

**PENERAPAN AGUNAN PADA AKAD *IJARAH* MULTIJASA
PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)**



SKRIPSI

Diajukan kepada Jurusan Hukum Ekonomi Syari'ah IAIN Purwokerto
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)

IAIN PURWOKERTO

Oleh :

**FAISAL AKBAR WALIYAFI
NIM. 1522301011**

**JURUSAN HUKUM EKONOMI SYARIAH
FAKULTAS SYARIAH
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI PURWOKERTO
2020**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Faisal Akbar Waliyafi
NIM : 1522301011
Jenjang : S-1
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Jurusan : Muamalah
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul “**Penerapan Agunan Pada Akad *Ijārah* Multijasa Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)**” adalah murni penelitian/karya tulis karya saya pribadi. Hal-hal yang bukan karya saya dalam skripsi ini diberi tanda citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Jika di kemudian hari pernyataan saya terbukti tidak benar, maka saya siap menerima sanksi sebagaimana mestinya.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto,
Yang Menyatakan,



Faisal Akbar waliyafi
NIM. 1522301011

PENGESAHAN

Skripsi Berjudul :

**PENERAPAN JAMINAN FIDUSIA PADA AKAD *MURĀBAĤĀH*
PERSPEKTIF HUKUM EKONOMI SYARIAH
(Studi Kasus di BPRS BAS Purwokerto)**

Yang disusun oleh Faisal Akbar Waliyafi (NIM. 1522301011) Program Studi Hukum Ekonomi Syari'ah jurusan Muamalah Fakultas Syari'ah Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Purwokerto, telah diujikan pada tanggal 23 oktober 2020 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) oleh sidang dewan penguji skripsi.

Ketua Sidang/penguji I,



Bani Sarif Maula M.Ag.

NIP. 19750620 200112 1 003

Sekretaris Sidang/Penguji II,



Luqman Rico Khashogi S.H.I., M.S.I

NIP. 198611042019031008

Pembimbing/penguji III,



Sugeng Riyadi, S.E., M.S.I

NIP. 19810730 201503 1 001

Mengetahui

Dekan Fakultas Syari'ah



Supani, S.Ag., M.A.

NIP. 19700705 200312 1 001

NOTA DINAS PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) eksemplar
Hal : Pengajuan Skripsi Faisal Akbar Waliyafi

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syari'ah
IAIN Purwokerto
Di
Purwokerto

Assalamualaikum Wr. Wb.

Setelah kami arahkan, telaah, serta mengadakan koreksi dan perbaikan seperlunya, maka bersama surat ini kami kirimkan naskah skripsi milik :

Nama : Faisal Akbar Waliyafi
NIM : 1522301011
Program Studi : Hukum Ekonomi Syari'ah
Jurusan : Muamalah
Fakultas : Syari'ah
Judul : Penerapan Agunan Pada Akad *Ijārah* Multijasa
Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di BMT
Dana Mentari Purwokerto)

Dengan ini kami memohon agar skripsi mahasiswa tersebut dapat diuji munaqosyahkan. Atas perhatian dan kerjasama Bapak, kami ucapkan terimakasih.

Wassalamualaikum. Wr. Wb.

Purwokerto,
Pembimbing,



Sugeng Riyadi, S.E, M.S.I
NIP. 19810730 201503 1 00 1

PENERAPAN AGUNAN PADA AKAD *IJĀRAH* MULTIJASA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)

Faisal Akbar Waliyafi
1522301011

Abstrak

Agunan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. *Ijārah* dalam perbankan dikenal dengan *operationallease* yaitu kontrak sewa antar yang menyewakan dan penyewa, dimana penyewa membayar sewa sesuai perjanjian dan ketika jatuh tempo, asset yang disewa dikembalikan pada pihak penyewa. BMT Dana Mentari Purwokerto dengan segala produk dan layanannya dalam kegiatan usahanya juga berpedoman dengan ketentuan perbankan secara umum atau ketentualainnya seperti pengaturan tentang agunan. Salah satu pembiayaan yang cukup berkembang pada BMT Dana Mentari Purwokerto adalah pembiayaan *Ijārah* Multijasa. Dalam praktiknya pembiayaan yang dilakukan menggunakan pengikatan agunan, karena pembebanannya dianggap sederhana, mudah, dan relatif cepat. Penelitian ini bermaksud untuk mengetahui bagaimana penerapan agunan pada akad *Ijārah* Multijasa serta mengetahui prespektif hukum ekonomi Syariah tentang penerapan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang didapat dari sumber data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Sumber data Sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok dan melengkapi kekurangan-kekurangan yang ada pada data primer. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode dokumentasi, observasi, dan wawancara. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode triangulasi, triangulasi adalah suatu cara mendapatkan data yang benar-benar absah dengan menggunakan pendekatan metode ganda, kemudian teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto dapat disamakan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.6/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* karena pada praktik yang dilakukan dalam pengikatan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto sudah memenuhi syarat dan ketentuan dari fatwa tersebut seperti agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto yang merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda sehingga dapat disamakan dengan *Rahn Tasjily*.

Kata Kunci : Akad *Ijārah* Multijasa, Agunan.

MOTTO

Berbuat baiklah agar orang lain senang dan memberikan senyuman indah



PERSEMBAHAN

Puji syukur terhadap Allah SWT yang telah memberikan kemudahan dan hikmah dalam penyelesaian tugas akhir ini.

1. Terimakasih kepada kedua orang tua saya sebagai cahaya yang tak pernah redup, senyum yang tak pernah sirna, dan motivasi yang tak pernah berakhir (**Bapak M. Maksum dan Ibu Eko Yuliyanti**).
2. Adikku tercinta Cintiya Rizky yang selalu memberikan semangat dan dan menghibur. Semoga kita semua menjadi orang yang lebih baik, berguna bagi orang tua, agama, dan bangsa
3. Terimakasih kepada guru-guru ataupun para dosen sebagai orang tua kedua saya, khususnya Sugeng Riyadi, S.E, M.S.I yang selalu memberikan kritik dan saran kepada saya.
4. Terimakasih untuk teman-teman yang telah menjadi penyemangat dalam perjalananku, sebagai nafas yang kedua dalam hidupku, menjadi benih semangat dalam mimpiku. Pertama, **Keluarga Besar HES A 2015** yang telah memberi canda tawanya disetiap perkuliahan.



IAIN PURWOKERTO

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-INDONESIA

Transliterasi kata-kata Arab yang dipakai dalam menyusun skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama antara Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987.

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	ba'	B	be
ت	ta'	t	te
ث	ṡa	ṡ	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	je
ح	ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	kha'	Kh	ka dan ha
د	Dal	D	de
ذ	Ḍal	Ḍ	zet (dengan titik di atas)
ر	ra'	R	er
ز	Zai	Z	zet
س	Sin	S	es
ش	Syin	Sy	es dan ye
ص	Sad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	ṡa'	ṡ	te (dengan titik di bawah)

ظ	za'	Z	zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain '....	koma terbalik keatas
غ	Gain	G	ge
ف	fa'	F	ef
ق	Qaf	Q	qi
ك	Kaf	K	ka
ل	Lam	L	el
م	Mim	M	em
ن	Nun	N	en
و	Waw	W	w
هـ	ha'	H	ha
ء	Hamzah	'	apostrof
ي	ya'	Y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab seperti bahasa Indonesia, terdiri dari vokal pendek, vokal rangkap dan vokal panjang.

1. Vokal Pendek

Vokal tunggal bahasa Arab lambangnya berupa tanda atau harakat yang transliterasinya dapat diuraikan sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
— /	<i>Fatḥah</i>	fatḥah	A
— /	<i>Kasrah</i>	Kasrah	I
— و	<i>ḍamah</i>	ḍammah	U

2. Vokal Rangkap.

Vokal rangkap Bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

Nama	Huruf Latin	Nama	Contoh	Ditulis
<i>Fathah</i> danya'	Ai	a dan i	الْبَيْع	<i>Bay'a</i>
<i>Fathah</i> dan <i>Wawu</i>	Au	a dan u	رَبَا	<i>Ribā</i>

3. Vokal Panjang.

Maddah atau vocal panjang yang lambing nya berupa harakat dan huruf, transliterasinya sebagai berikut:

<i>Fathah</i> + alifditulis ā	Contoh تجارة ditulis <i>tijārah</i>
<i>Fathah</i> + ya' ditulis ā	Contoh تنسى ditulis <i>tansā</i>
Kasrah + ya' matiditulis ī	Contoh المشركين ditulis <i>al-musyrikīna</i>
<i>dammah</i> + wawumatiditulis ū	Contoh يظهرها ditulis <i>yuzahirū</i>

C. Ta' Marbūṭah

1. Bila dimatikan, ditulis h:

الأباحة	Ditulis <i>al-ibāhah</i>
معاملة	Ditulis <i>mu'āmalah</i>

2. Bila dihidupkan karena berangkat dengan kata lain, ditulis t:

نعمة الله	Ditulis <i>ni'matullāh</i>
-----------	----------------------------

3. Bila *ta marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al*, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ditransliterasikan dengan *h* (h).

المصلحة	Ditulis <i>Al-Maṣlahah</i>
---------	----------------------------

D. Syaddah (Tasydīd)

Untuk konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap:

انّ الله	Ditulis <i>inallāha</i>
الذّين	Ditulis <i>al-laẓīna</i>

E. Kata Sandang Alif + Lām

1. Bila diikuti huruf *Qamariyah*

المتّقين	Ditulis <i>al-muttaqīna</i>
المشركين	Ditulis <i>al-musyrikīna</i>

2. Bila diikuti huruf *Syamsiyyah*

الصّلح	Ditulis <i>aṣ-ṣulḥu</i>
--------	-------------------------

IAIN PURWOKERTO

KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah, Dzat yang dengan izin-Nya kita bisa memperoleh ilmu pengetahuan. Sholawat serta salam tak lupa penulis haturkan kepada Nabi agung Muhamad Saw, utusan Allah yang telah memberikan suri-tauladan yang baik kepada seluruh umat manusia.

Skripsi dengan judul “Penerapan Agunan Pada Akad *Ijārah* Multijasa Perspektif Hukum Islam (Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)” merupakan sebuah karya ilmiah yang penulis buat dari berbagai sumber serta dengan dukungan dari banyak pihak. Oleh karena itu, ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya penulis haturkan kepada :

1. Dr. Supani, M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
2. Bapak Agus Sunaryo, M.S.I., selaku Ketua Jurusan Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
3. Sugeng Riyadi, S.E, M.S.I selaku pembimbing. Terimakasih atas ilmu, waktu, serta bimbingan yang diberikan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Segenap Dosen dan Staf Karyawan Fakultas Syari’ah Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
5. Segenap Staf dan Karyawan Perpustakaan Institut Agama Islam Negeri Purwokerto.
6. Orang tua saya, M. Maksum dan Eko Yuliyanti. Terimakasih atas segala dukungan, motivasi dan kasih sayang yang telah diberikan.
7. Untuk Ita Yugi Astuti, terimakasih atas segala motivasi dan semangat.

8. Keluarga besar HES A angkatan 2015. Terimakasih atas segala motivasi dan pengalamannya di dalam penulis berdikari menuntut ilmu di IAIN Purwokerto.
9. BMT Daana Mentari Purwokerto yang sudah memberikan izin dan waktunya untuk melakukan penelitian.

Ucapan terimakasih penulis tidak cukup untuk membalas segala kebaikan yang telah diberikan untuk penulis. Namun, semoga Allah lah yang akan memberi balasan kelak, dengan balasan yang lebih baik.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Namun, penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberi pengetahuan bagi pembaca, dan dijadikan bahan rujukan pada penelitian-penelitian lainnya. Kritik dan saran selalu penulis nantikan agar pada penulisan karya-karya ilmiah selanjutnya, penulis bisa membuatnya dengan lebih baik.

Demikian seuntai kata yang penulis sampaikan. Terimakasih atas perhatiannya. Kurang dan lebihnya mohon maaf. Semoga kita semua termasuk umat yang mendapat keberkahan oleh Allah. Swt. Amin.

IAIN PURWOKERTO

Purwokerto, Desember 2019

Penulis,



Faisal Akbar Waliyafi
NIM. 1522301011

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN NOTA DINAS PEMBIMBING.....	iv
ABSTRAK	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	viii
KATA PENGANTAR.....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Definisi Oprasional	5
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
E. Telaah Pustaka	11
F. Sistematika Penulisan.....	13

BAB II LANDASAN TEORI

A. GAMBARAN UMUM AGUNAN

1. Pengertian Agunan/ Jaminan.....	15
2. Dasar Hukum Agunan	17
3. Asas-Asas Agunan/Jaminan	24
4. Rukun dan Syarat Agunan/ Jaminan	27
5. Jenis-Jenis Agunan/ Jaminan.....	29
6. Fungsi Jaminan, dan Manfaat Agunan/ Jaminan.....	30

B. GAMBARAN UMUM *IJĀRAH*

1. Pengertian <i>Ijārah</i>	32
2. Dasar Hukum <i>Ijārah</i>	36
3. Rukun <i>Ijārah</i> dan Syarat <i>Ijārah</i>	38
4. Jenis-jenis <i>Ijārah</i>	42
5. Teknis Penerapan Akad <i>Ijārah</i> di BMT.....	44
6. Skema Teknis Penerapan Akad <i>Ijārah</i> di BMT	46

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	47
B. Pendekatan Penelitian	48
C. Tempat Penelitian.....	49
D. Sumber Data.....	49
1. Data Primer.....	49
2. Data Skunder	50
E. Metode Pengumpulan Data	50
1. Observasi	50
2. Interview (Wawancara)	51
3. Dokumentasi.....	51
F. Metode Analisis Data	52

BAB IV PENERAPAN AGUNAN PADA AKAD *IJĀRAH* MULTIJASA PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)

A. Gambaran Umum KSU BMT Dana Mentari Purwokerto.....	56
1. Profil BMT Dana Mentari Purwokerto	56

2. Produk-Produk KSU BMT Dana Mentari Purwokerto	59
3. Strategi Marketing Funding dan Lending KSU BMT Dana Mentari Purwokerto	64
4. Struktur Organisasi KSU BMT Dana Mentari Purwokerto	66
B. Penerapan Agunan pada Pembiayaan dengan Akad <i>Ijārah</i> Multijasa di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto	67
1. Prosedur Proses Pemberian Pembiayaan Akad <i>Ijārah</i> Multijasa di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto.....	67
2. Pengikatan Agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto	71
3. Analisis Penerapan Agunan Pada Akad <i>Ijārah</i> Multijasa Perspektif Hukum Islam	75
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	82
B. Saran.....	84
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Islam merupakan suatu agama yang mengatur cara hidup manusia dalam segala aspek, termasuk aspek ekonomi seperti mencari nafkah. Kegiatan ekonomi adalah wajib dan pada zaman modern ini kegiatan perekonomian tidak akan sempurna tanpa adanya lembaga perbankan, maka lembaga perbankan ini pun wajib diadakan. Hal ini sesuai dengan kaidah dalam ushul fiqh yang menyatakan bahwa “*mā la yatimī al-wajib illa bihi fa huwa wajib*”, yakni sesuatu yang harus ada untuk menyempurnakan yang wajib, maka ia wajib diadakan.¹

Bank syariah lahir di Indonesia sekitar tahun 90-an atau tepatnya setelah ada Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992, yang direvisi menjadi Undang-Undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998, dalam bentuk sebuah Bank yang beroperasinya dengan sistem bagi hasil atau Bank syariah. Keberadaan Bank syariah semakin mapan setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.²

Perkembangan pesat yang dialami oleh perbankan syariah merupakan bentuk respon positif bagi perekonomian Islam di tengah masyarakat, secara kelembagaan perbankan syariah di Indonesia dapat dipetakan menjadi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) dan *bayt al-māl wa al-tamwil* (BMT).

¹ Adi Warman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), edisi ketiga, hlm. 14-15.

² Muhammad, *Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005), hlm. 1-2.

BMT adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya *bayt al-māl wa al-tamwīl* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha menengah ke bawah antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. BMT juga bisa menerima titipan zakat, infak, dan sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya. Selain itu, yang mendasar adalah bahwa seluruh aktifitas harus dijalankan berdasarkan prinsip muamalah ekonomi dalam Islam.³

Keberadaan BMT diharapkan dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat melalui produk yang disediakan, baik hubungannya dengan menabung atau meminjam. Produk yang ditawarkan oleh BMT kepada nasabah dapat digolongkan menjadi dua, yaitu produk penghimpunan dana (*funding*) dan produk penyaluran dana (*landing*). Penghimpunan dana di BMT berbentuk simpanan/tabungan, giro, deposito dan akad yang digunakan adalah akad *wadī'ah* dan *muḍārabah*. Dalam penyaluran dana kepada nasabah, BMT menyalurkan dalam bentuk pembiayaan. Produk pembiayaan di BMT terbagi dalam tiga kategori berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli, pembiayaan dengan prinsip kerjasama, dan pembiayaan dengan prinsip sewa menyewa.⁴

Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditunjukkan untuk memiliki barang dengan akad yang digunakan yaitu akad *murābahah*. Pembiayaan dengan

³ Hertanto Widodo Ak, dkk, *Panduan Praktis Operasional Baitul māl wa tamwīl (BMT)*, (Bandung: Mizan, 2000), cet ke-2, hlm. 82.

