



BAB II

KONSEP UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH

DAN JAMINAN

A. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pengertian pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, adalah pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti BMT kepada anggota. Secara terminologi pembiayaan merupakan kredit, baik aktif maupun pasif, yang dilakukan oleh BMT kepada anggota¹.

Pengertian pembiayaan sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Menteri Koperasi Usaha Kecil dan Menengah no. 91 tahun 2004 (Kepmen no. 91/kep/M.KUKM/IX/2004), Pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk investasi atau kerjasama permodalan antara koperasi dengan anggota, calon anggota, koperasi lain, dan atau anggotanya, yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak koperasi sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil dari pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut².

Pembiayaan adalah nama lain kredit di bank konvensional. Menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara

¹ Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP AMPYKPN, cet.1, 2000, h. 260.

² Peraturan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil Dan Menengah Nomor : 35.2/Per/M.KUKM/X/2007, Jakarta, 4 mei 2011, h. 4.

bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Dalam undang-undang terbaru pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil³.

Pembiayaan merupakan kegiatan usaha yang dilakukan oleh sebuah BMT. Dalam pembiayaan ini BMT mempunyai beberapa akad yang digunakan, yaitu *mudharabah*, *murabahah*, *bai bitsaman ajil*, *al ijarah*. Pembiayaan yang sering digunakan adalah *murabahah*.

Pengertian *murabahah* menurut bahasa berasal dari *masdar ribhun* (keuntungan). *Murabahah* adalah *masdar* dari *rabaha* – *yurabihu* – *murabahatan* artinya memberi keuntungan. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan⁴. Perniagaan yang dilakukan mengalami perkembangan dan pertumbuhan. Menjual barang secara *murabahah* menjual dengan adanya tingkat keuntungan tertentu, misalnya mendapatkan keuntungan 1 dirham atas harga pokok pembelian 10 dirham⁵.

Pengertian *murabahah* menurut istilah, terdapat beberapa definisi yang diberikan oleh imam mujtahid. Diantaranya:

³ Redaksi Sinar Grafika, *Undang-undang perbankan 1998 (undang-undang perbankan no 10 tahun 1998)*, Jakarta: Sinar Grafika, cet. 6, h. 68.

⁴ Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, Jakarta : PT. Hidakarya Agung.cet. I, h. 136 bahasan ribh. Lihat Dimyauddin djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Syaifuddin Zuhri Qudsy (ed), Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cet.1, 2008, h. 103.

⁵ Imam Malik Ibn Anas, *Al Muwatta*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, cet. 1, 1999, h. 370.

1. Ulama Hanafiah mengatakan, *murabahah* adalah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal, ditambah dengan keuntungan yang diinginkan⁶.
2. Ulama Syafiiyah dan Hanabila berpendapat, *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus dengan sepengetahuan kedua belah pihak⁷.
3. Menurut Ibnu Rusyd Al Maliki mengatakan, *Murabahah* adalah jual beli komoditas dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan⁸.
4. Menurut Al Mawardi Asy Syafii mengatakan, *murabahah* adalah jual beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan⁹.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan *murabahah* berbeda dengan jual beli biasa (*musawamah*) dimana jual beli *musawamah* terdapat proses tawar menawar (*bargaining*) antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, dimana penjual tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Berbeda dengan *murabahah*, harga beli dan margin yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli¹⁰.

Murabahah/jual beli barang bayar tangguh adalah penyediaan barang oleh BMT pihak pembeli harus mengembalikan sejumlah pokok ditambah keuntungan tertentu yang

⁶ M Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, cet. 1, 2009, h. 85.

⁷ *Ibid*, h. 85.

⁸ Ibnu Rusyd, *Biyadatul Mujtahid (Analisis Fiqih Para Mujtahid)*, terj. Imam Ghozali Said dan Achmad Zaidun. Jakarta : Pustaka Amami, jilid 3, 2007, h. 45.

⁹ Dimyaudin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008, hlm. 104.

¹⁰ *Ibid*, h. 105.

disepakati¹¹. Dalam pembiayaan murabahah tidak hanya dilakukan dengan pembayaran tangguh saja. Pembiayaan ini juga dapat dilakukan secara tunai dan diangsur.

Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang modal maupun barang konsumsi antara BMT selaku penjual dengan anggota selaku pembeli dengan nilai keuntungan dan jangka waktu pembayaran dimana harga perolehan diketahui kedua belah pihak. Setelah itu BMT dan anggota bernegosiasi dalam penentuan keuntungan. Setelah ada kesepakatan antara BMT dan anggota, maka dibuat akad pembiayaan *murabahah*. Dalam akad memberitahukan harga barang yang dibeli dan besarnya *margin* /keuntungan untuk BMT. BMT dapat meminta barang jaminan untuk keamanan dalam pembiayaan *murabahah*, jaminan dapat mempengaruhi pemberian margin/ keuntungan BMT. *Margin* besarnya yaitu 2% dengan syarat menyerahkan barang jaminan. Apabila tidak menyerahkan barang jaminan, maka margin yang diberikan adalah sebesar 2,1% - 2,3% . Nilai barang jaminan yang ditaksir 80% dari harga jual taksiran barang jaminannya.

B. Dasar Hukum Murabahah

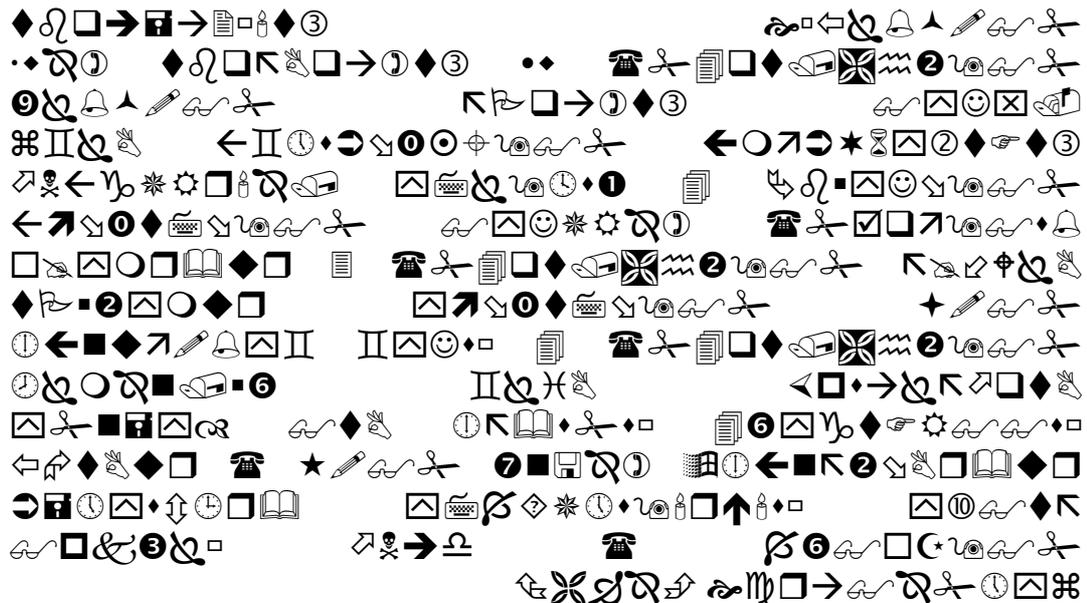
Seluruh umat Islam mengakui dan mengimani Al Qur'an dan As-Sunnah Rasulullah adalah sumber hukum, maka segala sesuatunya dikembalikan kepada kedua sumber hukum tersebut, sebelum menggalakan ijtihad yaitu memahami Al Qur'an secara kontekstual. Secara tidak langsung al Qur'an tidak pernah membicarakan *murabahah*, hanyalah sejumlah acuan tentang jual beli, dalam hadist juga tidak ditemukan adanya rujukan langsung tentang *murabahah*. Karena tidak ada acuan langsung kepadanya dalam al-Quran atau dalam Hadis yang diterima umum, maka para ahli hukum harus membenarkan *murabahah* berdasarkan landasan lain. Imam Malik mendukung faliditasnya dengan acuan pada praktek orang-orang

¹¹ Muhammad Ridwan, *op.cit.hlm.180*.

Madinah¹² Maka landasan *syar'i* akad *murabahah* adalah keumuman dalil syara' tentang jual beli. Diantara:

1. Al-quran

a. Al Baqarah 275



Artinya “Orang-orang yang makan (mengambil riba) tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukkan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari tuhan, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni- penghuni neraka; mereka kekal didalamnya”. Qs. Al Baqarah (275)¹³.

