

**TINJAUAN HUKUM POSITIF TERHADAP APLIKASI *IJĀRAH*
MUNTAHIYAH BI AL-TAMLĪK (IMBT) PADA PERBANKAN
SYARI'AH**

Muh. Baehaqi

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Mataram

Email: Libra_tulen@yahoo.com

Abstract: *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* is a combination of the two contract: lease contract (*ijārah*) and sale and purchase contract (*bai'*). *Ijārah* contract with ownership at the end is one of the favorite products and is recognized by the Majelis Ulama Indonesia through its National Fatwa Council of Sharia. This paper aims to compare the concept of *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* with those of contracts prescribed by state laws in Indonesia. It argues that any purchase agreement on the principle of hire purchase financing between Shari'a-based banks and their customers will not use a fixed, but lose rule of treaty/contract (Treaty *Innominaat*), because it is not regulated by the Civil Code. In case this contract/agreement may trigger disputes between the parties in the future, the settlement is arbitrarily decided by the parties who must agree between themselves on whichever rules may apply and work for them, as this is regulated in Article 1338 (1) Civil Code.

Abstrak: *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* merupakan kombinasi dari dua buah akad yaitu akad sewa-menyewa (*ijārah*) dan akad jual beli (*bai'*). Akad *ijārah* dengan kepemilikan di akhir tersebut merupakan salah satu produk favorit dan bahkan diakui keberadaannya oleh Majelis Ulama Indonesia melalui Fatwa Dewan Syari'ah Nasional. Tulisan ini bertujuan ingin membandingkan konsep *ijārah muntahiyah bi al-tamlīk* dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia. Setelah melakukan perbandingan dapat disimpulkan bahwa perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip sewa beli antara bank syari'ah dan nasabah menggunakan struktur hukum perjanjian tidak bernama (Perjanjian *Innominaat*), karena tidak diatur di KUH perdata. Jika terjadi sengketa antara para pihak, pedoman penyelesaiannya adalah suatu perjanjian

“tidak bernama” yang bentuk maupun isinya diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1338 (1) KUH perdata.

Kata kunci: *ijārah*, *murābahah*, perbankan Islam, bank konvensional

A. Pendahuluan

Ijārah adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyyah*) atas barang itu sendiri.¹

Pengertian yang sama juga disebutkan oleh Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, mengatakan bahwa *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.²

Dengan demikian, dalam akad *ijārah* tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Dasar yang menjadi dalil pelaksanaan ijarah ini adalah firman Allah SWT dalam al-Qur’an surat al-Baqarah ayat 233:

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ 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”.

Selain ayat di atas, Ibnu Abbas RA. meriwayatkan sabdar Rasulullah SAW, “Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR. Bukhari-Muslim).

Mengenai hak dan kewajiban dalam akad ijarah, bahwa *mu’ajjir* wajib mempersiapkan barang yang akan disewakan untuk dapat digunakan secara optimal oleh penyewa. Sedangkan penyewa (*musta’jir*) berhak menggunakan barang yang disewakan menurut syarat-syarat akad atau menurut kelaziman penggunaannya. Adapun perawatan barang sewaan, maka menurut ulama’ hal

¹Syafi’i Antonio, *Bank Syari’ah Suatu pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institut, 1999), 167. Lihat juga Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah* (Terjemahan), Jilid 13 (Bandung: PT. Al Ma’rif, 1987), 7. Lihat juga, Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari’ah*, (Jakarta: ALVABET, 2000), 204.

²Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Edisi Pertama, No 9/ DSN-MUI/IV/ 2001, 55.

itu bukan merupakan kewajiban penyewa dan tidak boleh disebutkan di dalam akad, karena dianggap bahwa penyewa bertanggungjawab atas jumlah yang tidak pasti (*garār*). Oleh karena itu jika *mu'ajjir* meminta *musta'jir* untuk merawat barang sewaan, maka *musta'jir* berhak meminta upah atas pekerjaan perawatan itu.³

B. Pengertian *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk*

Salah satu produk Bank Syari'ah yang menarik untuk dikembangkan adalah *Ijārah Muntahiyah Bi Al-Tamlīk* (IMBT). Menurut asal usul sejarahnya, *ijārah* jenis ini termasuk produk pembiayaan yang pertama kali muncul di Amerika serikat sekitar tahun 1950 dan berkembang sangat cepat sekali dengan nama *financial leasing*, kemudian menyebar ke Eropa dan menjadi populer. Pada permulaan tahun 70-an, instrumen ini semakin populer sebagaimana produk-produk pembiayaan yang lain dalam memberikan dana kepada nasabah yang memerlukan barang-barang bergerak, baik barang perniagaan maupun industri. Di beberapa negara, instrumen ini telah memiliki peraturan perundang-undangan tersendiri seperti di Belanda, Inggris dan lain-lain.⁴

