

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. BMT

1. Pengertian BMT

BMT singkatan dari *Baitul māl wattamwil*. Menurut Heri Sudarsono dalam Ahmad Supriyadi, BMT terdiri dari dua istilah yaitu *baitul māl* dan *baitul tamwil*. *Baitul māl* lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti zakat, infaq, dan shodaqoh serta menjalankan sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Sedangkan *baitul tamwil* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial.¹

Menurut M. Nur Rianto Al Arif, Baitul Mal wat Tamwil (BMT) atau Balai Usaha Mandiri Terpadu adalah lembaga keuangan mikro yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil, menumbuhkembangkan bisnis usaha mikro dalam rangka mengangkat derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin, ditumbuhkan atas prakarsa dan modal dari tokoh masyarakat setempat dengan berlandaskan sistem ekonomi yang salam: keselamatan (berintikan keadilan), kedamaian, dan kesejahteraan.² BMT sesuai namanya terdiri atas dua fungsi utama, yaitu sebagai berikut:

- a. *Baitul tamwil* (rumah pengembangan harta), melakukan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil, antara lain dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.

¹ Ahmad Supriyadi, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, STAIN KUDUS, Kudus, 2008, hlm. 82

² M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah*, CV. PUSTAKA SETIA, Bandung, 2012, hlm. 317

- b. *Baitul mal* (rumah harta), menerima titipan dana zakat, infaq, dan shodaqoh serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

Dengan demikian BMT sesungguhnya merupakan lembaga yang bersifat sosial keagamaan sekaligus komersial. BMT menjalankan tugas sosialnya dengan cara menghimpun dan membagikan dana masyarakat dalam bentuk zakat, infaq, dan shodaqoh (ZIS) tanpa mengambil keuntungan. Disisi lain ia mencari dan memperoleh keuntungan melalui kegiatan kemitraan dengan nasabah baik dalam bentuk penghimpunan, pembiayaan, maupun layanan-layanan pelengkap sebagai suatu lembaga keuangan Islam.

Dilihat dari bangunan suatu kelompok, maka BMT tidak berbeda dari ormas Islam lainnya kecuali pada bidang geraknya secara ekonomis dan bisnis keuangan. Mulai dari tujuan, asas dan landasan, visi dan misi BMT, semuanya terlihat sebagai organisasi keuangan orang Islam pada umumnya. Visi BMT adalah semakin meningkatnya kualitas ibadah anggota BMT sehingga mampu berperan sebagai wakil pengabdian Allah, memakmurkan kehidupan anggota pada khususnya dan umat manusia pada umumnya. Misi BMT adalah membangun dan mengembangkan tatanan perekonomian dan struktur masyarakat madani yang adil dan makmur berlandaskan syariah dan ridho Allah SWT. Dari pengertian tersebut dapat dipahami bahwa misi BMT bukan semata-mata mencari keuntungan dan penumpukan laba-modal pada golongan orang kaya, melainkan lebih berorientasi pada pendistribusian laba yang merata dan adil sesuai dengan prinsip sosial ekonomi.³

Peran umum BMT yang dilakukan adalah melakukan pembinaan dan pendanaan yang berdasarkan sistem syari'ah. Peran ini menegaskan arti penting prinsip-prinsip syari'ah dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Sebagai lembaga keuangan syariah yang

³ *Ibid*, hlm. 320

bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil yang serba kekurangan baik di bidang ilmu pengetahuan atau materi, maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengemban misi keislaman dalam segala aspek kehidupan masyarakat.

Diantara salah satu peran BMT adalah melakukan pembinaan dan pendanaan usaha kecil. BMT harus bersikap aktif menjalankan fungsi sebagai lembaga keuangan mikro, misalnya dengan jalan pendampingan, pembinaan, penyuluhan dan pengawasan terhadap nasabah dan masyarakat umum. Dalam perkembangan selanjutnya, banyak dari usaha-usaha di masyarakat yang lebih memilih untuk menggunakan jasa BMT, karena memang BMT lebih mudah untuk merambah pada masyarakat kecil dibanding dengan perbankan syari'ah.

2. Produk- produk BMT

Sebagaimana diketahui, bahwa BMT memiliki dua fungsi utama yakni: funding atau penghimpunan dana dan financing atau pembiayaan. Dua fungsi ini memiliki keterkaitan yang sangat erat. Keterkaitan ini terutama berhubungan dengan rencana penghimpunan dana supaya tidak menimbulkan terjadinya dana menganggur (*idle money*) di satu sisi dan rencana pembiayaan untuk menghindari terjadi kurangnya dana likuiditas (*illiquid*) saat dibutuhkan disisi yang lain.⁴

a. Produk Penghimpunan Dana

Dalam melakukan penghimpunan dana, prinsip simpanan di BMT menganut azas wadi'ah dan mudharabah.