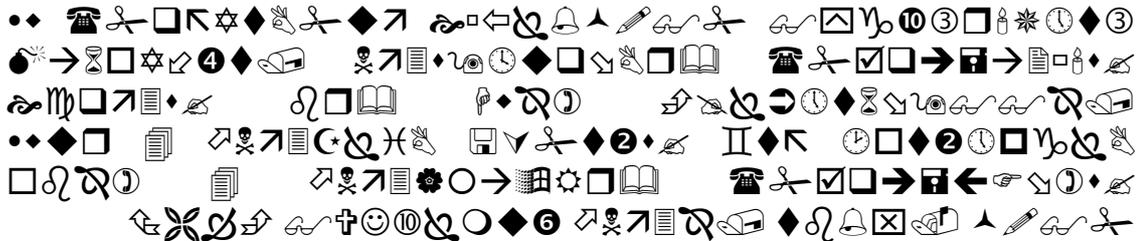
Merujuk pada kehalalan dan keharaman riba. Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan menolak konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murabahah* mendapat pengakuan dan legalitas dari syara', dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan lembaga keuangan

¹² Imam Malik Ibn Anas, *op.cit*, h. 369.

¹³ Departemen Agama RI, Al qur'an dan terjemah, Semarang : CV. Asy-shifa, 1992, h. 69.

syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi¹⁴.

b. An Nisa ayat 29



Artinya : “ *hai orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu*”. Qs. An Nisa(29)¹⁵

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang batil. Di antara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada system kredit konvensional. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin. Disamping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi *murabahah* harus berdasar prinsip kesepakatan antara pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing¹⁶.

2. Al hadist

a. Hadist Riwayat Al Baihaqi dan Ibnu Majah.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya : “*Dari Abu Said Al Khudri bahwa Rasulullah bersabda: “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”*¹⁷

¹⁴Dimyauudin Djuwaini, *op cit*, h. 106.

¹⁵Departemen Agama RI, *op.cit*, h. 122.

¹⁶ Dimyauudin Djuwaini, *op.cit*, h. 106.

¹⁷ Al- Khafidz Abi Abdillah Muhammad bin Tazid, *Sunah Ibnu Majah*, Bab Tijarah, Juz. II, darul fikr, bairut : 275 H, h. 18.

Hadist ini memberikan prasyarat bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murabahah*, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bias ditentukan secara sepihak¹⁸.

b. Hadist riwayat Ibnu Majah.

عن صهيب رضي الله عنه أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَاءُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya : "Dari Suhaib r.a., bahwa Rasulullah bersabda, "tiga hal yang terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual"¹⁹.

Hadist riwayat Ibnu Majah merupakan dalil lain dibolehkannya *murabahah* yang dilakukan secara tempo. Kedudukan hadist ini lemah, namun demikian banyak ulama yang menggunakan dalil untuk akad *murabahah* ataupun jual beli tempo. Ulama menyatakan bahwa keberkahan dalam arti tumbuh dan menjadi lebih baik, terdapat pada perniagaan, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo, ataupun *akad mudharabah* sebagaimana disabdakan Rasulullah dalam hadist tersebut.

Dengan menunjuk adanya keberkahan ini, hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan secara tempo, dalam arti, anggota diberi

¹⁸Dimyauudin Djuwaini, op.cit, h. 107.

¹⁹ Ibnu Hajar Al Asqalani, *Bulugh Al Maram Min Adillati Al Ahkam* (Terjemah Lengkap Bulughul Maram), terj. Abdul Rosyad Siddiq, Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, cet. 1, 2007, h. 407.

tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan²⁰.

3. Ijma mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara murabahah²¹.
4. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

Artinya: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”²².

C. Rukun dan Syarat Murabahah.

Dari segi hukumnya bertransaksi dengan menggunakan elemen *murabahah* ini adalah suatu yang dibenarkan dalam Islam. Keabsahan juga bergantung pada syarat-syarat dan rukun-rukun yang telah ditetapkan²³.

Murabahah adalah salah satu jenis jual beli, maka rukun *murabahah* adalah seperti rukun jual beli, shighat, dan harga yang disepakati. Jika keempat hal tersebut ditemukan, maka jual beli dianggap memenuhi rukunnya *murabahah*²⁴, adalah:

- 1) Pihak yang berakad (suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang berdasarkan persetujuan masing-masing²⁵):
 - a) Penjual/BMT.
 - b) Pembeli/anggota.
- 2) Obyek yang diakadkan (benda yang menjadi objek akad):

²⁰ Dimyaudin Djuwaini, op.cit, h. 107.