⁴ Dewi Khasanah, *Praktik Akad Ijārah pada Pembiayaan Multijasa di BMT Amanah Wangon Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*, Skripsi (Istitut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016), hlm. 2.

prinsip kerja sama ditunjukkan untuk kedua belah pihak atau lebih yang ingin bekerja sama untuk usaha tertentu akad yang digunakan yaitu akad *musyārahah* dan *muḍārabah*, sedangkan pembiayaan dengan prinsip sewa-menyewa ditunjukkan untuk mendapatkan jasa dan akad yang digunakan yaitu *ijārah* dan *al-qarḍ*.⁵

BMT dalam operasionalnya, menitikberatkan pada peningkatan kualitas kehidupan ekonomi sosial masyarakat menengah ke bawah.⁶ BMT Dana Mentari berdiri di Purwokerto sejak tahun 1995. BMT Dana Mentari sudah memberikan pelayanan kepada masyarakat baik pinjaman dana ataupun penyimpanan dana, produk dari BMT Dana Mentari yaitu *Murābahah*, *Ijārah*, *Muḍārabah*, *Qarḍ*, *Ar-Rahn*. Salah satu produk BMT yang banyak diminati nasabah ialah akad *ijārah* yang notabnya merupakan akad sewa. Hal ini dapat dilihat dari seluruh nasabah di BMT Dana Mentari Purwokerto Cabang Pasar Pon yang berjumlah kurang lebih 552 nasabah. Sekitar 80% dari seluruh nasabah di BMT Dana Mentari Purwokerto Cabang Pasar Pon menggunakan akad *Ijārah*.⁷

Menurut Fatwa DSN MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 pembiayaan multijasa hukumnya boleh (*ja'iz*) dengan menggunakan akad *ijārah* atau *kafālah*. Dalam lembaga keuangan syariah yang menggunakan akad *ijārah*, maka harus mengikuti ketentuan yang ada dalam fatwa akad *ijārah*.

⁵ Dewi Khasanah, *Praktik Akad Ijārah pada Pembiayaan Multijasa di BMT Amanah Wangon Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*, hlm. 3.

⁶ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil* (Yogyakarta: UII Press, 2004), hlm. 73.

⁷ Wawancara dengan Bu Endah Selaku Bagian Administrasi B MT Dana Mentari Purwokerto Cabang Pasar Pon, pada tanggal 7 Oktober 2019 pukul 13:30.

Kemudian, lembaga keuangan syari'ah yang menggunakan akad *kafālah*, maka harus mengikuti ketentuan yang ada dalam akad *kafālah*. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut lembaga keuangan syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*, besar *ujrah* atau *fee* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.⁸

Pasal-pasal yang tertuang pada surat perjanjian antara pihak BMT Dana Mentari Purwokerto dengan pihak nasabah, salah satu pasalnya mengenai jaminan (agunan), tepatnya pada pasal kedelapan pada surat perjanjian antara pihak BMT dengan pihak nasabah, sedangkan dalam konsep fikih klasik penerapan akad *ijārah* pihak penyewa hanya mendapatkan *ujrah* (upah) dari barang atau jasa yang disewakan kepada pihak yang menyewa tanpa mengalihkan hak atas kepemilikannya.⁹ Selain itu, pihak penyewa dalam menyewakan barang atau jasa tidak menyertakan agunan kepada pihak yang menyewa. Sebab, rukun dan syarat dalam akad *ijārah* juga tidak disertai adanya agunan didalamnya.¹⁰

Pelaksanaannya di BMT Dana Mentari memberikan fasilitas pembiayaan dengan akad *ijārah* kepada nasabah yang memerlukan, untuk kepentingan membiayai pembayaran sekolah, renovasi rumah, biaya untuk usaha, biaya untuk pernikahan dan biaya lain yang disertai dengan agunan. Adapun agunan yang digunakan BMT Dana Mentari Cabang Pasar Pon kepada nasabah,

⁸ Dewi Khasanah, "Praktik Akad *Ijārah* Pada Pembiayaan Multijasa di BMT Amanah Wangon Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah", hlm. 4.

⁹ Maskur Rosyid, "Prinsip Keadilan dalam Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlik (IMBT); KUH Perdata vs Fikih Klasik, *Jurnal Islamomic*, Vol. V No. 2, Agustus 2016, hlm. 94.

¹⁰ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2015), hlm. 303.

seperti BPKB kendaraan, sertifikat tanah, sertifikat rumah.¹¹ Sedangkan pada prinsipnya, pembiayaan akad *ijārah* dilihat dari rukun dan syaratnya tidak disebutkan adanya penggunaan agunan, kemudian diperkuat dengan fatwa DSN MUI No: 098/DSN-MUI/IV/2000 yang menjelaskan bahwa pada akad *ijārah* tidak disebutkan ketentuan tentang adanya agunan.

Berangkat dari beberapa fenomena argumen di atas, maka penulis tertarik menjadikan penelitian ini sebuah karya ilmiah yang berjudul **“PENERAPAN AGUNAN PADA AKAD *IJARAH* PERSPEKTIF HUKUM ISLAM (Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)”**

B. Definisi Oprasional

Untuk menghindari adanya kesalahpahaman dalam memahami judul penelitian ini, maka akan dijelaskan beberapa istilah yang berkaitan dengan judul penelitian, istilah-istilah tersebut adalah :

1. Penerapan

Penerapan Menurut beberapa ahli berpendapat bahwa, penerapan adalah suatu perbuatan mempraktekkan suatu teori, metode, dan hal lain untuk mencapai tujuan tertentu dan untuk suatu kepentingan yang diinginkan oleh suatu kelompok atau golongan yang telah terencana dan tersusun sebelumnya. Penerapan dapat berarti sebagai suatu pemakaian atau aplikasi suatu cara atau metode suatu yang akan diaplikasikannya.

¹¹ Wawancara dengan Bu Endah selaku bagian Administrasi BMT Dana Mentari Purwokerto Cabang Pasar Pon, pada tanggal 7 Oktober 2019 pukul 13:30.

Arti kata penerapan adalah bisa berarti pemakaian suatu cara atau metode atau suatu teori atau sistem.¹²

2. Agunan

Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan.¹³ Jaminan untuk menjamin tertibnya suatu pembayaran kembali atau pelunasan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan perjanjian.

Untuk keyakinan Bank atas dana yang di berikan berupa kredit salah satu hal yang paling diutamakan adalah agunan karena bila terjadi kemacetan dalam pembayaran kredit sebagai alternatif pembayaran. Barang yang dapat dijadikan agunan biasanya *real property*.¹⁴ Berdasarkan Undang-undang perbankan, perubahan atas UU No.7/1992 jo UU No.10/1998 pasal 1 ayat 23 menyatakan, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembayaran prinsip syariah. Agunan hanya salah satu syarat yang diharuskan dalam pemberian fasilitas kredit selain Bank juga harus menilai watak, kemampuan modal, dan prospek usaha dari nasabah

¹² Shinta Tomuka, "Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance dalam Pelayanan Publik di Kecamatan Girian Kota Bitung (Studi Tentang Pelayanan Akte Jual Beli)", *Jurnal Politico*, Vol 2 No 2. 2013. hlm. 3.

¹³ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah Aspek Prikatan, Perosedur Pembedaan, dan Eksekusi*, (Depok: kencana, 2017), hlm. 35.

¹⁴ Shahara Nur Laila dan Chistono Utom, "Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya", *Jurnal Teknik Pomits*, Vol. 2, 2013 hlm. 67.

debitur.¹⁵ Agunan merupakan pilihan terakhir sebagai (*scond way out*) apabila debitur tidak dapat melunasi pinjamannya dalam waktu tertentu, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai.¹⁶

3. Akad *Ijārah* Multijasa

Akad ijārah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh lembaga keuangan syari'ah, baik perbankan maupun non perbankan kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa. Akad *ijārah* multijasa merupakan akad yang digunakan dalam pembiayaan untuk jasa selain jual beli dan bagi hasil usaha.

Transaksi *ijārah* multijasa adalah sewa menyewa atas suatu barang dan jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan. Pembiayaan *ijārah* multijasa merupakan fasilitas pembiayaan konsumtif seperti biaya pendidikan, kesehatan, dan pernikahan.¹⁷

Bahwa BMT Dana Mentari Purwokerto hanya menyerahkan dana untuk pembayaran sepenuhnya kepada nasabah sehingga BMT Amanah tidak bekerjasama secara langsung dengan penyedia jasa, seperti sekolah, rumah sakit, sebagainya serta objek sewa dari akad *ijārah* bukan merupakan sewa manfaat atau sewa produk jasa, melainkan BMT dana

¹⁵ Njo Anastesia, "Penilaian atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau", *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol.8, 2006, hlm. 119.

¹⁶ Juwita Permadani, "Analisis Penilaian Agunan pada Pembiayaan IB kepemilikan di PT BPRS Gunung Selamat Cilacap", *skripsi*, Istitut Agama Islam Negeri Purwokerto 2017 hlm. 5.

¹⁷ Acmad Farid, "Pembiayaan *Ijārah* Multijasa pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo", *Jurnal Iqtishoduna*, Vol. 6, 2015, hlm. 80.

mentari hanya memfasilitasi anggota dengan sejumlah dana yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan nasabah.¹⁸

4. Hukum Islam

Hukum Islam atau syariat Islam adalah sistem kaidah-kaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan sunah Rasul mengenai tingkah laku *mukallaf* (orang yang sudah terbebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya. Hukum Islam merupakan sebuah aturan yang diadakan oleh Allah untuk umat-Nya yang dibawa oleh seorang Nabi SAW, baik hukum yang berhubungan dengan kepercayaan (*aqidah*) maupun hukum-hukum yang berhubungan dengan *amaliyah* (perbuatan) yang dilakukan oleh umat muslim semuanya.¹⁹

Hukum Islam ditinjau dari segi ruang lingkup pada umumnya para ahli hukum Islam membatasi ruang lingkup tersebut pada lima hal yang menonjol yaitu :

- a. Hukum Islam dilihat dari segi obyek dan pembahasannya.
- b. Hukum Islam dilihat dari status dan aplikasinya.
- c. Hukum Islam dilihat dari segi dapat atau boleh dan tidaknya dilakukan ijthad.
- d. Hukum Islam dilihat dari segi dalil.
- e. Hukum Islam dilihat dari segi *kehujjahan* dalilnya.

¹⁸ Wawancara dengan Bu Endah selaku bagian Administrasi BMT Dana Mentari Purwokerto Cabang Pasar Pon, pada tanggal 7 Oktober 2019 pukul 13:30.

¹⁹ Eva Iryani, "Hukum Islam, Demokrasai dan Hak Asasi Manusia", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. 17, 2017, hlm. 24.

Hukum Islam dikategorikan sebagai *muamalat* dimaksudkan untuk mengatur hubungan antara sesama manusia atau antara manusia dengan alam sekitarnya. Sekalipun tetap ada dimensi-dimensi ketuhanannya.²⁰

Dewan Syariah Nasional (DSN) salah satu lembaga yang bertugas untuk menggali, mengkaji dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (*syari'ah*) untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga-lembaga keuangan syariah, serta mengawasi pelaksanaan dan implementasinya. Untuk merumuskan fatwa-fatwanya, Dewan Syariah Nasional menggunakan ketiga metode *istinbath*, untuk masalah-masalah yang secara eksplisit diatur oleh nas, Dewan Syariah Nasional menempuh metode *bayani*, jika terdapat perbedaan pendapat ulama tentang masalah tersebut, Dewan Syariah Nasional biasanya melakukan *tarjih* dengan mengambil pendapat yang lebih kuat. Dalam kasus-kasus yang hanya secara implisit diatur oleh nas, namun ditemui kesamaan *illat* dengan kasus yang diatur secara eksplisit oleh nas, maka Dewan Syariah Nasional menempuh metode *tahlili*, baik bersandar pada *illat jalî*. Adapun dalam kasuskasus baru yang tidak ditemukan dalil-dalil yang secara khusus mengaturnya, Dewan Syariah Nasional menempuh metode *istishlahi*.²¹

²⁰ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Implementasinya dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, (UII Press Yogyakarta, 2017), hlm 33.

²¹ Nur Hidayah, "Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah di Indonesia", *Al-'Adalah*, Vol. X, No. 1, 2011, hlm 23.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Penerapan Agunan pada Akad *Ijārah* Multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto ?
2. Bagaimana Penerapan Agunan pada Akad *Ijārah* Multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto dalam Tinjauan Hukum Islam ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian :
 - a. Untuk mengetahui bagaimana penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto.
 - b. Untuk mengetahui bagaimana penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto tinjauan Hukum Islam.
2. Manfaat penelitian :

Dari penelitian dan penulisan mengenai penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa diharapkan dapat memberikan manfaat yaitu, kepada:

- a. Bagi peneliti dapat digunakan guna memenuhi persyaratan akademis untuk menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu (S1) Hukum Ekonomi Syariah di IAIN Purwokerto.
- b. Bagi akademisi IAIN Purwokerto hasil temuan peneliti dapat digunakan sebagai acuan evaluasi untuk meningkatkan ilmu pengetahuan dan menambah wawasan keilmuan.

- c. Bagi industri BMT terutama untuk BMT Dana Mentari Purwokerto menjadi sumber pengetahuan baru yang dapat digunakan sebagai acuan evaluasi dan meningkatkan kualitas pelayanan.

E. Telaah Pustaka

Dalam sebuah penelitian, kajian pustaka merupakan sesuatu yang sangat penting untuk memberikan sumber data yang dapat memberikan penjelasan terhadap permasalahan yang diangkat sehingga menghindari adanya duplikasi terhadap penelitian ini. Kajian pustaka digunakan untuk mengemukakan teori-teori yang relevan dengan masalah yang akan diteliti ataupun bersumber dari penelitian terdahulu. Di antara beberapa kajian yang relevansi dengan judul di atas adalah :

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Perbedaan Penelitian
1	Dewi Khasanah	Praktik Akad <i>Ijārah</i> pada Pembiayaan Multijasa di BMT Amanah Wangon Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah. ²²	Dalam skripsi tersebut menjelaskan bagaimana penerapan teori dan praktek akad <i>ijārah</i> pada pembiayaan <i>ijārah</i> multijasa yang ada di BMT Amanah Wangon dalam perspektif hukum ekonomi syari'ah, sedangkan dalam skripsi ini penulis ingin menjelaskan tentang

²² Dewi Khasanah, "Praktik Akad *Ijārah* pada Pembiayaan Multijasa di BMT Amanah Wangon Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah", *Skripsi*, Istitut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016.

			teori dan menekankan penggunaan agunan pada akad <i>ijārah</i> multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto.
2	Indah Deliyani	Analisis terhadap Aplikasi Pembiayaan <i>Ijārah</i> Multijasa pada BMT Al-Munawwarah. ²³	Dalam skripsi ini bertujuan untuk mengetahui apakah aplikasi yang dilakukan di BMT tersebut sudah sesuai dengan fatwa yang disusun oleh DSN dan juga melihat apakah pembiayaan multijasa memberikan keuntungan kepada BMT al-Munawwarah, sedangkan dalam skripsi ini penulis ingin menjelaskan tentang analisis teori dan menekankan penggunaan agunan pada akad <i>ijārah</i> multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto.

²³ Indah Deliyani, "Analisa terhadap Aplikasi Pembiayaan *Ijārah* Multijasa pada BMT Al-Munawwarah", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2008.

3	Nur Aifa	Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jaminan dalam Akad <i>Ijārah</i> (Studi Kasus Pembiayaan Multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran). ²⁴	Dalam skripsi ini bertujuan untuk mengetahui apakah pelaksanaan jaminan di BMT Al-Hikmah Ungaran tersebut sudah sesuai dengan teori, sedangkan dalam skripsi ini penulis ingin menjelaskan tentang analisis teori dan menekankan penerapan hukum islam terhadap agunan pada akad <i>ijārah</i> multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto.
---	----------	---	--

F. Sistematika Penulisan

Agar penulisan skripsi ini dapat tersusun secara sistematis sehingga nantinya dapat dengan mudah di pahami oleh para pembaca, maka penulis sajikan sistematika pembahasan sebagai gambaran umum dari pembahasan skripsi ini sebagai berikut :

Bab I adalah pendahuluan, merupakan pendahuluan dari skripsi ini yang berisi mengenai latar belakang masalah, definisi oprasional, rumusan masalah,

²⁴ Nur Aifa, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jaminan dalam Akad *Ijārah* (Studi Kasus Pembiayaan Multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran)”, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017.

tujuan dan manfaat, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II adalah pembahasan, merupakan bab yang membahas mengenai agunan, yang meliputi pengertian agunan, akad *ijārah* multijasa, rukun, syarat dan dasar hukumnya.

Bab III adalah metodologi penelitian, bab metodologi penelitian merupakan pembahasan mengenai metode yang digunakan penulis dalam penelitian. Pembahasan dalam bab ini meliputi jenis penelitian, subyek dan obyek penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, dan teknik analisis data.

Bab IV adalah pembahasan, bab pembahasan merupakan inti dari skripsi, di dalam bab ini penulis akan menjelaskan gambaran umum tentang penerapan agunan dan tinjauan hukum Islam mengenai agunan pada akad *ijārah* multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto, penyajian data hasil penelitian, dan analisis data bagaimana pelaksanaan agunan serta tinjauan hukum Islam terhadap penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto.

Bab V memuat kesimpulan yang berisi mengenai penutup yang berupa kesimpulan dan saran saran.

BAB II LANDASAN TEORI

A. GAMBARAN UMUM AGUNAN

1. Pengertian Agunan/ Jaminan

Sering kita jumpai dalam Pasal 1 angka 23 UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang diubah dengan UU Nomor 10 Tahun 1998, yang menyebutkan sebagai berikut:

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada Bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.¹

Dalam perspektif syariah, sebutan “jaminan” dikenal dengan istilah *rahn*. *Rahn* secara *lughawi al-ṣubut wa al-dawam* (tetap dan kekal) sebagian ulama *lughat* memberi arti *al-habs* (tertahan). Sedangkan, secara istilah pengertian *rahn* adalah menahan suatu benda secara hak yang memungkinkan untuk di eksekusi, maksudnya menjadikan sebuah benda/ barang yang memiliki nilai harta dalam pandangan syara sebagai jaminan atas hutang selama dari barang tersebut hutang dapat diganti baik keseluruhan atau sebagian.²

Menurut Wahbah al-Zuhaili, yang termasuk sebuah jaminan yaitu *kafalah* (jaminan), *hawalah* (pengalihan hutang/ anjak piutang) serta *rahn* (gadai) ketiganya saling berkaitan dan masuk dalam kategori bentuk akad *al-Istiitsaaq* (penguatan, pemastian, penjaminan).

