
Menguji Ulang Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiya Bittamlik* Pada Bank Syariah

R. Susetiyo Kukuh Kurnianto

Graduate Student, Graduate School of Notary, University of Mataram
kukuhsusetiyo@yahoo.com

Submitted: 2017-09-11; Reviewed: 2017-09-15; Accepted: 2017-11-27

Abstract - *The aims of this study was to explain the validity of the lease contract based on the principle of Ijarah Muntahiya Bittamlik on sharia bank, to explain the transfer of rights of Ijarah Muntahiya Bittamlik contract object which states the grant promise in accordance with sharia principles, and to explain the legal protection against Mustajir in Ijarah Muntahiya Bittamlik based on Principle of Sharia. This research is normative legal research, and used legislation and conceptual approach. Analysis of legal materials was done by analyzing various regulations that specifically regulate the contract of Lease Rent Based on Ijarah Muntahiya Bittamlik Principle. Based on the results of the research that the validity of Ijarah Muntahiya Bittamlik must be in accordance with the rules and conditions stipulated in accordance with Law Number 21 of 2008 concerning Sharia Banking, Compilation of Islamic Economic Law, and other related rules. That Ijarah Muntahiya Bittamlik based on the transtition of ownership of objects with the condition (waad) of grant is not valid. That the protection of the Law against Mustajir in Ijarah Muntahiya Bittamlik based on Sharia Principle is in the form of protection of preventive law.*

Keywords: *Contract, Ijarah Muntahiya Bittamlik, Validity, Protection, Law.*

PENDAHULUAN

Dalam Pasal 1 ayat (25) huruf b Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi sewa-menyewa, dalam bentuk *Ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Ijarah Muntahiya Bittamlik adalah

sewa-menyewa antara pemilik objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa dengan jual beli atau pemberian (hibah) pada saat tertentu sesuai akad sewa. Dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara sebagai berikut:

1. Pihak yang menyewakan berjanji

akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa;

2. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.¹

Dalam perumusan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* para pihak, harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/iii/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*. Pasal 280 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan bahwa:

1. *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad.
2. Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* berakhir.

Kemudian diatur lebih lanjut oleh ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/iii/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* yang menyatakan bahwa:

1. Pihak yang melakukan *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *Wa'ad* yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

Adapun ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang keabsahan Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menentukan bahwa opsi peralihan hak kepemilikan objek adalah dengan janji jual beli. Hal tersebut lebih ditegaskan pada ketentuan pasal 279 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* suatu benda antara *mu'jir*/pihak yang menyewakan dengan *musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/obyek *ijarah* oleh *musta'jir*/pihak penyewa.

Sehingga belum ada pengaturan secara jelas tentang Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berdasarkan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*waad*) hibah. pengalihan kepemilikan objek perjanjian dengan janji (*waad*) Hibah terdapat pada ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/iii/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pihak yang melakukan kesepakatan adalah *Mu'jir* atau pihak yang menyewakan dan *Musta'jir* atau pihak penyewa. Kedua pihak tersebut masing-masing memiliki kewajiban untuk dipenuhi dalam akad tersebut, hal tersebut dapat

¹ Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, hlm.156.

dilihat seakan tidak sesuai dengan konsep akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* apabila dilakukan kesepakatan *Wa'ad* hibah untuk peralihan hak atas objek akad. Berdasarkan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 693, Ijab dalam hibah dapat dinyatakan dengan kata-kata, tulisan, atau isyarat, yang mengandung arti beralihnya kepemilikan harta secara cuma-cuma. Artinya hibah terjadi tanpa adanya kontra prestasi dari pihak penerima hibah.