1) Prinsip Wadi'ah

Wadi'ah berarti titipan. Jadi prinsip simpanan wadi'ah merupakan akad penitipan barang atau uang pada BMT oleh sebab itu, BMT berkewajiban menjaga dan merawat barang tersebut

⁴ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Watamwil*, UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 149

dengan baik serta mengembalikan saat penitip (*muwadi'*) mengambil. Prinsip wadi'ah dibagi menjadi dua yakni:

1) *Wadi'ah Yad amanah*

Yaitu penitipan barang atau uang tetapi BMT tidak memiliki hak untuk mendayagunakan titipan tersebut. Atas pengembangan produk ini, BMT dapat mensyaratkan adanya jasa (*fee*) kepada penitip (*muwadi'*) sebagai upah atas pengamanan, pemeliharaan dan administrasinya. Nilai jasa sangat tergantung pada jenis barang dan lamanya penitipan.

2) *Wadi'ah yad Dhamanah*

Wadi'ah Yad dhamanah merupakan akad penitipan barang atau uang (umumnya berbentuk uang) kepada BMT, namun BMT memiliki hak untuk mendayagunakan dana tersebut. Prinsip wadi'ah dhamanah ini sering dipraktekkan untuk dana-dana yang bersifat sosial, penitip tidak menghendaki adanya imbalan.

2) Prinsip Mudharabah

Prinsip Mudharabah merupakan akad kerja sama modal dari pemilik dana (*shahibul maal*) dengan pengelolaan dana atau pengusaha (*mudharib*) atas dasar bagi hasil. Secara teknis, Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola.⁵ Dalam hal penghimpunan dana, BMT berfungsi sebagai *mudharib* dan menyimpan sebagai *shahibul maal*. Prinsip ini dapat dikembangkan untuk semua jenis simpanan di BMT.

⁵ M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Jakarta, cet ke-20, 2013, hlm. 95

b. Produk Pembiayaan

Sebagai bagian penting dari aktivitas BMT, kemampuan dalam menyalurkan dana sangat mempengaruhi tingkat *performance* lembaga. Hubungan antara tabungan dan pembiayaan dapat dilihat dari kemampuan BMT untuk meraih dana sebanyak-banyaknya serta kemampuan menyalurkan dana secara baik, sehingga tidak terjadi dua kondisi yang berlawanan yakni *idle money* atau *illiquid*.

Idle money merupakan suatu kondisi dimana dana BMT terlalu banyak yang menganggur. Kondisi ini harus dihindari karena semakin banyak uang yang mengendap, maka biaya bagi hasil dananya semakin tinggi. *Illiquid* merupakan lawan dari *liquid* artinya kemampuan BMT dalam mengembalikan dana dalam jangka pendek. Yakni kemampuan BMT untuk menyediakan dana yang cukup dalam memenuhi kebutuhan anggotanya yang akan mengambil simpanan atau deposito yang sudah jatuh tempo. Pengambilan tabungan biasanya dapat diprediksi sebelumnya berdasarkan pengalaman dan pengaruh musim. Misalnya pada saat tahun ajaran baru sekolah, menjelang hari raya atau saat akan membayar haji. Pada waktu itu biasanya terjadi pengambilan tabungan, sehingga BMT harus mengupayakan ketersediaan kas yang cukup. Sedangkan deposito, sangat mudah dikendalikan, karena memang jangka waktunya sudah jelas.⁶

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *i believe, i trust*, ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku

⁶ Muhammad Ridwan, *Op. Cit*, hlm. 165-166

shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan.⁷

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.⁸

2. Prinsip-Prinsip Pembiayaan Islam

Pemberian pembiayaan konvensional meminjamkan uang kepada yang membutuhkan dan mengambil bagian keuntungan berupa bunga dan provisi dengan cara membungakan uang yang dipinjam tersebut. Lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam melakukan akad pada bank syariah, yaitu:

a. Bagi Hasil atau Syirkah (*Profit Sharing*)

Fasilitas pembiayaan yang disediakan di sini berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Jika dilihat dari sisi jumlah, dapat menyediakan sampai dengan 100% dari modal yang diperlukan ataupun dapat pula hanya sebagian saja berupa patungan antarbank dengan pengusaha (*customer*). Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue sharing* atau *profit sharing*. Sedangkan dalam hal presentase bagi hasilnya dikenal dengan nisbah yang dapat disepakati dengan customer yang mendapat fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan.

b. Jual beli atau *Ba'i* (*Sale and Purchase*)

Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuntungan bank

⁷Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management : Teori, Konsep, Dan Aplikasi Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm.3

⁸M. Nur Rianto Al Arif, *Op. Cit.* hlm. 146

ditetapkan di muka dan menjadi bagian antar harga barang yang diperjualbelikan.

c. Sewa- Menyewa (*Ijarah* dan *IMBT*)