²¹ Dewan Syari'ah nasional Majelis ulama Indonesia, *himpunan Fatwa dewan syari'ah nasional*, Jakarta: CV. Gaung Persada, cet. 4, 2006, h. 23.

²² Ibid, h. 23

²³ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*, Jakarta: prenada media, cet. I, 2004, h.88.

²⁴ Ibid, h. 89.

²⁵ Teungku Muhammad Hasbi Ash Shidiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Semarang : Pustaka Rizki Putra, cet. 4, 1999, h.28.

a) Barang yang diperjualbelikan.

b) Harga.

3) Sighat/Akad (pertalian antara ijab dan qabul yang di benarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya²⁶):

a) Serah (Ijab).

b) Terima (qabul).

Ada beberapa syarat *murabahah*:

1) Pihak yang berakad:

a) Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum.

b) Sukarela dan tidak di bawah tekanan (terpaksa/dipaksa)

2) Obyek yang diperjualbelikan:

a) Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang.

b) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.

c) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

d) Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.

3) Sighat:

a) Harus jelas secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad.

b) Antara ijab qabul harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli).

c) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan.

Adapun syarat –syarat *murabahah* adalah sebagai berikut²⁷:

²⁶ Ghufron A.Mas'adi, Fiqh Muamalah kontekstual, Jakarta : PT . RajaGrafindo Persada, cet. 2, 2002, h. 76.

1. Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibelinya
2. Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa sedikit pun paksaan.
3. Barang yang dijual bukanlah barang ribawi.
4. Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan islam.

Menurut jumhur ulama, rukun syarat yang terdapat dalam *bai murabahah* sama dengan rukun dan syarat yang terdapat dalam jual beli, dan hal itu identik dengan rukun dan syarat yang harus ada dalam akad. Menurut hanafiyah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu, yaitu *sighat* (ijab qabul), adapun rukun-rukun lainnya merupakan deveriasi dari *sighat*. Dalam artian, *sighat* tidak akan ada jika tidak terdapat dua pihak yang bertransaksi, misalnya penjual dan pembeli dalam melakukan akad (*sighat*) tentunya ada sesuatu yang harus ditransaksikan, yakni objek transaksi.

D. Jaminan.

1. Pengertian Jaminan(الضمان)

Dhamaan (الضمان) artinya tanggungan atau jaminan. Dengan demikian, *dhamaan* adalah menjamin (menanggung) untuk membayar hutang, atau menghadirkan orang pada tempat yang telah ditentukan²⁸.

²⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, M Syamsul Arief (eds), Cet. I, 1999, h.146.

²⁸ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, cet. 1, 2003, h. 259.

Sedangkan pengertian Agunan atau jaminan adalah barang-barang dan atau surat-surat efek yang diserahkan anggota kepada BMT dan menjadi syarat utama dalam menentukan besarnya plafond pembiayaan²⁹.

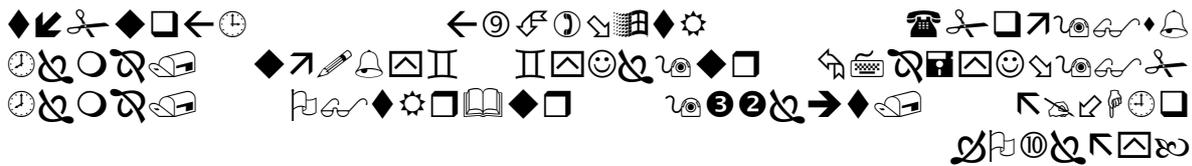
Dalam *dhamaan* mengandung 3 (tiga) permasalahan³⁰:

- a. Jaminan atas hutang seseorang.
- b. Jaminan dalam pengadaan barang.
- c. Jaminan dalam menghadirkan seseorang ditempat tertentu.

2. Dasar Hukum Jaminan.

- a. Qs. Yusuf: 72.

Dasar hukum dibolehkan dhamaan dalam firman Allah SWT :



Artinya: “Penyeru-penyeru itu berkata: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya.”³¹

- b. Hadist rasulullah

العارية مؤداة والز عيم غار م (رواه ابوداو دوالتر ما ه)

Artinya : ”pinjaman hendaklah dikembalikan dan orang yang menaggung hendaklah membayar”.

