan dalam *murabahah*
- a) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pemesannya.
 - b) Lembaga Keuangan dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 9) Hutang dalam *murabahah*
- a) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada Lembaga Keuangan .
 - b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 10) Penundaan Pembayaran dalam *murabahah*

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Bangkrut dalam *murabahah* jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, Lembaga Keuangan harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan¹⁸.

3. Rukun dan Syarat *murabahah*

- a) Rukun *murabahah*
 - a. Ada penjual.
 - b. Ada pembeli.
 - c. Ada objek yang akan diperjualbelikan.
 - d. Ada harga jual yang disepakati kedua belah pihak.
 - e. Akad jual beli.
- b) Syarat *murabahah*
 - a. Pembeli dan penjual dalam keadaan paham/cakap hukum.
 - b. Barang yang dijual tidak termasuk kategori barang yang diharamkan.

¹⁸ Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi dan Penerapannya dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: BPFE, 2011), hal. 99-101

- c. Barang yang dijual sesuai dengan spesifikasi pembeli.
- d. Barang yang dijual secara hukum sah dimiliki oleh penjual¹⁹.

4. Resiko Pembiayaan *murabahah*

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah Lembaga Keuangan membelikannya untuk nasabah. Lembaga Keuangan tidak bias mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila Lembaga Keuangan telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik Lembaga Keuangan. Dengan demikian, Lembaga Keuangan mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

¹⁹ Gita Danuprata, *Manajemen Investasi dan Pebiayaan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2013), hal.110-111

d. Dijual, karena bai' al-*murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar²⁰.

Dengan demikian, peneliti mengambil kesimpulan *bai' murabahah* dikatakan tidak sah apabila dalam proses perjalanan akad tersebut salah satu pihak mengingkari syarat dari akad, seperti barang yang diperjualbelikan tidak jelas serta salah satu pihak memngingkai perjanjian akad tersebut. Jika terjadi resiko ditanggung oleh kedua belah pihak karena, faktor yang mempengaruhi resiko bisa dari penjual ataupun pembeli.

5. Tujuan Bai' *murabahah*

Tujuan pembiayaan *murabahah* diantaranya adalah:

- a. Lembaga Keuangan atau lembaga keuangan dapat membiayaii keperluan modal kerja nasabahnya untuk membeli: bahan mentah, bahan setengah jadi, barang jadi, stok dan persediaan, suku cadang dan penggantian.
- b. Lembaga Keuangan atau lembaga keuangan dapat pula membiayai penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabahnya. Termasuk didalamnya biaya produksi barang baik untuk pasar

²⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Lembaga Keuangan Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal.107

domestik maupun ekspor. Pembiayaan meliputi: biaya bahan mentah, tenaga kerja, *overheads cost*, dan margin keuntungan.

- c. Nasabah dapat pula meminta Lembaga Keuangan untuk membiayai stok dan persediaan mereka.
- d. Dalam hal dimana nasabah perlu untuk mengimpor bahan mentah, barang setengah jadi, suku cadang dan penggantian dari luar negeri menggunakan *letter of credit*.

6. Manfaat *Bai' murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis *tijarah* transaksi *bai' murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Bai' murabahah* memiliki banyak manfaat kepada Lembaga Keuangan syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di Lembaga Keuangan syariah²¹.

Berdasarkan pemaparan teori-teori diatas, *Bai' Murabahah* merupakan akad yang paling sederhana dalam prinsip *tijarah* karena menekankan keuntungan yang terfokus harga jualnya dari harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang ditetapkan, jadi keuntungan sudah pasti didapat, selain itu, administrasi pada akad *murabahah* juga mudah ditangani.

²¹ *Ibid*, hal. 107

7. Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah

Prosedur pemberian pembiayaan secara umum dapat dibedakan antara peminjam perseorangan dengan peminjam oleh suatu badan hukum, kemudian dapat pula ditinjau dari segi tujuannya apakah untuk konsumtif atau produktif²².

a) Pengajuan berkas-berkas

Dalam hal ini pemohon mengajukan permohonan pembiayaan yang dituangkan dalam suatu proposal. Kemudian dilampiri dengan berkas-berkas lainnya yang dibutuhkan. Pengajuan proposal pembiayaan hendaknya yang berisi antara lain sebagai berikut:

- 1) Latar belakang perusahaan seperti riwayat hidup singkat perusahaan, jenis bidang usaha, identitas perusahaan, nama pengurus berikut pengetahuan dan pendidikannya, perkembangan perusahaan serta realisasinya dengan pihak-pihak pemerintah dan swasta.
- 2) Maksud dan Tujuan, apakah untuk memperbesar *omset* penjualan atau meningkatkan kapasitas produksi atau mendirikan pabrik baru (perluasan) serta tujuan lainnya.
- 3) Besarnya pembiayaan dan jangka waktu Dalam hal ini pemohon menentukan besarnya jumlah pembiayaan yang ingin diperoleh dan jangka waktu pembiayaannya. Penilaian kelayakan besarnya

²² Kasmir, *Manajemen PerLembaga Keuangan an*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 115-119

pembiayaan dan jangka waktunya dapat kita lihat dari *cash flow* serta laporan keuangan (neraca dan laba rugi) tiga tahun terakhir. Jika dari hasil analisis tidak sesuai dengan permohonan, maka pihak Lembaga Keuangan tetap berpedoman terhadap hasil analisis mereka dalam memutuskan jumlah pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan yang layak diberikan kepada si pemohon.

- 4) Cara pemohon mengembalikan pembiayaan, dijelaskan secara rinci cara-cara nasabah dalam mengembalikan, apakah dari penjualan atau cara lainnya.
- 5) Jaminan, hal ini merupakan jaminan untuk menutupi segala resiko yang mungkin terjadi.

b) Penyelidikan berkas

Untuk mengetahui apakah berkas yang diajukan sudah lengkap sesuai persyaratan dan benar.

c) Wawancara 1

Merupakan penyelidikan kepada calon peminjam dengan langsung berhadapan dengan calon peminjam, untuk meyakinkan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti dengan Lembaga Keuangan inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya. Hendaknya dalam wawancara ini dibuat serilek mungkin sehingga diharapkan hasil wawancara akan sesuai dengan tujuan yang diharapkan.

d) *On the spot*

Merupakan kegiatan pemeriksaan ke lapangan dengan meninjau berbagai objek yang akan dijadikan usaha atau jaminan. Kemudian hasil *on the spot* dicocokkan dengan hasil wawancara 1. Pada saat hendak melakukan *on the spot* hendaknya jangan diberitahu kepada nasabah. Sehingga apa yang kita lihat di lapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya.

e) Wawancara II

Merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangankekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* di lapangan. Catatan yang ada pada permohonan dan pada saat wawancara 1 dicocokkan dengan pada saat *on the spot* apakah ada kesesuaian dan mengandung suatu kebenaran.

f) Keputusan Pembiayaan

Keputusan pembiayaan dalam hal ini adalah menentukan apakah pembiayaan akan diberikan atau ditolak, jika diterima, maka dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan pembiayaan yang akan mencakup:

- 1) Jumlah uang yang diterima.
- 2) Jangka waktu pembiayaan.
- 3) Biaya-biaya yang harus dibayar.