Adalah akad untuk memanfaatkan jasa, baik jasa atas barang atau jasa atas tenaga kerja. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah-mengupah.⁹

3. Produk-Produk Pembiayaan

a. Mudharabah

Mudharabah berasal dari kata dharb, berarti memukul atau berjalan. Secara istilah Mudharabah adalah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan seluruh modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola. Keuntungan usaha secara mudharabah dibagi menurut kesepakatan. Sedangkan apabila rugi, ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian tersebut bukan akibat kelalaian di pengelola. Seandainya kerugian itu diakibatkan karena kecurangan atau kelalaian si pengelola, maka pengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.¹⁰

b. Musyarakah

Musyarakah adalah suatu perkongsian antara dua pihak atau lebih dalam suatu proyek dimana masing-masing pihak berhak atas segala keuntungan dan bertanggungjawab akan segala kerugian yang terjadi sesuai dengan penyertaanya masing-masing.¹¹

c. Murabahah

Murabahah adalah tagihan dari akad jual beli antara Bank dengan anggota atas transaksi jual beli, yang mewajibkan anggota untuk melunasi kewajibannya sesuai jangka waktu tertentu disertai

⁹Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Op.,Cit*, hlm. 53.

¹⁰Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah: Sebuah Pengantar*, Referensi, Jakarta, 2014, hlm.207-208

¹¹Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, UII Press, Yogyakarta, 2005 hlm.9-10

dengan pembayaran imbalan berupa margin keuntungan yang disepakati dimuka sesuai akad. Produk dari akad jual beli ini dapat berupa piutang murabahah dan produk jual beli turunannya, yakni piutang salam dan istishna.

d. Ba'i as-salam

Ba'i as-salam adalah perjanjian jual beli barang dengan cara pemesanan dan syarat-syarat tertentu dengan pembayaran harga lebih dahulu, dan pengiriman barang yang dipesan diterima kemudian (ditangguhkan).

Jual beli salam merupakan pembelian barang yang dananya di bayarkan di muka, sedangkan barang di serahkan kemudian.

e. Ba'i al-istisna

Merupakan kontrak jual beli barang dengan pesanan. Pembeli memesan barang kepada produsen barang, namun produsen berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang tersebut sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan.¹²

Ba'i al-istisna adalah perjanjian jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual. Pada pembiayaan ini pembeli memesan barang dan penjual membayarkan dana kepada pembuat barang pesanan, beli barang pesanan selesai dibuat pihak penjual menyerahkan barang pesanan pembeli kemudian dibayar oleh pembeli dengan cicilan.

f. Al- Ijarah

Al- Ijarah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang tersebut.¹³

¹²Muhammad Ridwan, *Op. Cit*, hlm. 169

¹³M. Nur Rianto Al Arif, *Op. Cit*, hlm. 161

g. Al- Qardh

Al- Qardh adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.¹⁴

4. Jenis Pembiayaan

Menurut sifat penggunaanya, pembiayaan dapat di bagi menjadi:

a. Pembiayaan Produktif

Adalah pembiayaan yang di tujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.¹⁵

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat di bagi menjadi dua hal yaitu: pembiayaan modal kerja dan pembiayaan investasi.

1) Pembiayaan Modal Kerja

Yaitu pembiayaan yang diberikan oleh bank untuk menambah modal kerja untuk memenuhi kebutuhan :

- a) Meningkatkan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi.
- b) Untuk keperluan perdagangan misalnya pembiayaan ekspor, pembiayaan pertokoan, leveransir dan sebagainya.¹⁶

2) Pembiayaan investasi

Adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada perusahaan untuk digunakan melakukan investasi dengan membeli barang-barang modal (*capital goods*), yaitu barang-barang yang digunakan untuk memproduksi barang-barang lain atau untuk menghasilkan jasa-jasa pelayanan.¹⁷

¹⁴Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.,Cit*, hlm.131

¹⁵Sri Indah Nikensari, *Perbankan Syariah (prinsip, sejarah dan aplikasinya)*, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2012, hlm. 107

¹⁶Moh Rifa'i, *Konsep Perbankan Syari'ah*, Wicaksana, Semarang, 2002, hlm. 101

¹⁷*Ibid*, hlm. 102

b. Pembiayaan konsumtif

Pranata hukum “Pembiayaan konsumen” dipakai sebagai terjemahan dari istilah “*Consumer Finance*” yang tidak lain adalah sejenis dengan kredit konsumsi (*consumer credit*). Hanya saja, jika pembiayaan konsumen dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, sedangkan kredit konsumsi diberikan oleh bank. Pengertian kredit konsumsi ini secara substantif sama dengan pengertian konsumsi pembiayaan konsumen.¹⁸ Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang diberikan kepada perorangan yang dapat diajukan secara perorangan, kelompok, atau melalui perusahaan untuk keperluan konsumtif dan/atau keperluan serba guna. Secara umum, produk inti pembiayaan konsumtif dapat dikelompokkan menjadi Pembiayaan Berbasis Agunan dan Pembiayaan Tanpa Agunan.