¹ Rachnadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 66-67.

² Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 147.

Ketiganya merupakan bagian dari apa yang disebut sebagai jaminan dari sebuah hutang.³

Jaminan adalah suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan. Jaminan adalah barang atau sesuatu yang dapat dijadikan jaminan pada saat seseorang akan melakukan pinjaman dana dalam bentuk kredit ke sebuah perbankan atau leasing.

Sedangkan, buku 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Bab I tentang ketentuan umum Pasal 20 angka 14 dinyatakan bahwa *rahn* adalah⁴:

“Penguasaan barang milik peminjam oleh pemberi pinjaman sebagai jaminan”

Dari beberapa definisi tersebut diatas dapat diketahui bahwa unsur-unsur *rahn*⁵:

- a. Adanya barang atau benda yang mempunyai nilai ekonomis
- b. Adanya perbuatan menahan barang atau benda yang menjadi jaminan
- c. Memberi manfaat

³ Rayno Dwi Adityo, “Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Jaminan Keperdataan”, *Jurnal Yuridis* Vol.2 No. 1 Juni 2015, hlm. 35.

⁴ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan Di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional Dan Prinsip Ekonomi Syariah*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 9.

⁵ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2017), hlm. 91.

Adanya perikatan (perjanjian pokok) antara kreditor (*marhun bih*) dan debitur (*rahin*).⁶

Jaminan dalam praktik lembaga keuangan syariah berlandaskan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* sebutkan bahwa:

“Jaminan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima jaminan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya saja, sedangkan fisik barang jaminan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pembari jaminan (*rahin*)”.⁷

2. Dasar Hukum Agunan

Dasar hukum jaminan menurut syariat Islam dapat diketahui dalam Al-Qur'an, al-Sunnah dan kesepakatan para ulama sebagai berikut:

a. Al-Quran

Fuqaha berpendapat bahwa jaminan syariah diatur secara tersirat dalam Q.S. al-Baqarah (2): 283⁸:

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ
الَّذِي أُوْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكُونُوا الشَّاهِدَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آخِمْ قَلْبُهُ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang

⁶ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, (Depok: Kencana, 2017), hlm. 35

⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*, hlm. 3.

⁸ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya*, hlm. 101.

berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan”.

b. Al-Hadits

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ ، وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

“Aisyah Radhiyallahu Anha berkata: Rasulullah Shalallahu Alaihi wa Sallam pernah membeli makanan dari orang Yahudi dengan tempo (kredit) dan beliau menggadaikan kepadanya baju besi” (HR Bukhari II/729 (no.1962) dalam kitab Al-Buyu’ dan Muslim III/1226 (no. 1603) dalam kitab Al-Musaqat).⁹

c. Ijtihad Ulama

Kalangan ulama sepakat, bahwa *rahn* boleh dilakukan dalam perjalanan ataupun tidak, asalkan barang jaminan itu langsung dikuasai (*al-Qabd*) secara umum oleh pemberi piutang. Misalnya, barang jaminan berbentuk sebidang tanah, maka yang dikuasai adalah surat jaminan tanah tersebut (sertifikat).¹⁰

Di Indonesia, bentuk-bentuk agunan kredit yang diakui berdasarkan peraturan Bank Indonesia atau PBI Nomor 9/6/PBI/2007 tentang perubahan kedua atas PBI Nomor 7/2/PBI/2005 tentang penilaian kualitas aktiva Bank umum, Pasal 46, meliputi:

- a. Surat berharga dan saham yang aktif diperdagangkan di bursa efek Indonesia atau memiliki peringkat investasi dan diikat secara gadai
- b. Tanah, gedung, dan rumah tinggal yang diikat dengan hak tanggungan.

⁹ Yosi Aryanti, Eksistensi Agunan Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal El-Rusyd* volume 1 No. 2 oktober 20 17, hlm.112.

¹⁰ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, hlm. 7.

- c. Mesin yang merupakan satu kesatuan dengan tanah dan diikat dengan hak tanggungan.
- d. Pesawat udara atau kapal laut dengan ukuran di atas 20 meteer kubik yang diikat dengan hipoti.
- e. Kendaraan bermotor dengan persediaan yang diikat secara fidusia.
- f. Resi gudang yang diikat dengan hak jaminan atas resi gudang (UU No. 9 Tahun 2006 tentang system resi gudang),

Khusus diperuntukan bagi objek agunan berupa hasil pertanian, perkebunan, dan perikanan. Pengikatan hipotik diatur berdasarkan UU No. 17 Tahun 2008 tentang pelayaran dan UU No. 1 Tahun 2009 tentang penerbangan, serta hanya diperuntukan bagi objek aguan berupa kapal laut dan atau pesawat udara dengan ukuran diatas 20 meter kubik.¹¹

Sumber hukum formal dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu sumber hukum formal tertulis dan tidak tertulis. Dengan hal ini, maka sumber hukum jaminan dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu sumber hukum jaminan tertulis dan tidak tertulis. Yang dimaksud dengan sumber hukum jaminan tertulis adalah tempat ditemukannya kaidah-kaidah hukum jaminan yang berasal dari sumber tertulis. Umumnya sumber hukum jaminan tertullis terdapat didalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Sedangkan sumber hukum jaminan tidak tertulis adalah tempat ditemukannya kaidah

¹¹ Sri Mulyani, "Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai *Collateral* (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan di Indonesia", *Jurnal dinamika hukum* vol. 2 No. 3 September 2012, hlm. 570.

hukum jaminan yang berasal dari sumber tidak tertulis, seperti terdapat dalam hukum kebiasaan.¹²

Adapun yang menjadi sumber hukum jaminan kredit antara lain:

a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)

Dalam Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan”. Sedangkan dalam Pasal 1132 KUHPerdata menyatakan bahwa “kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya, pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan”. Untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, Undang-Undang memungkinkan diadakan jaminan khusus yang tersirat dalam Pasal 1132 KUHPerdata.¹³

b. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang hak tanggungan merupakan jawaban dari adanya unifikasi dalam lembaga jaminan yang ada di Indonesia, karena undang-undang ini telah disesuaikan dengan perkembangan

¹² Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, hlm.11.

¹³ Suhaila Zulkifli, “Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan dalam Perkara Kredit Macet (Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN)”, *Jurnal Hukum Kaidah*, 2018, hlm. 99-100.

keadaan dan mengatur berbagai hal baru dengan lembaga Hak Tanggungan. Keberadaan Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan undang-undang yang penting bagi sistem hukum perdata khususnya hukum jaminan, yaitu dalam rangka memberikan kepastian dalam bidang pengikatan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagai agunan kredit.

Yang mana pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut peraturan hukum yang berlaku dan mengambil pelunasan tersebut meskipun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan haknya kepada pihak lain, kreditur pemegang hak tanggungan masih tetap berhak untuk menjual melalui pelelangan umum apabila debitur cedera janji.¹⁴

c. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan fidusia.

Jaminan fidusia adalah lembaga jaminan yang dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan yang berupa barang bergerak dan barang tidak bergerak khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan. Jaminan fidusia adalah jaminan kebendaan atas benda bergerak baik yang berwujud maupun tidak berwujud sehubungan dengan hutang piutang antara debitur dan kreditur. Jaminan fidusia diberikan oleh debitur kepada kreditur untuk menjamin pelunasan hutangnya. Jaminan fidusia sendiri

¹⁴ Suhaila Zulkifli, "Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan Dalam Perkara Kredit Macet (Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN)", hlm. 100.

diartikan sebagai hak jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, dan benda bergerak, khususnya bangunan yang tidak dapat dibebani hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia, sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia terhadap kreditur lainnya.

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 menegaskan bahwa benda yang dibebani dengan jaminan fidusia wajib didaftarkan. Pendaftaran jaminan fidusia tersebut, untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang berkepentingan dan pendaftaran memberikan hak untuk didahulukan (preferen) kepada penerima fidusia terhadap kreditur lain. Karena jaminan fidusia memberikan hak kepada pemberi fidusia untuk tetap menguasai benda berdasarkan hal tersebut dan untuk melaksanakan Pasal 5 ayat (2) dan Pasal 13 ayat (4) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia, perlu diatur tata cara pendaftaran jaminan fidusia dan biaya pembuatan akta jaminan fidusia oleh notaris yang kemudian dilakukan pendaftaran di kantor pendaftaran fidusia.¹⁵

¹⁵ Suhaila Zulkifli, "Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan Dalam Perkara Kredit Macet (Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN)", hlm. 102.

d. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Ketentuan khusus tentang undang-undang perbankan tidak menjelaskan tentang kedudukan dari para kreditur. Ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang jaminan kredit tercantum dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Pasal 8 yang menyatakan bahwa:” Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. ”Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Pasal 8 menyebutkan bahwa :

Ayat (1) sebagai berikut: “Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah Bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi hutangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Ayat (2) sebagai berikut: Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah,sesuai dengan ketentuan sesuatu yang mempunyai

nilai dari debitur, yang disertakan dalam transaksi dalam rangka untuk menjamin hutangnya.¹⁶

3. Asas-Asas Agunan/Jaminan

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Asas-Asas Hukum Jaminan diantaranya yaitu:

- a. Asas filosofis, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia harus didasarkan falsafah yang dianut Negara Indonesia yaitu Pancasila.
- b. Asas konstitusional, yaitu asas dimana semua peraturan perundang-undangan dibuat dan disahkan dengan pembentuk undang-undang harus didasarkan pada hukum dasar (konstitusi). Di Indonesia hukum dasar yang berlaku yaitu UUD 1945.
- c. Asas politis, yaitu asas dimana segala kebijakan dan teknik dalam penyusunan peraturan perundang-undangan yang didasarkan pada Tap MPR.
- d. Asas operasional (konkret), yaitu asas yang bersifat umum dan digunakan sebagai asas yang dapat digunakan dalam pelaksanaan pembebanan jaminan.¹⁷

Dari beberapa literatur diketahui, bahwa secara umum asas-asas dari hukum jaminan ini adalah sebagai berikut:

¹⁶ Suhaila Zulkifli, "Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan Dalam Perkara Kredit Macet (Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN)", hlm. 103.

¹⁷ Pelajaran.co.id, <https://www.pelajaran.co.id/2018/19/pengertian-agunan-jaminan-tujuan-asas-dan-jenis-agunan-jaminan-terlengkap>. "Pengertian Agunan (Jaminan), Tujuan, Asas dan Jenis Agunan (Jaminan) Terlengkap", di Akses Tanggal 13 Februari 2020.

a. *Asas Publicitiet*

Asas bahwa semua hak baik hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek harus didaftarkan supaya pihak ketiga tahu bahwa benda tersebut sedang dijaminakan untuk sebuah utang atau dalam pembebanan utang. Asas *publicitiet* untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Pendaftaran dapat dilakukan melalui:

- 1) Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ Kota, untuk pendaftaran hak tanggungan.
- 2) Kantor pendaftaran fidusia pada kantor departemen yang bertanggungjawab dibidang hukum dan hak asasi manusia, untuk pendaftaran fidusia.
- 3) Pejabat pendaftar dan pejabat pendaftar dan pencatat (yaitu Syahbandat), untuk pendaftaran hipotek kapal laut.

Asas *publicitiet* dapat kita jumpai dalam penjelasan pasal 13 ayat

(5) UU HT, yang menyebutkan sebagai berikut¹⁸:

“Dengan dibuatnya buku tanah Hak Tanggungan, asas publisitas terpenuhi dan Hak Tanggungan itu mengikat juga pada pihak ketiga”

b. *Asas Speciatiet*

Bahwa hak tanggungan, hak fidusia dan hipotek hanya dapat dibebankan atas persil (satuan tanah) atau atas barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu.¹⁹ Pasal 11 UUHT mengatur

¹⁸ Hery Shietra, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016), hlm. 55.

¹⁹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, hlm. 24.

asas *spesialitas*, dengan menggariskan bahwa pembuatan pembuatan APHT harus mencantumkan dengan jelas nama identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili pihak-pihak, jumlah utang yang dijamin, nilai tanggungan, dan uraian secara jelas mengenai objek hak tanggungan (jaminan).²⁰

c. Asas Tidak Dapat Dibagi

Penjelasan asas ini yaitu asas tidak dapat dibaginya utang, tidak dapat mengakibatkan dapat dibaginya hak tanggungan, hak fidusia, hipotek walaupun telah dilakukan pembayaran sebagian.²¹ Asas tidak dapat dibagi, dimana hak tanggungan memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Dengan sifatnya yang tidak dapat dibagi-bagi, maka hak tanggungan akan membebani secara utuh objek jaminan, artinya bahwa apabila utang (kredit) yang dijamin pelunasannya dengan hak tanggungan baru dilunasi sebagian, maka hak tanggungan tetap membebani seluruh objek hak tanggungan. Klausul “kecuali jika diperjanjikan dalam APHT” dalam Pasal 2 UUHT, dicantumkan dengan maksud untuk menampung kebutuhan perkembangan dunia perbankan, khususnya kegiatan perkreditan.²²

²⁰ Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, hlm. 95.

²¹ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, hlm. 24.

²² Imron Rosyadi, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, hlm. 96.

d. *Asas Inbezittsteling*

Barang jaminan gadai harus berada pada penerima gadai.

e. *Asas Horizontal*

Penjelasan asas ini yaitu bangunan dan tanah bukan merupakan satu kesatuan hal ini dapat dilihat dalam penggunaan hak pakai, hak guna bangunan.²³

4. Rukun dan Syarat Agunan/ Jaminan

a. Rukun-rukun *rahn* ada 4 yaitu meliputi:

- 1) Akad *ijab* dan *kabul*
- 2) *Aqid*, yaitu orang yang menggadaikan (*rahin*) dan orang yang menggadaikan (*murtahin*)
- 3) Barang yang dijadikan jaminan (*marhun*)
- 4) Ada utang, disyaratkan keadaan utang telah tetap.

b. Mengenai syarat-syarat *rahn*, ada dua syarat yang disebutkan dalam *syara'*, yaitu syarat sah dan syarat kerusakan. Syarat yang pertama yaitu syarat sah yaitu mengenai penguasaan atas barang jaminan.

Menurut Sayyid Sabiq, bahwa *rahn* itu baru dianggap sah apabila memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. *Rahin* dan *murtahin* berakal
- b. *Rahin* dan *murtahin* sudah *baligh*
- c. Adanya barang yang digadaikan ketika akad berlangsung, meskipun barang yang digadaikan tidak menjadi miliknya secara penuh.

²³ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, hlm. 25.

d. Barang diterima oleh penggadai atau wakilnya.

Syarat kerusakan yang dapat membatalkan *rahn* yaitu apabila seseorang menggadaikan barang dengan syarat bahwa ia akan membawa haknya pada masanya, dan jika tidak, maka barang tersebut menjadi milik penerima gadai. Fuqaha telah sependapat bahwa syarat tersebut mengharuskan batalnya gadai. Ini berdasar dari sebuah hadits:

غَرْمُهُ عَائِيهِ وَ غَنَمُهُ لَهُ هَنَةٌ، رَ الَّذِي جِيهِ صَا مِنْ الرَّهْنِ يُعَاقُ لَا

“Gadaian tidak bisa diambil alih dari pemiliknya yang telah menggadaikannya. Keuntungan adalah miliknya dan kerugiannya adalah tanggungannya”. (HR Syafi’i, Atsram dan Daruqutni).²⁴

Tidak semua benda jaminan dapat dijamin pada lembaga-lembaga keuangan non-Bank, karena benda-benda yang dapat dijamin haruslah memenuhi syarat-syarat tertentu, yaitu²⁵:

- a. Dapat membantu secara mudah perolehan kredit bagi pihak yang memerlukannya;
- b. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan atau meneruskan usahanya.
- c. Memberikan kepastian bagi kreditur, dalam arti bahwa jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, bila perlu dapat mudah digunakan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Rahn (agunan/ jaminan) dalam aplikasinya di lembaga keuangan syariah sering dipakai dalam dua hal, yaitu:

²⁴ Yosi Aryanti, “Eksistensi Agunan Dalam Pembiayaan *Mudharabah* Pada Lembaga Keuangan Syariah”, hlm. 112-113.

²⁵ Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, hlm. 40-41.

a. Sebagai Produk Pelengkap

Rahn dipakai sebagai produk pelengkap, artinya sebagai akad tambahan jaminan (*collateral*). Bank dapat menahan barang nasabah sebagai konsekuensi akad tersebut.

b. Sebagai Produk Tersendiri

Di beberapa Negara yang mayoritas penduduknya Islam termasuk diantaranya adalah Malaysia, akad *rahn* telah dipakai sebagai alternatif dari pegadaian konvensional. Bedanya dengan pegadaian biasa, dalam *rahn*, nasabah tidak dikenakan bunga, yang dipungut dari nasabah hanya biaya penitipan, pemeliharaan, penjagaan, serta penaksiran.²⁶

5. Jenis-Jenis Agunan/ Jaminan

Adapun jenis-jenis jaminan menurut Hukum Perdata dapat dibedakan yaitu:

a. Jaminan perorangan,

Jaminan seseorang pihak ketiga yang bertindak untuk menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban debitur. Jaminan ini dapat dilakukan tanpa sepengetahuan si debitur. Pasal 1831 KUHPerdata menentukan bahwa: “Si penanggung (pihak ketiga) tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya.”

