

PELAKSANAAN PEMBEBANAN JAMINAN PADA AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK (IMBT) DI KOPERASI PONDOK PESANTREN (KOPONTREN) AMANAH KUDUS

¹Muhammad Dhiya'ul Haqqi*, ²Umar Ma'ruf

¹ Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

² Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:
Haqidhiya14@gmail.com

Abstrak

Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan salah satu produk keuangan syariah yang mengkombinasikan akad sewa dengan opsi kepemilikan asset di akhir masa sewa. Pembebanan jaminan pada akad ini penting untuk mengamankan pembiayaan dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pembebanan jaminan fidusia dan hak tanggungan pada akad IMBT dan kendala serta solusinya di Koporasi Pondok Pesantren (Kopontren) Amanah Kudus. Penelitian ini berfokus pada proses administrasi, hambatan yang dihadapi, serta upaya yang dilakukan oleh Kopontren Amanah Kudus dalam mengimplementasikan kedua jenis jaminan pada akad IMBT.

Metode penelitian yang digunakan menerapkan pendekatan yuridis-empiris dengan spesifikasi penelitian bersifat deskriptif dengan teknik pengumpulan data primer melalui kepustakaan serta sekunder melalui wawancara mendalam, observasi, dan analisa dokumen. Kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad IMBT di Kopontren Amanah Kudus telah berjalan sesuai dengan prinsip Syariah dan peraturan perundang-undangan. Prosesnya melibatkan beberapa tahapan mulai dari penawaran, negosiasi, hingga penandatanganan akad. Setiap tahapan dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun terdapat sejumlah kendala internal dan eksternal. Kendala internal berasal dari pihak Kopontren Amanah Kudus, seperti rendahnya kemampuan koperasi dalam menganalisis kelayakan, analisa pembiayaan yang berlebihan, serta pengikatan jaminan pembiayaan yang kurang sempurna. Solusi yang disarankan adalah penguatan sistem manajemen dan peningkatan kompetensi sumber daya manusia melalui pelatihan. Kendala eksternal berasal dari pihak terkait/anggota, meliputi karakter debitur yang kurang baik, penggunaan dana pembiayaan yang tidak sesuai, serta kondisi ekonomi nasional yang mempengaruhi keuangan debitur. Solusi yang disarankan adalah penyelesaian melalui jalur kekeluargaan dan hukum. Kendala pada jaminan fidusia dan hak tanggungan juga diidentifikasi, dengan solusi berupa perbaikan prosedur dan pengajuan permohonan pengosongan kepada ketua pengadilan

Kata Kunci: *Jaminan Fidusia, Hak Tanggungan, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Kopontren, Pembiayaan Syariah*

Abstract

The Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) contract is one of the Islamic financial products that combines a lease agreement with an option to own the asset at the end of the lease period. The imposition of collateral in this contract is crucial for securing financing and protecting the interests of all involved parties.

This research aims to analyze the implementation of fiduciary and mortgage collateral imposition in IMBT contracts, along with its challenges and solutions, at the Amanah Kudus Islamic Boarding School Cooperative (Kopontren). This study focuses on administrative processes, encountered obstacles, and efforts undertaken by Kopontren Amanah Kudus in implementing these two types of collateral in IMBT contracts.

The research method employs a juridical-empirical approach with descriptive research specifications, using primary data collection techniques through literature study and secondary data through in-depth interviews, observations, and document analysis, followed by qualitative analysis.

The results of the study indicate that the implementation of collateral imposition in IMBT contracts at Kopontren Amanah Kudus has been carried out in accordance with Sharia principles and regulations. The process involves several stages, from offering, negotiation, to contract signing, all conducted transparently and in accordance with applicable regulations. However, there are several internal and external challenges. Internal challenges stem from Kopontren Amanah Kudus, such as the cooperative's low capability in feasibility analysis, excessive financing analysis, and imperfect collateral binding. The suggested solutions include strengthening management systems and enhancing human resource competence through training. External challenges arise from related parties/members, including poor debtor character, misuse of financing funds, and national economic conditions affecting debtor finances. The suggested solutions are settlement through familial and legal channels. Challenges with fiduciary and mortgage collateral are also identified, with solutions such as procedural improvements and submitting evacuation requests to the court chairman.

Keywords: *Fiduciary Collateral, Mortgage, Ijarah Muntahiyah Bittamlik, Kopontren, Islamic Financing.*

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kesejahteraan sosial merupakan salah satu tujuan utama bernegara, sebagaimana dinyatakan dalam alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Tujuan ini diwujudkan melalui pembangunan perekonomian berkelanjutan yang didasarkan pada asas demokrasi ekonomi dengan prinsip kebersamaan, efisiensi, berkeadilan, berkelanjutan, berwawasan lingkungan, kemandirian, serta menjaga kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional. Pembangunan ekonomi berkelanjutan bertujuan untuk meningkatkan perekonomian nasional dengan melindungi seluruh bangsa dan tumpah darah Indonesia, memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, serta ikut melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Dalam rangka mencapai pembangunan ekonomi yang berkelanjutan, para pelaku baik pemerintah maupun masyarakat, baik sebagai perorangan maupun badan hukum, membutuhkan dana dalam jumlah besar. Salah satu sarana penting dalam penyediaan

dana tersebut adalah perbankan dan koperasi. Lembaga pembiayaan, terutama koperasi, telah memainkan peran penting dalam pemenuhan kebutuhan dana bagi kegiatan perekonomian masyarakat.

