

April 2021

ANALISIS PRAKTIK AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK DALAM LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DI INDONESIA

Nunung Rodliyah

Universitas Lampung, nunungradliyah@yahoo.com

Ledy Famulia

Universitas Lampung, ledyfamulia95@gmail.com

Ade Oktariatas K

Universitas Lampung, adeoktariatasky@outlook.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jils>



Part of the [Islamic Studies Commons](#), and the [Religion Law Commons](#)

Recommended Citation

Rodliyah, Nunung; Famulia, Ledy; and K, Ade Oktariatas (2021) "ANALISIS PRAKTIK AKAD IJARAH MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK DALAM LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DI INDONESIA," *Journal of Islamic Law Studies*: Vol. 3 : No. 2 , Article 2.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/jils/vol3/iss2/2>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Journal of Islamic Law Studies by an authorized editor of UI Scholars Hub.

ANALISIS PRAKTIK AKAD IJARAH MUNTAAHIYAH BI AL-TAMLIK DALAM LEMBAGA PEMBIAYAAN SYARIAH DI INDONESIA

Nunung Rodliyah¹
Ledy Famulia²
Ade Oktariatas K.³

nunungradliyah@yahoo.com
ledyfamulia95@gmail.com
adeoktariatasky@outlook.com

Abstrak:

Kesadaran umat muslim sebagai umat mayoritas dari penduduk Indonesia untuk berperilaku secara Islami merupakan salah satu alasan perkembangan perbankan syariah yang cukup signifikan di Indonesia. Dalam mempertahankan eksistensinya, perbankan syariah terus melakukan inovasi atas produk-produk syariah yang sesuai dengan perkembangan masyarakat, salah satu produk perbankan syariah tersebut adalah akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik merupakan salah satu akad yang tergolong baru, karena menggabungkan beberapa jenis akad dalam suatu kontrak.

Atas beberapa alasan tersebut, penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut mengenai segi hukum dari akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik serta bagaimana praktiknya di lembaga pembiayaan syariah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan jenis penelitian yuridis normatif. Kesimpulan yang didapatkan adalah bahwa akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik yang merupakan akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan diperbolehkan dalam Islam. Hal ini dipertegas dengan adanya fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Bahkan dalam praktiknya, telah terdapat beberapa aturan baik dari Bank Indonesia maupun Otoritas Jasa Keuangan yang mengatur secara spesifik mengenai pelaksanaan akad ijarah muntahiyah bi al-tamlik.

Kata Kunci: *Perbankan Syariah, Akad Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik.*

Abstract

Awareness of muslims as a people the majority of the population to behave in islamic is one reason the development of syariah banking in indonesia. Significantly, in defending its existence, islamic banking industry continued to innovation for shariah products, in accordance with society development one of the Islamic banking products is ijarah muntahiyah bi al-tamlik. The ijarah muntahiyah bi al-tamlik contract is one of the relatively new contracts, because it combines several types of contracts in a contract.

For some of these reasons, the authors are interested in discussing more about the legal aspects of the ijarah muntahiyah bi al-tamlik and how they are practiced in Islamic finance institutions. The research method used is a qualitative method with a type of normative juridical research. The conclusion obtained is that the contract of the ijarah muntahiyah bi al-tamlik which is a lease agreement that ends with ownership is permissible in Islam. This was confirmed by the DSN-MUI fatwa No. 27 / DSN-MUI / III / 2002 concerning the Ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Even in practice, there have been several rules from Bank Indonesia and the Financial Services Authority which specifically regulate the implementation of the ijarah muntahiyah bi al-tamlik contract.

Keywords: Islamic Banking, Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik Contract.

¹ **Nunung Rodliyah**, (Dosen Bagian Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum, Universitas Lampung)

² **Ledy Famulia**, (Dosen Bagian Hukum Keperdataan, Fakultas Hukum Universitas Sang bumi Ruwa Jurai Bandar Lampung)

³ **Ade Oktariatas K**, (Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Lampung)