Keputusan pembiayaan biasanya merupakan *team*. Begitu pula bagi pembiayaan yang ditolak, maka hendaknya dikirim surat penolakan sesuai dengan alasan masing-masing.

g) Penandatanganan akad pembiayaan

Kegiatan ini merupakan kelanjutan dari diputuskannya pembiayaan, maka sebelum pembiayaan dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan, mengikat jaminan dengan hipotek atau surat perjanjian atau pernyataan yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan:

- 1) Antara Lembaga Keuangan dengan debitur secara langsung
- 2) Dengan melalui notaris.

h) Penyaluran/ penarikan dana Adalah pencairan atau pengambilan uang dari rekening sebagai ketentuan sekaligus atau secara bertahap.

B. Jaminan Atau Agunan

1. Pengertian Jaminan

Lembaga-lembaga keuangan dalam memberikan pembiayaan atau pinjaman kepada pihak ketiga, haruslah memperhatikan prinsip-prinsip pembiayaan yang baik termasuk resiko yang harus dihadapi atas pengembalian pembiayaan²³. Untuk memperoleh keyakinan sebelum memberikan kredit, Lembaga Keuangan atau lembaga-lembaga

²³ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*.....hal. 68

keuangan harus melakukan penilaian yang seksama baik terhadap watak, kemampuann modal, jaminan maupun prospek usaha pihak ketiga.

Untuk itu perlu diketahui tentang konsep jaminan itu sendiri. Jaminan atau yang lebih dikenal dengan jaminan adalah harta benda milik pihak ketiga atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi *wanprestasi* terhadap pihak ketiga. Jadi pihak ketiga yang telah terikat, mempunyai kewajiban untuk membayar. Jaminan tidak hanya bersifat materil misalnya bangunan, tanah kendaraan, tetapi juga bersifat immaterial misalnya jaminan perorangan²⁴.

Menurut Hasanuddin 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. Sehingga pihak yang telah melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur, maka debitur harus mengembalikan atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, apabila pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pihak kreditur bisa menahan jaminan tersebut.

Selain itu menurut ketentuan pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Lembaga Keuangan Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28

²⁴ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankandi Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 281

Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan Jaminan adalah suatu keyakinan Lembaga Keuangan atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan²⁵. Jadi Lembaga Keuangan dalam memberikan kredit kepada debitur harus mengutamakan unsur keyakinan, bahwa debitur sanggup dan mampu untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang di perjanjikan.

Jaminan mutlak dibutuhkan sebagai salah satu syarat untuk pengajuan kredit kepada pihak Lembaga Keuangan , tetapi perlu ditekankan bahwa Lembaga Keuangan bukan lembaga gadai. Ada perbedaan prinsip yang sangat mencolok antara Lembaga Keuangan dan lembaga gadai yang hanya menganalisis satu-satunya objek jaminan sebagai objek penilaian, sedangkan Lembaga Keuangan melihat jaminan hanya salah satu objek penilaian, bukan segala galanya. Dari sudut Lembaga Keuangan mengeksekusi jaminan adalah pilihan terakhir (sebagai *Secound way out*) apabila debitur tidak dapat melunasi pinjaman dalam jangka waktu tertentu²⁶.

Jadi, dapat disimpulkan Jaminan merupakan sesuatu yang diberikan seseorang penerima dana kepada orang yang mengucurkan dana yang dapat dijadikan keyakinan oleh pihak yang mengucurkan

²⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*..... hal. 69

²⁶ Maryanto Supriyono, *Buku Pintar PerLembaga Keuangan an*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2011), hal.171.

dana sebagai salah satu penyelesaian pembiayaan jika pihak penerima dana tidak dapat mengembalikan pinjaman atau dananya.

2. Fungsi Jaminan

Secara khusus jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu:

- a. Untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wanprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut.
- b. Sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indikator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak pihak ketiga. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijamin.

Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, modal, dan prospek usaha yang dimiliki pihak. Dengan adanya jaminan pihak ketiga diharapkan dapat mengelola usahanya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan²⁷. Jaminan yang baik, salah satunya:

- a. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga.
- b. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahanya.

²⁷ Sentosa Sembiring, *Hukum PerLembaga Keuangan an*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.69

c. Memberikan kepastian kepada Lembaga Keuangan untuk mengeluarkan

pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi

Pada dasarnya jaminan dalam BMT ditekankan dalam faktor kepercayaan, kedekatan hubungan dengan pengusaha dan kegiatan usahanya, saling mengenal karena daerah usahanya tidak terlalu luas melalui tanggung renteng dan/atau tokoh setempat yang diiringi dengan kegiatan pengajian bersama²⁸. Meskipun mazhab-mazhab fiqih tidak ada yang membolehkan permintaan jaminan kepada seorang mitra, karena ia adalah “orang yang dipercaya” namun beberapa Lembaga Keuangan Islam mempersyaratkan bagi mitranya untuk memberikan jaminan untuk mengamankan kepentingan Lembaga Keuangan .

Selain pada pembiayaan *murabahah*, jaminan juga disyaratkan pada pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*. Tetapi pada pembiayaan *mudharabah* menurut Islam tidak diperbolehkannya ada jaminan, namun sebagai antisipasi jadi pihak LKS boleh meminta jaminan dan *murabahah* jaminan diperbolehkan agar nasabah serius dengan tanggung jawabnya.

Berdasarkan teori-teori diatas, penulis menarik kesimpulan bahwa jaminan memiliki fungsi sebagai pelunasan kredit/pembiayaan, jika pihak penerima dana tidak dapat melunasi pinjamannya

²⁸ PINBUK, (*Calon Pengelola dan Pengelola Lembaga Keuangan Mikro Syariah*, Tulungagung, 2015), hal 123

berdasarkan waktu yang telah ditetapkan dan telah melanggar kontrak yang disepakati atau mengalami wanprestasi.