1) Pembiayaan Berbasis Agunan

- a) Pembiayaan Pemilikan Rumah, yaitu pembiayaan untuk membiayai pembelian rumah tinggal/rumah susun/apartemen/rumah kantor/rumah toko/kios dalam kondisi baru atau bekas.
- b) Pembiayaan Pemilikan Tanah, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan untuk membiayai pembelian tanah matang/kavling siap bangun.
- c) Pembiayaan Pemilikan Kendaraan Bermotor, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian motor/mobil dengan kondisi baru/bekas.
- d) Pembiayaan dengan Agunan Deposito, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan dengan agunan deposito atas nama yang bersangkutan di bank pemberi pembiayaan.

¹⁸Abdul Ghofur Anshori, *Penerapan Prinsip Syariah Dalam Lembaga Keuangan Lembaga Pembiayaan Dan Perusahaan Pembiayaan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hlm.165.

e) Pembiayaan Kepemilikan Emas, yaitu pembiayaan diberikan kepada perorangan untuk memiliki emas.

2) Pembiayaan Tanpa Agunan

Pembiayaan Bebas Agunan, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan tanpa agunan kebendaan.¹⁹

C. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah yaitu jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan.²⁰ Murabahah berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) adalah transaksi jual-beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, murabahah selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bi tsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan.²¹

Ketentuan umum dalam jual-beli murabahah:

- a. Bank menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.
- b. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

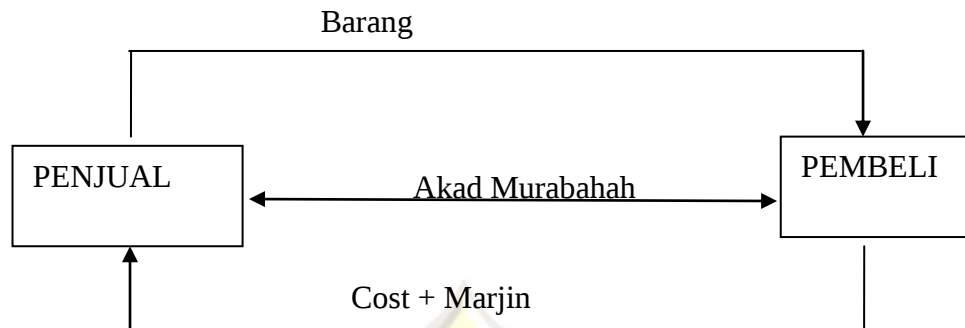
¹⁹Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bank Syariah*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014, hlm. 63-64

²⁰ Wahbah Zuhaili, *Fiqhul Islami Waadillatuhu*, juz 4, Darul Fikr, Beirut, 2012, hlm. 491

²¹ Nurul Ichsan, *Op. Cit.* hlm. 230-231

Gambar 2.1

Bagan murabah sederhana : ²²



Keterangan : Penjual (LKS) menjual barang kepada pembeli (nasabah) melalui akad murabahah. LKS menetapkan harga jual barang pada nasabah berdasarkan harga pokok barang ditambah keuntungan yang diinginkan oleh bank pada saat akad murabahah berlangsung.

2. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

- 1) Pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- 2) Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
- 3) Shighah, yaitu *Ijab* dan *Qabul*²³

b. Syarat Murabahah

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian

²² Ascarya, *Op. Cit*, hlm. 82

²³ *Ibid.*

- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁴

3. Landasan Syariah

..... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا..... ﴿٢٧٥﴾

“....Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....”(Q.S. Al-Baqoroh : 275)²⁵

Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa rasulullah SAW. Bersabda, “ Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradlah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. “ (HR Ibnu Majah)

4. Jenis Murabahah

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam :

- a. Murabahah tanpa pesanan.

Murabahah tanpa pesanan maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada murabahah ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.²⁶ Pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara. Sebagai contoh dapat dilihat pada supermarket, ada yang beli atau tidak, begitu persediaan sudah sampai pada jumlah persediaan minimum yang harus dipelihara, maka langsung dilakukan pengadaan barang.²⁷

²⁴ M. Syafi'i Antonio, *Op. Cit.* hlm. 102

²⁵ Al-Qur'an Surat Al-Baqoroh: 85, Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, CV. Karya Insan Indonesia, 2004, hlm. 58

²⁶ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press Yogyakarta, 2005, hlm. 37

²⁷ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, LBFE, Jakarta, 2009, hlm. 171-172

b. Murabahah berdasarkan pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang dilakukan jika ada pesanan pada murabahah ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.²⁸ Apabila tidak ada yang pesan maka tidak dilakukan pengadaan barang. Pengadaan barang tergantung pada proses jual belinya. Hal ini dilakukan untuk menghindari persediaan barang yang menumpuk dan tidak efisien.²⁹

Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi 2 yaitu:

- 1) Murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan harus dibeli.
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan dan tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Ketentuan murabahah sesuai fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000:

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

²⁸ Wiroso, *Op. Cit*, hlm. 38

- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. 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 bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam Murabahah:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang 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 utangnya kepada bank.
- 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 utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia

tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³⁰

D. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Pada dasarnya istilah jaminan itu berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Menurut pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dikemukakan bahwa jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia memang tidak secara tegas merumuskan tentang apa yang dimaksud dengan jaminan itu. Namun demikian dari ketentuan pasal 1131 dan pasal 1132 KUH Perdata dapat diketahui arti dari jaminan tersebut.

Ketentuan pasal 1131 menyatakan bahwa: “segala kebendaan si berutang (debitor), baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak,

³⁰ *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000*

baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi jaminan suatu segala perikatan pribadi debitor tersebut.³¹ Pasal 1131 KUH Perdata tersebut mengandung asas bahwa setiap orang bertanggung jawab terhadap utangnya, tanggung jawab yang mana berupa penyedia kekayaannya baik benda bergerak maupun benda tak bergerak, jika perlu dijual untuk melunasi utangnya. Asas ini sangat adil, sesuai dengan asas kepercayaan di dalam hukum perikatan, di mana setiap orang yang memberikan utang kepada seseorang (kreditor) percaya bahwa debitor akan melunasi utangnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan. Setiap orang wajib memenuhi apa yang telah dijanjikannya sebagai wujud dari tanggung jawab moral yang sekaligus merupakan tanggung jawab hukum.³²

2. Fungsi Jaminan

Fungsi utama dari jaminan adalah untuk meyakinkan bank atau kreditor, bahwa debitor mempunyai kemampuan untuk mengembalikan atau melunasi kredit yang diberikan kepadanya sesuai dengan persyaratan dan perjanjian kredit yang telah disepakati bersama.

E. Fidusia

1. Pengertian

Istilah fidusia berasal dari bahasa Belanda, yaitu *fiducie*, sedangkan dalam bahasa Inggris disebut *fiduciary transfer of ownership*, yang artinya kepercayaan. Di dalam berbagai literatur, fidusia lazim disebut dengan istilah *eigendom overdraft* (FEO), yaitu penyerahan hak milik berdasarkan atas kepercayaan.³³ Istilah fidusia sudah merupakan istilah yang telah lama dikenal dalam hukum jaminan

³¹ Abdul Rasyid Saliman, et al, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan : Teori dan Contoh Kasus*, Kencana Prenada Media Group, cet. Ke 4, 2008, hlm. 19-20

³² *Ibid*, hlm. 20

³³ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, Cet. 7, 2014, hlm. 55

kita. Menurut Subekti dalam Abdul Rasyid, perkataan fidusia berarti “secara kepercayaan” ditujukan kepada kepercayaan yang diberikan secara bertimbal balik oleh salah satu pihak kepada pihak lain, bahwa apa yang keluar ditampakkan sebagai pemindahan milik, sebenarnya ke dalam hanya merupakan suatu jaminan saja untuk suatu utang.³⁴

Sedangkan yang dimaksud dengan jaminan fidusia menurut Undang-Undang Jaminan Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak khususnya bangunan yang tidak dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan yang tetap berada dalam penguasaan, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditor lainnya.

2. Dasar hukum Jaminan Fidusia

Undang-undang yang mengatur tentang lembaga fidusia ini adalah Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.³⁵

3. Objek dan Subjek Jaminan Fidusia

Objek jaminan fidusia berdasarkan Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia dibagi 2 macam:³⁶

a. Benda bergerak

Benda-benda bergerak dapat dibedakan menjadi:

- 1) Benda bergerak karena sifatnya, yaitu benda yang dapat dipindahkan sebagaimana diatur dalam pasal 509 KUH Perdata. Misalnya: meja, kursi, kapur, mobil, hewan.
- 2) Benda bergerak karena ketentuan Undang-undang yang berupa hak-hak atas benda bergerak. Misalnya: hak memungut hasil dan hak pakai atas benda bergerak, surat-surat berharga misalnya: saham, obligasi, sertifikat dana.