I. Introduction

Dalam beberapa tahun terakhir, perkembangan perbankan syariah di Indonesia sangat signifikan. Bahkan, terdapat beberapa bank-bank syariah yang merupakan konversi dari bank-bank konvensional yang sudah mapan. Salah satu alasan bank-bank konvensional tersebut mengkonversikan diri menjadi perbankan syariah adalah karena mayoritas penduduk Indonesia yang beragama Islam diiringi dengan pertumbuhan kesadaran mereka untuk berperilaku secara Islami. Hal ini diperkuat dengan keluarnya fatwa MUI No. 1 Tahun 2004 tentang Bunga (*Intersat/Fa'idah*) yang menyatakan bahwa praktik pembungaan uang adalah termasuk salah satu bentuk riba, dan riba haram hukumnya. Oleh sebab itu, nasabah muslim dengan kesadarannya mencari alternatif lain yang sesuai dengan keyakinan mereka. Alasan lain yang menyebabkan nasabah lebih tertarik pada perbankan syariah adalah karena adanya sistem bagi hasil sebagai sistem yang lebih rasional dalam pengelolaan usaha nasabah. Hal ini terbukti ketika terjadi krisis moneter di Indonesia pada tahun 1997, sejumlah bank konvensional goncang dan akhirnya dilikuidasi karena mengalami *negative spread*.⁴ Hal semacam ini tidak akan terjadi pada perbankan syariah karena dalam perbankan syariah sistem bagi hasil didasarkan pada margin keuntungan yang diperoleh bank.⁵

Dalam rangka meningkatkan fungsi dan perannya dalam memenuhi kebutuhan masyarakat, perbankan syariah terus melakukan inovasi dalam kegiatan usaha perbankan yang meliputi penghimpun dana dari masyarakat, penyaluran pembiayaan, dan pemberian jasa. Bahkan, inovasi perkembangan lembaga perbankan syariah mulai merambat pada sektor-sektor bisnis lain yang juga mengadopsi sistem syariah dalam pelaksanaannya. Misalnya lembaga pembiayaan syariah, lembaga pegadaian syariah, dan lain sebagainya. Salah satu inovasi dari kegiatan usaha berbagai lembaga keuangan bersistem syariah tersebut dalam memenuhi kebutuhan masyarakat modern adalah diterapkannya *hybrid contract*⁶ melalui kegiatan usaha penyaluran dana berupa akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Secara khusus, tulisan ini akan menjelaskan dan sekaligus menganalisis akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* dalam praktiknya dalam lembaga pembiayaan syariah di Indonesia.

⁴*Negative spread* adalah pendapatan bunga negatif, padahal pendapatan bunga merupakan sumber pendapatan terbesar bank (konvensional) yang dalam situasi normal di Indonesia mencakup 65%-80% dari total pendapatan.

⁵https://www.kompasiana.com/ianmursito/keunggulan-sistem-perbankan-syariah-perbandingan-dengan-sistem-konvensional_54f3cdd4745513902b6c7f39 diakses pada 21 Mei 2019.

⁶*Hybrid contract* adalah suatu kontrak yang menghimpun beberapa akad dalam satu kontrak.

II. Literatur Review

A. Pengertian Akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

Akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (بالتملك المنتهية بالإجارة) atau *ijarah wa al-iqtina'* (والإقتناء بالإجارة) merupakan akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Akad sewa sendiri dalam Islam dikenal dengan istilah *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti pemindahan kepemilikan atas barang.⁷ Menurut kamus ekonomi syariah, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah *ijarah* dengan janji (*wa'd*) yang mengikat pihak yang menyewakan untuk menjadikan kepemilikan kepada penyewa.⁸ Sedangkan berdasarkan penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf f UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang dimaksud dengan akad *ijarah muntahiyah bi at-tamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.⁹

Pada praktiknya, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* diberlakukan pada lembaga keuangan syariah baik berupa perbankan syariah maupun lembaga pembiayaan syariah. Di Indonesia, pengaturan mengenai *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* diatur dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan No. 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, dan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 tentang Akad yang digunakan dalam Kegiatan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah serta Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-03/BL/2007 tentang Kegiatan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah. Dari beberapa peraturan di atas, yang secara spesifik menjelaskan mengenai kegiatan usaha *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha

⁷Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani), 2015, hlm. 117.

⁸Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah* (Jakarta: Prenadamedia Group), 2015, hlm. 253.

⁹Pasal 19 ayat (1) huruf f UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Berdasarkan Prinsip Syariah, dan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 tentang Akad yang Digunakan dalam Kegiatan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.

Ketentuan dalam melakukan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sebagaimana tertuang dalam fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 adalah bahwa pihak yang melakukan akad harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya dua akad dalam satu transaksi yang juga dilarang oleh syari'at, sebagaimana diriwayatkan dari Ibnu Mas'ud:¹⁰

نهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن صفقتين في صفقة واحدة

Artinya: "Rasulullah SAW melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu transaksi."

Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai. Dalam Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007, ketentuan mengenai *wa'd* adalah wajib, yakni bagi perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*). *Wa'd* tersebut tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'd* dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan. Lebih khusus, dalam kegiatan penyaluran dana lembaga perbankan syariah sebagaimana diatur dalam PBI No. 7/46/PBI/2005 bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* berlaku: a. IMBT harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad *ijarah* dimaksud, b. Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah akad *ijarah* dipenuhi, c. Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa, d. Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam akad tersendiri setelah masa *ijarah* selesai.¹¹

Dasar hukum diberlakukannya akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebagai berikut:¹²

1. Al-Qur'an Surat al-Azukhruf (43:32)
2. Hadis riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi SAW bersabda:

¹⁰Konsideran mengingat Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.

¹¹Pasal 16 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

¹²*Ibid.*

من استأجر أجير افليعلمه أجره

Artinya: “Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya.”

3. Kaidah fiqh:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Artinya: “Pada dasarnya, segala bentuk mu’amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

B. Rukun dan Syarat Akad Ijarah muntahiyah bi al-tamlik

Sebagaimana tercantum dalam ketentuan umum fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiyah bi al-Tamlik*, semua rukun dan syarat yang berlaku bagi akad *ijarah* dalam fatwa DSN MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*. Sehingga, rukun dan syarat *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebagai berikut:¹³

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

Ketentuan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah sebagai berikut:¹⁴

1. Obyek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
3. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
6. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik
7. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah

¹³Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.

¹⁴*Ibid.*

8. Pembayaran atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak
9. Ketentuan (*flexibility*) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak

Berdasarkan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007, ketentuan mengenai obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah berupa barang modal¹⁵ yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*)
2. Manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang
3. Manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*)
4. Manfaatnya tidak diharamkan oleh syariat Islam
5. Manfaatnya harus ditentukan dengan jelas, dan
6. Spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya

Dalam lembaga perbankan, ketentuan akad *ijarah* yang berlaku pula dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sebagaimana tertuang dalam Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah adalah sebagai berikut:

1. Bank dapat membiayai pengadaan obyek sewa berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan.
2. Obyek dan manfaat barang sewa harus dapat dinilai dan diidentifikasi secara spesifik dan dinyatakan dengan jelas termasuk pembayaran sewa dan jangka waktunya.
3. Bank wajib menyediakan barang sewa, menjamin pemenuhan kualitas maupun kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
4. Bank wajib menanggung biaya pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan.

¹⁵Barang modal antara lain berupa alat-alat berat (*heavy equipment*), alat-alat kantor (*office equipment*), alat foto (*photo equipment*), alat-alat medis (*medical equipment*), alat-alat printer (*printing equipment*), mesin-mesin (*machineries*), alat-alat pengangkutan (*vehicle*), gedung (*building*), komputer dan peralatan telekomunikasi atau satelit.

5. Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk mencarikan barang yang akan disewa oleh nasabah.
6. Nasabah wajib membayar sewa secara tunai dan menjaga keutuhan barang sewa, dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan.
7. Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran atau kelalaian nasabah.

C. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Akad *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

1. Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) adalah sebagai berikut:
 - a. Memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*)
 - b. Menarik obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan, dan
 - c. Pada akhir masa sewa, mengalihkan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek masa sewa atau mencari calon penggantinya
2. Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain:
 - a. Menyewakan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* yang disewakan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* kecuali diperjanjikan lain, dan
 - c. Menjamin obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik
3. Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain:
 - a. Menggunakan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sesuai dengan persyaratan yang diperjanjikan
 - b. Menerima obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* atau memperpanjang masa sewa, dan
 - c. Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan
4. Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain:
 - a. Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan

- b. Menjaga dan menggunakan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* sesuai yang diperjanjikan
- c. Tidak menyewakan kembali obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* kepada pihak lain, dan
- d. Melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

III. Discussion

Analisis Praktik Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* (Studi atas Akad *Ijarah Muntahiyah Bi Al-Tamlik* No. 024/IMB/IV/10)

Para pihak dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 adalah PT IBF yang merupakan lembaga pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) dan pihak kedua adalah GMS, yaitu sebuah perseroan terbatas sebagai penyewa (*musta'jir*). Oleh karena itu, secara spesifik, analisis dalam tulisan ini akan disesuaikan dengan Peraturan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007 tentang akad yang digunakan dalam kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, dengan tidak mengesampingkan fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia yang terkait dengan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.