Dari pernyataan tersebut terdapat suatu kekaburan norma yang menimbulkan ketidakpastian hukum pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang mencantumkan janji hibah untuk peralihan hak kepemilikan objek akad dalam suatu aturan kepastian hukum sangat penting. Kepastian di sini bukan semata-mata formal seperti apa yang tersurat dalam hukum, tetapi kepastian yang dalam pelaksanaannya mengandalkan orientasi. Kepastian tersebut menuntut agar terjadi kekaburan atau penafsiran yang berbeda-beda terhadap suatu aturan.²

Dalam penelitian ini penulis mengkaji Keabsahan Akad Sewa-menyewa Berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Bank Syariah, Peralihan Hak Objek Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Yang Mencantumkan Janji Hibah Sesuai Dengan Prinsip Syariah, dan Perlindungan Hukum Terhadap *Mustajir* Dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Berdasarkan Prinsip Syariah?

PEMBAHASAN

Keabsahan Akad Sewa Menyewa Berdasarkan Prinsip *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Pada Bank Syariah

Ekonomi Islam dibangun atas dasar agama, jadi merupakan bagian tak terpisahkan dari agama Islam. Ekonomi Islam akan mengikuti agama Islam dalam berbagai aspeknya. Islam adalah sistem kehidupan (*way of life*), dikarenakan Islam telah menyediakan berbagai perangkat aturan yang lengkap bagi kehidupan manusia, termasuk dalam bidang ekonomi.³

Aspek perlindungan dan kepastian hukum dalam penerapan asas perjanjian dalam akad atau kontrak di setiap Lembaga dan transaksi ekonomi Syari'ah menjadi sangat urgen diupayakan implementasinya.⁴ Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum Syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Sedangkan perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Peranan bank sangatlah penting bagi perekonomian suatu negara untuk mendukung pembangunan, karena pembangunan ekonomi di suatu negara sangat bergantung kepada dinamika

² Dewi Sartika Utami, "Akibat Hukum Pemberian Hibah yang Melebihi Batas legitime Portie (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 109/pdt.g/2009/pn.mtr. Mengenai Hibah)", *JURNAL IUS* | Vol IV | Nomor 2 | Agustus 2016, hlm 101.

³ Pusat dan pengembangan ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

berkerjasama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 13.

⁴ Ahmad, "Penyelesaian Sengketa Ekonomi syariah di Pengadilan Agama", *JURNAL IUS* | Vol II | Nomor 6 | Desember 2014.

perkembangan dan kontribusi nyata dari sektor perbankan.⁵ Bank merupakan badan usaha yang dalam kegiatan usahanya berperan sebagai lembaga intermediasi antara pihak yang memiliki dana dengan pihak yang membutuhkan dana⁶

Jadi sebagai badan usaha Bank Syariah memiliki suatu tujuan yaitu menurut Pasal 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Berhubung sifatnya yang berdasarkan prinsip syariah, maka produk syariah itu tidak sama dengan produk-produk bank konvensional, yaitu di antaranya bank maupun nasabah tidak diperkenankan menerima bunga. Akan tetapi jika ada hasil maka hasil tersebutlah yang dibagi antara bank dan pihak nasabah. Selain itu, produk-produk dari bank syariah harus disesuaikan dengan ajaran-ajaran Islam yang melarang riba.⁷

Pada dasarnya pendapatan bank adalah berdasarkan total biaya yang dikeluarkan bank pada tahun berjalan kemudian ditambahkan keuntungan yang hendak diperoleh bank.⁸ Dalam lembaga keuangan Islam atau syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan *ukhrawi* karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam.⁹

Rukun dan Syarat Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* merupakan salah satu produk pendanaan pada bank syariah. Untuk keabsahannya, akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* haruslah memenuhi rukun dan syarat menurut ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Karena merupakan salah satu dari *Ijarah*, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* haruslah memenuhi rukun dan syarat dari *Ijarah*, Pasal 278 menentukan bahwa rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menentukan Rukun *Ijarah* adalah:

- 1) Pihak yang menyewa;
- 2) Pihak yang menyewakan;
- 3) Benda yang diijarahkan;
- 4) Akad.