3. Macam-Macam Jaminan

Adapun macam-macam jaminan sebagai berikut ini:

a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan atau jaminan pribadi adalah jaminan yang diberikan oleh pihak ketiga (*guarantee*) kepada orang lain (kreditor) yang menyatakan bahwa pihak ketiga menjamin pembayaran kembali suatu pinjaman sekiranya yang berhutang (debitur) tidak mampu dalam memenuhi kewajiban finansial terhadap kreditor (Lembaga Keuangan). Pengertian lain jaminan perorangan adalah jaminan seorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban dari debitur²⁹. Jaminan perorangan merupakan perjanjian tiga pihak yakni antara penanggung, debitur, dan kreditor. Jaminan perorangan ini dalam praktik perbankan dikenal sebagai *Personal Guarantee*. Jadi apabila seorang debitur tidak mampu melunasi atau memenuhi kewajibannya maka pihak penanggung yang telah ditunjuk dan telah bersedia, harus memenuhi kewajiban debitur.

²⁹ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional*....., hal. 70

b. Jaminan Kebendaan

Jaminan kebendaan merupakan suatu tindakan berupa suatu penjaminan yang dilakukan oleh kreditor terhadap debiturnya, atau antara kreditor dengan pihak ketiga guna menjamin dipenuhinya kewajiban debitur³⁰.

1) Hak Tanggungan

Khusus mengenai jaminan kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya UU Hak Tanggungan Atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, UU No.4 Tahun 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk pada Undang-undang ini.

Mengingat bahwa jaminan sebagai salah satu unsur penting dalam pemberian kredit, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan nasabah debitur mengembalikan utangnya, jaminan dapat berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai jaminan. Lembaga Keuangan tidak wajib meminta

³⁰ *Ibid*, hal. 70

jaminan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek barang dibiayai, atau dikenal dengan jaminan tambahan³¹.

Dari penjelasan diatas ditarik beberapa unsur terkait pengertian hak tanggungan, yaitu yang *pertama*, hak jaminan yang dibeLembaga Keuangan an pada objek benda berupa tanah. *Kedua*, benda selain tanah yang diantaranya merupakan kesatuan dari tanah tersebut, menjadi hal yan tidak dapat dipisahkan sebagai objek jaminan. *Ketiga*, objek jaminan dimaksudkan digunakan sebagai pelunasan utang. *Keempat*, memberi hak kepada kreditur untuk didahulukan dari pelunasan utang dari hasil penjualan benda jaminan, daripada kreditur yang lainnya.

4. Jenis Jaminan

Jenis jaminan yang dapat diminta oleh Lembaga Keuangan Islam dari para mitranya bervariasi, dan berikut ini contohnya³²:

- a. Cek yang belum ditandatangani dan belum diberi tanggal yang diserahkan sendiri oleh nasabah kepada Lembaga Keuangan . Nilai cek setara dengan nilai investasi Lembaga Keuangan . Lembaga Keuangan tidak akan menggunakan cek kecuali bila si mitra melakukan pelanggaran kontrak.
- b. Nota dan faktur yang dihasilkan dari penjualan barang-barang kepada pihak ke tiga, yang berupa suatu pembayaran yang

³¹ *Ibid*, hal. 69

³² Abdullah Saeed, *Menyoal Lembaga Keuangan Syariah (Kritik atas Interpretasi Bunga Lembaga Keuangan Kaum Neo-Revialis)*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hal. 99

ditanggihkan harus disimpan pada Lembaga Keuangan . Jika para debitur gagal membayar barang, Lembaga Keuangan dapat mengumpulkan utang baik dengan mengurangi rekening Lembaga Keuangan mereka atau dengan cara lain. Beberapa Lembaga Keuangan mempersyaratkan si mitra untuk menitipkan cek-cek kepada Lembaga Keuangan sebanyak nilai penjualan barang kepada pihak ketiga sebagai jaminan. Jika pihak ketiga tidak membayar, maka Lembaga Keuangan dapat menguangkan cek-cek tersebut dan oleh karena itu, mendapatkan pembayaran dari si mitra.

- c. Lembaga Keuangan memiliki hak untuk menahan saldo tunai, dokumen-dokumen atau surat-surat dagang milik si mitra yang dititipkan kepada Lembaga Keuangan .
- d. Lembaga Keuangan menganggap dirinya sebagai pemilik barang dari saat pembelian barang tersebut sampai terjual lagi.
- e. Dalam hal barang musyarakah terjual dengan pembayaran tunda kepada pihak ketiga, Lembaga Keuangan memiliki hak untuk menuntut agar si mitra menjadi penjamin dan memberikan jaminan mutlak.

Adakalanya tampak bahwa Lembaga Keuangan berusaha menjauhkan diri dari segala masalah yang mungkin mengarah kepada kerugian. Orang mungkin heran, jika ini benar-benar sebuah kemitraan, seperti yang dibahas dalam fiqh, apakah Lembaga Keuangan memiliki

tanggung jawab moral dengan melemparkan seluruh tanggung jawab semacam ini ke pundak mitranya³³.

Dapat ditarik kesimpulan bahwa Pemberian kredit selalu menggunakan jaminan dengan tujuan menghindarkan risiko debitor tidak mampu melunasi utangnya, maka dari itu ada berbagai jenis jaminan yang dapat dijadikan alternatif dalam memberikan keyakinan kepada pihak kreditur.

5. Kedudukan Jaminan Pembiayaan Mudharabah Pada BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung.

Jaminan mampu menjamin terpenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Jaminan dijadikan ukuran kemampuan kekayaan yang dimiliki nasabah pembiayaan yang dapat menjadi bentuk keyakinan Lembaga Keuangan, dengan adanya jaminan pembiayaan musyarakah Lembaga Keuangan syariah dapat memperoleh keyakinan terhadap kemampuan finansial. Kemampuan nasabah pembiayaan dilihat dari jaminan yang berbentuk *cash collateral* ataupun jaminan yang berbentuk fidusia dan hak tanggungan. Penggunaan jaminan diadakan guna menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak anggota atas dana yang telah disalurkan oleh pihak BMT.