IMBT merupakan rangkaian dua buah akad, yakni akad *bai'* dan akad *ijārah*. *Bai'* merupakan akad jual beli, sedangkan IMBT adalah kombinasi antara sewa-menyewa dengan jual beli atau hibah di akhir masa sewa. Istilah ini juga dikenal dengan sewa beli; diterjemahkan dari istilah *huurkoop* dan dalam istilah hukum Inggris disebut *hire purchase*.⁵ Kemudian kedua akad tersebut terintegrasi menjadi suatu perjanjian sewa menyewa dengan opsi dari penyewa untuk membeli barang yang disewanya. Maksud kedua belah pihak adalah tertuju pada perolehan hak milik atas suatu barang di satu pihak dan perolehan sejumlah uang sebagai imbalannya (harga) di pihak lain.⁶

³Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta:IIIT Indonesia, 2003), 106.

⁴A'isyah Syarqawi Al Maliqy, *Al-Bunuk Al-Islāmiyah Al-Tajibah baina Al-Fiqh wa Al-Qanūn wa Al-Tathbīq*, (Beirut: Al Markaz Al Tsaqofi Al Arabi, 2000), 505-506.

⁵Ibid, h 117. Lihat juga AA, Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, Gema Insani Press, Jakarta 2001, h 103. Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah*, 168. Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah*, Jakarta: Penerbit Jambatan, 2001). Warkum Sumitro, SH, MH, *Asas-asas Perbankan Islam*, Rajawali Press, Jakarta 1997. Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Islam*, (Yogyakarta: UII Press, Yogyakarta 2000), 35. Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Grafiti: Jakarta, 1999), h 71. Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam* (Sinar Grafika: Jakarta 2000), h. 166.

⁶Subekti, *Aneka Perjanjian* (Alumni: Bandung, 1984), h 52.

Tujuan IMBT hampir sama dengan instrumen-instrumen pembiayaan yang lain seperti *murābahah* dan *istishnā'*, yakni untuk memberikan dana bagi para nasabah agar dapat memperoleh apa yang mereka inginkan, dengan memberikan nasabah barang yang ia inginkan serta menyewakan barang tersebut kepadanya, serta ia akan dapat memilikinya jika ia menghendaki, baik di saat berlangsungnya kontrak ataupun ketika kontrak berakhir. Meski instrumen ini dalam praktiknya dapat diaplikasikan pada barang bergerak dan tidak bergerak, akan tetapi 90% dari aktifitas operasionalnya diberlakukan pada barang-barang yang bergerak dibandingkan dengan pada barang-barang yang tidak bergerak.

Adapun syarat-syarat yang wajib untuk dipenuhi pada produk ini terbagi menjadi dua: yaitu persyaratan formal dan persyaratan substantif. Persyaratan pertama berkisar pada studi kelayakan (*survey*) yang dilakukan oleh lembaga pemberi dana terhadap nasabah untuk memastikan bahwa nasabah tersebut memiliki kesungguhan untuk melakukan hubungan transaksi serta untuk menjamin bahwa nasabah tersebut akan memperoleh modal sesuai dengan aturan yang berlaku. Setelah itu ditetapkan apakah dana akan bisa diterima ataukah tidak. Kontrak ini memiliki persyaratan-persyaratan tertentu sebagaimana halnya persyaratan-persyaratan yang wajib dipenuhi oleh kontrak pada umumnya.

C. Bentuk-bentuk *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk* pada Perbankan Islam

Ijārah muntahiyah Bi al-Tamlīk adalah salah satu produk di antara produk-produk investasi yang diterapkan oleh bank-bank Islam dan merupakan instrumen pengganti dari pinjam-meminjam dengan jaminan gadai pada sistem bank konvensional. IMBT memberikan pendanaan dengan jangka menengah dan jangka panjang di segala bidang, baik perniagaan, industri maupun pada barang yang tidak bergerak (*real estate*).⁷

Pada praktiknya, IMBT dapat digambarkan sebagai berikut: nasabah X membutuhkan rumah dengan harga beli Rp. 100 juta. Bank akan membeli rumah tersebut kemudian menyewakannya kepada nasabah yang lamanya sesuai kesepakatan. Misalnya lama sewa beli satu tahun dengan harga sewa Rp.5.000.000,- maka nasabah harus membayar dengan cara mengangsur harga beli ditambah harga sewa yaitu Rp. 100.000 000,- + Rp. 5.000.000,- = Rp. 105.000.000,-.