Menurut Pasal 1 angka 5 Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1998 tentang Pembiayaan, lembaga pembiayaan adalah badan usaha di luar bank dan lembaga keuangan bukan bank yang khusus didirikan untuk melakukan kegiatan dalam bidang usaha lembaga pembiayaan. Lembaga pembiayaan ini dapat berbentuk Perseroan Terbatas atau Koperasi. Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian, koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang atau badan hukum koperasi yang berlandaskan kegiatannya pada prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat berdasarkan asas kekeluargaan.

Koperasi sebagai salah satu bentuk badan perekonomian, dikembangkan untuk membantu ekonomi lemah dan meningkatkan taraf hidup anggotanya berdasarkan prinsip koperasi dan asas kekeluargaan. Jenis koperasi mencakup koperasi produksi, koperasi konsumsi, dan koperasi simpan pinjam. Koperasi produksi beranggotakan individu-individu yang berprofesi sebagai penghasil seperti peternak, nelayan, dan petani yang bersatu untuk memperbaiki kualitas dan kuantitas produksi. Koperasi konsumsi beranggotakan pemakai seperti pegawai atau buruh yang bekerja sama untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Sementara itu, koperasi simpan pinjam bertujuan membantu koperasi lain dan masyarakat dalam hal menerima simpanan dan memberikan pinjaman.

Koperasi yang dikelola secara syariah telah tumbuh dan berkembang di Indonesia. Sebagian besar masyarakat Muslim sadar akan pentingnya kehadiran koperasi syariah yang mencerminkan prinsip-prinsip ekonomi Islam. Koperasi syariah berguna untuk menjauhi larangan agama terhadap sistem bunga (*riba*) yang berhubungan dengan bank konvensional, karena *riba* dianggap merusak masyarakat secara ekonomi, sosial, dan moral. Oleh karena itu, Al-Qur'an melarang umat Islam untuk memberi dan atau memakan hasil *riba*.

Kepercayaan masyarakat merupakan jiwa dari industri perbankan. Perkembangan ekonomi syariah terlihat dalam pertumbuhan perbankan dan koperasi syariah dari tahun ke tahun. Meskipun pertumbuhan bank syariah sempat melambat pada tahun 2005, pihak Bank Indonesia dan para pemangku kepentingan yang terlibat dalam perkembangan ekonomi dan perbankan syariah tetap optimis bahwa lembaga keuangan syariah akan terus berkembang. Produk lembaga keuangan syariah yang ditawarkan sangat beragam dengan akad-akad yang berbeda, salah satunya adalah akad *ijarah*.

Akad *ijarah* (sewa) merupakan pemindahan hak kegunaan atas suatu jasa atau barang dalam kurun waktu tertentu melalui pembayaran upah sewa tanpa pemindahan hak milik objek *ijarah*. Pada dasarnya, produk pembiayaan *ijarah* adalah akad jual beli dengan objek transaksi berupa manfaat atau tenaga kerja. Transaksi *ijarah* tidak berlandaskan pemindahan kepemilikan (hak milik) melainkan pemindahan manfaat (hak guna). Akad *ijarah* berkembang sesuai kebutuhan masyarakat sehingga muncul akad *ijarah* dengan sewa yang berakhir dengan kepemilikan, yaitu akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

IMBT adalah akad sewa menyewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan objek sewa kepada penyewa melalui akad jual beli atau hibah setelah masa sewa berakhir. IMBT pada koperasi merupakan produk pembiayaan dengan prinsip sewa beli antara koperasi sebagai pemilik aset dan anggota sebagai penyewa. Pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad IMBT menjadi penting karena berkaitan dengan perlindungan kepentingan kedua belah pihak, yaitu pemilik aset dan penyewa. Namun, masih terdapat beberapa perdebatan dan ketidakjelasan terkait mekanisme dan implikasi pembebanan dalam konteks akad ini.

Berdasarkan latar belakang di atas, penelitian ini bertujuan untuk meneliti prosedur pelaksanaan pembebanan jaminan dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Kopontren Amanah Kudus serta mengidentifikasi kendala yang timbul dan upaya penyelesaiannya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan praktik dalam bidang hukum mengenai pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Indonesia.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka rumusan masalah yang dipaparkan penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Kopontren Amanah Kudus?
2. Apakah terdapat kendala dalam pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Kopontren Amanah Kudus dan bagaimana solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Tinggi rendahnya nilai dari suatu penelitian selain ditentukan dari metodologi, ditentukan pula dari manfaat atau kegunaan yang diperoleh dari hasil penelitian tersebut. Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Memberikan sumbangan pemikiran dalam pengembangan ilmu hukum khususnya terkait hukum perdata, serta menambah wawasan dan pengetahuan bagi mahasiswa dan peneliti mengenai pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus, beserta kendala dan solusinya.
2. Penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk koperasi dan Lembaga pengelola jasa keuangan memahami pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus, beserta kendala dan solusinya.

D. Tinjauan Mengenai Pembebanan Jaminan Pada Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik

- 1) Konsep *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT)

Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) adalah bentuk pembiayaan berbasis akad sewa yang berakhir dengan pemindahan kepemilikan kepada penyewa. Dalam akad ini, pembebanan jaminan menjadi elemen penting untuk mengamankan kepentingan pemberi

sewa (*mu'jir*) dalam menghadapi risiko gagal bayar oleh penyewa (*musta'jir*). Mengingat sifat akad yang panjang dan nilai aset yang biasanya signifikan, penjaminan diperlukan untuk mengurangi risiko finansial dan menjaga stabilitas operasional lembaga keuangan syariah, seperti yang dilakukan di Kopontren Amanah Kudus.

