

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas para ulama dalam fiqih *muamalah* slamiyah terbilang sangat banyak. Sungguhpun demikian, dari sekian banyak itu, ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam lembaga keuangan *syariah*, yaitu *bai' al-murabahah*, *bai' as-salam*, dan *bai' al-istina*<sup>1</sup>.

*Murabahah*/jual beli barang didepan yaitu penyediaan barang oleh BMT pihak pembeli harus mengembalikan sejumlah pokok ditambah keuntungan tertentu yang di sepakati<sup>2</sup>.

Dalam catatan Imam Muhammad Amin bin Umar yang lebih populer dengan sebutan Ibnu Abidin, dan catatan Ibnu Hazem bahwa *murabahah* adalah sistem jual beli yang dijilplak dari Negara Persia (salah satu Negara saat itu) oleh masyarkat arab *Islam* dalam aktifitas bisnis mereka pada abad pertama *hijriyah*<sup>3</sup>.

Dasar disyariatkannya jual beli (*ba'i*) adalah :



Artinya : *Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (Qs.Al-Baqarah : 275)*<sup>4</sup>

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan *syariah* atau BMT adalah *skim* jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim digunakan oleh

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah : Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta : Gema Insan Press, cet.1,2001, h. 101-102.

<sup>2</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil(BMT)*, Yogyakarta : UII Press, Cet.I, 2004, h.180.

<sup>3</sup> M.ilyas Marwal, *Rekonstruksi Murabahah Sebuah Ijtihad Solusi Pembiayaan*, Jakarta, 31 juli 2007. Makalah, h.2.

<sup>4</sup> Depag RI, *Al-Quran Dan Terjemah*, Semarang : CV. Asy-Shifa, 1992, h. 69.

Rasulullah Saw. Dan para sahabatnya. *Murabahah*, yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan)<sup>5</sup>. *Murabahah* adalah jenis transaksi jual beli dimana BMT menyebut jumlah keuntungannya. BMT bertindak sebagai penjual, sementara anggota sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli BMT dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*).

Suatu sarana baku adalah upaya “*murabahah*” (Kontrak pembelian ulang untuk pembiayaan jangka pendek) atau sarana kontrak penebusan, yang khusus dan cocok untuk pembiayaan niaga. Biasanya masa penjualan kembali akan ditentukan oleh pihak BMT dalam suatu kontrak dengan anggota, sebelum pembelian dilaksanakan. Dengan demikian sarana *murabahah* itu merupakan pemberian pembiayaan dalam waktu tertentu<sup>6</sup>. Para anggota membeli suatu komoditi menurut rincian tertentu dan menghendaki agar BMT mengirimkannya kepada mereka berdasarkan imbuhan harga tertentu menurut persetujuan mula antara kedua pihak<sup>7</sup>.

Salah satu penyaluran dana kepada masyarakat prinsip-prinsip yang diterapkan adalah *al- murabahah*. Dalam pelaksanaan *murabahah* ini, BMT mengangkat anggota sebagai wakil yang diberi kuasa untuk melakukan pembelian barang atas nama BMT. Kemudian BMT menjual barang tersebut kepada anggota dengan jumlah harga beli ditambah dengan keuntungan kepada BMT.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqih Dan Keuangan*, edisi 2, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004, h. 88.

<sup>6</sup> Rodney Wilson, *Islamic Business Theory And Practice*, terj. J.T. Salim, “Bisnis Menurut Islam dan Praktek”, Jakarta : PT Intermasa, 1988, h. 53.

<sup>7</sup> Muhammad Abdul Mannan, *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta : PT.Verisia Yogya Grafika, 1995.h.168.

<sup>8</sup> Suhrawardi K.lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, cet. 1, 2000,h. 122.

Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad murabahah<sup>9</sup>. Adapun yang dapat dijadikan jaminan oleh calon anggota adalah sebagai berikut :

1. Dengan jaminan<sup>10</sup>

- a. Jaminan benda berwujud yaitu barang yang dapat dijadikan jaminan seperti: Tanah, Bangunan, Kendaraan bermotor, Mesin-mesin, peralatan, Barang dagangan, Tanaman/kebun/ sawah, Dan lain-lain.
- 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  
Yaitu jaminan yang diberikan oleh seseorang dan apabila kredit tersebut macet maka orang yang memberikan jaminan itulah yang menanggung resikonya.