Khusus di Indonesia, praktik produk ini, tidak ada opsi lagi untuk membeli ataupun tidak membeli, karena pilihan untuk membeli atau tidak membeli itu

⁷*Ibid.*, h 513.

sudah “dikunci” di awal periode.⁸ *Ijārah* ini sebenarnya bukanlah salah satu jenis dari akad jual beli. Tetapi dalam praktiknya pada perbankan Islam, produk tersebut ditekankan pada “perpindahan kepemilikannya”, sehingga dimasukkan di dalam transaksi jual beli, karena biasanya bank menyewakan aset kepada nasabah dengan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan atau jual beli di akhir masa sewa. Hal ini untuk mempermudah operasional bank itu sendiri dalam hal pemeliharaan aset sebelum habis masa sewa atau sesudahnya.⁹

Dalam prakteknya, produk ini dapat dilaksanakan melalui berbagai macam cara, sebagaimana yang disebutkan oleh Adiwarman A Karim sebagai berikut:¹⁰

Pertama, Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk melalui hibah (pemindahan hak milik tanpa imbalan). Ini suatu bentuk sewa yang dalam hal ini hak milik sah berpindah kepada *lessee* tanpa ada imbalan, dengan melakukan akad hibah dalam rangka memenuhi janji sebelumnya ketika penyelesaian cicilan sewa terakhir, atau melalui pembuatan akta hibah yang disyaratkan pada penyelesaian sewa cicilan *ijārah*. Hak milik sah, lalu secara otomatis berpindah tanpa perlu melakukan akad baru dan tanpa pembayaran tambahan selain dari jumlah yang dibayar oleh *lessee* di dalam penyelesaian cicilan.

Kedua, Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk melalui perpindahan hak milik sah (penjualan) pada akhir sewa melalui suatu imbalan simbolis. Perjanjiannya mencakup hal-hal berikut:

- a. Akad *ijārah* yang bisa dilaksanakan setelah sewa dan *ijārah* ditentukan. Jika jangka waktu *ijārah* habis masanya, maka akad *ijārah* akan batal.
- b. Suatu janji untuk melakukan akad penjualan yang akan dilakukan pada akhir jangka waktu *ijārah*. Ini bisa dilaksanakan bila *lessee* menginginkannya demikian dan telah membayar imbalan simbolis.

Ketiga, Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk melalui perpindahan hak secara sah (penjualan) pada akhir sewa sejumlah yang ditentukan di dalam persewaan. Kesepakatan ini juga merupakan suatu akad yang mencakup akad *ijārah* dan suatu janji untuk melakukan suatu akad penjualan. Akad ini mencakup jumlah aset yang dijual yang harus dibeli oleh *lessee* (pembeli) setelah habis jangka waktu *ijārah*. Dengan demikian, ketika *lessee* membayar imbalan yang disepakati, aset yang disewakan menjadi terjual dan hak miliknya

⁸Karim, *Bank Islam*, 111.

⁹Institut Bankir Indonesia, *Konsep*, 65.

¹⁰Adiwarman A Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta: Gema Insani Press), 103-105.

berpindah kepada *lessee* yang berhak atas hak manfaat dan memindahkan atau menjual aset tersebut dalam bentuk pemindahan apapun secara sah.

Keempat, Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk melalui perpindahan hak secara sah (penjualan) sebelum akhir jangka waktu persewaan, dengan harga yang ekuivalen dengan cicilan *ijārah* yang masih tersisa. Kesepakatan ini merupakan suatu akad *ijārah* dan semua aturan syari'ah yang berhubungan dengan *ijārah* berlaku terhadapnya. Kesepakatan ini juga mencakup suatu janji yang dibuat oleh *lessor* bahwa dia akan memindahkan hak milik dari aset yang disewakan kepada *lessee* sewaktu-waktu diinginkan oleh *lessee* selama jangka waktu *ijārah*. Pemindahan hak itu pada harga ekuivalen dengan cicilan *ijārah* yang tersisa apabila ada keinginan untuk membeli..

Kelima, Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk melalui perpindahan bertahap hak milik sah (penjualan) aset yang disewakan. Kesepakatan ini mencakup suatu akad *ijārah* dengan suatu janji yang dibuat oleh *lessor* bahwa dia secara bertahap akan memindahkan hak milik sah dari aset yang disewakan *lessee* sampai *lessee* mempunyai hak milik sah secara penuh dari aset yang disewakan. Ini akan melibatkan penentuan harga aset yang disewakan yang harus dibagi selama jangka waktu akad *ijārah* sehingga *lessee* mampu memperoleh bagian dari aset yang disewakan berpindah kepada *lessee* pada akhir akad *ijārah*.