2) Pembebanan Jaminan dalam Akad IMBT

Pembebanan jaminan adalah mekanisme hukum yang memberi kepastian dan keamanan bagi pemberi sewa terhadap potensi risiko gagal bayar dari nasabah. Jaminan ini biasanya dalam bentuk agunan (*rahn*) atau dengan instrumen hukum lainnya seperti fidusia dan hak tanggungan, yang memberikan kepastian hukum yang lebih kuat bagi pihak pemberi sewa.

3) Teori Jaminan Fidusia

Jaminan Fidusia adalah jaminan atas benda bergerak, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, yang tetap berada dalam penguasaan pemberi fidusia. Fidusia diatur dalam Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, di mana fidusia memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan dari benda yang dijadikan objek fidusia jika debitur gagal memenuhi kewajibannya.

Dalam konteks akad IMBT, jaminan fidusia dapat digunakan ketika objek yang dijadikan jaminan adalah aset bergerak, seperti kendaraan atau peralatan. Meskipun barang tersebut berada di tangan nasabah sebagai penyewa selama masa ijarah, pemberi sewa tetap memiliki hak fidusia atas barang tersebut sebagai jaminan, sehingga jika terjadi gagal bayar, barang dapat diambil alih untuk dijual dan hasilnya digunakan untuk melunasi utang sewa.

Prinsip dan Karakteristik Jaminan Fidusia

- Pengalihan Hak Milik Secara Kepercayaan:** Jaminan fidusia melibatkan pengalihan hak kepemilikan atas barang dari pemberi fidusia (nasabah) kepada penerima fidusia (pemberi sewa), namun barang tersebut tetap dikuasai oleh pemberi fidusia selama masa akad berlangsung.
- Kepastian Hukum:** Fidusia memberikan kepastian hukum bagi pemberi sewa karena diatur oleh undang-undang, serta proses pendaftarannya memberikan legalitas yang lebih kuat.
- Objek Jaminan:** Objek jaminan fidusia bisa berupa benda bergerak, baik berwujud seperti kendaraan, mesin, atau peralatan, maupun tidak berwujud seperti hak kekayaan intelektual.

Jaminan fidusia menjadi pilihan yang efisien dalam akad IMBT karena memungkinkan nasabah menggunakan barang yang dijadikan jaminan selama masa sewa tanpa harus menyerahkan kepemilikannya secara langsung kepada pemberi sewa.

Kelebihan Jaminan Fidusia dalam IMBT

- **Fleksibilitas:** Nasabah tetap dapat menggunakan barang yang dijadikan jaminan.
- **Legalitas Kuat:** Pendaftaran fidusia memberikan perlindungan hukum yang jelas bagi pemberi sewa jika terjadi sengketa.

- Proses Eksekusi Cepat: Jika terjadi gagal bayar, pemberi fidusia dapat mengeksekusi barang jaminan tanpa perlu melalui proses pengadilan, asalkan sudah didaftarkan.

Namun, kelemahan fidusia adalah terbatas pada benda bergerak. Untuk aset tidak bergerak seperti tanah dan bangunan, diperlukan instrumen jaminan lain, yaitu hak tanggungan.

4) Teori Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada benda tidak bergerak, khususnya tanah dan bangunan, untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam hal debitur gagal melunasi kewajiban. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Hak Tanggungan memberikan hak preferensial kepada pemberi sewa (kreditur) untuk mengeksekusi aset tidak bergerak (tanah dan bangunan) jika terjadi wanprestasi oleh nasabah. Dalam konteks akad IMBT, hak tanggungan dapat digunakan jika objek sewa adalah aset tidak bergerak atau jika aset tidak bergerak digunakan sebagai jaminan atas pembayaran sewa.

Prinsip dan Karakteristik Hak Tanggungan

- a. Hak Kebendaan yang Bersifat *Droit de Suite*: Hak tanggungan mengikuti benda yang dijaminkan, artinya jika tanah atau bangunan dijual kepada pihak ketiga, hak tanggungan tetap melekat pada aset tersebut.
- b. Prioritas Eksekusi: Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki prioritas untuk memperoleh pelunasan utang dari hasil eksekusi aset dibandingkan dengan kreditur lain yang tidak memiliki hak preferensial.
- c. Proses Eksekusi Melalui Lelang: Eksekusi hak tanggungan biasanya dilakukan melalui lelang umum yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), memberikan kepastian pelunasan kepada kreditur.

Kelebihan Hak Tanggungan dalam IMBT

- Kepastian Hukum Tinggi: Pendaftaran hak tanggungan memberikan kepastian hukum yang kuat kepada pemberi sewa.
- Proteksi yang Kuat untuk Kreditur: Kreditur pemegang hak tanggungan memiliki prioritas dalam pelunasan utang, sehingga risiko kerugian lebih kecil.
- Eksklusif untuk Aset Tidak Bergerak: Hak tanggungan hanya berlaku pada aset tidak bergerak, yang biasanya memiliki nilai yang stabil dan tinggi.

Namun, proses pendaftaran hak tanggungan sering kali memakan waktu lebih lama dibandingkan fidusia, dan proses eksekusinya melalui lelang publik juga lebih kompleks.