2. Tanpa jaminan

Maksudnya tanpa jaminan adalah bahwa *murabahah* yang diberikan bukan dengan jaminan barang tertentu.

Jaminan */collateral* merupakan jaminan yang diberikan calon anggota baik bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah yang diberikan. Jaminan juga harus diteliti keabsahannya, sehingga jika terjadi suatu masalah, maka

---

<sup>9</sup> Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah: pasal 127. Bandung : Fokus Media, cet.I, 2010, h. 41.

<sup>10</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Edisi revisi, Jakarta : PT RajaGrafindo, Cet. 7, 2003, h.102.

jaminan yang dititipkan akan dapat dipergunakan secepat mungkin<sup>11</sup>. Status jaminan dalam pembiayaan dibagi atas *hipotek*, *gadai*, *borg*, dan *fiducia*<sup>12</sup>.

*Hipotek* adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan<sup>13</sup>.

*Pund* atau *borg* atau adat ditujukan kepada pemberian jaminan yang barang jaminannya tetap dikuasai peminjam (debitor) uang. *Gadai* atau cekalan ditujukan pemberi jaminan yang barangnya diserahkan dalam kekuasaan pemberi pembiayaan, seperti perhiasan. Jaminannya berupa barang bergerak ( bilyet deposito, sertifikat deposito, saham, perhiasan, dan emas batangan). Adapun pengikatan dilakukan dengan *gadai* (cekalan). Jaminan diserahkan anggota kepada BMT atau jaminan disimpan di BMT. Jaminan barang bergerak urusannya lebih mudah karena jika pembiayaan macet, jaminan dapat dijual BMT bersangkutan tanpa melalui proses pengadilan<sup>14</sup>.

*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 satu jaminan saja untuk suatu utang<sup>15</sup>.

Jaminan bukanlah suatu rukun atau syarat yang mutlak di penuhi dalam *ba'i al-murabahah*. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si pembeli (penyedia pembiayaan/BMT) dapat meminta si pemesan (pemohon /anggota) suatu jaminan (*rahn*) untuk dipegangnya. Dalam teknis

---

<sup>11</sup> *Ibid*, h. 105

<sup>12</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-dasar Perbankan*, cet.5, 2006, h. 111.

<sup>13</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, Cet. 34,2004,h. 300. Pasal 1162 B.W.

<sup>14</sup> *Ibid*, h.112.

<sup>15</sup> Malayu S.P. Hasibuan, *op.cit.* h.113.

operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang<sup>16</sup>.

*Bai murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian (KPP). Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, BMT melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari anggota, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat anggota untuk membeli barang yang dipesanya (BMT dapat meminta uang muka pembelian kepada anggota)<sup>17</sup>.

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati dan tidak terlalu memberatkan calon pembeli. Dalam kontrak *murabahah*, BMT harus memberitahukan harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Kontrak *murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan, yang biasanya disebut murabahah kepada pemesan pembelian. Dalam istilah imam Syfi'i dalam kitab *Al-Uum*, dikenal dengan *Al-'Amir bi asy-syira*.<sup>18</sup>

Pembiayaan *murabahah* membantu anggota untuk mendapat penambahan modal usaha. Dalam memberikan pembiayaan BMT EL-Amanah menggunakan *akad murabahah*. Dalam pembiayaan ini anggota juga dimintai untuk menyerahkan barang

---

<sup>16</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit.* h.105.

<sup>17</sup> Adiwarman Karim, *op.cit.* h. 105.