²⁶ Yosi Aryanti, “Eksistensi Agunan Dalam Pembiayaan *Mudharabah* Pada Lembaga Keuangan Syariah”, hlm. 113.

b. Jaminan kebendaan,

Jaminan yang dikaitkan dengan benda-benda tertentu, berupa benda bergerak maupun tidak bergerak, baik milik debitur sendiri atau milik pihak ketiga, yang secara suka rela diserahkan sebagai jaminan atas utang debitur.²⁷

6. Fungsi Jaminan, dan Manfaat Agunan/ Jaminan

Jaminan mempunyai fungsi dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Sebab, lembaga ini dapat memberikan manfaat bagi kreditur dan debitur.²⁸ Agunan atau jaminan juga memberikan manfaat secara psikologi bahwa kreditur akan merasa aman dan tidak akan kehilangan kekayaan, artinya uang/dana yang dipinjamkan dapat diperoleh kembali dan memperkecil resiko, artinya kerugian kreditur berkurang karena sebagian pinjaman dapat dibayar dari hasil penjualan barang-barang agunan/jaminan.²⁹

Selain itu, manfaat/ kegunaan jaminan tersebut untuk:

- a. Memberikan hak dan kekuasaan kepada kreditur untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitur melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.

²⁷ Agus Riyanto, Aspek Hukum Perjanjian Kredit dengan Agunan Kapal, *Jurnal Selat*, Mei Vol. 2 No. 2 Edisi 4, hlm. 274.

²⁸ Inri Januar, Kewajiban dan Tanggung Jawab Memenuhi Prestasi dalam Hukum Jaminan, *Jurnal Hukum Tê-Râ*, Vol. 2 No. 1, April 2016, hlm. 287.

²⁹ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Implementasinya dalam Perbangkan Syariah di Indonesia*, hlm. 17-18.

- b. Menjamin agar debitur berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil.
- c. Memberikan dorongan kepada debitur untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitur dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin.³⁰

Selain manfaat terdapat juga beberapa fungsi pokok agunan antara lain:

- a. Untuk menjaga harta Bank dalam bentuk kredit, karena dengan diserahkannya jaminan ke Bank maka Bank berhak memperoleh pelunasan atas hasil penjualan jaminan apabila nasabah cidera hukum.
- b. Menjamin agar pembiayaan usaha tersebut berjalan lancar dengan diserahkannya harta pemilik (debitur) sebagai jaminan Bank yang secara moril debitur akan bertanggung jawab terhadap proyek usahanya tersebut.
- c. Mendorong debitur untuk membayar kembali hutang-hutang agar tidak kehilangan harta yang telah dijamin tersebut.³¹

³⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 71.

³¹ Noor Hafidah *Hukum Jaminan Syariah Implementasinya dalam Perbangkan Syariah di Indonesia*. hlm. 17.

Mengingat agunan berfungsi sebagai unsur pengaman (*safety*) di dalam penyaluran kredit maka pada saat dilakukannya penilean atau analisis kredit kondisi agunan (*collateral*) tersebut harus benar-benar diperhatikan. Maksudnya agunan tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu, sehingga dengan adanya kredit yang telah disalurkan oleh Bank akan lebih terjamin keamanannya agunan yang diberikoan oleh debitor diharapkan mampu untuk menekan tingkat resiko yang mungkin timbul kemudian hari. Dengan kata lain, agunan merupakan salah satu satu unsur pengaman terpenting yang memberika perlindungan hukum dalam kegiatan perkreditan.³²

B. GAMBARAN UMUM *IJARAH*

1. Pengertian *Ijārah*

Dalam lingkup muamalah terdapat transaksi dalam bentuk sewamenyewa. Dalam ilmu fiqih muamalah, transaksi dalam bentuk sewamenyewa disebut dengan *ijārah*. Transaksi *ijārah* dilandasi dengan adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan pemindahan kepemilikan (hak milik). *Ijārah* didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang/jasa dengan membayar imbalan tertentu.³³

Al-Ijarat (ijārah) berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-‘iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah. *Ijārah* dalam bahasa Inggris disebut dengan kata

³² Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Implementasinya dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, hlm. 18.

³³ Miko Polindi, “Filosofi dan Perwujudan Prinsip *Tauhīdullah*, dan *Al-‘Adālah*, dalam *Ijārah*, dan *Ijārah Muntahia Bi-Tamlik (Imbt)*”, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*, hlm 3.

“leasing”. *Ijārah* (leasing) didefinisikan sebagai “a lease contract as well as a hire contract. *Al-ijārah* (*ijārah*) yang disebut juga *lease contract* dan *hire contract*. ia berasal dari bahasa Arab *al-ajr* dan merupakan turunan dari kata kerja *ajara*, serta termasuk *mashdar al-simā’i*. Secara bahasa ia berarti *al-tsawāb* (ganjaran), *al-jazā’ al-hasan* (balasan atas kebaikan), *al-jazā’ ‘alā al-‘amal* (balasan atas perbuatan), dan *al-‘iwadh* (pergantian).³⁴

Ijārah menurut konsep syariah adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan, *ijārah* dalam fikih dibedakan menjadi dua bagian yaitu *ijārah al-a’yan* (obyeknya manfaat benda/barang), *ijārah al-a’mal* (obyeknya adalah manfaat jasa).³⁵

Sedangkan dalam konteks KUH Perdata *al-Ijārah* disebut sebagai sewa menyewa. Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan menyewakan diri untuk memberikan kepada pihak lainnya berupa kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah harga yang besarnya sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian unsur esensial dari sewa menyewa sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata adalah kenikmatan/ manfaat, uang, sewa, dan jangka waktu.³⁶

³⁴ Miko Polindi, “Filosofi dan Perwujudan Prinsip *Tauhîdullah*, dan *Al-‘Adâlah*, dalam *Ijārah*, dan *Ijārah Muntahia Bi-Tamlîk* (IMBT)”, hlm 3.

³⁵ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), Hlm. 117.

³⁶ Puji Kurniawan, “Analisis Kontrak *Ijārah*”, *Jurnal El-Qanuny* Volume 4 Nomor 2 Edisi Juli-Desember 2018, hlm. 199.

Al-ijārah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.³⁷ Mazhab Hanafi mendefinisikan *ijārah* sebagai suatu akad terhadap manfaat dengan imbalan berupa harta. Adapun Mazhab Maliki menyatakan bahwa *ijārah* adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat. Sementara itu mazhab Syafi'i mendefinisikan *ijārah* sebagai suatu akad atas manfaat tertentu yang bisa diberikan dengan imbalan tertentu. Sedangkan mazhab Hanbali mendefinisikan *ijārah* sebagai suatu akad atas manfaat yang bisa sah dengan lafal akad *ijārah*. Seorang ulama fiqh kontemporer yaitu Sayyid Sabiq, mendefinisikan *ijārah* sebagai suatu jenis akad yang bertujuan untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.³⁸

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN/MUI/IV/2000, *Ijārah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi

³⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank syariah dari teori ke praktik*, (Jakarta: Gema Insani press, 2001), hlm. 117.

³⁸ Zubaidah, "Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon Dengan Akad Ijarah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang)," *Jurnal Justisia*, 2019, hlm 12.

hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa³⁹.

Menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Ijārah* adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran. *Ijārah* dapat juga diartikan dengan *lease contract* dan juga *hire contract*. Karena itu, *ijārah* dalam konteks perbankan syariah adalah suatu *lease contract*. *Lease contract* adalah suatu lembaga keuangan menyewakan peralatan (*equipment*), baik dalam bentuk sebuah bangunan maupun barang-barang seperti mesin, pesawat terbang dan lain-lain.⁴⁰

Ijārah dalam perbankan dikenal dengan *operationallease* yaitu kontrak sewa antar yang menyewakan dan penyewa, dimana penyewa membayar sewa sesuai perjanjian dan ketika jatuh tempo, asset yang disewa dikembalikan pada pihak penyewa dan *ijārah muntahiyah bi altamlīk* dalam perbankan dikenal dengan *financial lease* yaitu gabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir sewa, penyewa diberi opsi untuk membeli objek sewa. Pada akhir sewa, objek sewa akan berubah dari milik *lessor* menjadi milik *lessee*.⁴¹

Lembaga Keuangan Syariah yang mengoperasikan produk *ijārah* dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* atau pun *financial lease*. Namun pada umumnya, Lembaga Keuangan Syariah

³⁹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*, hlm. 1.

⁴⁰ Nurul Mawaddah Lubis, "Penerapan Pembiayaan *Ijārah* pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan 2018, hlm. 24.

⁴¹ Achmad Farid, "Pembiayaan *Ijārah* Multijasa pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo", *Jurnal Iqtishoduna* Vol. 6 No. 2 Oktober 2015, hlm 79.

lebih banyak menggunakan *ijārah muntahiyah bi at-tamlīk* lantaran lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, LKS pun tidak direpotkan untuk pemeliharaan asset, baik pada *leasing* ataupun pada sesudahnya.⁴²

2. Dasar Hukum *Ijārah*

Sewa menyewa disyariatkan berdasarkan Al-Quran dan sunnah *Ijārah* sebagai suatu transaksi yang sifatnya saling tolong menolong, Landasan dibolehkannya *ijārah* diantaranya dari al-Qur'an sebagai berikut:

Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 233 yang berbunyi:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

Firman Allah QS. al-Zukhruf ayat 32:

أَلَمْ يَجْعَلْ لَكُمْ رَسُولًا نَذِيرًا ۚ وَالْحَيَاةَ الدُّنْيَا ۗ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سُخْرِيًّا ۗ وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan”.⁴³

⁴² Achmad Farid, “Pembiayaan *Ijārah* Multijasa pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo”, hlm. 79.

⁴³ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/Dsn-Mui/Iv/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*, hlm 1.

Adapun landasan Sunnah tentang *ijārah* ini antara lain, Hadist Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi:

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْفُهُ

“Berikanlah upah kepada orang yang kamu pakai tenaganya sebelum keringnya kering”.⁴⁴

Kemudian juga dapat dilihat pada sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW telah bersabda: “Berebekamlah kamu, lalu berikanlah olehmu upah kepada tukang bekam itu. Hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan An Nasa’I dari Abi Waqqash r.a berkata: “dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak”.⁴⁵

Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No: 09/Dsn-Mui/Iv/2000 tentang pembiayaan *ijārah* menetapkan fatwa tentang pembiayaan *Ijārah* terdapat beberapa point yaitu:

- a. Rukun dan Syarat *Ijārah*
- b. Ketentuan Obyek *Ijārah*
- c. Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan *Ijārah*
- d. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya

⁴⁴ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm. 33.

⁴⁵ Puji Kurniawan, “Analisis Kontrak *Ijārah*”, hlm 200.

dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Rukun *Ijārah* dan Syarat *Ijārah*

Abu Hanifah berpendapat bahwa rukun *ijārah* hanyalah ijab kabul. Adapun golongan syafi'iah, malikiah, dan hanabilah berpendirian bahwa rukun *ijārah* itu terdiri atas muajjir (pihak yang memberikan *ijārah*), musta'jir (orang yang membayar *ijārah*), *al-ma'qud 'alaih*, dan *shighat*,⁴⁶

Rukun dan syarat akad *ijārah* menurut Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah* yaitu :

- a. Sighat *Ijārah*, yaitu *ijab* dan *qabul* berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Obyek akad *ijārah* adalah :
 - 1) manfaat barang dan sewa; atau
 - 2) manfaat jasa dan upah⁴⁷.

Ketentuan Obyek *Ijārah* menurut Fatwa DSN MUI Nomor 09/DSN-MUI/VI/2000 yaitu:

- a. Obyek *ijārah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.

⁴⁶ Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, hlm. 34.

⁴⁷ Javan Labs, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/pembiayaan-ijarah>, "pembiayaan ijarah" di akses pada tanggal 10 februari 2020.

- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
- d. Kemampuan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijārah*.
- h. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak⁴⁸.

Berikut definisi tentang rukun *ijārah* sebagai berikut :

⁴⁸ Javan Labs, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/pembiayaan-ijarah>, "pembiayaan ijarah" di akses pada tanggal 10 februari 2020.

a. Orang yang berakad

Orang yang melakukan akad *ijârah* ada dua orang yaitu *mu'jir* dan *mustajir*. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah atau yang menyewakan. Sedangkan *Musta'jir* adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan yang menyewa sesuatu. Bagi yang berakad *ijârah* di syaratkan mengetahui manfaat barang yang di jadikan akad sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan. Untuk kedua belah pihak yang melakukan akad disyaratkan berkemampuan, yaitu kedua-duanya berakal dan dapat membedakan. Jika salah seorang yang berakal itu gila atau anak kecil yang belum dapat membedakan baik ataupun buruk, maka akad menjadi tidak sah.⁴⁹

b. *Ujroh* (upah)

Ujroh yaitu sesuatu yang diberikan kepada *musta'jir* atas jasa yang telah diberikan atau diambil manfaatnya oleh *mu'jir*. Dengan syarat hendaknya :

- 1) Sudah jelas/sudah diketahui jumlahnya. Karena *ijârah* akad timbal balik, karena itu *ijârah* tidak sah dengan upah yang belum diketahui.
- 2) Pegawai khusus seperti hakim tidak boleh mengambil uang dari pekerjaannya, karena dia sudah mendapatkan
- 3) gaji khusus dari pemerintah. Jika dia mengambil gaji dari pekerjaannya berarti dia mendapat gaji dua kali dengan hanya

⁴⁹ Diana Siska, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jasa Tanam Bulu Mata (Eyelash Extension) Studi Salon Istana Cantik Desa Talang Banyu Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang". *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang. hlm. 52.

mengerjakan satu pekerjaan saja.

- 4) Uang yang harus diserahkan bersamaan dengan penerimaan barang yang disewa. Jika lengkap manfaat yang disewa, maka uang sewanya harus lengkap.⁵⁰

c. Manfaat *Ijārah*

- 1) Manfaat yang berharga. Manfaat yang tidak berharga adakalanya karena sedikitnya, misalnya menyewa manga untuk dicium baunya, sedangkan manga itu adalah untuk dimakan atau karena ada larangan dari agama, misalnya menyewa seseorang untuk membinasakan orang lain.
- 2) Keadaan manfaat dapat diberikan oleh orang yang mempersewakan.
- 3) Diketahui kadarnya dengan jangka waktu seperti menyewa rumah satu bulan atau satu tahun; atau diketahui dengan pekerjaan seperti menyewa mobil dari Jakarta sampai ke Bogor, atau menjahit satu stel jas. Kalau pekerjaan itu tidak jelas kecuali dengan beberapa sifat, harus diterangkannya semuanya; mrmbuat dinding umpamanya, harus diterangkan terbuat dari apa, dari kayu atau dari batu, berapa panjangnya, berapa pula lebar dan tingginya.⁵¹

⁵⁰ Diana Siska, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jasa Tanam Bulu Mata (Eyelash Extension) Studi Salon Istana Cantik Desa Talang Banyu Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang", hlm. 53.

⁵¹ Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, hlm 304.

d. Sighat Akad

Yaitu suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan qabul adalah permulaan penjelasan yang keluar dari salah seorang yang berakad sebagai gambaran kehendaknya dalam mengadakan akad *ijārah*. Dalam Hukum Perikatan Islam, *ijab* diartikan dengan suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan *qobul* adalah suatu pernyataan yang diucapkan dari pihak yang berakad pula (*musta'jir*) untuk penerimaan kehendak dari pihak pertama yaitu setelah adanya *ijab*.⁵²

4. Jenis-jenis *Ijārah*

Dilihat dari sisi obyeknya, akad *ijārah* dibagi menjadi dua, yaitu:

a. *Ijārah* manfaat (*Al-Ijārah ala al-Manfa'ah*)

Hal ini berhubungan dengan sewa jasa, yaitu memperkerjakan jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa. Pihak yang mempekerjakan disebut *musta'jir*; pihak pekerja disebut *ajir*; upah yang dibayarkan disebut *ujrah*. Misalnya, sewa menyewa rumah, kendaraan, pakaian dan lain-lain. Dalam hal ini *mu'jir* mempunyai benda-benda tertentu dan *musta'ji* butuh benda tersebut dan terjadi kesepakatan antara keduanya, di mana *mu'jir*

⁵² Diana Siska, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jasa Tanam Bulu Mata (Eyelash Extension) Studi Salon Istana Cantik Desa Talang Banyu Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang", hlm. 56.

mendapatkan imbalan tertentu dari *musta'jir* dan *musta'jir* mendapatkan manfaat dari benda tersebut.⁵³

b. *Ijārah* yang bersifat pekerjaan (*Al-Ijārah ala Al-Amal*)

Hal ini berhubungan dengan sewa aset atau properti,⁵⁴ Yaitu memindahkan hak untuk memakai asset atau property tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa.⁵⁵ yang mengikat bersifat pribadi adalah menggaji seorang pembantu rumah tangga, sedangkan yang bersifat serikat, yaitu sekelompok orang yang menjual jasanya untuk kepentingan orang banyak. (Seperti; buruh bangunan, tukang jahit, buruh pabrik, dan tukang sepatu.⁵⁶ Bentuk *ijārah* ini mirip dengan *leasing* (sewa) di bisnis konvensional. Artinya, *ijārah* ini berusaha mempekerjakan seseorang untuk melakukan sesuatu. Bentuk ini banyak diterapkan sebagai⁵⁷

Bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan LKS kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa, dalam pembiayaan multijasa lembaga keuangan syariah dapat memperoleh imbalan jasa (*ujrah*) atau *fee*.⁵⁸

⁵³ Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan *Ijārah* pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* - Vol. 01, No. 02, Juli 2015. hlm. 108.

⁵⁴ Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan *Ijārah* pada Perbankan Syariah". hlm. 108.

⁵⁵ Husna Ni'matul Ulya, "Penerapan Akad *Ijārah* Muntahiya Bittamlik (Imbt) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Studi Agama* Volume 6, Nomor 1, Juni 2018, hlm 25.