Namun kelima bentuk pemindahan obyek IMBT di atas dapat diringkas menjadi dua macam yaitu:

1. IMBT dengan janji pemberi sewa untuk menjual barang yang disewakan di akhir akad.
2. IMBT dengan janji pemberi sewa untuk menghibahkan barang sewaan di akhir masa sewa.¹¹

Untuk lebih memahami kedua bentuk ini, dapat diilustrasikan sebagai berikut:

a. IMBT dengan janji untuk menjual

Bapak Hasan hendak menyewa sebuah ruko selama 1 tahun mulai dari tanggal 1 Agustus 2004, sampai 31 Juli 2005 dan bermaksud membelinya di akhir masa sewa. Pemilik ruko menginginkan pembayaran sewa secara tunai di muka sebesar Rp 2 milyar (tanggal 1 Agustus 2004) dan 2 milyar di akhir masa sewa (31

¹¹Karim, *Bank Islam*, h. 117.

Juli 2005) untuk membeli ruko tersebut. Atau bila ruko tersebut dibeli langsung pada tanggal 1 Agustus 2004, pemilik ruko bersedia menjualnya dengan harga Rp 3,5 milyar. Dengan pola pembayaran seperti di atas, kemampuan keuangan Bapak Hasan tidak memungkinkan. Bapak Hasan hanya dapat membayar sewa secara cicilan sebesar Rp 300.000 000,- perbulan dan membeli ruko di akhir masa sewa. Oleh karena itu Bapak Hasan meminta pembiayaan dari bank syari'ah sebesar Rp 2 milyar di awal masa sewa (1 Agustus 2004) dan Rp 2 milyar di akhir masa sewa (31 Juli 2005). Bank syari'ah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20% dari pembiayaan yang diberikan.

Analisa Bank:

<u>Harga barang</u>	
Harga beli tunai	: Rp 3.500.000.000
Keuntungan bank ketika menyewakan (2,857% \times Rp 3,5 milyar)	: Rp 100.000.000.
<u>Harga barang</u>	
Harga beli tunai	: Rp 3.500.000.000
Keuntungan bank ketika menyewakan (2,857% \times Rp 3,5 milyar)	: Rp 100.000.000.
Keuntungan bank ketika menjual (17,143% \times Rp 3,5 miliar)	: Rp 600.000.000.
Total harga barang	: Rp 4.200.000.000
<u>Kemampuan membayar nasabah</u>	
Pembayaran sewa cicilan Rp 300 000 000/bulan	: Rp 3.600 000 000
Pembelian ruko di akhir masa sewa	: Rp 600 000 000
Total kemampuan membayar	: Rp 4.200 000 000

Dalam proses IMBT tersebut terjadi dua tahap akad: *Pertama* akad *bai'*. Pelaku dalam tahapan ini adalah bank sebagai pembeli dan pemilik barang sebagai penjual. Ketentuannya: bank membeli barang dari pemilik barang dengan pembayaran tunai. Dengan kondisi ini bank mengeluarkan uang sebesar Rp 3,5 milyar (1/8/04) sebagai pembayaran tunai atas ruko. Kemudian bank dapat menyewakan ruko tersebut selama 12 bulan.

Kedua akad IMBT. Dalam akad ini terdapat dua pelaku yaitu bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penerima sewa. Setelah bank menyewakan barang kepada nasabah maka bank akan menerima *cash in* Rp. 300 juta setiap bulannya selama 12 bulan dari nasabah. Kemudian di akhir masa sewa, bank menerima uang pembelian barang dari nasabah Rp 0,6 Milyar (31/7/05), sehingga terjadi perpindahan kepemilikan barang dan sejak itu nasabah sebagai pemilik barang (31/7/05).

b. *Al-Bai' wa IMBT dengan Janji untuk Memberi Barang Secara Hibah*

Dengan semakin pesatnya kemajuan usaha Bapak Munawir di bidang penjualan komputer, maka Bapak Munawir memerlukan sebuah mobil untuk kegiatan operasional toko. Bapak Munawir memerlukan mobil tersebut pada tanggal 1 April 2002, dengan cara menyewa selama satu tahun kemudian membelinya di akhir masa sewa yaitu tanggal 31 Maret 2003. Penjual mobil menginginkan pola pembayaran sewa tunai di muka sebesar Rp 70 juta (1/4/02) dan Rp 100 juta di akhir masa sewa (31/3/03) untuk dapat memiliki mobil tersebut. Bila mobil tersebut dijual tunai, maka harganya Rp 150 juta. Dengan pola pembiayaan seperti itu, Bapak Munawir tidak memungkinkan. Beliau hanya dapat membayar secara cicilan sebesar Rp 15 juta per bulan. Untuk itu, Bapak Munawir mengajukan pembiayaan kepada bank syari'ah. Bank syari'ah menginginkan prosentase keuntungan sebesar 20% dari transaksi ini.