2. METODE

A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian penulis adalah menggunakan pendekatan Yuridis-Empiris, pada perspektif yuridis menjelaskan aspek legalitas aturan hukum asas-

asas hukum, aspek hukum dalam pembebanan jaminan, dan pada perspektif empiris menjelaskan untuk mengetahui pelaksanaannya pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus dan kendala beserta solusinya.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian skripsi penulis adalah dengan *deskriptif kualitatif*. Maksud dari deskriptif kualitatif adalah dengan mendeskripsikan suatu peristiwa yang saat ini berlaku, dengan kata lain penelitian ini tidak mencari tau dan menjelaskan hubungan, akan tetapi penelitian ini berbentuk narasi yang bertujuan untuk mengumpulkan informasi actual secara rinci yang menggambarkan mengenai pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pembebanan Jaminan pada Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Koperasi Pondok Pesantren (Kopontren) Amanah Kudus

1) Gambaran Umum Kopontren Amanah Kudus

Koperasi Pondok Pesantren (Kopontren) Amanah Kudus didirikan oleh santri dan pengurus Yayasan Al-Aqsho, Pesantren Hidayatullah Kudus yang terletak di Desa Bakalan, Kecamatan Kaliwungu, Kabupaten Kudus, Provinsi Jawa Tengah. Kopontren ini awalnya beroperasi pada tahun 1997 dengan Surat Keputusan Pengesahan Akta Pendirian Koperasi Nomor Badan Usaha: 13308/BH/KWK.11/IX/1997. Namun, Kopontren Amanah sempat vakum karena adanya pergantian kepengurusan dan perubahan tugas para santri. Pada tahun 2009, Kopontren ini dihidupkan kembali dengan fokus usaha pada simpan pinjam syariah melalui Unit Simpan Pinjam Syariah BMT Aqshol Madinah. Kopontren Amanah kemudian menjadi BTH Amanah Kudus

Kopontren Amanah memiliki visi mewujudkan masyarakat bersyariah yang sejahtera melalui koperasi yang sehat, serta fokus pada pelayanan terbaik dengan sumber daya insani yang beriman dan kompeten. Usaha yang dilakukan meliputi jual beli sembako, alat tulis, jasa fotokopi, serta simpan pinjam berbasis syariah.

Koperasi Pondok Pesantren (Kopontren) Amanah Kudus adalah sebuah lembaga keuangan berbasis syariah yang didirikan untuk mendukung perekonomian umat. Salah satu unit andalannya adalah Unit Simpan Pinjam Syariah, yang menyediakan berbagai produk, baik simpanan maupun pembiayaan. Produk simpanan meliputi simpanan qurban, simpanan sakinah, simpanan anak sholeh, dan simpanan muwaddah. Di sisi lain, produk pembiayaan mencakup pembiayaan modal usaha (Mudharabah), pembiayaan multi guna (Murabahah), pembiayaan multi jasa (Ijarah), serta Qard.

Kopontren Amanah Kudus melaksanakan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) sebagai salah satu akad utama dalam penyaluran pembiayaan. IMBT adalah akad sewa dengan opsi kepemilikan di akhir masa sewa, di mana barang yang disewakan pada akhirnya dapat menjadi milik penyewa setelah seluruh kewajiban dipenuhi

2) Mekanisme Pemberian Pembiayaan Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan Pembebanan Jaminan di Kopontren Amanah Kudus

Proses pemberian pembiayaan IMBT di Kopontren Amanah Kudus melibatkan tahapan yang sistematis. Pertama, calon debitur mengajukan permohonan pembiayaan dengan menyerahkan dokumen persyaratan yang meliputi identitas pribadi, rencana penggunaan dana, serta agunan atau jaminan. Jaminan dalam pembiayaan ini dapat berupa fidusia atau hak tanggungan.

Fidusia diatur oleh UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, di mana fidusia merupakan pengalihan kepemilikan suatu benda kepada kreditur, namun benda tersebut tetap dalam penguasaan debitur. Objek jaminan fidusia biasanya adalah benda bergerak yang tidak dapat dikenakan hak tanggungan. Akta jaminan fidusia dibuat di hadapan notaris dan didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk PP No. 86 Tahun 2000

Hak Tanggungan diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hak tanggungan diberikan atas tanah yang dimiliki oleh debitur dan memberikan hak kepada kreditur untuk memiliki kedudukan yang diutamakan atas tanah tersebut

Pembebanan jaminan pada akad IMBT bertujuan untuk melindungi kepentingan kreditur (pemberi pembiayaan) dan memberikan kepastian hukum jika terjadi wanprestasi. Jaminan fidusia lebih sering digunakan untuk benda bergerak seperti kendaraan atau peralatan, sedangkan hak tanggungan dikenakan pada tanah dan bangunan. Dalam praktik di Kopontren Amanah Kudus, pembebanan jaminan juga bergantung pada nilai pembiayaan serta jenis aset yang di-sewa beli-kan.

B. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pembebanan Jaminan pada Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Kopontren Amanah Kudus

1) Kendala dalam Pelaksanaan Pembebanan jaminan pada Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Kopontren Amanah Kudus

Pelaksanaan pembebanan jaminan dalam akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) di Kopontren Amanah Kudus menghadapi berbagai kendala, baik yang bersifat internal maupun eksternal. Kendala-kendala ini menghambat jalannya proses pembiayaan serta pelaksanaan hak tanggungan dan fidusia

1. Kendala Internal

Kendala internal dalam pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad IMBT di Kopontren Amanah Kudus sebagian besar berkaitan dengan masalah internal koperasi itu sendiri, di antaranya:

- Kemampuan Analisis Koperasi yang Kurang Memadai: Koperasi sering kali menghadapi kesulitan dalam menganalisis kelayakan pembiayaan, terutama dalam mengevaluasi kualitas jaminan dan kemampuan debitur untuk melunasi pembiayaan. Rendahnya kemampuan analisis ini sering kali menyebabkan koperasi mengambil risiko yang lebih besar daripada yang seharusnya.