<sup>18</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, Cet.1,2008, h. 41.

jaminan. Untuk mendapat pembiayaan murabahah ini anggota dapat langsung datang ke KJKS BMT El-Amanah Kendal. Dengan membawa persyaratan sebagai berikut :

1. Menunjukkan KTP suami istri , kartu keluarga (KK) dan surat nikah yang asli.
2. Menyerahkan fotokopi KTP suami istri, kartu keluarga (KK) dan surat nikah masing-masing.
3. Menyerahkan fotokopi jaminan/agunan
4. Menyerahkan rekening listrik/ telpon
5. Fotokopi slip gaji bagi pegawai / karyawan
6. Bersedia *disurvey*

Anggota yang telah memenuhi persyaratan dan *disurvey* oleh pengelola/manajer, selanjutnya membicarakan barang pesanan yang dibutuhkan oleh anggota. 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.

Dari latar belakang masalah tersebut maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang **“Studi Analisis Terhadap Keberadaan Barang Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal”**.

## B. Rumusan Masalah

Ada beberapa permasalahan yang timbul dari pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah, diantaranya:

1. Bagaimana pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal?
2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap keberadaan barang Jaminan dalam pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal ?

## C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal.
2. Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap keberadaan barang Jaminan dalam pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal.

## D. Kajian Pustaka

Untuk menghindari duplikasi dan penelitian terhadap objek yang sama serta untuk menghindari anggapan adanya plagiasi terhadap karya tertentu, maka perlu dilakukan kajian terhadap karya-karya yang pernah ada. Penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* memang bukan untuk yang pertama kali, sebelumnya sudah ada peneliti yang melakukan penelitian yang berkaitan dengan hal tersebut, diantara penelitian yang sudah pernah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. **“Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi’i Antonio tentang Murabahah Dalam Perspektif Hukum Islam”**. Oleh Ahmad Dwi Haryono, Nim: 2199173. Mahasiswa fakultas syariah IAIN Walisongo Semarang. Yang menjadi objek penelitian ini adalah menganalisis konsep *murabahah* Muhammad Syafi’i Antonio. Sebab kontrak *murabahah* telah mendominasi praktek lembaga keuangan *syariah*

padahal secara teologi, pembahasan tentang keabsahan praktek tersebut masih mengandung *kotroversi* yang rumit dan ditakutkan sebagai riba bentuk baru.

2. **“Studi Analisis Terhadap Pembiayaan Murabahah di Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) Hudatama Semarang** . oleh Danan Dany Shofa, Nim: 2101075. Mahasiswa Fakultas *Syari’ah*. Dalam suatu usaha yang bergerak di bidang keuangan tidaklah selalu berjalan dengan lancar, dalam menangani pembiayaan macet pihak BMT Hudatama menggunakan proses *rescheduling* yaitu proses perpanjangan akad atau dengan akad baru. *Resceduling* ini dimaksudkan untuk memberikan kelonggaran kepada anggota dalam membayar hutangnya kepada BMT.
3. **“Bank Syari’ah; Dari Teori Ke Praktek”**. Oleh Muhammad Syafi’i Antonio. Dalam buku tersebut dinyatakan bahwa, Ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan kerja dan investasi dalam lembaga keuangan syariah, yaitu *ba’i al murabahah*, *ba’i as-salam*, dan *bai al-istisna*. *Bai murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP). Pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *bai al- murabahah*, demikian juga dalam *murabahah* KPP. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan.
4. **“Bank Islam : Analisis Fiqih dan keuangan**. Oleh: Adiwarman Karim. Dalam buku tersebut dinyatakan bahwa, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam



murabahah ditentukan beberapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh)

5. **Pengantar *Fiqh Muamalah***. Oleh: Dimyauddin Djuwaini. Dalam buku tersebut dinyatakan bahwa, *murabahah* menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan anggota, dan adanya proses penjualan kepada anggota dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, pihak BMT diwajibkan untuk men-disclose (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada anggota.

Sedangkan penelitian yang penulis lakukan yaitu berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal. Tentang keberadaan barang jaminan dalam pembiayaan *murabahah*. Sehingga penelitian ini benar-benar berbeda dari beberapa penelitian yang sudah penulis paparkan di atas, dan penelitian ini jauh dari upaya plagiasi.

## E. Metodologi Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini dilihat dari objeknya termasuk penelitian *field research* atau penelitian lapangan yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan dilingkungan masyarakat tertentu baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (sosial) maupun lembaga pemerintahan. Dalam penelitian ini penulis meneliti, mengkaji, dan melakukan kunjungan langsung di KJKS BMT EL AMANAH Kec. Kendal Kab. Kendal.