³³ *Ibid.*, hal. 100

C. Jaminan Dalam Islam

Jaminan dalam hukum Islam dikenal dengan “*dlaman*”. Secara terminology *dlaman* menurut konteks utang piutang adalah sebuah kesanggupan menjamin atas hak yang telah menjadi tanggungan orang lain. Dalam konteks barang-barang yang harus dikembalikan secara fisik oleh seseorang, *dlaman* adalah kontrak kesanggupan menjamin pengembalian barang-barang. Sedangkan dalam konteks orang, *dlaman* adalah kontrak kesanggupan menjamin kehadiran orang yang terlibat dalam kasus hukum. Terminologi obyek *dlaman* ada tiga, yakni³⁴:

a. Hutang (*dlaman dain*)

1) Struktur akad *dlaman ad-dain*

Struktur akad *dlaman ad dain* terdiri dari lima, yaitu:

a. Dlamin

Dlamin adalah pihak yang menyanggupi penjaminan hutang madlun anhu. *Dlamin* disyaratkan harus memiliki kriteria ahli *at-tabarru*” atau *muhlaq at-tasharruf* yaitu orang yang bebas mentasarufkan hartanya. Disamping itu dlamin juga disyaratkan seorang mukhtar, yakni mengadakan akad atas dasar inisiatif pribadi.

b. Madlmun Lah

³⁴ Tim Laskar Pelangi, *Metodologi Fiqih Muamalah*, (Kediri: LIRBOYO PRESS, 2013), hal. 152

Madlmunlah adalah pemilik piutang dalam tanggungan *maudlum'anhu* dan mendapat jaminan dari *dlamin*. *Madlumlah* disyaratkan harus dikenali oleh pihak *dlamin*, sebab dialah pihak yang akan menagih *dlamin*, dan karakter orang sangat variatif dalam agresifitas menagih hutangnya, yang sangat mempengaruhi dan menentukan kesanggupan *dlamin* dalam menjamin jaminan. Apabila pihak *madlumlah* mewakili, maka *dlamin* cukup mengetahui figur wakilnya, sebab umumnya *madlumlah* tidak akan mewakili kecuali kepada orang yang karakternya lebih agresif dalam menagih hutang.

c. Madlum'Anhu

Madlum'anhu adalah pihak yang memiliki hutang pada *madlumlah*, dan dijamin hutangnya oleh pihak *dlamin*. Dalam hubungannya dengan hak piutang *madlumlah*, pihak *madlum'anhu* juga disebut dengan istilah *ashil* (pihak pertama), sebagai lawan dari pihak *dlamin* yang disebut dengan istilah *far'u* (pihak kedua).

d. Madlum Bih

Madlum bih adalah hutang *madlum'anhu* kepada *madlumlah*, yang menjadi obyek akad *dlamin*. *Madlum bih* disyaratkan:

a) Tsabit

Yakni *dain* sudah ada atau wujud menjadi tanggungan (*dzimmah*). Sebab, *dlaman* adalah jaminan atas hak, sehingga hak yang dijamin harus terlebih dulu ada atau wujud (*tsabit*) sebelum dilangsungkan penjaminan.

b) Lazim atau ailun ila al-luzum

Yakni *dain* yang ada, sudah bersifat final dan mengikat, yang tidak bisa dibatalkan, meskipun belum terjamin dari gugur (*ghair mustaqirr*). Dengan kata lain, *dain* yang telah kehilangan hak *khiyar* (pilihan) untuk membatalkannya.

c) *Madlum*

Madlum bih harus diketahui oleh pihak *dlamin* dari segi jenis, sifat, dan kadarnya. Sebab akad *dlaman* adalah kesanggupan menanggung harta melalui transaksi, sebagaimana akad jual beli dan ijarah. Akad *dlaman* juga memiliki konsekuensi pembebasan hutang yang hanya bisa direalisasikan dengan kerelaan hati (*ridla*).

d) Shighah

Shighah atau bahasa transaksi dalam akad *dlaman* meliputi ijab dan qabul yang menunjukkan makna kesanggupan atau komitmen.

b. Barang (*dlaman'ain*)

Adapun definisi *dlaman* dengan obyek berupa barang (*ain*) adalah kesanggupan atau komitmen seseorang untuk menjamin pengembalian (*radd*) barang (*ain*) yang berada di bawah tangan orang lain dengan status kekuasaan (*yadd*) *madlmunah*, kepada pemiliknya. Syarat *dlamin* dalam akad *dlaman al „ain* adalah mendapatkan izin dari pihak yang menguasai barang, atau memiliki kemampuan untuk mengambil barang dari pihak yang menguasainya³⁵.

c. *Dlaman Darkal Mabi'*

Dlaman darkal mabi' juga dikenal dengan istilah *dlaman al uhdah*, yaitu kontrak menyanggupi penjaminan barang dalam sebuah transaksi jual beli ketika transaksi terbukti cacat hukum. Secara kronologis, gambaran *dlaman darkal mabi'* adalah, *dlamin* menyanggupi memberikan jaminan kepada pembeli atas tsaman yang ia bayarkan kepada penjual, apabila di kemudian hari *mabi'* yang ia terima terbukti cacat hukum seperti tidak sesuai kontrak. Dalam akad *dlaman darkal mabi'*, tugas dan tanggung jawab pihak *dlamin* adalah:

³⁵ *Ibid*, hal. 159

1. mengembalikan (*radd*) barang (*tsaman* atau *mabi'*) kepada pemiliknya, ketika barang masih ada dan mampu diambil.
2. Membayar ganti rugi. Ganti rugi ini bersifat sementara artinya ketika kapan-kapan dlamim mampu dan berhasil mengembalikan barang, maka ia bisa menarik kembali.

Berdasarkan pengertian diatas, kedudukan jaminan dalam hukum islam dapat disimpulkan suatu perjanjian bersifat *accessoir*, sehingga adanya jaminan mengikuti pada pokok perjanjian yang dibuat, melihat pada akad pembiayaan *murabahah* maka yang menjadi perjanjian pokok adalah pembiayaan *murabahah*, kemudian Lembaga Keuangan menerapkan kewajiban adanya jaminan dalam isinya adalah sebagai perikatan yang lahir dari perjanjian pokok tersebut. Model pembiayaan yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan syariah harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip kehalalan transaksi keuangan, barang dan jasa. Sehingga Lembaga Keuangan syariah dalam menawarkan produk penyaluran dana harus terhindar dari unsur *riba*, *gharar*, dan *tadlis* yang jelas keharamannya.