⁵ Luh Putu Vera Astri Pujyanti dan Amelia Kandisa, "Penyelesaian Sengketa Perbankan Melalui Mediasi Perbankan", *JURNAL IUS* | Vol III | Nomor 8 | Agustus; 2015, hlm. 223.

⁶ Ida Ayu Wayan Meryawira Sendidevi, "Perlindungan Konsumen Dalam Pemberian Jasa Layanan Perbankan Dan Sistem Pembayaran Melalui ReKening Ponsel Cimb Niaga", *JURNAL IUS* | Vol III | Nomor 9 | Desember 2015, , hlm 543

⁷ Rachmandi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001, hlm. 208.

⁸ Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101*, Bandung: Mobidelta Indonesia, 2015, hlm, 306.

⁹ Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Surakarta: Erlangga, 2012, hlm. 186.

Pada klausul akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* terdapat ketentuan yang mewajibkan menjelaskan pihak yang menyewa, pihak yang menyewakan, benda yang *diijarahkan*, tujuan akad.

1.lahir
di....., pada tanggal
(.....), bertempat tinggaldi
....., Pemegang Kartu
Tanda Penduduk Nomor :; dalam hal ini
bertindak selaku Pemimpin Cabang _____ PT. BANK
Untuk selanjutnya disebut "BANK"
2. - _____ pekerjaan _____, beralamat di
_____ RT. _____ RW. _____ Kelurahan
_____, Kecamatan _____, Kabupaten /
Kotamadya _____, Propinsi _____,
pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor _____,
dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan untuk melakukan tindakan hukum
dalam Akad ini telah mendapat persetujuan dari istri/suami*) yaitu
_____, KTP. Nomor: / sebagaimana ternyata
dalam Surat Nomor:, tertanggal :*)
Untuk selanjutnya disebut sebagai "NASABAH."

Pencantuman identitas para pihak dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah untuk menjelaskan bahwa para pihak yang mengikatkan dirinya dalam akad tersebut sebagai subjek hukum yang cakap dalam melakukan tindakan hukum. Sesuai dengan ketentuan pasal 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pihak yang dapat melakukan tindakan hukum adalah:

- 1) Seseorang dipandang memiliki kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum dalam hal telah mencapai umur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau pernah menikah;
- 2) Badan usaha yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum, dapat melakukan perbuatan hukum dalam hal tidak dinyatakan taflis/pailit berdasarkan putusan pengadilan

yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam klausul akad harus mencantumkan dengan jelas tujuan akad dan objek yang diperjanjikan dan tujuan dibentuknya akad oleh para pihak.

BANK dengan ini sepakat untuk menyediakan fasilitas pembiayaan IMBT dengan cara menyewakan Obyek Sewa kepada NASABAH dan NASABAH sepakat untuk menyewa dari BANK Obyek Sewa yaitu:/ sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 2 yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisahkan dari Akad ini *), dengan opsi pengalihan hak/kepemilikan atas Obyek Sewa dari BANK kepada

NASABAH.

Pencantuman tujuan akad bertujuan agar para pihak mengetahui tujuan dan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 2 Kegiatan usaha yang berasaskan Prinsip Syariah, antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur:

- 1) *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan Nasabah Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*);
- 2) *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan;
- 3) *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah;
- 4) *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah; atau
- 5) *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

Berdasarkan pernyataan tersebut untuk keabsahannya berdasarkan prinsip syariah, kesepakatan dan objek dalam akad *Ijarah*

Muntahiya Bittamlik, tidak boleh ada unsur *riba*, *maisir*, *gharar*, *haram*, dan *zalim*.

Berbeda dengan akad *Ijarah* yang pada akhir akad tidak dapat terjadi peralihan hak atas objek sewa, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdapat opsi perpindahan hak milik objek sewa. Peralihan hak milik objek sewa, hanya dapat dilaksanakan apabila akad *Ijarah* telah selesai dan sesuai dengan ketentuan Pasal 280 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyatakan:

- 1) *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus dinyatakan secara eksplisit dalam akad.
- 2) Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berakhir.