³⁴ Abdul Rasyid Saliman, et al, *Op. Cit*, hlm. 42

³⁵ Salim HS, *Op.Cit*. Hlm. 61

³⁶ *Ibid*, Hlm. 64

b. Benda tidak bergerak

Benda tidak bergerak dapat dibedakan menjadi:

- 1) Benda tidak bergerak menurut sifatnya, sebagai contoh: tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya seperti bangunan, rumah, gedung, pohon-pohon atau tumbuh-tumbuhan.
- 2) Benda tidak bergerak karena tujuannya, misalnya mesin atau alat yang dipakai pabrik. Benda-benda ini sebenarnya adalah benda bergerak namun oleh pemiliknya dalam pemakaiannya diikatkan pada benda yang tidak bergerak yang merupakan benda pokok.
- 3) Benda tidak bergerak menurut ketentuan Undang-undang yang berupa hak-hak atas benda tidak bergerak. Contohnya: hak memungut hasil dan hak pakai atas benda tidak bergerak, hak atas tanggungan atas tanah (dulu hipotik).³⁷

Subjek dari jaminan fidusia adalah pemberi dan penerima fidusia. Pemberi fidusia adalah orang perorangan atau korporasi pemilik benda yang menjadi objek jaminan fidusia, sedangkan penerima fidusia adalah orang perorangan atau korporasi yang mempunyai piutang yang pembayarannya dijamin dengan jaminan fidusia.³⁸

4. Prinsip-prinsip Jaminan Fidusia

Menurut Munir Fuady, jaminan fidusia mengandung beberapa prinsip penting, yaitu:

- a. Bahwa secara riil, pemegang fidusia hanya berfungsi sebagai pemegang jaminan saja, bukan sebagai pemilik yang sebenarnya.
- b. Hak pemegang fidusia untuk mengeksekusi barang jaminan baru ada jika ada wanprestasi dari pihak debitor
- c. Apabila utang sudah dilunasi, maka objek jaminan fidusia mesti dikembalikan kepada pihak pemberi fidusia
- d. Jika hasil penjualan (eksekusi) barang fidusia melebihi jumlah

³⁷ Rahayu Hartini, *Hukum Komersial*, UMM Press, Malang, 2006, hlm. 16

³⁸ Salim HS, *Op. Cit.* hlm 64

utangnya, maka sisa hasil penjualan harus dikembalikan kepada pemberi fidusia.³⁹

5. Syarat-syarat sahnya peralihan dan Pemberian Hak dalam Fidusia

Untuk sahnya peralihan hak dalam konstruksi hukum yang berkaitan dengan jaminan fidusia harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut ini:

- a. Terdapat perjanjian yang *zakelijk*⁴⁰
- b. Adanya titel untuk peralihan hak .
- c. Adanya kewenangan untuk menguasai benda dari orang yang menyerahkan benda.
- d. Cara tertentu untuk penyerahan, yakni dengan cara “*constitutum possessorium*” yang mengandung arti bahwa penyerahan kepemilikan benda tanpa menyerahkan fisik benda sama sekali.

6. Hapusnya Jaminan Fidusia

Dalam hal ini dapat dikemukakan bahwa jaminan fidusia dapat dihapus karena beberapa alasan:

- a. Hapusnya utang yang dijamin oleh jaminan fidusia.

Bahwa hapusnya jaminan fidusia karena hapusnya atau lunasnya utang yang dijamin dengan jaminan fidusia adalah konsekuensi logis dan yuridis dari karakter perjanjian jaminan fidusia yang merupakan perjanjian tambahan (*assesoir*). Dalam arti *assesoir* terhadap perjanjian pokoknya yang berupa perjanjian hutang piutang.

- b. Pelepasan hak atas jaminan fidusia oleh penerima fidusia.

Mengenai hapusnya jaminan fidusia karena pelepasan hak jaminan fidusia oleh penerima fidusia adalah wajar. Dikatakan wajar disebabkan pihak penerima fidusia sebagai pihak yang memiliki hak atas fidusia bebas untuk mempertahankan atau melepaskan

³⁹ Abdul Rasyid Saliman, et al, *Op. Cit*, hlm. 43

⁴⁰ Hak untuk memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan terhadap siapapun, misalnya: hak milik, hak hipotek, dan hak gadai

haknya tersebut.

- c. Musnahnya benda yang menjadi jaminan fidusia.

Selain hapusnya hutang dan pelepasan hak oleh penerima fidusia sebagaimana dikemukakan diatas, musnahnya benda yang menjadi jaminan fidusia adalah juga kejadian yang dapat menghapuskan jaminan fidusia. Dengan musnahnya benda yang menjadi objek jaminan fidusia, maka tentu tidak mungkin jaminan fidusia itu tetap dipertahankan. Namun demikian, apabila benda yang dijadikan objek jaminan fidusia itu diasuransikan maka pembayaran asuransi tersebut menjadi haknya pihak pemegang fidusia.⁴¹

7. Eksekusi Jaminan Fidusia

Pasal 29 Undang-Undang jaminan fidusia menyatakan bahwa apabila debitor atau pemberi fidusia cedera janji, eksekusi terhadap benda yang menjadi objek jaminan fidusia dapat dilakukan dengan cara:

- a. Pelaksanaan titel eksekutorial oleh penerima fidusia.
- b. Penjualan benda yang menjadi objek jaminan fidusia atas kekuasaan penerima fidusia sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan:
- c. Penjualan dibawah tangan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan pemberi dan penerima fidusia jika dengan cara demikian dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan para pihak.⁴²

⁴¹ Abdul Rasyid Saliman, et al., *Op. Cit.* hlm. 46-47

⁴² Gunawan Widjaya, Ahmad Yani, *Jaminan Fidusia*, PT Raja Grafindo persada, Jakarta Cet. Ke-3, 2003, hlm. 160

F. Penelitian Terdahulu

No.	Nama (tahun)	Judul Penelitian	Hasil Penelitian	Relevansi atau perbedaan
1.	Yurika Indriyani (2015)	Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Fidusia (KREASI) di PT PEGADAIAN (PERSERO) (Studi di PT Pegadaian (Persero) Cabang Sweta) ⁴³	penyelesaian kredit macet PT Pegadaian (Persero) Cabang Sweta) adalah dengan eksekusi jaminan fidusia, tetapi dalam preteknya masih banyak hambatan dalam penyelesaian kredit baik internal maupun eksternal. Banyak objek jaminan fidusia yang tidak didaftarkan pada kantor pendaftaran fidusia	penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan, karena dalam penelitian ini menekankan kepada penyelesaian kredit macet, sedangkan pada penelitian penulis membahas pada implementasi fidusia pada jaminan murabahah dan pengaruhnya
2.	Anita Rahmawaty (2007)	Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah	dalam pembiayaan murabahah perlu dikritisi dalam beberapa hal, antara lain adalah dalam hal	Penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan,

⁴³ Yurika Indriyani, *Penyelesaian Kredit Macet dengan Jaminan Fidusia (KREASI) di PT PEGADAIAN (PERSERO) (Studi di PT Pegadaian (Persero) Cabang Sweta)*, Jurnal Ilmiah, 13 Februari 2013

		dalam Perbankan Syariah di Indonesia⁴⁴	jaminan. Dalam perbankan syariah, pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam murabahah. Jaminan diterapkan sebagai suatu cara untuk memastikan bahwa hak-hak kreditur tidak dihilangkan dan untuk menghindarkan diri dari “memakan harta orang dengan cara batil”. Meskipun demikian, kontrak-kontrak murabahah bank-bank Islam dan cabang-cabang syariah bank konvensional berisi klausul-klausul yang menerangkan pentingnya jaminan. Dalam konteks pemberian pinjaman bank konvensional, jaminan memainkan peranan penting untuk	karena dalam penelitian ini menekankan tentang adanya kritik dalam agunan murabahah, sedangkan dalam penelitian penulis menekankan pada implementasi fidusia dalam agunan murabahah dan pengaruhnya
--	--	--	---	--

⁴⁴ Anita Rahmawaty, *Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1 no. 2 2007

			memastikan pengembalian pinjaman ketika jatuh tempo. Jika demikian adanya perhatian bank islam terhadap jaminan, maka praktek bank islam ini tidak jauh berbeda dengan bank	
3.	Asmi Nur Siwi Kusmiyati (2007)	Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (dari Teori ke Terapan) ⁴⁵	sesuai dengan prosedur akad pembiayaan murabahah pada ketiga BMT yang diteliti , pada setiap pembiayaan disyaratkan adanya agunan sebagai barang jaminan. Mennggunakan agunan dalam hutang menurut Qur'an dan Sunnah tidak dengan sendirinya tercela. Agunan adalah metode menjamin hak kreditor tidak dibayar, dan menghindari “makan hak orang lain tanpa	dalam penelitian ini mengkritiki tentang agunan dalam pembiayaan murabahah, sedangkan penelitian yang penulis lakukan menekankan pada implementasi fidusia dalam agunan murabahah dan pengaruhnya

⁴⁵ Asmi Nur Siwi Kusmiyati, *Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (dari Teori ke Terapan)*, Jurnal Ekonomi Islam, vol.1 No. 1 2007

			ijin”. Namun demikian, menuntut agunan dilihat oleh pendukung perbankan Islam sebagai kendala arus keuangan bank kepada para pengusaha yang relatif berpendapatan rendah. Bank-bank Islam cenderung mengkritik bank-bank tradisional karena cenderung orientasi “agunan”	
4	Riedel Wawointana (2014)	Manfaat Jaminan Fidusia dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank ⁴⁶	ada beberapa manfaat jaminan fidusia dalam pelaksanaan perjanjian kredit bagi kreditor antara lain; hak hak kreditor untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan, daripada kreditur-kreditur lain atas hasil penjualan suatu benda tertentu yang secara khusus	Penelitian ini menekankan pada manfaat jaminan fidusia dalam pelaksanaan perjanjian kredit, sedangkan penelitian yang penulis lakukan menekankan pada implementasi