Dalam Pasal 15 Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007 disebutkan bahwa *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* paling kurang memuat hal-hal berikut:

1. Identitas perusahaan pembiayaan sebagai sewa (*muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*)
2. Spesifikasi obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan lokasi penggunaan obyek sewa
3. Spesifikasi manfaat obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.
4. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran harga sewa (*ujrah*), ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*
5. Jangka waktu sewa
6. Saat penyerahan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*
7. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo
8. Ketentuan mengenai biaya yang timbul selama masa sewa
9. Ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

10. Ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan obyek ijarah muntahiyah bi al-tamlikoleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) kepada pihak lain, dan
11. Hak dan tanggung jawab masing-masing pihak

Dokumentasi dalam *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* oleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) paling kurang meliputi:

1. Surat permohonan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*
2. Surat persetujuan prinsip (*offering letter*)
3. Akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*
4. Dokumen *wa'd*
5. Perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa
6. Tanda terima barang, dan
7. Perjanjian pemindahan kepemilikan

Dalam kaitannya dengan beberapa ketentuan di atas, analisis terhadap akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 adalah sebagai berikut:

1. Identitas para pihak
 - a. Pihak pertama adalah IBF, yaitu sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta Selatan dan menjalankan kegiatan usaha sebagai lembaga pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*).
 - b. Pihak kedua adalah GMS, yaitu sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Palembang sebagai penyewa (*musta'jir*).

2. Spesifikasi obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (*ma'jur*)

Pasal 1 angka 1.2 huruf j hanya menyatakan bahwa *ma'jur* merupakan obyek sewa guna usaha berupa barang modal milik *muajjir* yang disewagunakannya oleh *musta'jir*. Namun dalam keterangan Pasal 2 angka 2.4.2. bahwa *muajjir* diberikan kuasa untuk melengkapi spesifikasi *ma'jur* yang diuraikan dalam lampiran I. *Musta'jir* mengakui lampiran I dijadikan *prima facie*¹⁶ tentang fakta dan keterangan yang tercantum dalam lampiran ini.

3. Spesifikasi manfaat obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

Spesifikasi obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* diletakkan dalam lampiran akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, sehingga manfaat obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* tidak dapat dijabarkan.

¹⁶*Prima facie* merupakan ungkapan Latin yang merupakan bukti/fakta hukum yang memiliki kekuatan hukum tertentu.

4. Harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran harga sewa (*ujrah*), ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

Spesifikasi mengenai harga sewa dan cara pembayaran dijelaskan dalam Pasal 2 angka 2.2. bahwa nilai pembiayaan *ma'jur* adalah sebesar 518.144.000,- dalam jangka waktu 36 bulan. Jumlah keseluruhan nilai pembiayaan berikut margin keuntungan yang dibayar secara bulanan adalah sejumlah 18.455.317,- per bulan. Mengenai ketentuan jaminan, akad ini menegaskan bahwa *musta'jir* menjamin akan mendapat segala perijinan, persetujuan dan wewenang sebagaimana disyaratkan dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini. Selain itu, untuk menjamin pembayaran jumlah terutang tepat pada waktunya dan sebagaimana mestinya, *musta'jir* berjanji dan mengikat diri kepada *muajjir* untuk memberikan jaminan pembayaran dari bank yang ditunjuk *muajjir* (Bank Garansi) senilai 1.300.000.000,-. Apabila dipandang perlu, *muajjir* berhak meminta jaminan dan/atau tambahan jaminan kepada *musta'jir* dalam jumlah yang dapat diterima *muajjir*.