Berdasarkan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah opsi perpindahan hak milik objek sewa dapat dilakukan dengan akad jual beli, berdasarkan ketentuan Pasal 279 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* suatu benda antara *Mu'jir*/pihak yang menyewakan dengan *Mustajir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *Ma'jur*/obyek *ijarah* oleh *Mustajir*/pihak penyewa. Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menurut ketentuan Pasal 282 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, harga *Ijarah* dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran. Jadi berdasarkan ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa, pembayaran sewa yang dilakukan oleh *Mustajir* telah termasuk dalam pembelian objek sewa secara angsuran.

Pasal 279 Kompilasi Hukum Ekonomi

Syariah menentukan tata cara peralihan hak objek *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yakni dengan akad jual beli pada saat akad *Ijarah* berakhir. Sehingga dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* harus mencantumkan akad jual beli sebagai akad peralihan hak kepemilikan objek akad.

“BANK dengan ini menjual kepada NASABAH dan NASABAH membeli dari BANK atas barang Berupa: -
.....
.... /sebagai dimaksud dalam Lampiran *)
(selanjutnya disebut Barang).”

Berdasarkan pernyataan diatas akad *Ijarah Muntahiyah bittamlik* telah memenuhi syarat dan rukun *Ijarah* yang dilakukan terlebih dahulu sesuai kemudian keabsahan akad untuk peralihan kepemilikannya sesuai dengan ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan aturan terkait lainnya.

Peralihan Hak Objek Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Tamlik* Yang Mencantumkan Janji Hibah Menurut Prinsip Syariah

Berdasarkan penelitian terlebih dahulu oleh Evy Tamala, Konsep Mekanisme Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di PT. Bank Muamalat Syariah, Tbk menggunakan akad sewa-menyewa (*Ijarah*) dan pemindahan hak kepemilikan dengan akad jual beli sehingga telah sesuai dengan prinsip Islam.¹⁰ Pemindahan

kepemilikan pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada Bank DKI syariah menggunakan dua jenis akad, yaitu akad jual beli (*Murabahah*) bila masa sewa diselesaikan sebelum masa sewa yang ditentukan berakhir serta akad hibah apabila masa sewa diselesaikan sesuai waktu yang telah ditentukan dan adapun pengikatan yang dilakukan agar kuat menurut ketentuan hukum adalah pemberian akta hibah oleh bank kepada nasabah.¹¹

Peralihan Hak Objek Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Dengan Janji (*waad*) Hibah

Pada Dasarnya aktivitas usaha yang berdasarkan sistem perekonomian Islam mempunyai karakteristik sebagai berikut:¹²

- 1) Bersifat mandiri;
- 2) Sesuai dengan Syariat Islam;
- 3) Produk yang dihasilkan dapat memenuhi semua kebutuhan masyarakat;
- 4) Berprinsip mencari keuntungan;
- 5) Menerapkan fungsi efisiensi dan manfaat dengan menjaga kelestarian lingkungan.

Menurut Ibn Taimiyyah, manusia memiliki kebebasan yang cukup besar untuk mengadakan akad dan yang mereka butuhkan dalam rangka memenuhi kebutuhan hidupnya. Namun kebebasan itu bukan tidak terbatas, pembatasan tersebut terbagi dalam beberapa batasan yaitu:¹³

¹⁰ Evy Tamala, *Konsep dan Aplikasi Peralihan Kepemilikan Pada Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Studi Komparatif (PT Bank Muamalat Syariah Indonesia dan Bank DKI Syariah Wahid Hasyim)*, Skripsi, Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, 2010, hlm. 84.

¹¹ *Ibid*, hlm. 86.

¹² Ade Arthesa, dan Edia Handiman, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: Indeks Kelompok Gramedia, 2006, hlm. 78.

¹³ Muslihun Muslim, *Fiqh Ekonomi*, Mataram: Lembaga Kajian Islam dan Masyarakat IAIN Mataram, 2005, hlm. 66.