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.³⁶ Hal ini disebutkan dalam UU No. 21 tahun 2008 pasal 35, bahwa Lembaga Keuangan syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian Apabila undang-undang No. 7 tentang 1992 tentang Perbankan belum secara eksplisit menentukan bahwa kegiatan-kegiatan usaha Lembaga Keuangan bagi hasil harus pula memperhatikan prinsip kehati-hatian (prudential principle) yang untuk operasionalnya dijabarkan ke dalam rambu-rambu kesehatan Lembaga Keuangan (prudential standards) yang secara tegas diberlakukan bagi Lembaga Keuangan konvensional, maka dalam undang-undang No. 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam undang-undang No. 7 tahun 1992 itu telah dengan tegas menentukan bahwa prinsip dan rambu-rambu tersebut harus pula diperhatikan dan dipatuhi oleh Lembaga Keuangan -Lembaga Keuangan yang melakukan kegiatannya berdasarkan prinsip syariah.

Demikian pula, hal itu ditegaskan dalam surat-surat keputusan direksi Lembaga Keuangan Indonesia yang merupakan ketentuan-ketentuan pelaksanaan dari undang-undang No.10 tahun 1998 tersebut.³⁷

1. Dasar Hukum Prinsip Kehati-hatian

Prinsip kehati-hatian (prudential principle) secara umum diperbolehkan berdasarkan landasan dalam Al-Qur'an surat Al- Maidah ayat 49.

2. Rambu-Rambu Kesehatan Lembaga Keuangan

³⁶ Rachmadi usman, aspek-aspek hukum Perbankandi indonesia, Jakarta : PT Gramedia Pustaka Utama, 2001, hal.18

³⁸ Sutan Remy Sjahdeini, Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum PerLembaga Keuangan Indonesia, Jakarta: Pustaka Utama Graffiti. 1999, hal. 171

Prinsip kehati-hatian Lembaga Keuangan itu merupakan suatu landasan hukum yang memberikan pedoman kepada Lembaga Keuangan syariah untuk melaksanakan kegiatan usahanya atas dasar asas-asas Perbankanyang sehat. Dan rambu-rambu kesehatan Lembaga Keuangan itu dijabarkan dalam beberapa pasal undang-undang Perbankan syariah dan peraturan Lembaga Keuangan indonesia. Rambu-rambu kesehatan pada Lembaga Keuangan syariah pada prinsipnya tidak berbeda dengan rambu-rambu untuk kegiatan usaha pada Lembaga Keuangan konvensional, akan tetapi dalam beberapa hal rambu-rambu kesehatan Lembaga Keuangan tersebut perlu ditambah atau dikurangi oleh prinsip syariah.

3. Kewajiban Penyediaan Modal Minimum

Lembaga Keuangan menyediakan modal minimum sebesar 8% dari aktiva tertimbang menurut risiko. Dan kewajiban penyediaan modal minimum bagi didasarkan pada risiko aktiva dalam arti luas, baik aktiva yang tercantum dalam neraca maupun aktiva yang bersifat administratif sebagaimana tercermin pada kewajiban yang bersifat komitmen yang disediakan Lembaga Keuangan bagi pihak ketiga. Kewajiban penyediaan modal minimum diukur dari persentase tertentu terhadap aktiva tertimbang menurut risiko (ATMR).³⁸

Adapun Modal Minimum itu terdiri dari :

³⁸ Kodifikasi Peraturan Lembaga Keuangan Indonesia Tentang Kewajiban Penyediaan Modal Minimum Pasal 2 Ayat 1 Dan 2. Hal. 163

- Modal inti terdiri dari modal disetor, agio saham, dana setoran modal, modal sumbangan, cadangan umum, cadangan tujuan, laba yang ditahan setelah diperhitungkan pajak, laba tahun lalu setelah diperhitungkan pajak dan laba tahun berjalan setelah diperhitungkan taksiran pajak.
 - Modal pelengkap terdiri dari selisih penilaian kembali aktiva tetap, cadangan umum dari penyisihan penghapusan aktiva produktif paling tinggi 1,25% dari aktiva tertimbang menurut risiko, modal pinjaman, investasi subordinasi paling tinggi 50% dari modal inti
4. Kewajiban mengumumkan neraca dan perhitungan laba/rugi tahunan. Menurut Sutan Remy Sjahdeini salah satu dari asas-asas Perbankan adalah asas transparansi, yaitu sebagaimana ditentukan pada pasal 35 ayat 5 undang-undang Perbankansyariah bahwa Lembaga Keuangan syariah wajib mengumumkan neraca dan laporan laba rugi kepada publik dalam waktu dan bentuk yang ditentukan oleh Lembaga Keuangan Indonesia. Dan pasal 39 undang-undang Perbankansyariah bahwa Lembaga Keuangan syariah dan UUS wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui Lembaga Keuangan syariah dan/atau UUS. Kewajiban ini terkait dengan kepentingan nasabah penyimpan dana dan nasabah investor pada Lembaga Keuangan syariah agar nasabah penyimpan dana dan

nasabah investor mengetahui keadaan keuangan Lembaga Keuangan syariah dari waktu ke waktu.³⁹

Pemerintah juga mengeluarkan pedoman pelaksanaan Peraturan Menteri Negara Koperasi, Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor 19/Per/M.KUKM/XI/2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi dan diimbangi dengan pengendalian internal yang kuat sebagai kegiatan koperasi yang sehat dan aman dalam manajemen koperasi tersebut serta menjalankan prinsip kehati-hatian yang dicantumkan dalam pasal 19 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Koperasi, Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor 19/Per/M.KUKM/XI/2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi yang berisi tentang penjelasan pelaksanaan pemberian pinjaman koperasi harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan asas pemberian pinjaman yang sehat yang prinsip tersebut dalam pemberian pinjaman yang sehat dengan memperhatikan penilaian kelayakan dan kemampuan pemohon pinjaman sehingga memberikan kemanfaatan bagi koperasi dan anggotanya, yang peraturan tersebut dibuat sebagai dasar kegiatan operasional koperasi yang sehat dan aman dalam pemberian kredit⁴⁰.

³⁹ Trisadini P.Usanti dan Abd. Shomad, transaksi Lembaga Keuangan syariah, jakarta: PT. Bumi Aksara. 2013, hal 74.

⁴⁰ Peraturan Menteri Negara Koperasi Dan Usaha Kecil Dan Menengah Republik Indonesia Nomor 19/Per/M.KUKM/XI/2008 Tentang Pedoman Pelaksanaan Kegiatan Usaha Simpan Pinjam Oleh Koperasi.