Dalam pasal 127 Kompilasi hukum ekonomi syariah, bahwa penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *murabahah*. Menggunakan agunan dalam hutang, menurut Al Qur’an dan Sunnah, tidak

²⁹ Malayu S.P.Hasibun, Dasar-Dasar Perbankan, Jakarta: PT. Bumi Aksara, Cet.5, 2006, hlm. 110.

³⁰M. Ali Hasan, *Op.cit* h. 259.

³¹Departemen Agama RI, *op.cit*, h.

dengan sendirinya tercela. Al Qur'an memerintahkan muslim untuk menulis kewajiban mereka, dan jika perlu menggunakan agunan untuk hutang.

Agunan adalah metode menjaminkan hak anggota tidak membayar, menghindari "makan hak orang lain tanpa ijin" namun demikian, menuntut agunan dilihat oleh pendukung perbankan Islam sebagai kendala arus keuangan bank kepada pengusaha yang relatif berpendapatan rendah³².

Dalam rangka memperkuat akad-akad yang dilakukan koperasi BMT (KJKS/UJKS) sebagaimana diatas, perlu juga adanya standar pengikatan akad (benda jaminan) yang sesuai dengan ketentuan hukum positif. Model-model penjaminan khusus dalam hukum positif antara lain sebagai berikut:

1. Hipotek³³.

Hipotek adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan (pasal 1162 B.W). menurut pasal 1164, yang dapat dihipotekkan adalah: tanah-tanah, eigendom, opsal, dan erpachf. Hipotek kuat karena sifatnya melekat yang ditegaskan dalam pasal 1198 B.W.

2. Gadai³⁴.

Gadai atau cekalan ditujukan kepada pemberi jaminan yang barangnya diserahkan dalam kekuasaan pemberi kredit, seperti perhiasan. Jaminan berupa barang bergerak (bilyet deposito, setifikat deposito, saham, perhiasan, dan emas batangan). Adapun pengikatnya dilakukan dengan cara gadai (cekalan).

3. Borg

³² Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga: Studi Kritis Larangan Riba Dan Interpretasi Kontemporer*, Penj: Muhammad Ufuqul Mubin, dkk, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, cet.2, 2004, h. 155.

³³ Malayu S.P Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT Bumi Aksara, cet. 5, 2006, h. 111.

³⁴ Ibid, h. 113.

Pund atau borg atau adat ditujukan kepada pemberian jaminan yang barang jaminannya tetap dikuasai peminjam (debitor) uang.

4. Fiducia

Fiducia atau pemindahan milik secara kepercayaan ditujukan kepada seseorang berdasarkan kepercayaan yang diberikan secara timbal balik oleh satu pihak kepada pihak lain. Apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik sebenarnya hanya suatu jaminan saja untuk suatu utang.

Fiducia diperikatkan kepada jaminan seperti kendaraan dimana kendaraan tetap dikuasai debitor secara fisik, sedangkan bank hanya menguasai Buku Pemilikan Kendaraan Bermotor(BPKB)-nya saja. Fidusia ini jaminannya harus diasuransikan(termasuk mobil atau motor).

Adapun yang dapat dijadikan jaminan pembiayaan oleh calon anggota adalah sebagai berikut³⁵:

- 1) Dengan jaminan.
 - a) Jaminan benda berwujud yaitu barang-barang yang dapat dijadikan jaminan seperti: Tanah, Bangunan, Kendaraan bermotor, Mesin-mesin /peralatan, Barang dagangan, Tanaman/kebun/sawah dan lainnya.
 - b) Jaminan benda tidak berwujud yaitu benda-benda yang merupakan surat-surat yang dijadikan jaminan seperti: Sertifikat saham, Sertifikat obligasi, Sertifikat tanah, Sertifikat deposito, Rekening tabungan yang dibekukan, Rekening giro yang dibekukan, Promes, Wesel dan surat tagihan lainnya.
 - c) Jaminan orang.

³⁵ Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta: PT RajsGrafindo, cet.7, h. 102.

Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah orang yang menanggung risikonya.

2) Tanpa Jaminan³⁶.