- Pengikatan Jaminan yang Tidak Sempurna: Koperasi kadang-kadang melakukan pengikatan jaminan pembiayaan yang kurang sempurna, baik dalam konteks jaminan fidusia maupun hak tanggungan. Misalnya, adanya proses administrasi yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti tidak dilaksanakannya pendaftaran jaminan fidusia atau tidak sempurnanya proses pengikatan hak tanggungan sesuai dengan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Terlalu Mengejar Target: Manajemen koperasi kadang terlalu fokus pada pencapaian target pembiayaan, sehingga aspek-aspek pengamanan jaminan sering terabaikan. Hal ini berdampak pada pengelolaan risiko yang kurang baik dan meningkatnya potensi kerugian.

2. Kendala Eksternal

Kendala eksternal adalah kendala yang berasal dari pihak debitur atau kondisi ekonomi yang memengaruhi jalannya pembiayaan. Beberapa kendala eksternal yang dihadapi Kopontren Amanah Kudus adalah:

- Karakter Debitur yang Tidak Kooperatif: Salah satu kendala terbesar adalah karakter debitur yang tidak memiliki niat baik dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Sebagian debitur cenderung tidak kooperatif, baik dalam hal penggunaan dana pembiayaan maupun pelunasan angsuran.
- Penggunaan Dana yang Tidak Sesuai: Beberapa debitur menggunakan dana pembiayaan tidak sesuai dengan tujuan yang telah disepakati dalam akad. Hal ini sering kali menyebabkan masalah keuangan di kemudian hari, yang berdampak pada kegagalan pembayaran.
- Pengaruh Kondisi Ekonomi Nasional: Kondisi ekonomi makro juga memengaruhi kemampuan debitur dalam memenuhi kewajibannya. Misalnya, adanya penurunan pendapatan debitur akibat resesi ekonomi atau perubahan harga komoditas yang tidak dapat diprediksi.

Kendala dalam Pembebanan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan

1. Kendala dalam Jaminan Fidusia

- Proses Pendaftaran yang Tidak Optimal: Salah satu kendala utama dalam pembebanan jaminan fidusia adalah ketidakpatuhan debitur dan kreditur dalam proses pendaftaran jaminan. Sebagaimana diatur dalam UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, setiap jaminan fidusia harus didaftarkan di kantor pendaftaran fidusia agar sah dan memiliki kekuatan hukum. Namun, dalam praktiknya, pendaftaran ini sering kali terlambat atau bahkan tidak dilakukan, sehingga melemahkan posisi hukum kreditur jika debitur wanprestasi.
- Kepemilikan Ganda atas Benda Bergerak: Dalam beberapa kasus, benda bergerak yang dijadikan objek jaminan fidusia seperti kendaraan atau peralatan, ternyata juga digunakan sebagai jaminan di tempat lain. Hal ini terjadi karena benda bergerak lebih mudah dialihkan atau dijamin tanpa jejak yang jelas. Ketidakjelasan status hukum dari objek jaminan fidusia sering kali menyebabkan konflik hak kepemilikan yang berujung pada perselisihan hukum.
- Penurunan Nilai Benda Jaminan: Benda bergerak, seperti kendaraan, mengalami penyusutan nilai seiring waktu. Hal ini menjadi kendala ketika koperasi menghadapi penurunan nilai jaminan yang lebih cepat daripada pembayaran cicilan.

oleh debitur. Akibatnya, jika terjadi wanprestasi, nilai benda jaminan tidak lagi mencukupi untuk menutup sisa hutang.

2. Kendala dalam Hak Tanggungan

- Proses Pengikatan yang Rumit dan Memakan Waktu: Pengikatan jaminan hak tanggungan mengikuti prosedur yang ketat sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Prosesnya melibatkan pembuatan akta di hadapan notaris, pendaftaran ke kantor pertanahan, serta penetapan sertifikat hak tanggungan. Proses ini sering kali memakan waktu yang lama dan biaya yang besar, sehingga menunda pencairan pembiayaan
- Kendala Eksekusi Hak Tanggungan: Ketika debitur wanprestasi, pelaksanaan eksekusi hak tanggungan sering kali menjadi kendala besar. Meskipun UU No. 4 Tahun 1996 memberikan hak parate eksekusi kepada kreditur, kenyataannya, eksekusi tidak selalu mudah dilakukan karena debitur sering kali menolak untuk mengosongkan objek hak tanggungan. Ini memerlukan tindakan hukum lanjutan melalui pengadilan yang memakan waktu dan biaya tambahan

2) Solusi dalam kendala Pelaksanaan Jaminan pada Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus

Terdapat beberapa solusi yang telah diupayakan oleh Kopontren Amanah Kudus untuk mengatasi kendala-kendala tersebut adalah:

1. Solusi untuk mengatasi kendala internal tersebut, diperlukan beberapa langkah konkret:
 - Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia (SDM): Salah satu solusi utama adalah peningkatan kompetensi SDM melalui pelatihan dan pendidikan terkait analisis pembiayaan serta manajemen risiko. Pelatihan ini bertujuan untuk memperkuat kemampuan koperasi dalam menilai kelayakan pembiayaan serta mengelola jaminan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku
 - Penguatan Sistem Manajemen: Kopontren Amanah Kudus perlu mengadopsi sistem manajemen risiko yang lebih baik, termasuk penerapan standar prosedur operasional (SOP) yang lebih ketat dalam proses pembiayaan dan pengelolaan jaminan. Hal ini bertujuan agar setiap transaksi pembiayaan dilakukan dengan analisis yang komprehensif serta pengikatan jaminan yang sempurna.
2. Solusi: Untuk mengatasi kendala eksternal ini, diperlukan beberapa pendekatan:
 - Penyelesaian Secara Kekeluargaan dan Hukum: Kopontren Amanah Kudus cenderung mengedepankan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan dengan debitur. Namun, jika hal tersebut tidak berhasil, penyelesaian melalui jalur hukum, termasuk pelaksanaan parate eksekusi atau eksekusi hak tanggungan melalui pengadilan, menjadi langkah terakhir. Dalam hal pengosongan objek hak tanggungan yang sudah dilelang, Kopontren Amanah Kudus dapat mengajukan permohonan pengosongan kepada ketua pengadilan
 - Penyempurnaan Prosedur Pengikatan Jaminan: Dalam kasus jaminan fidusia, Kopontren Amanah Kudus berusaha memperpendek jangka waktu pembiayaan untuk meminimalkan risiko penurunan nilai barang jaminan. Sementara itu, untuk

jaminan hak tanggungan, koperasi perlu memastikan bahwa setiap pengikatan hak tanggungan dilakukan dengan sempurna sesuai ketentuan UU Hak Tanggungan