E. BMT (*Baitul Maal Wat Tanwil*)

1. Pengertian *Baitul Maal Wat Tanwil*

Istilah *Baitul Mal Wa Tamwil* (*BMT*) sebenarnya berasal dari dua suku kata, yaitu *baitul mal* dan *baitul tamwil* . Istilah *baitul mal* berasal dari kata *bait* dan *al mal*. *Bait* artinya bangunan atau rumah, sedangkan *al-mal* berarti harta benda atau kekayaan. Jadi, *baitul mal* secara harfiah seperti rumah harta benda atau kekayaan. Meskipun demikian, kata *baitul mal* biasa diartikan sebagai perbendaharaan (umum atau negara). Sedangkan *baitul mal* dilihat dari segi fikih adalah suatu lembaga atau badan hukum yang bertugas untuk mengurus kekayaan negara terutama keuangan, baik yang berkenaan dengan soal pemasukan dan pengelolaan, maupun yang berhubungan dengan masalah pengeluaran dan lain-lain. *Baitul tamwil* berarti rumah penyimpanan harta milik pribadi yang dikelola oleh suatu lembaga⁴¹.

Baitul Mal Wa Tamwil (*BMT*) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa at-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi penguasa menengah dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, BMT juga dapat menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan

⁴¹ Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hal. 123-124

amatnya. BMT merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonPerbankanyang bersifat informal karena lembaga ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM)⁴².

Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) juga bisa diartikan sebagai lembaga swadaya masyarakat, dalam artinya didirikan dan dikembangkan oleh masyarakat. Terutama pada awal pendiriannya, biasanya dilakukan dengan menggunakan sumber daya, termasuk dana atau modal, dari masyarakat setempat itu sendiri⁴³. Menurut *Ensiklopedi Hukum Islam*, baitul mal adalah lembaga keuangan negara yang bertugas menerima, menyimpan, dan mendistribusikan uang negara sesuai dengan aturan syariah.⁵¹ Menurut Arief Budiharjo, Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) adalah “ *Kelompok swadaya masyarakat yang berupaya mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dengan sistem bagi hasil untuk meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha kecil-bawah dalam pengentasan kemiskinan*”. *Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)* yang merupakan proyek ICMI adalah lembaga yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah dengan misi mendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil⁴⁴. Jadi, dapat disimpulkan *Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)* memiliki pengertian

⁴² Ahmad Hasan Ridwan, *Manajemen Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2013), hal. 23

⁴³ Euis Amalia, *Keadilan Distributif dalam Ekonomi Islam Penguatan Peran LKM dan UKM di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hal. 82

⁴⁴ M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam Geliat PerbankanSyari'ah di Indonesia*, (Malang: UINMalang Press, 2009), hal. 105

lembaga keuangan syariah dalam hal ini BMT bernaung dibawah Kementerian Koperasi dan UMKM dengan dasar hukum Undang-undang yang memiliki peran sosial kepada masyarakat sekitar berupa zakat, sodaqoh, infaq dan wakaf serta sumber dana lainnya, dan upaya mensejahterakan usaha kecil menengah dengan memberikan jasa berupa pembiayaan dan simpanan yang sesuai dengan syariat Islam.

Secara konseptual BMT memiliki dua fungsi, yaitu:

- a) *Bait at-tamwil*, (*bait* artinya rumah, *at-tamwil* artinya pengembangan harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil terutama dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya.
- b) *Bait al-mal* (*bait* artinya rumah, *maal* artinya harta) menerima titipan dana zakat, infak, dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya⁴⁵.

Sebagai lembaga usaha yang mandiri, BMT memiliki ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Berorientasi bisnis, yaitu memiliki tujuan untuk mencari laba bersama dan meningkatkan pemanfaatan segala potensi ekonomi yang sebanyak-banyaknya bagi para anggota dan lingkungannya.

⁴⁵ Ahmad Hasan Ridwan, *Manajemen Baitul Mal Wa Tamwil*.....hal. 23

- b) Bukan merupakan lembaga sosial, tetapi dapat dimanfaatkan untuk mengelola dana sosial umat, seperti zakat, infak, sedekah, hibah dan wakaf.
- c) Lembaga ekonomi umat yang dibangun dari bawah secara swadaya yang melibatkan peran serta masyarakat sekitar.
- d) Lembaga ekonomi milik bersama antara kalangan masyarakat bawah dan kecil serta bukan milik perorangan atau kelompok tertentu di luar masyarakat sekitar BMT.

2. Produk *Baitul Mal Wa Tamwil* (BMT)

Jenis-jenis usaha BMT dimodifikasi dari produk Perbankan Islam. Oleh karena itu, usaha BMT dapat dibagi ke dalam dua bagian utama, yaitu memobilisasi simpanan dari anggota dan usaha pembiayaan. Bentuk usaha memobilisasi simpanan dari anggota dan jamaah itu di antaranya berupa⁴⁶:

- a. Simpanan *Mudharabah* biasa
- b. Simpanan *Mudharabah* pendidikan
- c. Simpanan *Mudharabah* haji
- d. Simpanan *Mudharabah* umrah
- e. Simpanan *Mudharabah* qurban
- f. Simpanan *Mudharabah* idul fitri
- g. Simpanan *Mudharabah* walimah

⁴⁶ *Ibid*, hal. 27

- h. Simpanan *Mudharabah* aqikah
- i. Simpanan *Mudharabah* perumahan
- j. Simpanan *Mudharabah* kunjung wisata
- k. Titipan Zakat, Infak, dan Shadaqah (ZIS)

Produk simpanan lainnya yang dikembangkan sesuai dengan lingkungan tempat BMT itu berada. Jenis usaha pembiayaan BMT lebih diarahkan pada pembiayaan usaha mikro, kecil bawah dan bawah, di antaranya:

- a. Pembiayaan *mudharabah*
- b. Pembiayaan *musyarakah*
- c. Pembiayaan *murabahah*
- d. Pembiayaan al-Bai' Bithaman Ajil
- e. Al-Qardhun Hasan.

Dapat disimpulkan bahwa BMT (*Baitul Mal Wa Tamwil*)

3. Peran *Baitul Mal Wa Tamwil* (*BMT*) bagi Masyarakat

Peran *Baitul Mal Wa Tamwil* (*BMT*) bagi masyarakat sebagai berikut :

- a. Motor penggerak ekonomi dan sosial masyarakat banyak.
- b. Ujung tombak pelaksanaan sistem ekonomi syariah.
- c. Penghubung antara kaum aghnia (kaya) dan kaum dhuafa (miskin).