Pembiayaan tanpa jaminan maksudnya adalah bahwa pembiayaan yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu. Biasanya diberikan untuk perusahaan yang memang benar-benar bonafit dan professional, sehingga kemungkinan pembiayaan tersebut macet sangat kecil. Dapat pula pembiayaan tanpa jaminan hanya dengan penilaian terhadap prospek usahanya atau dengan pertimbangan untuk pengusaha-pengusaha ekonomi lemah.

E. Fungsi Jaminan.

Fungsi jaminan dalam pembiayaan yang diberikan oleh BMT adalah sebagai berikut :

- a. Menambah tingkat kepercayaan pemilik dana kepada pengguna dana
- b. Menjaga amanah yang diberikan pemilik dana kepada pengguna dana
- c. Meningkatkan tingkat kehati-hatian pengguna dana dalam menjalankan usahanya.
- d. Meningkatkan rasa tanggung jawab pengguna dana untuk mengembalikan dana yang diterima.

F. Jenis Jaminan

Jenis jaminan yang diterima oleh BMT ditentukan berdasarkan keputusan pengurus.

Jaminan dapat dikelompokkan menjadi dua golongan yaitu :

- a. Jaminan utama

³⁶ *Ibid, h.103.*

Jaminan utama adalah barang-barang bergerak maupun tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan. Atau merupakan seluruh barang-barang yang menjadi obyek pembiayaan.

b. Jaminan tambahan

Jaminan tambahan adalah barang-barang yang diserahkan, yang tidak termasuk dalam pembiayaan. Jaminan tambahan pada umumnya berupa harta tidak bergerak, kendaraan, atau bank garansi.

2. Syarat agunan pembiayaan.

Agunan pembiayaan harus memenuhi persyaratan hukum (yuridis) dan ekonomis yang baik dan benar:

1) Syarat-syarat hukum (yuridis) agunan.

- a) Agunan harus punya wujud nyata (tangible).
- b) Agunan harus merupakan milik anggota dengan bukti surat-surat autentiknya
- c) Jika agunan berupa barang yang dikuasakan, pemiliknya harus ikut menandatangani akad pembiayaan.
- d) Agunan tidak sedang dalam proses pengadilan.
- e) Agunan bukan sedang dalam keadaan sengketa.
- f) Agunan bukan yang terkena proyek pemerintah.

2) Syarat-syarat ekonomis agunan.

- a) Agunan harus mempunyai nilai ekonomis pasar.
- b) Nilai agunan kredit harus lebih besar daripada plafon kreditnya.
- c) Marketability, yaitu agunan harus mempunyai pasaran yang cukup luas atau mudah dijual.

- d) Ascertainability of value, yaitu agunan kredit yang diajukan oleh debitor harus mempunyai standar harga tertentu (harga pasar).
- e) Transfereble, yaitu agunan kredit yang diajukan debitor harus mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun secara hukum.

Penilaian agunan kredit terdiri dari dua tahap, yaitu:

1. Tahap mendapatkan nilai pasar, dan
2. Tahap mendapatkan nilai agunan.

Sebelum penilaian agunan dilakukan, terlebih dahulu diadakan penilaian beberapa aspek dari barang-barang agunan, yaitu:

1. Aspek nilai pasar dari barang-barang agunan;
2. Aspek kesempurnaan agunan (kelengkapan dokumen dan integritas agunan);
3. Aspek hukum dari agunan;
4. Aspek teknis dan fisik dari agunan;

Prof. DR. R. Subekti, S.H. mengemukakan bahwa jaminan pembiayaan yang ideal adalah:

1. Dapat secara mudah membantu perolehan pembiayaan oleh pihak yang memerlukan pembiayaan.
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari pembiayaan untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
3. Memberikan kepastian kepada si pemberi pembiayaan bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi dan mudah diuangkan untuk melunasi utang penerima pembiayaan.

Pada dasarnya jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *ba'i al-murabahah*, demikian juga dalam *murabahah* KPP (Kepada Pemesan Pembelian). Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si

pembeli(penyedia pembiayaan/bank) dapat meminta si pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang³⁷. Dengan uang muka pembeli tidak akan main-main dengan barang yang di pesannya. Sehingga pihak BMT merasa akan membeli barang tersebut. Jaminan akan digunakan apabila anggota tidak melakukan kewajiban mengangsur atau membayar cicilan.

³⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, M Syamsul Arief (eds), Cet. I, 1999, hlm.149.