Solusi dalam Pembebanan Jaminan Fidusia dan Hak Tanggungan

1. Solusi untuk Jaminan Fidusia

- Optimalisasi Pendaftaran Jaminan: Untuk mengatasi masalah pendaftaran jaminan fidusia yang terlambat atau tidak dilakukan, Kopontren Amanah Kudus harus memastikan bahwa setiap transaksi fidusia diikuti dengan pendaftaran segera setelah akad selesai. Hal ini akan memastikan bahwa kreditur memiliki kedudukan hukum yang kuat jika terjadi wanprestasi
- Penggunaan Teknologi dalam Verifikasi Jaminan: Untuk mencegah adanya kepemilikan ganda atau pengalihan jaminan tanpa izin, Kopontren Amanah Kudus dapat menggunakan teknologi berbasis blockchain atau database terintegrasi yang dapat mencatat setiap transaksi fidusia dengan aman dan transparan. Hal ini akan meminimalisir risiko terjadinya konflik kepemilikan
- Penetapan Jangka Waktu Pembiayaan yang Tepat: Untuk mengatasi penurunan nilai benda jaminan, solusi yang diambil adalah memperpendek jangka waktu pembiayaan agar sesuai dengan masa pakai atau nilai ekonomis dari benda yang dijamin. Dengan demikian, risiko penurunan nilai benda jaminan menjadi lebih terkendali.

2. Solusi untuk Hak Tanggungan

- Perbaikan Prosedur Pengikatan Hak Tanggungan: Kopontren Amanah Kudus dapat bekerja sama dengan notaris dan badan pertanahan untuk mempercepat proses pengikatan hak tanggungan. Penerapan SOP yang lebih efisien serta penggunaan teknologi digital untuk pendaftaran sertifikat hak tanggungan dapat mempercepat prosedur yang biasanya memakan waktu lama.
- Penguatan Eksekusi Parate: Dalam menghadapi kendala eksekusi, koperasi perlu memperkuat pengawasan dan memastikan bahwa setiap pengikatan hak tanggungan disertai dengan klausul yang memungkinkan pelaksanaan eksekusi parate tanpa harus melalui pengadilan. Ini akan mempercepat proses penyelesaian sengketa jika debitur tidak kooperatif

4. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian mengenai pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) di Kopontren Amanah Kudus, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan akad IMBT di Kopontren Amanah Kudus telah berjalan sesuai dengan prinsip syariah meliputi akad yang jelas, tidak mengandung *riba* (bebas dari bunga), *gharar* (ketidakpastian), *maysir* (perjudian) serta kepemilikan yang sah (*milkiyah*) dan peraturan perundang-undangan meliputi UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) – Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bittamlik. Prosesnya melibatkan beberapa tahapan mulai dari penawaran, negosiasi,

hingga penandatangan akad. Setiap tahapan dilakukan dengan transparan dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dalam akad IMBT di Kopontren Amanah Kudus, pembebanan jaminan dilakukan untuk memastikan kepastian hukum dan keamanan bagi kedua belah pihak. Jaminan yang diberikan berupa fidusia dan hak tanggungan yang memiliki nilai setara dengan nilai objek IMBT. Pelaksanaan jaminan fidusia di Kopontren Amanah Kudus dilakukan dengan mengalihkan kepemilikan barang secara hukum kepada kreditur sementara debitur dapat tetap menggunakan barang tersebut. Proses ini memberikan fleksibilitas kepada debitur dalam menggunakan aset yang dijamin. Pelaksanaan Jaminan Hak Tanggungan dilakukan dengan menjaminankan hak atas tanah berupa sertifikat hak milik kepada kreditur sebagai jaminan pembayaran. Hak tanggungan memberikan kepastian hukum yang kuat karena terdaftar di Kantor Pertanahan dan bersifat publisitas.

2. Kendala dan solusi dalam pelaksanaan pembebanan pada akad *ijarah muntahiyah bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus meliputi:

- a. Kendala internal adalah kendala yang berasal dari pihak Kopontren Amanah Kudus seperti: rendahnya kemampuan koperasi dalam menganalisis kelayakan, analisa pembiayaan terlalu berlebihan dalam menilai jaminan, pihak koperasi terlalu mengejar target, koperasi mementingkan barang jaminan dan, pengikatan jaminan pembiayaan yang kurang sempurna, maka solusi untuk mengatasi kendala internal tersebut adalah dengan melakukan penguatan sistem manajemen dan penguatan sumber daya manusia, penguatan tersebut dapat berupa pelatihan untuk meningkatkan kompetensi
- b. Kendala eksternal adalah kendala yang berasal dari luar Kopontren Amanah Kudus, yaitu pihak terkait/anggota. Terdapat tiga kendala eksternal yang dialami Kopontren Amanah Kudus:

1) Pemberian pembiayaan

Beberapa hal yang menjadi kendala dalam pemberian jaminan seperti: karakter debitur yang tidak memiliki i'tikad baik dalam pemenuhan kewajiban, pembiayaan yang disalurkan tidak dipergunakan sebagaimana mestinya, keadaan perekonomian secara nasional yang membawa pengaruh terhadap kondisi keuangan debitur, maka solusi untuk kendala tersebut adalah dengan penyelesaian secara jalur kekeluargaan dan jalur hukum.