⁵⁶ Harun Santoso dan Anik, Analisis Pembiayaan *Ijārah* pada Perbankan Syariah. hlm. 109.

⁵⁷ Husna Ni'matul Ulya, "Penerapan Akad *Ijārah* Muntahiya Bittamlik (Imbt) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah", hlm 26.

⁵⁸ Ajeng Mar'atus Solihah, "Penerapan Akad *Ijārah* pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam", *Az Zarka*, Vol. 6, No. 1, Juni 2014 hlm. 109.

Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional N0.44/ DSNMUI/ VII/ 2004, tentang pembiayaan multijasa, pada ketentuan umum pembiayaan multijasa yang menyatakan bahwa:

1. Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz), dengan menggunakan akad *ijārah* atau *kafalah*.
2. Dalam hal LKS menggunakan akad *ijārah* maka harus mengikuti semua ketentuan dalam fatwa *ijārah*.
3. Dalam hal LKS menggunakan akad kafalah maka harus mengikuti semua ketentuan dalam fatwa kafalah.
4. Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau *fee*.
5. Besar ujrah atau *fee* harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase.⁵⁹

5. Teknis Penerapan Akad *Ijārah* di BMT

Adapun teknis penerapan akad *ijārah* di bmt ini adalah sebagai berikut:

- a. Calon nasabah harus menjadi nasabah resmi LKS dahulu.
- b. Nasabah calon jamaah umrah datang langsung ke kantor LKS ke bagian CS untuk melakukan permohonan pembiayaan, persyaratan yang harus dipenuhi untuk mendapatkan pembiayaan dana talangan umrah terdiri dari:
 - 1) Mengisi formulir permohonan pembiayaan.

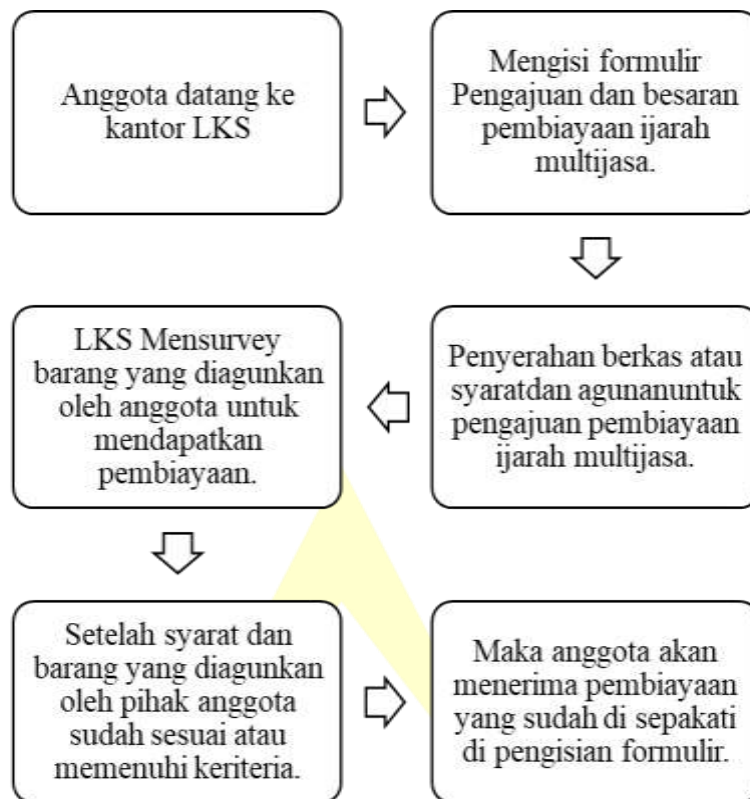
⁵⁹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa.

- 2) Foto copy KTP Suami Istri, KK dan Surat nikah.
 - 3) Foto copy Jaminan/Agunan.
 - 4) Menandatangani Surat Pernyataan Angsuran TEPAT WAKTU
 - 5) Menjadi anggota LKS.
- c. Kemudian bagian pembiayaan akan melakukan survey agunan dan kelayakan benda yang diagunkan oleh calon pengguna pembiayaan.
- d. Setelah diputuskan kemudian melakukan proses akad *ijārah* yang disepakati Bersama antara pihak LKS dengan nasabah. Disini *ujrah* sudah ditetapkan oleh LKS.
- e. Setelah anggota paham dengan ketentuan yang diberikan oleh pihak LKS anggota membayar biaya administrasi.
- f. Setelah semua kelengkapan surat menyurat dari anggota terselesaikan anggota akan mendapatkan pembiayaan *ijārah* multijasa.⁶⁰

IAIN PURWOKERTO

⁶⁰ Wawancara Dengan Bu Endah Selaku Manager Pada Tanggal 07 Oktober Tahun 2019 Jam 14.00.

Skema Teknis Penerapan Akad *Ijārah* di BMT



Gambar 1. Skema Teknis Penerapan Akad *Ijārah* di BMT.⁶¹

IAIN PURWOKERTO

⁶¹ Wawancara Dengan Bu Endah Selaku Manager Pada Tanggal 07 Oktober Tahun 2019 Jam 14.00.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan yakni dengan penelitian lapangan (*field research*) adalah bentuk penelitian yang bertujuan mengungkapkan makna yang diberikan oleh anggota masyarakat pada perilakunya dan kenyataan sekitar. Metode *field research* digunakan ketika metode survei ataupun eksperimen dirasakan tidak praktis, atau ketika lapangan penelitian masih terbentang dengan demikian luasnya. *Field research* dapat pula diposisikan sebagai pembuka jalan kepada metode survei dan eksperimen.¹

Penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dalam arti kehidupan sebenarnya. Maksudnya adalah penelitian yang bertujuan untuk menemukan secara khusus dan realistis apa yang tengah terjadi pada suatu saat di tengah masyarakat.² Seperti yang dilakukan peneliti saat ini, yakni meneliti proses pelaksanaan agunan pada akad *ijārah* multijasa dan tinjauan hukum Islam terhadap penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa yang dilakukan oleh BMT Dana Mentari Purwokerto.

¹ Salman Priaji Martana, "Problematika Penerapan Metode *Field Research* untuk Penelitian Arsitektur Vernakular di Indonesia", *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 34. No. 1, Juli 2006, hlm 59.

² Kartini Kartono, *Pengantar Metode Riset Sosial*. (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 28

B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang akan digunakan yaitu yuridis sosiologis, pendekatan sosiologis atau pendekatan hukum empiris merupakan pendekatan yang mempelajari fenomena social dalam masyarakat yang tampak aspek hukumnya.³ Pendekatan yuridis sosiologis dapat dijadikan alat untuk mengkaji lebih mendalam bagaimana implementasi dan bekerjanya berbagai produk kebijakan dan perundang-undangan nasional dalam pengelolaan sumber daya alam dalam praktek ketika berhadapan dengan hukum lokal yang berupa sistem kearifan lokal masyarakat adat.⁴

Pendekatan ini mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataannya di masyarakat. Pendekatan yuridis sosiologis ini bertitik tolak dari peraturan perundang-undangan dan diteliti di lapangan untuk memperoleh faktor pendukung dan hambatannya. Pendekatan yuridis sosiologis ini merupakan pendekatan dengan norma-norma atau peraturan perundang-undangan yang mengikat serta mempunyai konsekuensi hukum yang jelas. Melalui pendekatan yuridis sosiologis ini diharapkan dapat mengetahui tentang suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku,⁵ khususnya Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Tentang Pembiayaan Multijasa

³ Arskal Salim, Dkk, *Serambi Mekah Yang Berubah*, (Tangerang: Pustaka Alvabet, 2010), hlm. 182.

⁴ Rachmad Safa'at, "Ambivalensi Pendekatan Yuridis Normatif dan Yuridis Sosiologis Dalam Menelaah Sistem Kearifan Lokal Masyarakat Adat Dalam Pengelolaan Sumber Daya Alam", *Lex Jurnalica* Vol. 10. No. 1, April 2013, hlm. 56.

⁵ Wilda Musafir, "Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Tindak Pidana Perkosaan di Tingkat Penyidikan (Studi di Reserse Kriminal Polres Kabupaten Sijunjung)", *Skripsi*, Universitas Andalas Padang, 2019, hlm. 18.

dapat diterakan dalam mengkaji dan membahas permasalahan-permasalahan dalam penelitian ini

C. Tempat Penelitian

Peneliti meneliti di BMT Dana Mentari Purwokerto cabang Pasar Pon yang beralamat di kios Pasar Pon No. 11-12 Bantarsoka Purwokerto Barat, Jawa Tengah. Penelitian ini dilakukan sejak bulan Oktober 2019 sampai dengan Maret 2020. Hingga data-data yang dibutuhkan untuk penyusunan skripsi terpenuhi.

D. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini dapat di bedakan menjadi dua yakni:

1. Data Primer

Data Primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama.⁶

Data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan. Data primer dikumpullkan oleh peneliti untuk menjawab pertanyaan-pertanyaan penelitian.⁷ Sumber data primer dalam penelitian ini adalah data langsung dari BMT Dana Mentari Purwokerto, penelitian menggunakan wawancara dengan pegawai BMT Dana Mentari Purwokerto.

⁶Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 30.

⁷Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hlm. 79.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh orang yang melakukan penelitian yang dapat dijadikan sebagai pendukung data pokok dan melengkapi kekurangan-kekurangan yang ada pada data primer.⁸ Misalnya dari jurnal, internet, berita, dan lain-lain yang berkaitan dengan penelitian ini.

E. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Selalu ada hubungan antara metode atau teknik pengumpulan data dengan masalah, tujuan dan hipotesis penelitian. Ketiga unsur di atas sangat berpengaruh terhadap metode pengumpulan data. Masalah misalnya banyak yang tidak dapat dipecahkan karena metode pengumpulan data yang tidak sesuai. Demikian pula instrumen penelitian yang telah disusun, bisa digunakan untuk mengumpulkan data di lapangan.⁹ Metode pengumpulan data yang dijadikan bahan dasar skripsi ini adalah:

1. Observasi

Observasi ialah pengamatan dan pencatatan sesuatu objek dengan sistematis fenomena yang diselidiki. Metode observasi ini dapat juga dilakukan dengan menggunakan teknik dan alat-alat khusus seperti blangko-blangko, checklist, atau daftar isian yang telah dipersiapkan sebelumnya. Dalam penelitian ini menggunakan observasi non

⁸ Iqbal Hasan, *Analisis data penelitian dengan statistik*, (Jakarta: Alfabeta, 2014), hlm. 115.

⁹ Moh. Pabundu Tika, *Metodologi Riset Bisnis*, (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006), hlm.58.

partisipatif, yaitu dimana observer tidak ikut berpartisipasi dalam kegiatan-kegiatan para subjek yang diobservasi.

2. Interview (Wawancara)

Teknik wawancara yang dipilih adalah wawancara mendalam. Dalam penelitian kualitatif, wawancara mendalam (*indepth interview*) biasanya dilakukan secara tidak berstruktur. Data yang dikumpulkan melalui wawancara umumnya adalah data verbal yang diperoleh melalui percakapan atau tanya jawab. *In-depth interview* atau wawancara mendalam yang mempunyai tujuan memperoleh informasi yang mendalam tentang makna subjektif, pemikiran, perasaan, sikap, perilaku, persepsi, keyakinan, motivasi, dan lain-lain.¹⁰ Percakapan dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (*interviewer*) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (*interview*) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu kepada Manajer Operasional.¹¹

3. Dokumentasi

Metode dokumentasi adalah untuk mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga dengan buku-buku tentang pendapat, teori, dalil atau hukum-hukum dan sebagainya, yang berhubungan dengan masalah penyelidikan.

¹⁰ Galang Surya Gumilang “Metode Penelitian Kualitatif dalam Bidang Bimbingan dan Konseling”, hlm 154.

¹¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remadja Karya Cetakan Pertama, 1989), hlm. 149.

Dokumentasi adalah mengumpulkan data dengan melihat, mencatat suatu laporan yang sudah tersedia.¹²

Metode dokumentasi ini digunakan untuk mengumpulkan data yang berkaitan dengan kegiatan dari BMT Dana Mentari Purwokerto. Data atau dokumen yang dimaksud salah satunya berupa daftar nama peserta, pasal-pasal perjanjian antara anggota dengan BMT Dana Mentari Purwokerto dan dokumen-dokumen lain yang mendukung penelitian ini.

F. Metode Analisis Data

Analisis ini juga menggunakan metode triangulasi, triangulasi adalah suatu cara mendapatkan data yang benar-benar absah dengan menggunakan pendekatan metode ganda. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data dengan cara memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu sendiri, untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu.¹³ Triangulasi dapat dijadikan rujukan untuk dapat mencapai *transferability* dari suatu penelitian kualitatif.¹⁴

Triangulasi bukanlah alat atau strategi untuk pembuktian, tetapi hanyalah suatu alternatif terhadap pembuktian. Kombinasi yang dilakukan dengan multi-metode, bahan-bahan empiris, sudut pandang dan pengamatan yang

¹² Abdurahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & teknik Penyusunan Skripsi*, (Jakarta: Rineka Cipta), 2011, hlm. 112.

¹³ Bachtiar S. Bachri, "Meyakinkan Validasi Data Melalui Triangulasi pada Penelitian Kualitatif", *Jurnal Teknologi Pendidikan*, vol. 10. No. 1. April 2010, hlm 56.

¹⁴ Gumilar Rusliwa Somantri, "Memahami Metode Kualitatif", *Makara, Sosial Humaniora*, Vol. 9, No. 2, Desember 2005, hlm 60.

teratur tampaknya menjadi strategi yang lebih baik untuk menambah kekuatan, keluasan dan kedalaman suatu penelitian.¹⁵

Penelitian ini data yang dihasilkan merupakan deskriptif dari penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa perspektif hukum islam, kemudian data yang dihasilkan dianalisis menurut hukum islam dan Fatwa DSN MUI yang menjelaskan tentang *ijārah* dan *rahn tasjily*. Deskriptif bertujuan memaparkan data hasil pengamatan tanpa diadakan pengujian hipotesis-hipotesis.¹⁶ Pengolahan data dalam penelitian ini menekankan pada analisis induktif yaitu dengan melihat fakta dan data hasil penelitian tersebut kemudian dianalisis dengan hukum islam yang bersifat umum dan diakhiri dengan kesimpulan.¹⁷ Dalam konteks ini penulis mengembangkan teori berdasarkan pada data yang terkumpul selama penelitian di lapangan. Tujuan analisis data dalam hal ini yaitu untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antar problem penelitian dapat dipahami dan diuji.¹⁸

Penulis dalam menganalisis data menggunakan langkah-langkah versi Miles dan Huberman didalam penelitiannya. Miles dan Huberman mengemukakan tiga tahapan yang harus dikerjakan dalam menganalisis data penelitian kualitatif, yaitu reduksi data (*data reduction*), penyajian data (*data display*), penarikan kesimpulan atau verifikasi.

¹⁵ Galang Surya Gumilang, "Metode Penelitian Kualitatif dalam Bidang Bimbingan dan Konseling", *Jurnal Fokus Konseling* Vol. 2 No. 2, Agustus 2016, hlm 146.

¹⁶ Rianto Adi, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. (Jakarta: Granit,2004), hlm. 130.

¹⁷ Farida Nugraha, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa* (Surakarta: Cakra Books, 2014) hlm. 96.

¹⁸ Moh. Kasiram, *Metode Penelitian* (Yogyakarta: UIN-Maliki Press, 2010), hlm. 120.

Berikut ini tahapan dalam menganalisis data, antara lain:

a. Reduksi data (*data reduction*)

Mereduksi berarti merangkum, memilih hal-hal pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Reduksi data merupakan proses berfikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dan kedalaman wawasan yang tinggi. Dalam melakukan reduksi data dapat mendiskusikan pada teman atau orang lain yang dipandang ahli.

b. Penyajian data (*data display*)

Penyajian data menurut Miles dan Huberman yaitu melihat pajangan membantu kita untuk memahami apa yang sedang terjadi dan untuk melakukan analisis lebih lanjut atau kehati-hatian atas pemahaman itu. Dalam penelitian kualitatif penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori. Yang paling sering digunakan untuk menyajikan data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.

c. Penarikan Kesimpulan/*verification*

Teknik analisis data yang selanjutnya adalah penarikan kesimpulan, kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara, dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Kesimpulan dalam penelitian ini diharapkan

merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskriptif atau gambaran suatu objek yang sebelumnya belum jelas sehingga menjadi jelas.¹⁹



¹⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen* (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2014), hlm. 408.

BAB IV

PENERAPAN AGUNAN PADA AKAD *IJARAH* MULTIJASA

PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi Kasus di BMT Dana Mentari Purwokerto)

A. Gambaran Umum KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

1. Profil BMT Dana Mentari Purwokerto

a. Sejarah Berdirinya KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

KSU BMT Dana Mentari Purwokerto berdiri pada tahun 1995 bersamaan dengan bermunculannya BMT di Indonesia. Salah satu diantara ratusan BMT yang berdiri adalah BMT yang terbentuk dari sekumpulan pemuda-pemudi Muhammadiyah yang bekerjasama dengan YBMM (Yayasan Baitul Maal Muhammadiyah) dengan tim pendiri yakni Achmad Sobirin, M. Sutopo Aji, Waryoto, Khomsahtun, Sudiro Husodo, dan Nanang Yulianto. Keenam pemuda ini saling bekerja sama dalam proses pendirian BMT Dana Mentari Purwokerto.