Analisa bank:

<u>Harga barang</u>	
Harga mobil tunai	: Rp. 150 000 000
Keuntungan bank dari sewa (20%)	: Rp. 30 000 000
Total harga barang	: Rp. 180 000 000
<u>Kemampuan membayar nasabah</u>	
Pembayaran sewa cicilan	
Rp 15.000 000/bulan	: Rp 180 000 000
Pembelian ruko di akhir masa sewa	: Rp 0
Total kemampuan membayar	: Rp 180 000 000

Dalam proses IMBT ini juga terjadi dua tahap akad: *Pertama*, akad *bai'*. Dalam tahap ini pelakunya adalah bank sebagai pembeli barang dan pemilik barang sebagai penjual. Bank membeli barang dengan pembayaran tunai dengan

mengeluarkan cash out sebesar Rp 150 juta (1/4/02) sehingga bank dapat memiliki dan dapat menyewakan mobil tersebut.

Kedua, akad IMBT. Dalam tahap ini bank menyewakan barang kepada nasabah dengan pembayaran uang sewa secara bulanan selama 12 periode sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan nasabah (1/4/02). Bank kemudian akan menerima pembayaran sewa (*cash in*) sebesar 15 juta setiap bulannya selama 12 bulan dari nasabah. Di akhir masa sewa, bank menghibahkan mobil kepada nasabah (31/4/03), sehingga terjadi perpindahan kepemilikan barang dan sejak saat itu nasabah menjadi pemilik barang (31/4/03).

c. Risiko¹² pelaksanaan *Ijārah Muntahiyah Bittamlīk*

Risiko yang mungkin terjadi dalam *ijārah* ini adalah:

1. *Default*, nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja.
2. Rusak; aset *ijārah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank.
3. Berhenti; Nasabah berhenti di tengah kontrak dan tidak mau membeli aset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.¹³

d. Persamaan dan perbedaan IMBT dengan *Bai' al-Murabahah*

Jika kita kembali melihat asal mula munculnya IMBT yang merupakan kombinasi antara akad jual beli dengan akad sewa, dan jika kita perhatikan lebih jauh, bahwa yang lebih dominan dalam akad tersebut adalah akad jual beli, sementara unsur sewa yang terdapat di dalamnya hanyalah merupakan produk perantara untuk melakukan akad jual beli, maka penulis cenderung menganggapnya sama dengan *bai' al-murābahah* walaupun tidak seluruhnya, dan walaupun ada perbedaan, maka hanya dari segi substansinya saja.

¹²Menurut Prof. Subekti, kata Risiko berarti: kewajiban untuk memikul kerugian jikalau di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. (*Pokok-pokok Hukum Perdata*), 144. Sedangkan menurut yang lainnya, risiko ialah: kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa, yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur, yang menimpa benda yang menjadi obyek perikatan atau menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi (Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990), 27.

¹³Antonio, *Bank...*, 169.

Untuk lebih jelasnya, persamaan dan perbedaan itu dapat dirincikan sebagai berikut:

Persamaan

- Obyek akadnya sama yaitu barang, walaupun dalam *ijārah* obyeknya adalah jasa. Akan tetapi karena dalam IMBT ini terdapat janji pemindahan hak terhadap barang diakhir masa sewa, maka sistem ini tidak berbeda dengan *murabahah*,
- Prosentase keuntungan ditetapkan dimuka.
- Pembayaran boleh dilakukan dengan cara dicicil.

Perbedaan

Mengenai perbedaan antara IMBT dengan *bai' murabahah* hanyalah dari segi akad dan status barang ketika pembayaran belum dilunasi. Dari segi akad, dalam IMBT terdapat dua akad yaitu akad sewa dan akad jual beli, sedangkan dalam *bai' murabahah* hanya terdapat akad jual beli. Dari segi status barang sebelum pembayaran dilunasi, dalam IMBT barang berstatus sebagai barang sewaan dan bukan sebagai barang yang dihutang, sedangkan dalam *murabahah*, jika harga barang tersebut belum dilunasi, maka statusnya sebagai barang yang dihutang. Adapun jika harga barang telah dilunasi, status barang adalah sebagai milik nasabah baik dalam IMBT maupun *bai' murabahah*.