2) Jaminan fidusia

Kendala pada jaminan fidusia adalah sebagai berikut: barang jaminan fidusia musnah, nilai jaminan fidusia semakin tahun semakin menurun, dan objek jaminan fidusia dikuasai orang lain, maka solusi untuk kendala tersebut adalah memperpendek jangka waktu pembiayaan.

3) Jaminan hak tanggungan

Kendala pada jaminan hak tanggungan adalah sebagai berikut: kreditur tidak mengikat dengan sempurna, pada proses pengosongan hak tanggungan anggota tidak mau mengosongkannya, dan terjadinya ketidaksesuaian harga lelang antara debitur dengan pejabat lelang, maka solusi untuk kendala tersebut adalah dengan cara mengajukan permohonan pengosongan kepada ketua pengadilan.

B. Saran

1. Bagi Kopontren Amanah Kudus

Melalui hasil penelitian ini, diharapkan pihak Kopontren Amanah Kudus mengikuti aturan yang sudah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu mendaftarkan APHT sejak awal perjanjian pembiayaan yang dilakukan debitur dan kreditur berapapun nilai nominal pinjaman pembiayaan agar pada saat debitur melakukan cedera janji pihak Koperasi memiliki kedudukan diutamakan dan dapat eksekusi langsung atas objek jaminan hak tanggungan. Dimana eksekusi tersebut dapat dilakukan di balai lelang untuk dikemudian dilakukan lelang agar dapat melunasi pinjaman debitur yang wanprestasi.

2. Bagi Masyarakat/anggota pembiayaan

Melalui hasil penelitian ini, diharapkan dalam pengambilan pembiayaan untuk koperatif dalam memenuhi aturan dan syarat-syarat dalam prosedural, memperhatikan tujuan pengajuan disesuaikan dengan kegunaannya dan memperhatikan kemampuan bayar terhadap pembiayaan yang diambil, dikarenakan hal ini sangat penting guna mencegah kondisi anggota gagal bayar.

Dengan menerapkan saran-saran diatas, diharapkan pelaksanaan pembebanan jaminan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di Kopontren Amanah Kudus dapat berjalan lebih efektif dan efisien serta memberikan manfaat yang optimal bagi semua pihak yang terlibat.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Al-Baqorah
Ali-Imran
Al-Maidah
Yusuf
Al-Qashas
At-Talaq

Buku

Abdul Ghofur Anshori, 2010, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, UGM Press, Yogyakarta

Adi Warman, A Karim, 2011, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Ahmad Azhar Basyir, 2000, *Asas-Asas Hukum Muamalah (Hukum Perdata Islam)*, UII Press, Yogyakarta

Ahmad Ilham Solihin, 2013, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

-
- Akhmad Mujahidin, 2017, *Hukum Perbankan Syariah*, Rajawali Pers, Depok
- Al-Bukhori, 1992, *Sahih al-Bukhori*, Dal-Kutub al-Ilmiyyah, Beirut
- Arifinal Caniago, 1973, *Pendidikan Perkoperasian Indonesia*, Angkasa, Bandung
- Arifin Sitio dan Halomon Tamba, 2004, *Koperasi: Teori dan Praktik*, PT Grasindo, Jakarta
- Arisson Hendri, 1999, *Perbankan Syariah Perspektif Praktis: Sebuah Paparan Komprehensif Praktek Perbankan Syariah di Indonesia*, Muamalat Institut, Jakarta
- Antonio Muhammad Syafi'I, 2001, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta
- Atang Abd Hakim, 2011, *Fiqh Perbankan Syariah*, Refika Aditama, Bandung
- Ashibly, 2018, *Hukum Jaminan*, MIH Unihaz, Bengkulu
- Bryan A. Garner, 2004, *Black's Law Dictionary*, West Publishing Co, USA,
- Fathurrahman Djamil, 2013, *Penerapan Hukum Perjanjian Dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Hasbi Ramli, 2005, *Teori Dasar Akutansi Syariah*, Renaisan, Jakarta
- Harsono Boedi, 2008, *hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Heri Sudarsono, 2008, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Ekonisma, Yogyakarta
- Hermansyah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Cetakan Ke-4, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Hendi Suhendi, 2010, *Fiqh Muamalah*, PT Raja Grasindo Persada, Jakarta
- Ibnu Abidin, *Rad al-Muhtar 'ala ad-Dur al-Mukhtar*, Al-Amriyah, Mesir
- Indrati S., Maria Farida, 1998, *Ilmu Perundang-Undangan, Dasar dan Pembentukannya*, Yogyakarta, Kanisius
- Ismail, 2019, *Perbankan Syariah*, Sinar Garfika, Jakarta
- J Satrio, 1991, *Hukum Jaminan: Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kamelo Tan, 2004, *Hakum Jaminan Fidusia*, Bandung, Alumni
- Kementrian Hukum dan HAM, 2021, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Jaminan Atas Benda Bergerak*