M. Sutopo Aji, Nanang Yulianto dan Sudiro Husodo melakukan negosiasi ke Pimpinan Cabang Muhammadiyah (PCM) Purwokerto Barat, selaku tuan rumah yang nantinya ketempatan kantor, serta aturan/prosedur dari YBMM bahwa BMT harus di bawah naungan PCM, sementara Sobirin dan Khomsahtun melaksanakan tugas magang ke BMT Khairu Ummah Leuwiliang Bogor atas rekomendasi dari YBMM Pusat.

Setelah melakukan magang, mereka berdua kemudian mendapatkan Surat Keputusan dari YBMM tentang pengesahan BMT Dana Mentari dibawah binaan YBMM tersebut, beberapa hari kemudian turunlah SK BMT dari YBMM Pusat dengan nomor 240/SK/BMT/IX/1995. maka tim pendiri sepakat melakukan jadwal peresmian dan disepakati akan dilaksanakan pada hari Ahad, 01 Oktober 1995. Beberapa persiapan administrasi dilaksanakan oleh M. Sutopo Aji diantaranya mengundang unsur-unsur PCM, PDM dan menembus maka dilaksanakanlah Acara Peresmian/Grand Opening BMT Dana Mentari PCM Purwokerto Barat yang secara simbolis diresmikan oleh Ketua PDM Banyumas.

Modal awal berasal dari tiga orang pendiri dan dibantu oleh YBMM. Pendiri terdiri dari 36 orang, enam orang diantaranya berasal dari Pemuda AMM (Angkatan Muda Muhammadiyah) cabang Banyumas. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka pada tanggal 1 Oktober 1995 BMT Dana Mentari resmi berdiri dan pada tanggal 2 Oktober 1995 bisa mulai beroperasi untuk melayani kebutuhan masyarakat melalui jasa-jasanya.

Berdasarkan aturan pemerintah yang mengharuskan lembaga yang menghimpun dana masyarakat harus berbadan hukum, maka pada tahun 1997 dipilih alternatif untuk berbadan hukum koperasi dengan nama Koperasi Serba Usaha (KSU) Dana Mentari Berdasar SK nomor 13246/BH/KWK/II/IX/97 Tanggal 15 September 1997.

Sebagai lembaga keuangan yang formal maka dibuatlah struktur organisasi. Struktur organisasi merupakan kerangka yang menunjukkan hubungan antara pejabat yang satu dengan pejabat yang lain dan antara bidang pekerjaannya. Hal ini akan memperjelas kedudukan, wewenang dan kewajiban seorang pekerja dalam menjalankan tugas sesuai dengan keahlian masing-masing.

Secara umum struktur organisasi BMT mengacu pada ketentuan perkoperasian dengan beberapa tambahan penggunaan sistem syariah di dalamnya. Struktur organisasi BMT Dana Mentari disusun berdasarkan struktur organisasi fungsional, yaitu organisasi yang disusun dari pembagian tugas-tugasnya atas dasar fungsi yang harus dilaksanakan. Meskipun semua bidang tersebut sebenarnya saling kait mengait akan tetapi masing-masing bidang memiliki tugas yang berbeda antara satu dengan yang lainnya.

Dengan adanya SK dari Dinas Koperasi tim mendapat pembinaan manajemen dan keuangan diantaranya adanya proyek P2 KER yang waktu itu diberi Dana sebesar Rp 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah), kemudian tahun 1998 dapat Proyek P3 T yang waktu itu karyawan diikutkan dalam proyek tersebut dan dibayar oleh proyek tersebut selama 7 bulan sebesar Rp 300.000,00 (Tiga Ratus Ribu Rupiah).¹

¹ Khomsahtun, <http://danamentaripurwokerto.blogspot.com/2015/11/sejarah-singkat-bmt-ksu-dana-mentari.html>, "Sejarah Singkat BMT-KSU Dana Mentari Purwokerto", Diakses Pada 3 Agustus 2020 .

Diantara karyawan yang ikut dalam proyek itu Khomsahtun, Indiyani NC dan Paryanto. Proyek yang ketiga adalah adanya DO dari Dinas Koperasi dimana BMT diberi hak untuk menjual beras waktu itu dan bisa memperoleh keuntungan yang signifikan. Dengan bantuan Dinas Koperasi dan Dukungan dari para Anggota KSU KSU KSU BMT Dana Mentari Purwokerto mampu menembus ke angka BEP tahun 1998 dan pada tahun 1999 BMT sudah bisa membagikan laba kepada anggotanya.

b. Visi dan Misi KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

1) Visi KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

Menjadi Lembaga Keuangan Ekonomi Syariah yang Handal

2) Misi KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

- a) Pemberdayaan Ekonomi Syariah
- b) Peningkatan Sumber Daya Manusia
- c) Penggunaan Informasi Teknologi Berbasis Syariah

2. Produk-Produk KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

Secara umum alur operasional KSU BMT Dana Mentari Purwokerto memiliki beberapa produk yang digolongkan menjadi dua produk, yaitu produk simpanan dan pembiayaan.²

² Khomsahtun, <http://danamentaripurwokerto.blogspot.com/2015/11/sejarah-singkat-bmt-ksu-dana-mentari.html>, "Sejarah Singkat BMT-KSU Dana Mentari Purwokerto", Diakses Pada 3 Agustus 2020 .

a. Produk Simpanan

1) Simpanan Umat

Merupakan simpanan dana pihak ketiga yang dapat dipergunakan oleh BMT dimana nasabah akan mendapatkan bagi hasil dari pendapatan atas dana tersebut. dana tersebut dapat diambil sewaktu-waktu.

2) Simpanan Pendidikan

Merupakan simpanan yang diperuntukan bagi pelajar yang akan mempersiapkan dana untuk melanjutkan ke jenjang yang lebih tinggi.

3) Simpanan Persiapan Qurban

Merupakan simpanan yang ditujukan untuk ibadah penyembelihan Qurban. Simpanan ini dapat dilakukan perorangan maupun kelompok majlis ta'lim. Simpanan ini hanya dapat diambil pada saat menjelang hari Raya Idul Adha.

4) Simpanan Walimah

Merupakan simpanan yang disediakan untuk pernikahan nasabah dengan calon suami/istri dan akan mendapatkan bagi hasil setiap bulan. Dana tersebut boleh diambil menjelang hari pernikahan.

5) Simpanan Hari Tua

Merupakan simpanan yang ditujukan untuk kepentingan di hari tua/masa pensiun. Bagi hasil dapat diperhitungkan setiap bulan.

6) Simpanan Haji/Umroh

Merupakan simpanan yang ditujukan untuk pelaksanaan ibadah haji maupun umroh.

7) Simpanan Ibu Bersalin

Merupakan simpanan yang di khususkan untuk ibu-ibu yang akan melahirkan. Semua jenis simpanan di atas, setoran awal yang diberikan minimal sebesar Rp.10.000 dan selanjutnya minimal sebesar Rp. 5.000.

8) Simpanan Berjangka

Merupakan simpanan dana pihak ketiga baik perorangan, lembaga pendidikan, masjid, dan lain-lain, yang besar dan jangka waktunya ditentukan. Penarikan hanya boleh dilakukan pada tanggal jatuh tempo, apabila di luar ketentuan maka akan dikenakan biaya pinalti sebesar 25% dari bagi hasil yang dibagikan pada bulan terakhir. Dengan ketentuan sebagai berikut :

- a) Jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan
- b) Jumlah minimal Rp.1.000.000
- c) Nisbah bagi hasil :

(1) 1 bulan : 38:62

(2) 3 bulan : 40:60

(3) 6 bulan : 45:55

(4) 12 bulan : 50:50

9) Simpanan Wadiah dan ZIS

a) Simpanan Wadiah Yad Dhamanah

Merupakan simpanan baik perorangan maupun badan hukum yang harus di jaga dan di kembalikan kapan saja si pemilik menghendaki. Pemilik dana tidak berhak menuntut hasil apapun dari BMT. BMT hanya memberikan bonus kepada pemilik dana.

b) ZIS

Merupakan simpanan amanah hari akhir yang berupa zakat, infak, şodaqoh, dan wakaf. Dimana BMT akan menyalurkan ke para mustahik/orang yang berhak menerimanya. Dana simpanan ini akan digunakan untuk pinjaman *Qord al-Hasan* dan Sumbangan Kegiatan Sosial/Keagamaan.

b. Produk Pembiayaan

1) Pembiayaan *Murābahah* (Jual Beli)

Merupakan pembiayaan untuk pembelian barang-barang produktif maupun konsumtif dengan prinsip jual beli. Dimana harga pokok atau perolehan barang ditambah dengan margin

keuntungan diinformasikan dan disepakati dalam akad oleh kedua belah pihak (debitur dan BMT).

2) Pembiayaan *Muḍārabah* (Bagi Hasil)

Merupakan pembiayaan untuk investasi modal kerja, dimana BMT menyerahkan sejumlah dana kepada anggota dan atas penyerahan modal tersebut, BMT mendapat bagi hasil setiap bulannya dari pendapatan usaha anggota dengan besar pembagian (nisbah) yang telah di tentukan di awal akad pembiayaan.

3) Pembiayaan *Ijārah* (Sewa)

Merupakan pembiayaan untuk transaksi sewa menyewa manfaat suatu barang tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang tersebut berdasarkan persetujuan atau kesepakatan sebagaimana dalam akad.

4) Pembiayaan *Musyārahah*

Merupakan suatu bentuk akad kerjasama perniagaan antara beberapa pemilik modal untuk menyertakan modalnya dalam suatu usaha, dimana masing-masing pihak mempunyai hak untuk ikut serta dalam pelaksanaan manajemen usaha tersebut. keuntungan dibagi menurut proporsi penyertaan modal atau berdasarkan kesepakatan bersama.

5) Pembiayaan *Rahn* (Gadai Syariah)

Merupakan produk jasa gadai yang berlandaskan pada prinsip syariah. Debitur hanya akan dipungut biaya administrasi dan ijarah

(biaya jasa simpan dan pemeliharaan barang agunan). Untuk produk pembiayaan ini, KSU BMT Dana Mentari Purwokerto baru menerima untuk gadai emas antam 24 karat saja.

6) Pembiayaan *al-Qard* (Pinjam Meminjam)

Merupakan pembiayaan yang bersifat sosial, dimana KSU BMT Dana Mentari Purwokerto tidak meminta imbalan kepada debitur sehingga debitur hanya mengembalikan pokok pinjaman saja.³

3. Strategi Marketing *Funding* dan *Lending* KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

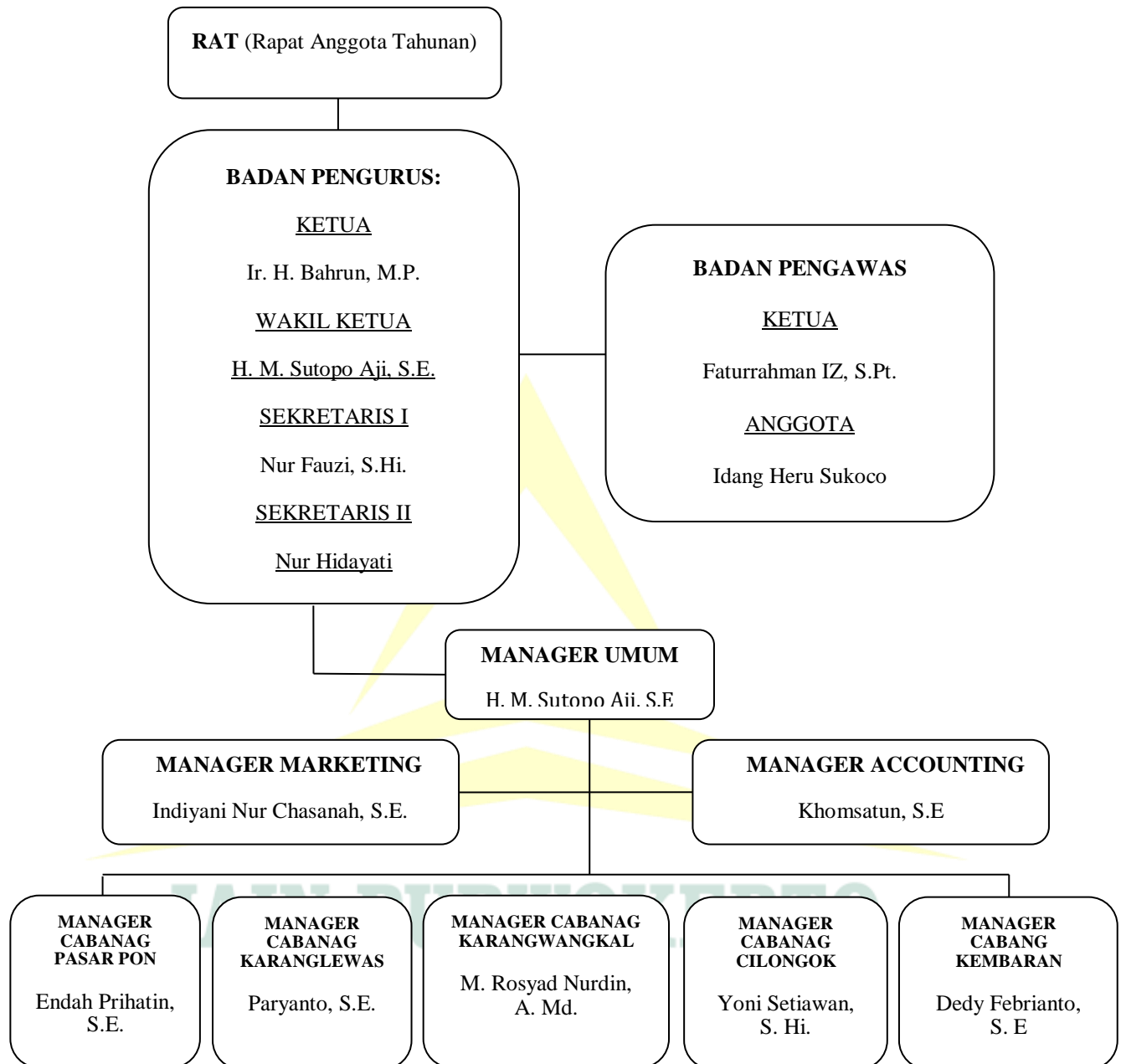
Marketing atau pemasaran merupakan bagian terpenting dalam LKS, tanpa adanya *marketing* maka semua kegiatan LKS akan mengalami kegagalan dalam mencapai tujuannya. BMT sendiri mempunyai strategi dalam memasarkan produk yang dimiliki menyesuaikan dengan kebutuhan para nasabahnya. Berikut ini ada beberapa strategi mencari nasabah KSU BMT Dana Mentari Purwokerto agar badan usaha yang didirikan berjalan dengan baik:

- a. BMT harus mengerti bagaimana sistem atau cara yang berlaku di kantor.
- b. BMT harus jujur tentang sistem di badan usaha kita kepada nasabah demi kelangsungan usaha di masa datang.

³ Khomsahtun, <http://danamentaripurwokerto.blogspot.com/2015/11/sejarah-singkat-bmt-ksu-dana-mentari.html>, "Sejarah Singkat BMT-KSU Dana Mentari Purwokerto", Diakses Pada 3 Agustus 2020.

- c. BMT bisa mendatangi langsung ke rumah atau ke tempat usaha nasabah untuk menawari produk-produk yang mereka butuhkan.
- d. Jelaskan secara jelas sistem dan peraturan di lembaga seperti asuransi, simpanan, dan kelebihan lainnya yang diberikan perusahaan.
- e. Usahakan menggunakan bahasa yang mudah dimengerti kepada orang yang kita tawari.
- f. Sabar dalam mencari nasabah.
- g. Sedikit pihak yang akan menolak saat kita tawari menjadi nasabah. Biasanya orang yang hanya memiliki usaha kecil. Namun, yang harus kita lakukan adalah tidak mudah menyerah dan kecewa terhadap penolakan mereka.
- h. BMT harus yakin bahwa masih banyak orang yang akan menerima koperasi yang kita tawarkan.
- i. Jangan menjauh dan membenci dari orang yang sudah menolak menjadi nasabah.
- j. Kedekatan dengan nasabah merupakan factor yang sangat penting untuk kita lakukan.
- k. Dengarkan semua keluhan kesah dari nasabah saat mereka mengalami masalah. Bahkan akan lebih baik jika kita mampu memberikan solusi atas masalah yang sedang dihadapi. Hal ini akan membuat nasabah nyaman bersama kita.

4. Struktur Organisasi KSU BMT Dana Mentari Purwokerto



Sumber : Dokumen KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

B. Penerapan Agunan pada Pembiayaan dengan Akad *Ijārah* Multijasa di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

1. Prosedur Proses Pemberian Pembiayaan Akad *Ijārah* Multijasa di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

Sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah, perlu adanya prosedur yang harus dilakukan oleh pihak LKS dan calon nasabah. Prosedur yang dilakukan KSU BMT Dana Mentari Purwokerto dalam pengajuan pembiayaan *Ijārah* antara lain⁴ :

a. Calon nasabah datang ke kantor dan menemui bagian *customer service* guna mendapatkan informasi terkait proses pengajuan pembiayaan *Ijārah* yang akan di ambil.

b. Pengisian lembar formulir aplikasi permohonan pembiayaan

Customer service akan memberikan lembar aplikasi permohonan pembiayaan yang harus diisi lengkap oleh calon nasabah dengan data yang sebenar-benarnya. Apabila calon nasabah pembiayaan ini

merupakan nasabah baru yang belum menjadi anggota mitra KSU BMT Dana Mentari Purwokerto, maka harus membuka rekening tabungan terlebih dahulu dengan minimal pembukaan rekening yang sudah ditentukan oleh pihak KSU BMT Dana Mentari Purwokerto.

Selain itu, nasabah juga harus mengisi lembar surat kuasa dan surat pernyataan dengan bermaterai 6000.