D. Tinjauan Hukum Positif terhadap *Ijārah Muntahiyah Bi al-Tamlīk*

Lahirnya UU No. 7 Tahun 1992, UU No.10 Tahun 1998 dan UU No. 23 Tahun 1999 sebenarnya sudah menjadi dasar hukum yang kuat bagi terselenggaranya perbankan syariah di Indonesia, kendatipun masih ada beberapa hal yang masih perlu disempurnakan, diantaranya perlunya penyusunan dan penyempurnaan ketentuan maupun perundang-undangan mengenai operasionalisasi bank syaria'ah secara tersendiri, sebab undang-undang yang ada sesungguhnya merupakan dasar hukum bagi penerapan *dual banking system*.

Selama ini keberadaan bank syariah dianggap hanya menjadi salah satu bagian dari program pengembangan bank konvensional, padahal yang dikehendaki adalah bank syariah yang betul-betul mandiri dari berbagai perangkatnya sebagai bagian perbankan yang diakui secara nasional. Karena pengembangan perbankan syariah sendiri pada awalnya ditujukan dalam rangka pemenuhan pelayanan bagi

segmen masyarakat yang belum memperoleh pelayanan jasa perbankan karena sistem perbankan konvensional dipandang tidak sesuai dengan prinsip syariah yang diyakini.

Pengembangan perbankan syariah juga dimaksudkan sebagai perbankan alternatif yang memiliki karakteristik dan keunggulan tertentu. Unsur moralitas menjadi faktor penting dalam seluruh kegiatan usahanya. Kontrak pembiayaan yang lebih menekankan sistem bagi hasil mendorong terciptanya pola hubungan kemitraan (*mutual investor relationship*), memperhatikan prinsip kehati-hatian dan berupaya memperkecil risiko kegagalan usaha.

Munculnya IMBT dalam praktek adalah untuk menampung kebutuhan masyarakat, yang pada awalnya untuk memberikan jalan keluar terhadap pembeli yang tidak mampu membayar harga barang dengan tunai. Penjualpun bersedia untuk menerima pembayaran barang tersebut secara cicilan. Akan tetapi, penjual memerlukan jaminan barang tersebut tidak akan dijual oleh pihak pembeli.

Sebagai jalan keluar dari persoalan tersebut, maka diciptakanlah suatu macam perjanjian. Dalam perjanjian itu, selama harga barang tersebut belum dibayar lunas, maka pihak pembeli masih berada dalam status penyewa, sedangkan yang menjadi harga sewa adalah barang yang bersangkutan.¹⁴

Sudah merupakan kelaziman dalam praktek perbankan, sebagaimana praktek dunia bisnis pada umumnya, bahwa untuk memberikan fasilitas pembiayaan atau jasa perbankan lainnya, hubungan hukum antara bank (termasuk juga syari'ah) dan para nasabahnya dituangkan dalam suatu perjanjian, maka bagi hubungan hukum itu berlaku ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang dituangkan dalam perjanjian itu. Dalam praktek perbankan, bagi hubungan hukum jasa-jasa tertentu, bank menyediakan pula ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum yang berlakunya berdasarkan surat pernyataan yang ditandatangani oleh nasabah atau berdasarkan perjanjian antara bank dan nasabah yang di dalamnya memuat pernyataan bahwa nasabah tunduk pada ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat umum tersebut.¹⁵ Dalam hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPer itu, bagi pembuatan suatu perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) selama isi perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-undang, kepatutan dan ketertiban umum.¹⁶

¹⁴Suhrawardi, *Hukum...*, 169.

¹⁵Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan.....*, 113.

¹⁶Pasal 1320 KUHPerdata: *Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (ayat 1), kecakapan untuk membuat suatu perikatan (ayat 2), suatu hal tertentu (ayat 3), dan suatu sebab yang halal (ayat 4).*

Kedudukan hukum dalam perjanjian pembiayaan sewa beli, bahwa perusahaan (nasabah) yang membutuhkan barang modal adalah sebagai penyewa yang memperoleh hak untuk menggunakan modal yang bersangkutan selama jangka waktu berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa tersebut, sedangkan bank syari'ah berkedudukan sebagai pihak yang menyewakan yaitu pemilik barang modal tersebut, yang memberikan hak pakai atas barang modal kepada nasabah kepada nasabah selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa. Jadi nasabah mempunyai hak untuk menggunakan barang tersebut selama berlangsungnya perjanjian sewa-menyewa tanpa punya hak untuk memilikinya dengan membayar harga sewa kepada bank syari'ah.