- 1) Kesepakatan dari para pihak yang membuatnya,
- 2) Kecakapan untuk mengadakan perjanjian,
- 3) Tidak dilarang oleh ketentuan *syara*,
- 4) Terhindar dari unsur judi dan riba,
- 5) Merealisasikan keadilan dan memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk melaksanakan intervensi sepanjang bertujuan untuk menegakkan keadilan.

Jadi para pihak dapat bebas membuat akad sesuai dengan kesepakatan masing-masing dengan syarat tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud: Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek.¹⁴ Menurut ketentuan-ketentuan tersebut, dapat dimaknai bahwa untuk keabsahannya akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* harus dibuat terpisah antara akad *Ijarah* dan akad peralihan haknya. Jadi berdasarkan hadits tersebut Prinsip Syariah melarang penggabungan akad dalam satu transaksi.

Adapun ketentuan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah tentang keabsahan Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* menentukan bahwa opsi peralihan hak kepemilikan objek adalah dengan janji jual beli. Hal tersebut lebih ditegaskan pada ketentuan pasal 279 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* suatu benda antara *Mu'jir*/pihak yang menyewakan dengan *Musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *Ma'jur*/obyek *Ijarah* oleh *Musta'jir*/pihak

penyewa.

Dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* menurut ketentuan Pasal 282 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, harga *Ijarah* dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran. Jadi berdasarkan ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa, pembayaran sewa yang dilakukan oleh mustajir telah termasuk dalam pembelian objek sewa secara angsuran. Pasal 285 menentukan bahwa:

- 1) Apabila harga jual obyek *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* melebihi sisa utang, maka pihak yang menyewakan harus mengembalikan sisanya kepada penyewa.
- 2) Apabila harga jual obyek *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap wajib dibayar oleh penyewa.
- 3) Apabila peminjam sebagaimana dalam ayat (2) tidak dapat melunasi sisa utangnya, Pengadilan dapat membebaskannya atas izin pihak yang menyewakan.

Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menentukan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*Waad*) jual beli dan hanya mengatur sebatas akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*waad*) jual beli, sehingga belum ada pengaturan tentang Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berdasarkan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*Waad*) hibah.

Apabila peralihan kepemilikan objek

¹⁴Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.

dengan janji (*Waad*) hibah seperti bunyi akad yang tercantum:

“BANK dengan ini memberikan dan mengalihkan hak/kepemilikan (menghibahkan) kepada NASABAH yang menerangkan telah menerima dari BANK, atas:

.....
.....
/sebagai dimaksud dalam Lampiran *)
(selanjutnya disebut Barang).”

Sedangkan pada ketentuan Pasal 6 akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tercantum imbalan (*Ujrah*) yang diterima oleh Bank selaku pihak yang akan menghibahkan objek Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*:

1. Imbalan atas Obyek Sewa (nilai sewa) sebagaimana dimaksud Pasal 2 Akad ini, harus dibayarkan sesuai jangka waktu sebagaimana dimaksud Pasal 5 Akad ini dan dibuat dalam bentuk Jadwal Pembayaran Imbalan yang merupakan satu kesatuan dan bagian tidak terpisah dengan Akad ini.
2. BANK dan NASABAH sepakat bahwa besarnya Imbalan sebagaimana dimaksud ayat 1 Pasal ini seluruhnya sebesar Rp. (.....) dan akan direview kembali setiap (.....) bulan. Imbalan tersebut belum termasuk pajak, dan biaya – biaya lain yang timbul akibat pembuatan Akad ini termasuk namun tidak terbatas pada biaya notaris, administrasi dan meterai.

Klausul adanya imbalan atas obyek sewa

(nilai sewa) dalam akad tersebut sesuai dengan ketentuan Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 14/10/Dpbs Tanggal 17 Maret 2008 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah yang berbunyi:

“Membayar biaya sewa yang dapat dilakukan baik dengan angsuran maupun sekaligus”.