⁴ Wawancara Dengan Ibu Endah Sebagai Manager Operasional di BMT Dana Mentari Purwokerto Pada Tanggal 3 Agustus 2020 Pukul 11:30 WIB

c. Setelah pengisian lembar aplikasi permohonan pembiayaan, nasabah akan dimintai persyaratan lain yang harus dipenuhi. Dalam hal ini persyaratan untuk pengajuan pembiayaan *Ijārah* antara lain :

1) Syarat Pengajuan Pembiayaan *Ijārah* Bagi Perorangan:

- a) Fotokopi KTP/Identitas Diri
- b) Fotokopi KTP Suami/Istri
- c) Fotokopi Kartu Keluarga
- d) Agunan

2) Syarat Pengajuan Pembiayaan *Ijārah* Bagi Wirausaha

- a) Fotokopi KTP/Identitas Diri
- b) Fotokopi KTP Suami/Istri
- c) Fotokopi Kartu Keluarga
- d) Fotokopi AD/ART/NPWP/SIUP/TDP
- e) Surat Keterangan Usaha
- f) Agunan

d. Setelah persyaratan dilengkapi oleh nasabah, kemudian *customer service* mengecek kembali kelengkapan berkas nasabah pengajuan pembiayaan *Ijārah* dari lembar formulir aplikasi permohonan pembiayaan sampai dengan agunan yang diberikan sebelum diberikan kepada pimpinan.

e. Survei

Setelah berkas pengajuan pembiayaan *Ijārah* tercatat dalam buku register pembiayaan *Ijārah* , prosedur yang dilakukan selanjutnya

yaitu dengan men-survei nasabah. Terkait tempat tinggal, usaha yang dimiliki, kepribadian si nasabah di mata lingkungan sekitar. Survei nasabah dilakukan oleh tim survei yang ditunjuk oleh KSU BMT Dana Mentari Purwokerto.

f. Analisa pembiayaan

Prosedur selanjutnya yang harus dilakukan pihak KSU BMT Dana Mentari Purwokerto yaitu melakukan analisis pembiayaan. Adanya analisis pembiayaan ini berguna untuk mengetahui layak atau tidaknya nasabah mendapatkan pembiayaan dari KSU BMT Dana Mentari Purwokerto. Analisis pembiayaan ini meliputi prinsip 3C, yaitu :

1) *Character* (Karakter)

Tim analisa pembiayaan akan menjabarkan terkait identitas diri nasabah, karakter atau sifat dari si nasabah pengajuan pembiayaan *Ijārah*.

2) *Capacity* (Kemampuan Nasabah)

Tim analisa pembiayaan akan *menjabarkan* terkait kemampuan nasabah dalam menjalankan keuangan usaha yang dimiliki. Apakah pernah mengalami permasalahan keuangan atau tidak. Hal ini dapat menentukan kemampuan membayar nasabah ketika nantinya mendapatkan pembiayaan dari KSU BMT Dana Mentari Purwokerto.

3) *Collateral* (Agunan)

Tim analisa pembiayaan akan menjabarkan terkait agunan yang diberikan nasabah kepada KSU BMT Dana Mentari Purwokerto. Baik agunan berupa sertifikat surat berharga, BPKB atau benda bernilai lainnya. Besarannya nilai agunan yang diberikan akan mempengaruhi pembiayaan akan diberikan atau tidak. Pada dasarnya, agunan bukanlah salah satu rukun atau syarat yang mutlak untuk dipenuhi dalam akad pembiayaan *Ijārah* . Hanya saja agunan dimaksudkan untuk menjaga agar nasabah tidak main-main dengan perjanjian pembiayaan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak lembaga keuangan dan nasabah. Dari pengertian tersebut dapat dikatakan bahwa ketika KSU BMT Dana Mentari Purwokerto memberikan pembiayaan selalu mensyaratkan adanya agunan untuk mengikat nasabah.⁵

g. Putusan

Prosedur selanjutnya yaitu seluruh berkas pengajuan pembiayaan dan lembar analisis pembiayaan nasabah akan diserahkan ke pimpinan selaku pengoreksi dan pemberi putusan layak atau tidaknya pemberian pembiayaan diberikan.

h. Admin

Setelah pimpinan menyatakan layak untuk diberikan pembiayaan, maka admin langsung membuatkan lembar akad dan jadwal akad yang

⁵ Wawancara Dengan Ibu Endah Sebagai Manager Operasional di BMT Dana Mentari Purwokerto Pada Tanggal 3 Agustus 2020 Pukul 11:30 WIB

akan dilakukan oleh pimpinan, marketing dan nasabah yang mengajukan pembiayaan.

i. Realisasi

Setelah akad dilaksanakan dengan persetujuan yang sudah disepakati, nasabah dapat menerima pembiayaan yang diberikan oleh pihak KSU BMT Dana Mentari Purwokerto sejumlah kebutuhan yang diperlukan nasabah. Pada saat penerimaan pihak nasabah dan pihak KSU BMT Dana Mentari Purwokerto di damping oleh saksi, saksi dari pihak nasabah dan pihak KSU BMT Dana Mentari Purwokerto

2. Pengikatan Agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto

Pada proses pengikatan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto dilakukan bersamaan dengan akad *ijārah* multijasa, yang terlebih dahulu mengatur jadwal akad pembiayaan dan nasabah menyerahkan dokumen lengkap kepada pihak BMT Dana Mentari agar sebelum dilakukan akad telah dilakukan pengecekan barang agunan dan memastikan agunan tidak bermasalah. Objek agunan di BMT Dana Mentari yaitu kendaraan bermotor seperti mobil dan motor dan SHM.

Atas agunan pembiayaan yang diterima harus dilakukan pengikatan. Pengikatan dilakukan bersama dengan akad pembiayaan ditandatangani, mengikat pengikatan agunan pembiayaan adalah perjanjian tambahan dari akad pembiayaan. Pengikatan agunan pembiayaan dilakukan dengan cara:

a) Pengikatan hak tanggungan untuk agunan berupa SHM & HGB.

Ketentuan minimal pengikatan legalisasi/ surat kuasa untuk

memberikan hak tanggungan (SKMHT)/ akta pembebanan hak tanggungan (APHT) sesuai kebijakan pembiayaan.

- b) Pengikatan secara fidusia untuk barang yang tidak dikuasai oleh BMT seperti kendaraan bermotor roda 2 dan roda 4.

Selanjutnya jika dalam perjalanannya debitur melakukan wanprestasi maka solusi yang diberikan pihak KSU BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto ialah pemberitahuan pelunasan pokok pinjaman, peringatan pelunasan, denda kekurangan, sampai dengan lelang agunan. Dan jika hasil dari lelang barang yang di agunan lebih maka debitur berhak menerima sisa dari hasil lelang barang yang di agunkannya.

Arti penting agunan pada pembiayaan Lembaga keuangan Syariah yaitu jamian sebagai ukuran kemampuan kekayaan yang dimiliki nasabah debitur dapat menjadi salah satu bentuk keyakinan BMT. Dengan agunan pada pembiayaan bank syariah memperoleh keyakinan terhadap kemampuan finansial nasabahnya baik kemampuan nasabah debitur untuk menghadirkan agunan dalam bentuk *cash collateral* maupun agunan dalam bentuk fidusia dan hak tanggungan. Pada Pasal 1 ayat (26) UU No 21 Tahun 2008 pemerintah menegaskan kembali bahwa agunan dari nasabah debitur urgen bagi bank syariah. Agunan yang dibutuhkan oleh bank bisa dalam bentuk agunan pokok maupun agunan tambahan bila bank tidak memiliki agunan apa-apa dari nasabah debiturnya maka bank tidak dapat menagih hak nya ketika nasabah debitur melakukan salah satu tindakan *moral hazard* yang mengakibatkan NPF bagi bank syariah, bahkan bisa

saja nasabah debitur melarikan diri sehingga bank tidak memiliki aset untuk menuntut penunaian.

Kewajiban debiturnya. Dalam Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008, pada ayat (2) dijelaskan lebih lanjut tentang prosedur pengucuran pembiayaan, agunan perlu dikuasai oleh bank dan dinilai untuk mengukur kemampuan nasabah debiturnya, bank bukan hanya menilai agunan saja karena beberapa aspek lain yang terkait dengan pembiayaan perlu dinilai seperti modal dan prospek usaha.⁶

Jaminan atau agunan pada hakikatnya merupakan pengaman terhadap dana yang dipinjamkan atau disalurkan kepada pihak lain. Dalam lembaga keuangan hakikat fungsi pokok agunan adalah lebih ditunjuk untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola BMT sekaligus melindungi kelangsungan bisnis BMT, sedang dipihak lain nasabah peminjam mengembalikan hutangnya. Terdapat fungsi pokok agunan antara lain meliputi :

1. Untuk menjaga harta bank dalam bentuk kredit, karena dengan disertakan agunan ke bank maka bank berhak memperoleh pelunasan atas hasil penuaian apabila nasabah cidera janji
2. Menjamin agar pembiayaan usaha tersebut berjalan lancar dengan diserahkanya harta pemilik (debitor) sebagai agunan bank yang secara moril debitor akan bertanggung jawab terhadap proyek usahanya tersebut.

⁶ Muhammad Maulana, Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan *Musyarakah* dan *Mudharabah*), *Jurnal Ilmiah Islam Futura* Vol. 14. No. 1, Agustus 2014, hlm 85.

3. Mendorong debitor untuk membayar kembali hutang-hutangnya agar tidak kehilangan harta yang dijaminan tersebut.⁷

Selain itu agunan atau jaminan memberikan manfaat secara psikologis bahwa kreditor akan merasa aman dan tidak akan kehilangan kekayaan, artinya uang/ dana yang dipinjamkan dapat diperoleh kembali dan memperoleh resiko kecil, artinya kerugian kreditor berkurang karena sebagian pinjaman dapat dibayar dari hasil penjualan barang-barang agunan/ jaminan.

Mengingat agunan berfungsi sebagai unsur pengaman (*safety*) di dalam penyaluran kredit maka pada saat dilakukan analisis kredit kondisi agunan (*collateral*) tersebut harus benar-benar diperhatikan. Maksudnya agar agunan tersebut harus memenuhi persyaratan tertentu, sehingga dengan adanya kredit yang telah disalurkan oleh bank akan lebih terjamin keamanannya. Agunan yang diberikan oleh debitur kepada bank diharapkan mampu menekan tingkat resiko (*degree of risk*) yang mungkin timbul di kemudian hari. Dengan kata lain agunan merupakan salah satu unsur pengaman terpenting yang memberikan perlindungan hukum dalam kegiatan perkreditan.

Agunan disini digunakan sebagai unsur pengaman penyaluran kredit, maka dari itu kreditor hanya bias meminjam pembiayaan sampai 90% dari harga barang yang diagunkan karena untuk menghindari dari penyusutan harga barang tiap bulannya. Contohnya seperti kreditor

⁷ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah Dan Implementasinya Dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), Hlm. 17.

mengagunkan BPKB motor senilai Rp 8000.0000.- maka si kreditur hanya bias mendapatkan pembiayaan sebesar Rp. 7.200.000.-

Agunan Syariah merupakan jaminan yang berdasarkan pada prinsip hukum Islam. Karakteristik utama dari agunan syariah adalah bahwa dalam konsep agunan syariah tidak dikenal adanya bunga agunan yang merupakan biaya tambahan yang harus dibayar oleh pihak pemberi jaminan kepada pihak penerima agunan.⁸

Pada dasarnya pemberian agunan dalam pembiayaan tidaklah wajib. Namun supaya pihak debitur memenuhi kewajibannya, pihak BMT selaku kreditor dapat meminta untuk ditetapkan suatu agunan tertentu dalam perjanjian pembiayaan. Pembiayaan yang dilakukan di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto menggunakan pembiayaan yang berdasarkan syariah.

3. Analisis Penerapan Agunan Pada Akad *Ijārah* Multijasa Perspektif Hukum Islam

Dalam praktek lembaga keuangan syariah agunan pada umumnya diartika secara luas meliputi agunan dan penanggungan baik bersifat perorangan maupun agunan perusahaan. Lalu pengertian jaminan secara sempit hanya agunan saja, yang meliputi benda bergerak dan tidak bergerak. Sedangkan agunan pokok adalah berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan⁹. Menurut konsep islam agunan adalah sebagai penguat kepercayaan atas transaksi hutang

⁸ Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya Dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, Hlm 17-18.

⁹ Wangsa Widjaja Z, *pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm 288.

piutang.¹⁰ agunan dalam konsepsi ekonomi Islam ini dilahirkan dari konsep *al-rahn* (gadai) dan *kafalah*, di mana ditafsirkan langsung dari al-Qur'an dan Hadis.¹¹

agunan pada hakikatnya merupakan kutub pengaman terhadap dana yang dipinjamkan atau disalurkan kepada pihak lain. Dalam Lembaga perbankan hakikat fungsi pokok agunan adalah lebih ditunjuk untuk melindungi dana masyarakat yang dikelola bank sekaligus melindungi kelangsungan bisnis BMT. Mengingat fungsi agunan berfungsi sebagai unsur pengaman (*safety*) di dalam penyaluran kredit.¹²

Salah satu praktek agunan yang dilakukan di BMT Dana Mentari Purwokerto adalah agunan pada akad *ijārah* multijasa, secara umum pembiayaan *ijārah* dapat disetujui oleh LKS apabila nasabah menertai permohonan dengan agunan yang layak. Agunan tersebut berupa harta benda milik debitur yang diikat sebagai alat pembayaran jika terjadi wanprestasi terhadap lembaga keuangan Syariah.¹³

Terkait dengan praktik penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa pada BMT Dana Mentari Purwokerto, salah satu lembaga Fatwa terbesar di Indonesia mengeluarkan fatwa Nomor 6/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily* bahwa dalam bentuk pelayanan lembaga keuangan syariah (LKS) yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pinjaman atau transaksi

¹⁰ Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm 148.

¹¹ Ifa Latifa Fitriani, Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2017, hlm. 143.

¹² Noor Hafidah, *Hukum Jaminan Syariah dan Implementasinya dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), Hlm. 17.

¹³ Wawancara Dengan Ibu Endah Sebagai Manager Operasional di BMT Dana Mentari Purwokerto Pada Tanggal 3 Agustus 2020 Pukul 11:30 WIB

lain yang menimbulkan utang piutang dengan memberikan agunan barang dengan ketentuan barang tersebut masih dikuasai dan digunakan oleh pihak berutang, bahwa pihak berpiutang berhak dengan mudah untuk melakukan eksekusi atas barang agunan yang masih dikuasai oleh peminjam jika terjadi wanprestasi, bahwa agar cara tersebut dilakukan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, DSN-MUI memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Rahn Tasjily* untuk dijadikan pedoman. Adapun dasar hukumnya adalah sebagai berikut:

a. Firman Allah SWT, dalam QS A-Baqarah (2) ayat 283, yang artinya

“Dan apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang”

b. Hadis Nabi SAW antara lain

1) Dari ‘Aisyah r.a., ia berkata: *“Sesungguhnya Rasulullah SAW pernah membeli makanan dengan berhutang dari seorang Yahudi, dan Nabi menggadaikan sebuah baju besi kepadanya.”* (HR al-Bukhari dan Muslim).

2) Dari Abu Hurairah, Nabi SAW. bersabda: *“Tidak terlepas kepemilikan barang gadai dari pemilik yang menggadaikannya. Ia memperoleh manfaat dan menanggung resikonya.”* (HR. Nabi riwayat al-Syafi’i, al-Daraquthni dan Ibnu Majah).

3) Dari Abu Hurairah bahwa Nabi SAW, bersabda: *“Tanggung (kendaraan) yang digadaikan boleh dinaiki dengan menanggung biayanya dan binatang ternak yang digadaikan dapat diperah*

susunya dengan menanggung biayanya. Orang yang menggunakan kendaraan dan memerah susu tersebut wajib menanggung biaya perawatan dan pemeliharaan." (HR Jama'ah, kecuali Muslim dan al-Nasa'i).

- c. Ijma': Para ulama sepakat membolehkan akad *rahn* (al-Zuhaili, al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu, 1985, V: 181).

- d. Kaidah fikih

Pada dasarnya segala bentuk muamalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.¹⁴

Ketentuan umum fatwa Dewan Nasional Syariah Nomor 6/DSN/MUI/III/2008 tentang *rahn tasjily* adalah agunan dalam bentuk barang atas utang, dengan kesepakatan bahwa yang diserahkan kepada penerima agunan (*murtahin*) hanya bukti sah kepemilikannya, sedangkan fisik barang agunan tersebut (*marhun*) tetap berada dalam penguasaan dan pemanfaatan pemberi agunan (*rahin*).

Rahn tasjily boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. *Rahin* menyerahkan bukti sah kepemilikan atau sertifikat barang yang dijadikan agunan (*marhun*) kepada *murtahin*
- b. Penyerahan barang agunan dalam bentuk bukti sah kepemilikan atau sertifikat tersebut tidak memindahkan kepemilikan barang ke *murtahin*

¹⁴ Dewan Syariah Nasional Mui, Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 68/DSN-MUI/III 2008 Tentang *Rahn Tasjily*, hlm.1-2

- c. Rahin memberikan wewenang (kuasa) kepada *murtahin* untuk melakukan penjualan *marhun*, baik melalui lelang atau dijual ke pihak lain sesuai prinsip syariah, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dapat melunasi utangnya
- d. Pemanfaatan barang *marhun* oleh *rahin* harus dalam batas kewajaran sesuai kesepakatan
- e. *Murtahin* dapat mengenakan biaya pemeliharaan dan penyimpanan barang *marhun* (berupa bukti sah kepemilikan atau sertifikat) yang ditanggung oleh *rahin*, berdasarkan akad *Ijārah*.
- f. Besaran biaya sebagaimana dimaksud diatas tersebut tidak boleh dikaitkan dengan jumlah utang *rahin* kepada *murtahin*.
- g. Selain biaya pemeliharaan, *murtahin* dapat pula mengenakan biaya lain yang diperlukan pada pengeluaran yang riil. Biaya asuransi *rahn tasjily* ditanggung oleh *rahin*.