- d. Sarana pendidikan informal untuk mewujudkan prinsip hidup yang barakah, ahsanu ‘amaia dan salaam melalui spiritual communication dengan dzikir qalbiyah ilahiah.

Sedangkan Fungsi BMT bagi masyarakat dalam rangka mencapai tujuannya, BMT berfungsi⁴⁷:

- a. Mengidentifikasi, memobilisasi, mengorganisasi, mendorong dan mengembangkan potensi serta kemampuan potensi ekonomi anggota, kelompok anggota muamalat (Pokusma) dan daerah kerjanya.
- b. Meningkatkan kualitas SDM anggota dan pokusma menjadi lebih profesional dan islami sehingga semakin utuh dan tangguh dalam menghadapi persaingan global.
- c. Menggalang dan memobilisasi potensi masyarakat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan anggota.
- d. Menjadi perantara keuangan antara agniya sebagai shohibul maal dengan duafa sebagai mudhorib, terutama untuk dana-dana sosial seperti zakat, infaq, sedekah, wakaf, hibah dan lain-lain.
- e. Menjadi perantara keuangan antara pemilik dana baik sebagai pemodal maupun penyimpan dengan pengguna dana (*mudhorib*) untuk pengembangan usaha produktif.

⁴⁷ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)*, (Yogyakarta: UII Press, 2004), hal. 131

Berdasarkan teori-teori diatas, dapat disimpulkan bahwa *Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)* memiliki fungsi sebagai moto penggerak ekonomi dan social masyarakat banyak, penghubung antara kaum *aghnia* (kaya) dengan kaum *dhuafa* (miskin), dan sarana pendidikan formal mewujudkan prinsip hidup yang barakah. Dengan demikian, keberadaan BMT menjadi organisasi yang sah dan legal.

F. Tinjauan Penelitian Terdahulu

Kajian penelitian terdahulu digunakan untuk membandingkan dan memperkuat penelitian ini dengan pengambilan tema yang sama. Akan tetapi penelitian tersebut juga memiliki perbedaan, seperti penggunaan variabel, lokasi penelitian dan waktu penelitian yang berbeda.

Penelitian oleh Maulana menggunakan metode penelitian deskriptif-kualitatif. Menurutnya Jaminan diperlukan untuk melindungi Lembaga Keuangan -Lembaga Keuangan Islam dari risiko *non-performing financing* dan hilang keuangan lainnya yang mungkin disebabkan oleh perilaku curang (*moral hazard*) dari debitur . Harus ada jaminan dalam bentuk kontrak tabi'yah baik dalam *kafalah* atau bentuk *rahn* untuk mengamankan posisi debitur yang curang. Kehadiran sistem keamanan dalam teori *musyarakah* dan *mudarabah* tidak berarti untuk melarang penggunaan jaminan, karena penggunaan kontrak *musyarakah* dan *mudarabah* dalam perspektif fikih muamalat masih dilakukan atas dasar kepercayaan pribadi antara para pihak. Adanya jaminan dalam kontrak *mudarabah* dan *musyarakah* adalah upaya

yang baik untuk mempromosikan langkah-langkah pencegahan menggunakan pola *sadd al-dzari'ah* sehingga dana dari kreditor yang harus dilindungi sesuai dengan konsep *maqasid syari'ah* pada tingkat *dharury*. Persamaan kedua penelitian ini adalah terdapat variabel yang sama dalam menganalisis kedudukan jaminan pembiayaan, sedangkan perbedaannya pada penelitian ini lebih menekankan pada teori-teori yang ada, sedangkan pada penelitian yang akan dilakukan oleh penulis lebih menelaah mengenai praktik kedudukan jaminan pada lembaga keuangan syari'ah secara langsung⁴⁸.

Penelitian terdahulu Wahid, menggunakan metode penelitian deskriptif analisis. Penelitian ini membahas tentang Pelaksanaan akad pembiayaan *mudharabah* yang dilakukan oleh BMT Bismillah Sukorejo dengan anggota/nasabahnya kurang sesuai dengan prinsip-prinsip Syari'ah dan fatwa DSN NO:07/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *mudharabah*, karena ada beberapa penyimpangan rukun dan syarat akad *mudharabah*. Penyimpangan tersebut terdapat pada cara perhitungan bagi hasil, dan tidak adanya penanggung resiko bersama. Dalam praktek jaminan pada akad pembiayaan *mudharabah* di BMT Bismillah Sukorejo, jika ditinjau dari prinsip-prinsip syari'ah masih kurang sesuai dikarenakan terdapat penyimpangan-penyimpangan yang terjadi dalam pembiayaan, yaitu dalam hal pencairan jaminan. Diketahui bahwasanya fungsi jaminan sendiri ialah sebagai pengendalian terhadap kemungkinan terjadinya penyimpangan oleh

⁴⁸ Muhamad Maulana, *Jaminan dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Islam Futura, Vol.14 No.1, Agustus 2014

mudharib, yang kebolehan adanya jaminan didasarkan pada dalam fatwa DSN No: 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *mudharabah*. Persamaan penelitian ini adalah terletak pada kedudukan jaminan, sedangkan perbedaannya terletak pada akad yang digunakan dan lebih menekankan terhadap hukum Islam⁴⁹.

Penelitian selanjutnya oleh Restudyani tahun, menggunakan metode penelitian deskriptif-kualitatif⁵⁰. Dalam jurnalnya membahas mengenai kedudukan jaminan dalam akad pembiayaan syariah menurut madzhab madzhab dalam hukum Islam, serta bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara ekonomi syariah terkait dengan jaminan dalam sengketa pembiayaan syariah pada putusan Pengadilan Agama di Daerah Istimewa Yogyakarta. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis terhadap kasus Nomor 767/Pdt.G/2016/PA.Smn, maka kedudukan jaminan dalam perkara tersebut adalah tidak menyatakan sah dan berharganya jaminan, semua jaminan tidak bisa dilelang / dieksekusi, karena hakim hanya menyatakan bersalah dan Tergugat dihukum untuk membayar pelunasan pokok pinjaman dan margin kepada Penggugat. Dalam hal ini kedudukan kreditur menjadi lemah.