Meskipun Prinsip Syariah mengenal adanya kebebasan berakad/ kebebasan berkontrak jadi para pihak dapat bebas membuat akad sesuai dengan kesepakatan masing-masing dengan syarat tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah. Namun peralihan hak dengan akad hibah tersebut adalah tidak sah karena bertentangan dengan hibah berdasarkan prinsip syariah. Akad hibah berdasarkan prinsip syariah yang merupakan akad peralihan hak antara penghibah dengan penerima hibah secara cuma-cuma menurut ketentuan Pasal 693 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Ijab dalam hibah dapat dinyatakan dengan kata-kata, tulisan, atau isyarat, yang mengandung arti beralihnya kepemilikan harta secara cuma-cuma.

Hal tersebut bertentangan karena ada imbalan yang harus diberikan *Mustajir*/nasabah kepada bank untuk objek akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Kedudukan bank sebagai penghibah dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* tidak relevan karena bank adalah suatu badan usaha yang didirikan bertujuan mencari keuntungan.

Perlindungan Hukum Terhadap Mustajir Dalam Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Berdasarkan Prinsip Syariah
Hukum berfungsi sebagai perlindungan

kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan secara profesional. Pelaksanaan hukum dapat berlangsung normal, damai, dan tertib. Hukum yang telah dilanggar harus ditegakkan melalui penegakkan hukum. Penegakkan hukum menghendaki kepastian hukum, kepastian hukum merupakan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang. dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tertib, aman dan damai. Hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap individu dalam kenyataan yang senyatanya, dengan perlindungan hukum yang kokoh akan terwujud tujuan hukum secara umum: ketertiban, keamanan, ketentraman, kesejahteraan, kedamaian, kebenaran, dan keadilan.¹⁵

Perlindungan hukum menurut Hajdon, terbagi menjadi dua yakni, Perlindungan hukum preventif, dan perlindungan hukum represif.¹⁶ Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, bentuk perlindungan hukum baik perlindungan hukum preventif untuk melindungi hak-hak *mustajir*/nasabah dan *mujir*/bank terlihat dari tercantumnya ketentuan pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bahwa apabila terjadi cedera janji oleh nasabah bank berhak untuk:

1. Menghentikan jangka waktu pemenuhan kewajiban BANK yang ditentukan dalam Akad ini dan meminta NASABAH untuk membayar sisa Imbalan serta mengembalikan atau menyerahkan kembali Obyek Sewa dalam kondisi baik; atau
2. Menjual harta benda yang

dijaminkan oleh NASABAH dan/atau Penjamin kepada BANK berdasarkan prinsip keadilan, baik dibawah tangan dengan harga yang disetujui NASABAH maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh BANK, dan untuk itu NASABAH/Penjamin memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh Imbalan yang masih terhutang oleh NASABAH kepada BANK dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH dan/atau Penjamin sebagai pemilik harta benda yang dijaminkan kepada BANK, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh kewajiban NASABAH kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar NASABAH dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK.

Hal tersebut ditujukan demi keadilan dan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dengan melindungi hak dari nasabah yang telah membayarkan harga *Ijarah* yang termasuk dalam pembayaran objek akad secara angsuran. Nasabah memiliki hak dari pembayaran sewa yang diberikan kepada bank sesuai dengan ketentuan Pasal 282 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

¹⁵Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008, hlm, 158.

¹⁶<http://politikum.blogspot.co.id/2013/05/pengertian-perindungan-hukum.html>, diakses pada tanggal 18 April 2017.

bahwa harga *Ijarah* dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran. Perlindungan bagi *muji*/bank adalah bank berhak mendapatkan ganti kerugian apabila nasabah/ mustajir cedera janji.