- Lexy J. Moleong, 1994, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung
- M. Khoidin, 2017, *Hukum Jaminan (Hak-hak Jaminan, Hak Tanggungan, dan Eksekusi Hak Tanggungan)*, Surabaya, Laksbang
- Mariam Darus Badruzaman, 1987, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*, Alumni, Bandung
- Marulak Pardede, et. Al., 2006, *Implementasi Jaminan Fidusia Dalam Pemberian Kredit di Indonesia*, BPHN, Jakarta
- Mia Lasmi Wardiah, 2013, *Dasar-Dasar Perbankan Syariah*, Pustaka Setia, Bandung
- Muh Ghofur Wibowo, 2007, *Potret Perbankan Syariah Terkini: Kajian Kritis Perkembangan Perbankan Syariah Terkini*, Biruni Press, Yogyakarta
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah: dari Teori Ke Praktik Gema Inzani*, Jakarta
- Mustafa Ahmada Az-Zarqa, 1968, *Al-Madkhul Al-Fiqhi al-'Am al-Islami fi Tsaubihi al-Jadid*, Dar al-Fikr, Beirut
- Nasrun Haroen, 2007, *Fiqh Muamalah, Gaya Media Prataama*, Jakarta
- Nur S. Buchori, 2012, *Koperasi Syariah*, Pustaka Aufa Media, Jakarta
- R. Subekti, R. Tjitrosudibio, 1995, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Rachmadi Usman, 2009, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Rinduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung
- Salim HS, 2004, *Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo, Jakarta
- , 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Sayyid Sabiq, 1987, *Fiqh Sunnah*, Al-Maarif, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Sunarto Zulkifli, Jakarta, *Panduan Praktis Transaksi Syariah*, Zikrul Hakim, 2003
- Sutarno, 2005, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung
- Syamsul Anwar, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, PT. Raja Grasindo Persada, Jakarta
- , 2010, *hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fiqh Muamalat*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Widyaningsih, 2005, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 tentang Perkoperasian

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pelaksanaan Usaha Simpan Pinjam pada Koperasi

Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 2000 tentang Tata Cara Pendaftaran Jaminan Fidusia dan Biaya Pembuatan Akta Jaminan Fidusia

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik

Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*

Fatwa DSN-MUI No: 26/DSN-MUI/III/2002 tentang *Rahn*

Fatwa DSN-MUI No. 68/DSN-MUI/III/2008 tentang *Rahn Tasjily*

Fatwa DSN MUI No. 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah

Fatwa DSN-MUI No. 92/DSN-MUI/IV/2014 tentang Pembiayaan yang Disertai Dengan *Rahn (Al-Tanwil Al-Mautsuq Bi Al-Rahn)*

SK. Dir BI. No:9/19/PBI/2007

Jurnal

Anis Mashdhurohatun, 2011, Tantangan Ekonomi Syariah Dalam Menghadapi Masa Depan Indonesia di Era Digital, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, Edisi Khusus Februari

Ari Nugroho, Dhian Indah Astanti, Dian Septiandi, 2020, *Penyelesaian Pembiayaan Macet Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) Hudatama cabang Semarang Barat*, Semarang Law Review (SLR), Vol. 1, No. 1

Catur Budi Dianawati & Amin Purnawan, 2017, Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan, *Jurnal Akta*, Vol 4, No.2

Denny Suwondo & Ikhsan Saputra, 2019, Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 35, No. 2

Gusriadi & Taufiq El Rahman, 2020, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan, *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 37, No. 3

Fitri Susanti Siregar & Yenni Samri Juliati Nasution, 2023, Analisis Tafsir Al-Qur'an dan Hadist Tentang Akad dan Urgensinya Dalam Konteks Perbankan Syariah, *Intelektiva*, Vol. 5, No 3

Ifa Latifa Fitriani, 2016, Jaminan Dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah Dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 47, No. 1

Martin Anggiat Maranata Manurung & Jawade Hafidz, 2017, Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Apabila Objek Jaminan Fidusia Ternyata Hilang Dan Debitor Wanprestasi (Studi Kasus Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Dinamika Bangun Arta Salatiga), *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 1

Muhammad Hilmi Akhsin & Anis Mashdhurohatun, 2017, Akibat Hukum Jaminan Fidusia Yang Tidak Didaftarkan Menurut UU Nomor 42 Tahun 1999, *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 3

Muhammad Wandisyah R. Hutagalung & Sarmiana Batubara, 2021, Peran Koperasi Syariah Dalam Meningkatkan Perekonomian dan Kesejahteraan Masyarakat di Indonesia, *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 7(03).

Nasrulloh Ali Munif, 2016, Analisis Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif di Indonesia, *AHKAM*, Vol. 4 No. 1

Rosita Tehuayo, Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah, *Tahkim*, Vol XIV, 2018

Rini Fatma Kartika, 2016, Jaminan Dalam Pembiayaan Syariah (Kafalah Dan Rahn), *KORDINAT*, Vol. XV, No. 2

Siti Jamilah, Endang Purwaningsih, Chandra Yusuf, PEMBEBANAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN PADA AKAD MURABAHAH, ADIL: Jurnal Hukum, Vol. 12, No. 1

Umar Ma'ruf, 2005, Pelembagaan Hak Tanggungan Sebagai Hak Jaminan Atas Tanah, *Jurnal Hukum*, Vol. XV, No. 1

Zulkarnain Sitompul, 2009, Analisis Hukum Kewenangan Lembaga Penjamin Simpanan Dalam Pembubaran dan Likuidasi Perseroan Terbatas, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 28, No. 3

Internet

<https://tafsirq.com/2-al-baqarah/ayat-283>

<https://tafsirq.com/12-yusuf/ayat-66>

<https://tafsirq.com/12-yusuf/ayat-72>

<https://tafsirq.com/28-al-qasas/ayat-26>

<https://tafsirq.com/65-at-talaq/ayat-6>

<https://almanhaj.or.id/1347-rahn-gadai.html>