Pihak KSU BMT Dana Mentari Purwokerto sudah sesuai dalam mengimplementasikan agunan pada pembiayaan akad *Ijārah*. Sebab, untuk mencapai kemashlahatan antara pihak BMT dan nasabah dalam hal ini *ṣōhibul māl* dan *mudārib* dengan adanya agunan menimbulkan rasa percaya antar keduanya. Yang mana pada hakikatnya rasa percaya merupakan modal awal dalam melakukan akad *ijārah* mengingat supaya tidak terjadi wanprestasi atau salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan *Ijārah* multijasa pada penetapan kedua.

Praktik penerapan agunan di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto dalam praktiknya sudah memenuhi ketentuan dari fatwa *rahn tasjily* seperti agunan di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto yang merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Jika debitor melunasi utangnya tepat waktu, maka kreditur akan mengembalikan hak kepemilikan tersebut kepada pemberi agunan. Namun, jika pemberi agunan tidak dapat melunasi utangnya tersebut ketentuannya terdapat dalam *rahn tasjily*. Sehingga penulis berpendapat bahwa praktik penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto diperbolehkan karena ada kesesuaian dengan *Rahn Tasjily*.

Dalam ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang diatur dalam BAB XIII pasal 329-332 yang membicarakan tentang rukun dan syarat yang terdiri atas akad gadai terdiri dari penerima gadai, pemberi gadai, harta gadai, utang dan akad. Akad yang dapat dinyatakan dengan cara lisan, tulisan, atau isyarat. Para pihak yang melakukan akad gadai harus memiliki kecakapan hukum. Harta gadai harus bernilai dan dapat diserahkan terimakan, harta gadai harus ada ketika akad dibuat. Dan dalam pasal 354-357 akad gadai batal jika salah satu pihak menggadaikan lagi harta ke pihak ketiga tanpa izin dari pihak lainnya.

Pemberi gadai dapat menerima atau menolak akad jual beli yang dilakukan oleh penerima gadai tanpa izinnnya. Pemberi dan penerima gadai

dapat melakukan kesepakatan untuk meminjamkan harta gadai kepada pihak ketiga. Penerima gadai tidak boleh menggunakan harta gadai tanpa seizin pemberi gadai.¹⁵

Ketentuan pada pasal diatas bahwa praktik pnerapan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto sudah selaras dengan ketentuan *Rahn* yang dimuat dalam Komilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu pada saat pengikatan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto dilakukan bersamaan dengan akad *ijārah* multijasa, yang terlebih dahulu mengatur jadwal akad pembiayaan dan nasabah menyerahkan dokumen lengkap kepada pihak BMT Dana Mentari agar sebelum dilakukan akad telah dilakukan pengecekan barang agunan dan memastikan agunan tidak bermasalah.

Karena adanya kesesuaian dengan *Rahn* Tasjily yang ada pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomer 6/DSN-MUI/III/2008 dan *Rahn* yang ada di Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sehigga penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa di BMT Dana Mentari Purwokerto diperbolehkan.

¹⁵Barati Elfadilla, https://www.academia.edu/33312057/Ketentuan_Rahn_Pada_LKS, “Konsep Dasar, Ketentuan, dan Implementasi Rahn Padalembaga Keuangan Syariah”, pada 11 Agustus 2020.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian mengenai penerapan agunan pada akad *ijārah* multijasa pada penelitian ini, maka dapat diambil kesimpulan bahwa:

1. Implementasi yang diterapkan oleh KSU BMT Dana Mentari Purwokerto terkait agunan pada pembiayaan akad *ijārah*, adanya agunan merupakan hal yang harus dipenuhi oleh *muḍārib* (*debitur*) dalam pembiayaan akad *ijārah* di KSU BMT Dana Mentari Purwokerto. Pada prosesnya didahului dengan pengajuan pembiayaan *ijārah*, kemudian melakukan pengikatan jaminan yang harus dihadiri oleh kedua belah pihak. Pengikatan hak tanggungan untuk jaminan berupa SHM & HGB. Ketentuan minimal pengikatan (legalisasi/ SKMHT/ APHT) sesuai kebijakan pembiayaan, dan Pengikatan secara fidusia untuk barang yang tidak dikuasai oleh BMT seperti kendaraan bermotor roda dua dan roda empat. Selanjutnya jika dalam perjalanannya debitur melakukan wanprestasi maka solusi yang diberikan pihak KSU BMT Dana Mentari Muhammadiyah Purwokerto ialah pemberitahuan pelunasan pokok pinjaman, peringatan pelunasan, denda kekurangan, sampai dengan lelang agunan. Dan jika hasil dari lelang barang yang diagunan lebih maka debitur berhak menerima sisa dari hasil lelang barang yang di

agunkannya.

2. KSU BMT Dana Mentari Purwokerto sudah sesuai dalam mengimplementasikan agunan pada pembiayaan akad *Ijārah* multijasa. Sebab, untuk mencapai kemashlahatan antara pihak BMT dan nasabah dalam hal ini *ṣōhibul māl* dan *muḍārib* dengan adanya agunan menimbulkan rasa percaya antar keduanya. Yang mana pada hakikatnya rasa percaya merupakan modal awal dalam melakukan akad *ijārah* multijasa mengingat supaya tidak terjadi wanprestasi atau salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 44/DSN-MUI/VII/2004 tentang Pembiayaan *Ijārah* multijasa pada penetapan kedua. Penerapan agunan pada akad *ijārah* di BMT Dana mentari Purwokerto diperbolehkan karena adanya kesesuaian dengan *rahn tasjily* yang ada di Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 6/DSN-MUI/III/2008 dan *Rahn* yang ada di Kompilasi Hukum Ekonomi syariah.

Ketentuan *Rahn* dalam Kompilasi Hukum Ekonmi Syariah yang diatur dalam BAB XIII pasal 329-332 yang mengacu pada Firman Allah Swt, daalam QS Al-Baqarah (2): 283, yang artinya, “*apabila kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak memperoleh seorang juru tulis maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang..*”.

Rukun dan syarat yang terdiri atas akad gadai terdiri dari unsur: penerima gadai, pemberi gadai, harta gadai, utang dan akad. Akad dapat dinyatakan dengan cara lisan, tulisan, atau dengan isyarat. Para

pihak yang melakukan gadai harus memiliki kecakapan hukum. Harta gadai harus bernilai dan dapat diserahkan. Harta gadai harus ada ketika akad dibuat. Dari ketentuan pasal di atas bahwa praktek penerapan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto sudah sejalan dengan ketentuan *Rahn* yang dimuat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu Proses pengikatan agunan di BMT Dana Mentari Purwokerto dilakukan bersamaan dengan akad *ijārah* multijasa.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis berusaha memberikan saran yaitu:

1. Bagi debitur harus dapat memenuhi ketentuan yang berlaku di BMT Dana Mentari Purwokerto, membayar angsuran tepat waktu dan apabila terjadi permasalahan mengenai angsuran untuk bisa dibicarakan dengan pihak BMT Dana Mentari Purwokerto. Oleh karena itu ketika akan mengajukan pembiayaan *ijārah* multijasa tentunya harus ada perhitungan mengenai kemampuan membayar angsuran, sehingga barang agunan tidak sampai dilelang oleh pihak BMT Dana Mentari Purwokerto.
2. Bagi peneliti selanjutnya lebih mempersiapkan diri dalam proses pengambilan, pengumpulan data dan segala sesuatunya sehingga penelitian dapat dilaksanakan dengan baik. Peneliti selanjutnya diharapkan bisa mengambil lebih dari satu objek penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi Yazid, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Aifa Nur, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Jaminan dalam Akad *Ijārah* (Studi Kasus Pembiayaan Multijasa di BMT Al-Hikmah Ungaran)”, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2017.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Anastasia Njo, “Penilaian atas Agunan Kredit Berstatus Surat Hijau”, *Jurnal Manajemen dan Kewirausahaan*, Vol.8, 2006.
- Antonio Muhammad Syafii, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Aryanti Yosi, Eksistensi Agunan Dalam Pembiayaan Mudharabah Pada Lembaga Keuangan Syariah, *Jurnal El-Rusyd* volume 1 No. 2 oktober 20 17.
- Bachri Bachtiar S., “Meyakinkan Validasi Data Melalui Triangulasi pada Penelitian Kualitatif”, *Jurnal Teknologi Pendidikan*, vol. 10. No. 1. April 2010.
- Barati Elfadilla, https://www.academia.edu/33312057/Ketentuan_Rahn_Pada_LKS, “Konsep Dasar, Ketentuan, dan Implementasi Rahn Padalembaga Keuangan Syariah”, pada 11 Agustus 2020.
- Deliyani Indah, ”Analisa terhadap Aplikasi Pembiayaan *Ijārah* Multijasa pada BMT Al-Munawwarah”, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Dewan Syariah Nasional Mui, Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 68/DSN-MUI/III 2008 Tentang *Rahn Tasjily*.
- Farid Achmad, “Pembiayaan *Ijārah* Multijasa pada Jasa Keuangan di KSU Syariah Usaha Mulia Probolinggo”, *Jurnal Iqtishoduna* Vol. 6 No. 2 Oktober 2015.
- Fathoni Abdurahmat, *Metodologi Penellitian & teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011.
- Fatwa Dewan Syari’ah Nasional No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Pembiayaan Multijasa.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan *Ijārah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*.

Fitriani Ifa Latifa, Jaminan dan Agunan dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, 2017.

Gumilang Galang Surya, "Metode Penelitian Kualitatif dalam Bidang Bimbingan dan Konseling", *Jurnal Fokus Konseling* Vol. 2 No. 2, Agustus 2016.

Hafidah Noor, *Hukum Jaminan Syariah Dan Implementasinya Dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: UII Press, 2017.

Harun Santoso dan Anik, "Analisis Pembiayaan *Ijārah* pada Perbankan Syariah", *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam* - Vol. 01, No. 02, Juli 2015.

Hasan Iqbal, *Analisis data penelitian dengan statistik*, Jakarta: Alfabeta, 2014.

Hertanto Widodo Ak, dkk, *Panduan Praktis Operasional Baitul māl wa tamwil (BMT)*, (Bandung: Mizan, 2000), cet ke-2.

Hidayah Nur, "Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah di Indonesia", *Al-Adalah*, Vol. X, No. 1, 2011.

Iryani Eva, "Hukum Islam, Demokrasai dan Hak Asasi Manusia", *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, Vol. 17, 2017.

Januar Inri, "Kewajiban dan Tanggung Jawab Memenuhi Prestasi dalam Hukum Jaminan", *Jurnal Hukum Tô-Râ*, Vol. 2 No. 1, April 2016.

Javan Labs, <https://tafsirq.com/fatwa/dsn-mui/pembiayaan-ijarah>, "pembiayaan ijarah" di akses pada tanggal 10 februari 2020.

Karim Adi Warman A, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, edisi ketiga.

Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997.

Kartono Kartini, *Pengantar Metode Riset Sosial*. Bandung: Alumni, 1986.

Kasiram Moh., *Metode Penelitian* Yogyakarta: UIN-Maliki Press, 2010.

- Khasanah Dewi, *Praktik Akad Ijārah pada Pembiayaan Multijasa di BMT Amanah Wangon Perspektif Hukum Ekonomi Syari'ah*, Skripsi (Istitut Agama Islam Negeri Purwokerto, 2016).
- Khomsahtun, <http://danamentaripurwokerto.blogspot.com/2015/11/sejarah-singkat-bmt-ksu-dana-mentari.html>, "Sejarah Singkat BMT-KSU Dana Mentari Purwokerto", Diakses Pada 3 Agustus 2020.
- Kurniawan Puji, "Analisis Kontrak *Ijārah*", *Jurnal El-Qanuny* Volume 4 Nomor 2 Edisi Juli-Desember 2018.
- Lubis Nurul Mawaddah, "Penerapan Pembiayaan *Ijārah* pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung", *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara Medan 2018.
- Martana Salman Priaji, "Problematika Penerapan Metode *Field Research* untuk Penelitian Arsitektur Vernakular di Indonesia", *Jurnal Dimensi Teknik Arsitektur* Vol. 34. No. 1, Juli 2006.
- Maulana Muhammad, Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan *Musyārakah* dan *Muḍārabah*), *Jurnal Ilmiah Islam Futura* Vol. 14. No. 1, Agustus 2014.
- Moleong Lexy J., *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remadja Karya Cetakan Pertama, 1989.
- Muhammad, *Bank Syari'ah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2005.
- Mulyani Sri, "Pengembangan Hak Kekayaan Intelektual Sebagai *Collateral* (Agunan) Untuk Mendapatkan Kredit Perbankan di Indonesia", *Jurnal dinamika hukum* vol. 2 No. 3 September 2012.
- Musafir Wilda, "Pelaksanaan Perlindungan Hukum Terhadap Anak Korban Tindak Pidana Perkosaan di Tingkat Penyidikan (Studi di Reserse Kriminal Polres Kabupaten Sijunjung)", *Skripsi*, Universitas Andalas Padang, 2019.
- Nugraha Farida, *Metode Penelitian Kualitatif dalam Penelitian Pendidikan Bahasa* Surakarta: Cakra Books, 2014.
- Pelajaran.co.id, <https://www.pelajaran.co.id/2018/19/pengertian-agunan-jaminan-tujuan-asas-dan-jenis-agunan-jaminan-terlengkap>. "Pengertian Agunan (Jaminan), Tujuan, Asas dan Jenis Agunan (Jaminan) Terlengkap", di Akses Tanggal 13 Februari 2020.

- Permadani Juwita, "Analisis Penilaian Agunan pada Pembiayaan IB kepemilikan di PT BPRS Gunung Selamat Cilacap", *skripsi*, Istitut Agama Islam Negeri Purwokerto 2017.
- Polindi Miko, "Filosofi dan Perwujudan Prinsip *Tauhdullah*, dan *Al-'Adâlah*, dalam *Ijārah*, dan *Ijārah Muntahia Bi-Tamlīk (Imbt)*", *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*.
- Rasjid Sulaiman, *Fiqh Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2015.
- Rayno Dwi Adityo, "Tipologi Jaminan: Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Jaminan Keperdataan", *Jurnal Yuridis* Vol.2 No. 1 Juni 2015, hlm. 35.
- Ridwan Muhammad, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Riyanto Agus, Aspek Hukum Perjanjian Kredit dengan Agunan Kapal, *Jurnal Selat*, Mei Vol. 2 No. 2 Edisi 4.
- Rosyadi Imron, *Jaminan Kebendaan Berdasarkan Akad Syariah (Aspek Perikatan, Prosedur Pembebanan, dan Eksekusi)*, Depok: Kencana, 2017.
- Rosyid Maskur,"Prinsip Keadilan dalam Ijarah Muntahiyah Bi At-Tamlīk (IMBT); KUH Perdata vs Fikih Klasik, *Jurnal Islaminomic*, Vol. V No. 2, Agustus 2016.
- Safa'at Rachmad, "Ambivalensi Pendekatan Yuridis Normatif dan Yuridis Sosiologis Dalam Menelaah Sistem Kearifan Lokal Masyarakat Adat Dalam Pengelolaan Sumber Daya Alam", *Lex Jurnalica* Vol. 10. No. 1, April 2013.
- Salim Arskal, Dkk, *Serambi Mekah Yang Berubah*, (Tangerang: Pustaka Alvabet, 2010), hlm. 182.
- Shahara Nur Laila dan Chistono Utom, "Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya", *Jurnal Teknik Pomits*, Vol. 2, 2013.
- Shietra Hery, *Praktik Hukum Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016.
- Siska Diana, "Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Jasa Tanam Bulu Mata (Eyelash Extension) Studi Salon Istana Cantik Desa Talang Banyu Kecamatan Tebing Tinggi Kabupaten Empat Lawang". *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Raden Fatah Palembang.

- Solihah Ajeng Mar'atus, "Penerapan Akad *Ijārah* pada Pembiayaan Multijasa dalam Perspektif Hukum Islam", *Az Zarqa*, Vol. 6, No. 1, Juni 2014 hlm. 109.
- Somantri Gumilar Rusliwa, "Memahami Metode Kualitatif", *Makara, Sosial Humaniora*, Vol. 9, No. 2, Desember 2005.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Manajemen* Bandung: Penerbit Alfabeta, 2014.
- Tika Moh. Pabundu, *Metodologi Riset Bisnis*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2006.
- Tomuka Shinta, "Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance dalam Pelayanan Publik di Kecamatan Girian Kota Bitung (Studi Tentang Pelayanan Akte Jual Beli)", *Jurnal Politico*, Vol 2 No 2. 2013.
- Ulya Husna Ni'matul, "Penerapan Akad *Ijārah* Muntahiya Bittamlik (Imbt) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Studi Agama* Volume 6, Nomor 1, Juni 2018.
- Usman Rachmadi, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Wawancara dengan Bu Endah Selaku Bagian Administrasi B MT Dana Mentari Purwokerto Cabang Pasar Pon, pada tanggal 7 Oktober 2019 pukul 13:30.
- Z Wangsa Widjaja, *pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Zaeni Asyhadie dan Rahma Kusumawati, *Hukum Jaminan di Indonesia Kajian Berdasarkan Hukum Nasional dan Prinsip Ekonomi Syariah*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018.
- Zubaidah, "Pelaksanaan Jual Beli Perkebunan Sengon dengan Akad Ijarah Menurut Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus di Desa Denok Kecamatan Lumajang Kabupaten Lumajang)," *Jurnal Justisia*, 2019.
- Zulkifli Suhaila, "Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan dalam Perkara Kredit Macet (Studi Putusan Nomor 86/PDT/2015/PT.MDN)", *Jurnal Hukum Kaidah*, 2018.