### 2. Metode pengumpulan data

Sesuai dengan keperluan dalam penulisan ini, pengumpulan data dilakukan dengan *observasi*, wawancara dan dokumentasi:

a. *Observasi*

*Observasi* yaitu pengumpulan data yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap fenomena-fenomena dan keadaan yang diselidiki<sup>19</sup>. dalam penelitian ini penulis melakukan *observasi* dengan cara berkunjung dan mengamati secara langsung praktek pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT EL AMANAH Kec. Kendal Kab. Kendal.

b. Wawancara/ *interview*<sup>20</sup>

Wawancara/*interview* adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara (*interview*) untuk memperoleh informasi dari terwawancara (*interviewer*). Penulis akan melakukan wawancara langsung dengan pimpinan, pengelola, dan anggota di KJKS BMT EL AMANAH Kendal mengenai hal-hal yang berkaitan dengan praktek pembiayaan *murabahah*.

c. Dokumentasi

Dokumentasi dari asal kata dokumen, yang artinya barang-barang tertulis. Di dalam melaksanakan metode dokumentasi, peneliti mengumpulkan data dengan mencatat data yang sudah ada dalam dokumen ataupun arsip<sup>21</sup>. benda-benda tertulis seperti buku-buku, majalah, dokumen, peraturan, notetulen rapat, catatan harian, dan sebagainya. Dalam penelitian ini penulis melakukan pengumpulan data melalui

---

<sup>19</sup> Suharsimi arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*, edisi revisi, Jakarta : PT. Rineke Cipta, 2000, hlm.229.

<sup>20</sup> *Ibid*, h. 227

<sup>21</sup> Rameli Agam, *Menulis Karya Ilmiah*, Yogyakarta : Familia Pustaka Keluarga, cet. I, 2009, h. 66.

dokumentasi dari dokumen-dokumen resmi KJKS BMT El Amanah Kendal, buku-buku, brosur, dan lain-lain yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*.

### 3. Sumber data

Dalam studi lapangan terdapat dua sumber data yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder.

1. Sumber data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama<sup>22</sup>.

Sumber data primer yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dengan cara wawancara langsung dengan petugas KJKS BMT EL AMANAH Kendal.

2. Sumber data sekunder adalah sumber yang dapat memberikan informasi atau data lain yang dapat memperkuat data pokok, baik yang berupa manusia atau benda (majalah, buku, Koran dll) dalam penelitian ini yang menjadi sumber data sekunder adalah dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian dan data-data lain yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*.

### 4. Metode analisis.

Setelah data-data terkumpul maka penulis melakukan analisis dengan menggunakan Metode deskriptif dan menggunakan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang bertujuan untuk membuat deskripsi atau gambaran mengenai fakta-fakta, sifat-sifat, serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Dalam penelitian ini penulis akan menggambarkan bagaimana Keberadaan barang jaminan dalam pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kendal

---

<sup>22</sup> Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta. Raja Grafindo Persada. 2003. h. 30.

## F. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dalam memahami tulisan ini, maka penulis akan membagi ke dalam lima bab yaitu:

- BAB I : PENDAHULUAN**, pada bab ini meliputi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kajian pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.
- BAB II : KONSEP UMUM TENTANG MURABAHAH DAN JAMINAN**. Terdiri Atas: Pengertian Murabahah, dasar hukum Murabahah, rukun dan syarat Murabahah. Pengertian Jaminan, Sifat Jaminan, Syarat Jaminan, Macam-macam Jaminan.
- BAB III : PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT EL AMANAH KEC. KENDAL KAB. KENDAL**, meliputi : Profil BMT El amanah, visi dan misi, Produk-produk BMT el amanah, pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal.
- BAB IV : ANALISIS**, meliputi; Analisis Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT El Amanah, dan Analisis tinjauan hukum Islam terhadap keberadaan barang jaminan dalam pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT El- Amanah Kec. Kendal Kab. Kendal.
- BAB V : PENUTUP**, meliputi kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