Setelah perjanjian sewa-menyewa selesai, seiring dengan selesainya proyek yang dikerjakan, bank syari'ah memberikan hak opsi kepada nasabah untuk membeli barang tersebut sebagaimana yang dijanjikan dalam proposal. Perjanjian yang dilakukan selanjutnya adalah perjanjian jual beli antara nasabah dengan bank syari'ah atas barang yang telah dipesan oleh pengusaha sebagai nasabah bank.

Perjanjian pembiayaan semacam ini biasa dilakukan dengan nama *leasing* sebagaimana diatur dalam Keppres Nomor 61 Tahun 1998 Tentang Lembaga Pembiayaan, khususnya tentang leasing yang diatur lebih lanjut dengan S.K. Menkeu RI. Nomor 1251/KMK. 013/1998 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan dan diubah dengan SK. Menkeu R.I. Nomor 468/KMK.017/1995.¹⁷

Finance Leasing atau sewa guna usaha dengan hak opsi menurut pasal 1 butir e S.K. Menkeu 1251/KMK.013/1988 adalah kegiatan sewa guna usaha di mana penyewa guna usaha (*lessee*) pada akhir masa kontrak mempunyai hak opsi untuk membeli objek sewa guna usaha berdasarkan nilai sisa yang disepakati.

Sewabeliberdasarkan prinsip *Ijārah Muntahiyah Bial-Tamlik* bahwa kedudukan nasabah adalah sebagai *lessee* yang memperoleh hak untuk menggunakan modal selama jangka waktu tertentu, sedangkan bank syari'ah adalah sebagai *lessor* yaitu pemilik barang modal.

Perjanjian sewa beli adalah merupakan campuran antara sewa-menyewa dengan jual beli yang mempunyai karakteristik berbeda dengan sewa-menyewa. Meskipun intinya sama yaitu memindahkan hak untuk mempergunakan barang modal tanpa harus memilikinya. Di dalam sewa beli pada masa akhir

¹⁷Al Mawarid, *Jurnal*..... 211.

penyewaan, nasabah memperoleh kesempatan untuk memiliki barang modal yang bersangkutan. Jadi ada perpindahan hak milik dari bank kepada nasabah. Selama jangka waktu penyewaan, nasabah mempunyai hak ekonomis atas barang tersebut tetapi secara yuridis tidak mempunyai hak milik.

Perjanjian dengan karakteristik semacam itu sulitlah ditentukan unsur keperdataannya, termasuk jual beli-kah atau sewa menyewa, karena tidak dijumpai pengaturannya di dalam KUH Perdata. Akan tetapi, jika dilihat dari kenyataan yang biasa terjadi, perjanjian tersebut adalah perjanjian akan memindahkan hak kepemilikan terhadap benda yang disewa. Hal ini berarti perjanjian tersebut lebih cenderung merupakan perjanjian jual beli dibandingkan dengan perjanjian sewa-menyewa. Lebih-lebih di Indonesia, mengingat opsi untuk membeli atau tidak membeli barang sewaan tersebut sudah “dikunci” pada awal periode.¹⁸ Dan yang ada hanyalah keharusan untuk membeli jika berakhir masa sewa. Dengan demikian, hal ini sesuai dengan pasal 1344 dan 1345 KUH Perdata; “*Jika suatu janji dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilihnya pengertian yang sedemikian yang memungkinkan janji itu dilaksanakan, daripada memberikan pengertian yang tidak memungkinkan suatu pelaksanaan.*” (psl 1344). “*Jika kata-kata dapat diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian.*” (psl 1345).¹⁹

Berdasarkan hal itu, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pembiayaan berdasarkan prinsip sewa beli antara bank syari’ah dan nasabah menggunakan struktur hukum perjanjian tidak bernama (*Perjanjian Innominaat*), karena tidak diatur di KUH perdata.²⁰ Jika terjadi sengketa antara para pihak, pedoman penyelesaiannya adalah suatu perjanjian “tidak bernama” yang bentuk maupun isinya diserahkan pada kesepakatan para pihak berdasarkan pasal 1338 (1) KUH perdata: “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”,²¹ sebab undang-undang menyerahkan kepada para pihak untuk mengaturnya, sebagaimana menganut asas “*pacta sunt servanda.*”

Melihat dari cara terbentuknya perjanjian, sifatnya *konsensuil obligatoir*. Dikatakan konsensuil karena perjanjian ini terbentuk saat adanya kesepakatan para

¹⁸Karim, *Bank Islam....*, 111.

¹⁹Subekti dan Tjitro Sudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2001), 343.

²⁰Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Jambatan, 1999), 337.