⁴⁶ Riedel Wawointana, *Manfaat Jaminan Fidusia dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit Bank*, Jurnal Ilmiah, Lex Privatum, Vol.I/No.3/Juli/2013

			diperikatkan. Manfaat lain adalah debitur yang beritikad jahat tidak dapat menyalahgunakan wewenangnyanya terhadap objek barang yang sudah difidusiakan	fidusia tersebut dalam agunan murabahah
5.	Fatma Paparang (2014)	Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pemberian Kredit di Indonesia ⁴⁷	bahwa pengaturan tentang jaminan fidusia dalam praktik pemberian kredit memang agak berbeda dengan sistem penjaminan lainnya yang agak rumit. Sistem penjaminan fidusia agak mudah karena yang dijaminan yaitu kepercayaan dan biasanya benda yang dijaminan tetap berada dan bisa dinikmati oleh pemberi jaminan. Dalam fidusia mekanisme dan proses	Penelitian ini menekankan pada implementasi fidusia pada pemberian kredit lembaga keuangan konvensional, sedangkan penelitian yang penulis lakukan menekankan pada implementasi jaminan fidusia dalam lembaga keuangan syariah

⁴⁷ Fatma Paparang, *Implementasi Jaminan Fidusia dalam Pemberian Kredit di Indonesia*, Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum Vol. 1 No. 2 2014

			pemberian kredit lebih sederhana jika dibandingkan dengan kredit perbankan. Mekanisme pemberian kredit hanya terfokus pada dua yaitu mekanisme pembebanan dan mekanisme pendaftaran	
--	--	--	--	--

Berdasarkan penelitian terdahulu diatas terdapat perbedaan dengan penelitian yang peneliti lakukan, hal ini terlihat dari alur pemikiran dan rumusan masalah yang ada. Dalam penelitian ini peneliti menitik beratkan pada prosedur pembiayaan murabahah, konsep jaminan, pembebanan fidusia dalam jaminan tersebut, dan manfaatnya bagi pembiayaan.

G. Kerangka Berfikir

BMT Amanah merupakan lembaga keuangan syariah yang melaksanakan kegiatan dalam dua aspek, yaitu pendanaan dan pembiayaan. Dalam hal pembiayaan BMT Amanah memberikan pembiayaan dalam berbagai produk, antara lain Murabahah, Ijarah, Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik, dan Mudharabah. Masing-masing produk mempunyai keunggulan dan manfaat sesuai kebutuhan dan harapan BMT Amanah.

Salah satu pembiayaan yang sangat diminati nasabah, yaitu murabahah adalah pembiayaan yang berupa jual beli untuk membantu nasabah dalam menambah modal usaha maupun untuk kebutuhan konsumtif. Pembiayaan ini banyak peminatnya karena proses dan prosedurnya lebih mudah dibanding pembiayaan yang lain. Nasabah yang ingin melakukan pembiayaan ini bisa langsung datang mengajukan

pembiayaan ke BMT Amanah dengan melengkapi syarat-syarat yang telah ditentukan oleh pihak BMT Amanah.

Mulai dari pengajuan pembiayaan sampai disetujui dan dana cair, perlu ada banyak prosedur yang dilalui. Perlu dilakukan beberapa analisis oleh BMT Amanah terkait dengan calon nasabah, perlu dilengkapi persyaratan-persyaratan yang ada pada pembiayaan tersebut. Salah satu persyaratan yang harus dipenuhi nasabah adalah menyediakan adanya jaminan. Dalam aturan tentang murabahah disebutkan bahwa jaminan bukan suatu merupakan suatu syarat yang harus ada dalam pembiayaan ini, tetapi dalam prakteknya agunan ini merupakan syarat yang harus ada. Lebih lanjut mengenai jaminan, jaminan dalam pembiayaan murabahah di BMT Amanah ada yang diikat dengan fidusia dan ada yang tidak. Dalam pengikatan fidusia pada agunan yang ada tentu berisi tujuan-tujuan yang ingin dicapai oleh BMT Amanah.

Dalam penguatan jaminan, BMT Amanah mengikat sebagian jaminan dengan fidusia, dan sebagian yang lain tidak terikat. Aturan yang ada dalam jaminan fidusia tentu harus menyesuaikan aturan khusus perbankan syariah, karena perbankan syariah mempunyai aturan khusus yang berbeda dengan lembaga keuangan konvensional. Salah satu aturan yang harus disesuaikan adalah adanya PSAK 102 tentang pembiayaan murabahah. Dalam PSAK tersebut penyelesaian pembiayaan bermasalah dalam hal eksekusi jaminan terdapat perbedaan dengan aturan jaminan fidusia.

Keberadaan perbedaan dalam hal pengikatan jaminan dengan fidusia dan tidak, tentu akan membawa perbedaan dalam kaitannya dengan pembiayaan murabahah.

Gambar 2. 1 Bagan kerangka berfikir