Selain dalam bentuk tersebut terhadap hak pihak dalam akad dalam bentuk perlindungan preventif hak berupa Asuransi yang bertujuan melindungi hak *mustajir* dan hak bank bila terjadi sesuatu yang tidak dapat diprediksi kemudian hari dalam masa akad *Ijarah* berlangsung. Berdasarkan akad terlampir klausula asuransi terdapat dalam klausul ketentuan yang mewajibkan:

Selama kewajiban NASABAH sebagaimana dimaksud dalam Akad ini belum dipenuhi, maka barang agunan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh dan atas beban NASABAH kepada Perusahaan Asuransi berdasarkan prinsip syariah yang ditunjuk dan atau disetujui oleh BANK terhadap risiko kerugian yang macam, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh BANK.

Pencantuman klausula asuransi dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bertujuan melindungi hak para pihak baik *mustajir*/nasabah sebagai penyewa dan *muji*/ bank sebagai pemilik objek sewa. untuk perlindungan terhadap objek akad terhadap resiko kerugian dikemudian hari.

PENUTUP

Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* telah memenuhi rukun dan syarat dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Pasal 278 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Menyatakan Rukun dan syarat dalam *Ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Rukun *Ijarah*

Pasal 251 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah sementara,

Peralihan hak objek akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan mencantumkan akad hibah adalah tidak sah karena bertentangan prinsip syariah. Akad hibah merupakan akad peralihan hak antara penghibah dengan penerima hibah secara cuma-cuma menurut ketentuan Pasal 693 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Hal tersebut bertentangan karena ada imbalan yang harus diberikan *Mustajir*/nasabah kepada bank untuk objek akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Bentuk perlindungan Hukum Terhadap *Mustajir* Dalam Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah hanya berbentuk perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan terhadap hak nasabah dalam pembayaran angsuran bila cedera janji dan penyertaan asuransi yang berbunyi objek akad wajib diasuransikan untuk perlindungan terhadap objek akad untuk perlindungan terhadap resiko kerugian dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ade Arthesa dan Edia Handiman, *Bank & Lembaga Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: Indeks Kelompok Gramedia, 2006
- Chandra Natadipurba, *Ekonomi Islam 101*, Bandung: Mobidelta Indonesia, Bandung, 2015
- Dhaniswara K. Harjono, *Pemahaman Hukum Bisnis Bagi Pengusaha*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006
- Evy Tamala, *Konsep dan Aplikasi Peralihan Kepemilikan Pada Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Studi*

- Komparatif (PT Bank Muamalat Syariah Indonesia dan Bank DKI Syariah Wahid Hasyim)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta 2010
- Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Surakarta: Erlangga, 2012
- Muslihun Muslim, *Fiqh Ekonomi*, Mataram: Lembaga Kajian Islam dan Masyarakat IAIN Mataram, 2005
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2008
- Pusat dan pengembangan ekonomi Islam (P3EI) Universitas Islam Indonesia Yogyakarta berkerjasama dengan Bank Indonesia, *Ekonomi Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008
- Rachmandi Usman, *Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001
- Pemberian Jasa Layanan Perbankan Dan Sistem Pembayaran Melalui Rekening Ponsel Cimb Niaga”, *JURNALIUS* | Vol III | Nomor 9 | Desember 2015
- Luh Putu Vera Astri Pujiyanti dan Amelia Kandisa, “Penyelesaian Sengketa Perbankan Melalui Mediasi Perbankan”, *JURNAL IUS* | Vol III | Nomor 8 | Agustus 2015

Jurnal

- Ahmad, “Penyelesaian Sengketa Ekonomi syariah di Pengadilan Agama”, , *JURNALIUS* | Vol II | Nomor 6 | Desember 2014
- Dewi Sartika Utami, “Akibat Hukum Pemberian Hibah yang Melebihi Batas legitime Portie (Analisis Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 109/pdt.g/2009/pn.mtr. Mengenai Hibah)”, *JURNAL IUS* | Vol IV | Nomor 2 | Agustus 2016
- Ida Ayu Wayan Meryawira Sendidevi, “Perlindungan Konsumen Dalam