²¹Subekti dan Tjitro Sudibio, *Kitab...*, 342.

pihak, dan dikatakan *obligatoir* karena perjanjian yang dibuat itu menimbulkan perikatan antara para pihak.²²

Obyek perjanjian ini bisa berupa barang bergerak dan juga barang tidak bergerak, sehingga bila obyek perjanjian itu barang bergerak termasuk perjanjian riil²³ dan bila obyek perjanjian itu barang tak bergerak termasuk perjanjian formil. Perjanjian sewa beli juga termasuk perjanjian timbal balik, karena menimbulkan hak dan kewajiban secara timbal balik terhadap para pihak.²⁴ Perjanjian dalam perbankan syari'ah dibuat dalam bentuk tertulis sesuai dengan pasal 8 (b) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998.

E. Penutup

Dalam prakteknya, IMBT dilaksanakan melalui berbagai macam cara. *Pertama*, adalah IMBT dengan hibah. *Kedua*, pemindahan hak milik dengan imbalan yang sifatnya simbolis pada akhir masa sewa. *Ketiga*, perpindahan hak milik melalui penjualan di akhir masa sewa yang ditentukan harganya di awal masa sewa. *Keempat*, masa sewa dengan harga setara dengan cicilan *ijarah* yang masih tersisa. *Kelima*, perpindahan hak milik secara bertahap melalui penjualan. Untuk alternatif ini bila akad dibatalkan, maka hak milik barang terbagi antara milik penyewa dan milik yang menyewakan.

Terdapat persamaan dan perbedaan antara IMBT dengan *bai' al-murabahah*. Persamaannya yaitu pada obyek akad, sistem pembayaran dan sistem penentuan prosentase keuntungan. Sedangkan perbedaannya hanya dalam hal status barang ketika harganya belum dilunasi.

Perjanjian pembiayaan dengan IMBT menggunakan struktur hukum "sewa beli" yang belum diatur dalam KUH Perdata, dan hanya disebut sebagai perjanjian yang tidak bernama.

Untuk mengantisipasi terjadinya perselisihan dalam pelaksanaan IMBT, perlu dibuat suatu peraturan perundang-undangan mengenai hal tersebut. Di samping itu pula diperlukan sebuah lembaga peradilan dalam bentuk peradilan agama yang diharapkan dapat menyelesaikan perselisihan yang timbul di antara

²²Simanjuntak, *Pokok-pokok.*, 338.

²³Perjanjian riil yaitu: *perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya, Ibid.*

²⁴*Ibid.*

pihak-pihak yang terlibat. Karena tidaklah cukup hanya mengandalkan Dewan Arbitrase Syari'ah saja, apalagi lembaga tersebut belum jelas keberadaannya.

Daftar Pustaka

- Al Mawarid, *Jurnal Hukum Islam*, FIAI UII, Edisi XI Tahun 2004.
- Al Maliqi, Al Syarqawi, A'isyah, *Al Bunûk Al Islamiyah Al Tajribah Baina Al Fiqh Wa Al Qānun Wa Al Tatbīq*, (Beirut: Al Markaz Al Tsaqafi Al Arabi, 2000).
- Antonio, Syafi'i, Muhammad, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, (Yogyakarta: Tazkiya Institut, 1999).
- Arifin, Zainul, *Memahami Bank Syari'ah*, (Jakarta: Alvabet, 2000).
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No 9/ DSN-MUI/IV/ 2001*.
- Karim, Azwar, Adiwarmanto, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta: The International Institute Of Islamic Thought Indonesia, 2003).
- , *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001)
- Institut Bankir Indonesia, *Konsep Produk dan Implementasi Bank Syari'ah*, Jakarta: Jambatan, 2001).
- Lubis, K, Suhrawardi, *Hukum Ekonomi Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2000).
- Muhammad, *Sistem & Prosedur Operasional Bank Islam*, (Yogyakarta: UII Press, 2000).
- Sabiq, Sayyid, *Fikih Sunnah, jilid 13*, (Bandung: PT. Al Ma'rif , 1987).
- Simanjuntak, P.N.H, SH, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Jambatan, 1999).
- Subekti, Prof, SH , *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Penerbit PT. Inter Masa, 1984).
- Subekti, Prof, SH dan Tjitro Sudibiyono, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW)*, (Jakarta: PT. Pradiya Paramita, 2001).
- Sumitro, Warkun, SH, MH, *Asas-asas Perbankan Islam*, (Jakarta: Raja Wali Press, 1997).
- Sjahdeini, Remi, Sutan, SH, Dr, Prof, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*,(Jakarta: Grafiti, 1999).