Sedangkan putusan hakim dalam perkara ini sudah benar karena akad pembiayaan murabahah merupakan akad yang tidak mengharuskan adanya

⁴⁹ Maghfur Wahid, *Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Pada Pembiayaan Mudharabah*, Skripsi, Fakultas Syariah UIN Walisongo Semarang, tahun 2015

⁵⁰ Restudyanti, *Kedudukan Jaminan dalam Persengketaan Pembiayaan Syari'ah Pada Putusan Pengadilan Agama Di D.I.Yogyakarta*, Jurnal NCMAB, Vol.6 No.1, Januari 2018

jaminan. Kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* apabila kita tinjau dari aspek regulasinya, dalam hal ini adalah ketentuan Fatwa DSN-MUI yang menjadi dasar pedoman Perbankansyariah dalam melakukan kegiatan usahanya, dalam Fatwa DSN-MUI tentang Pembiayaan *Murabahah* Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dinyatakan bahwa: “Jaminan dalam *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 yang pokok yang harus ada dalam pembiayaan *Murabahah*. Persamaan kedua penelitian ini adalah lingkup penelitian mengenai kedudukan jaminan dan akad yang digunakan. sedangkan perbedaannya adalah terletak pada studi kasus dalam penelitian ini lebih terfokus pada kedudukan di pengadilan hukum agama dan persengketaan.

Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Sagita dan Mira⁵¹ menggunakan metode penelitian deskriptif-kualitatif. Dalam penelitian ini membahas analisis penilaian aspek jaminan pada pembiayaan *murabahah* yang dapat dilihat dari objek, subjek, dan klausul yang halal dari Surat Hak Milik (SHM), sertifikat sertifikasi guru, surat girik, BKPB kendaraan motor atau mobil, dan lain-lain yang bisa dijadikan jaminan. Selanjutnya dilakukan *crosscheck* kembali terhadap jaminan yang diserahkan nasabah. Penilaian aspek ini merupakan syarat yang sah dalam sebuah perjanjian. Apabila terjadi masalah terhadap jaminan yang diserahkan

⁵¹Crisna Sagita, *Analisis Penilaian Aspek Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah*, KINERJA, Vol.16 No.2, Januari 2019

nasabah, maka pihak Perbankan wajib membatalkan perjanjian atau pihak Perbankan membatalkan pemberian pembiayaan pada nasabah. Hal ini dilakukan untuk menghindari risiko yang mungkin terjadi dan merupakan solusi dari risiko. Risiko tersebut dimana pihak Perbankan tidak dapat mengeksekusi jaminan jika terjadi *wanprestasi*. Persamaan kedua penelitian ini adalah lingkup penelitian mengenai kedudukan jaminan dan akad yang digunakan. Sedangkan perbedaannya adalah terletak pada studi kasus dalam penelitian ini adalah pada lembaga yang diteliti, penelitian ini menggunakan lembaga Perbankan yaitu pada BPRS cabang Koba.

Penelitian terakhir adalah penelitian yang dilakukan oleh Eka pada, menggunakan teknik penelitian deskriptif-kualitatif. Penelitian ini membahas tentang sebuah jaminan, hal yang dipertimbangkan yaitu mencari informasi harga barang yang dijadikan jaminan yang berupa harga beli dan harga jual, memperhitungkan nilai penyusutan, memperhitungkan *plafon* pembiayaan dibanding harga nilai jual selama masa penyusutan, sedangkan untuk barang tidak bergerak yaitu menghitung luas tanah, mencari informasi harga tanah di daerah setempat dari beberapa responden, mencari informasi akurat harga tanah, dan melihat harga jaminan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)⁵². Persamaan kedua penelitian ini adalah terdapat variabel yang sama

⁵²Eka Septianingsih, *Analisis Sistem Penilaian Angunan Terhadap Pembiayaan Usaha Mikro Pada Lembaga Keuangan Pembiayaan Rakyat Syari'ah (BPRS) Metro Madani*, Skripsi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Metro Lampung, tahun 2019

dalam menganalisis kedudukan jaminan pembiayaan, sedangkan perbedaan kedua penelitian ini adalah terletak pada akad yang digunakan.

Dari penelitian yang sudah dilakukan para peneliti terdahulu sebelumnya, penulis menilai bahwa judul “Analisis Kedudukan Jaminan Pembiayaan Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syari’ah (Studi Kasus BMT Nusantara Umat Mandiri dan BMT Istiqomah Tulungagung)”, belum pernah diteliti.

G. Kerangka Berfikir

Untuk mengetahui apa saja yang akan dibahas, diperlukan kerangka berfikir yang menjadi landasan dalam penelitian yang bertujuan untuk mengembangkan dan menguji kebenaran suatu penelitian berdasarkan studi pustaka dan hasil penelitian terdahulu. Dengan demikian kerangka berfikir sebagai berikut : Agar mudah memahami arah dan maksud penelitian ini, maka peneliti menjelaskan menggunakan bagan, sebagai berikut:

Gambar 2.1

Kerangka Berfikir



Keterangan:

1. Rumusan 1 didukung oleh teori muhammad Syafi'i Antonio⁵³. Penelitian terdahulu oleh Restudyanti⁵⁴.
2. Rumusan 2 didukung oleh teori Hermansyah⁵⁵ dan Rachmadi Usman⁵⁶. Penelitian terdahulu oleh Sagita⁵⁷.
3. Rumusan 3 didukung oleh teori Sembiring⁵⁸. Penelitian terdahulu oleh Wahid⁵⁹.
4. Rumusan 4 oleh teori Badriyah⁶⁰. Penelitian terdahulu oleh Tri Budiman⁶¹.

⁵³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Lembaga Keuangan Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal.107

⁵⁴ Restudyanti, *Kedudukan Jaminan dalam Persengketaan Pembiayaan Syari'ah Pada Putusan Pengadilan Agama Di D.I.Yogyakarta*, Jurnal NCMAB, Vol.6 No.1, Januari 2018

⁵⁵ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 68

⁵⁶ Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankandi Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003), hal. 281

⁵⁷ Crisna Sagita, *Analisis Penilaian Aspek Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah*, KINERJA, Vol.16 No.2, Januari 2019

⁵⁸ Sentosa Sembiring, *Hukum PerLembaga Keuangan an*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.69

⁵⁹ Maghfur Wahid, *Analisis Hukum Islam Terhadap Jaminan Pada Pembiayaan Mudharabah*, Skripsi, Fakultas Syariah UIN Walisongo Semarang, tahun 2015

⁶⁰ Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta:Pustaka Yustisia, 2010), hal. 2

⁶¹Nanang Tri Budiman, *Penerapan Kebijakan Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Pemberian Kredit PerLembaga Keuangan an*, Jurnal Hukum, Vol. 3 No. 2, Desember 2020