Dalam kaitannya dengan asuransi, *musta'jir* berjanji untuk mengasuransikan *ma'jur* terhadap resiko kehilangan, kerusakan, kehancuran, atau kerugian terhadap pihak ketiga, kebakaran, pencurian, kecelakaan atau terhadap risiko lain yang dapat diasuransikan selama masa sewa. Apabila *musta'jir* lalai untuk memenuhi ketentuan tersebut, maka *muajjir* berhak atas pilihannya sendiri untuk mengasuransikan *ma'jur*. Tetapi *musta'jir* harus membayar kembali kepada *muajjir* atas tagihan *ma'jur*, premi-premi serta biaya lainnya yang berhubungan dengan asuransi tersebut. Jumlah uang asuransi tidak boleh kurang dari jumlah harga sewa *ma'jur* yang masih harus dibayar oleh *musta'jir*. Apabila pihak asuransi ingkar atau menentang suatu tuntutan terhadap asuransi tersebut dengan alasan bahwa *musta'jir* lalai untuk memenuhi ketentuan atau syarat asuransi, maka tuntutan demikian sepenuhnya menjadi tanggungan *musta'jir* sendiri. Apabila pengasuransian menggunakan klausul sewa guna usaha (*leasing clause*), maka *musta'jir* setuju bahwa seluruh pembayaran hasil klaim asuransi harus dibayarkan kepada *muajjir* selaku pemilik *ma'jur* dan *musta'jir* berjanji tidak melakukan upaya-upaya mengalihkan proses pembayaran klaim asuransi dari pihak asuransi kepada *musta'jir* atau pihak ketiga manapun juga.

5. Jangka waktu sewa

Dalam pasal 2 angka 2.2. disebutkan bahwa jangka waktu sewa adalah selama 36 bulan, berlaku sejak ditandatanganinya akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* no. 024/IMB/IV/10.

6. Saat penyerahan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*

Penyerahan *ma'jur* kepada *musta'jir* dilakukan oleh *supplier* pada tanggal penyerahan *ma'jur* atau diambil sendiri oleh *musta'jir* sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan oleh *muajjir*, *musta'jir* dan *supplier* sebagai berikut:

- a. Dalam melakukan pemesanan *ma'jur*, *muajjir* dan *musta'jir* telah mensyaratkan bahwa *ma'jur* diserahkan pada lokasi *ma'jur* sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Serah Terima (BAST) yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini.
- b. *Musta'jir* sebagai agen *muajjir* adalah satu-satunya yang bertanggung jawab atas pemeriksaan mengenai keadaan *ma'jur* yang baik dan sesuai dengan pesanan yang dilakukan *musta'jir* kepada *supplier*.
- c. Kerugian yang ditimbulkan karena kelalaian *supplier* dalam memenuhi perjanjian antara *muajjir* dan *musta'jir* dengan *supplier*, termasuk kerugian keterlambatan dalam penyerahan *ma'jur* sepenuhnya ditanggung *supplier*.
- d. *Muajjir* menyerahkan hak yang dapat dimilikinya terhadap *supplier* kepada *musta'jir* khusus untuk tujuan agar *musta'jir* dapat mengajukan klaim terhadap penyimpangan yang dilakukan *supplier* berdasarkan perjanjian antara *muajjir* dengan *supplier*, atas biaya sewa *musta'jir* sendiri, *musta'jir* berhak menggunakan dana yang diperoleh dari *supplier* untuk memperbaiki penyimpangan atau kelalaian yang dilakukan *supplier*.

7. Ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo

Mengenai ketentuan pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo, dapat diartikan menjadi dua hal, yakni pengakhiran transaksi karena pelunasan pembayaran sebelum jatuh tempo dan pengakhiran transaksi karena terdapat peristiwa cidera janji oleh salah satu pihak. Terhadap peristiwa pengakhiran transaksi karena pelunasan pembayaran sebelum jatuh tempo, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 tidak mengatur secara spesifik. Namun, karena ketentuan pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo disebabkan terdapat pelunasan pembayaran bukan merupakan hal pokok dalam ketentuan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, maka apabila

terjadi pelunasan pembayaran sebelum jatuh tempo para pihak dapat membuat kesepakatan lebih lanjut mengenai ketentuan ini.

Terkait pengakhiran transaksi karena terdapat peristiwa cidera janji oleh salah satu pihak, diatur dalam Pasal 6 huruf a sampai huruf p. Apabila terjadi hal demikian, maka semua jumlah yang wajib dibayar oleh *musta'jir* berdasarkan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini, baik pada atau setelah tanggal terjadinya peristiwa cidera janji tersebut, segera jatuh waktunya dan wajib dibayar seluruhnya (seluruh jumlah yang terutang, termasuk denda dan ganti rugi) tanpa disyaratkan adanya pemberitahuan atau tagihan pada *musta'jir*. Kemudian *muajjir* berjanji untuk menjual *ma'jur* kepada *musta'jir* dengan harga yang sama dengan nilai sisa. Selain itu, *muajjir* berhak atas upaya hukum sebagai berikut:

- a. Meminta agar *musta'jir* segera menghentikan penggunaan *ma'jur* dan menyerahkan penguasaan *ma'jur* kepada *muajjir*. Apabila *musta'jir* tidak memenuhi permintaan ini, *muajjir* berhak memasuki lokasi *ma'jur* dan mengambil alih *ma'jur* tanpa pemberitahuan, keputusan, izin pengadilan atau proses hukum.
- b. Dengan ini, *musta'jir* memberi kuasa kepada *muajjir* untuk membongkar, membiarkan atau tidak terpakai tanpa memindahkan, menghindari pemakaian *ma'jur* oleh *musta'jir*, menutup bangunan dimana *ma'jur* ditempatkan, dengan atau tanpa pemberitahuan kepada *musta'jir* dan tanpa menimbulkan suatu tanggungjawab bagaimanapun juga untuk *muajjir*, baik pidana maupun perdata.
- c. *Muajjir* dapat menahan semua jumlah yang telah dibayarkan kepadanya menurut akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini tidak sebagai denda, tetapi sebagai ganti rugi yang sama jumlahnya dengan seluruh jumlah harga sewa *ma'jur* yang tak terbayar serta penurunan nilai *ma'jur*.
- d. Atas biaya *musta'jir*, *muajjir* dapat memperbaiki *ma'jur* sebagaimana perlu, menurut pendapatnya sendiri, untuk kemudian dijual atau disewakan lagi pada kesempatan yang dianggap baik oleh *muajjir* dan dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan *muajjir*. Dengan ini, *musta'jir* membebaskan *ma'jur* dari setiap dan semua tanggung jawab, baik pidana maupun perdata untuk memasuki tempat-tempat itu serta melakukan pemindahan dan penutupan, dan *musta'jir* berjanji untuk membayar denda kepada *muajjir* dan membebaskan *muajjir* dari tuntutan ganti rugi yang timbul dari, diakibatkan oleh atau berhubungan dengan

masuknya *muajjir*, penguasaan kembali, penutupan, penjualan, pengalihan dan penindahan dengan cara apapun juga.

- e. Apabila *musta'jir* menerima penjualan atau pemindahan *ma'jur*, hasil dari penjualan dan pemindahan tersebut harus dipakai untuk membayar kembali pengeluaran yang dibayarkan *muajjir* sehubungan dengan penguasaan kembali, perbaikan, penjualan atau penyerahan *ma'jur*, komisi yang layak untuk penjualan, semua biaya dan upah yang sah, denda dan ganti rugi sebagaimana diatur dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini. Jika ada sisa, maka dipergunakan untuk membayar harga sewa dan jumlah lain yang harus dibayar oleh *musta'jir*. Apabila *musta'jir* tidak membayar kekurangan tersebut, maka *muajjir* dapat menuntut kekurangan itu berdasarkan hak-hak *muajjir* menurut akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini, jaminan yang ada dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila semua kewajiban pembayaran oleh *musta'jir* sudah dilaksanakan dan masih ada sisa, maka menjadi hak *musta'jir*.
 - f. *Musta'jir* dengan tegas menyetujui bahwa *muajjir* tidak perlu memberitahu atau meminta persetujuan terlebih dahulu tentang prosedur penguasaan kembali, penjualan atau menyewagunakannya *ma'jur* yang mungkin disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan *musta'jir* dengan tegas melepaskan semua tuntutan dan hak-hak untuk melawan *muajjir* berkenaan dengan suatu tuntutan, penguasaan kembali, penahanan, perbaikan *ma'jur*, prosedur penjualan atau menyewagunakannya *ma'jur*.
 - g. *Musta'jir* berusaha untuk tidak mencegah maupun menghalangi *muajjir* dalam melaksanakan hak-hak *muajjir*.
8. Ketentuan mengenai biaya yang timbul selama masa sewa
- Selain pembayaran harga sewa *ma'jur*, *musta'jir* juga harus menyetujui untuk membayar beberapa ketentuan berikut:
- a. *Musta'jir* setuju untuk membayar lunas biaya administrasi dan biaya lainnya pada saat ditandatanganinya akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini dan atas pelunasan tersebut, *muajjir* akan memberikan kwitansi kepada *musta'jir*.
 - b. Pembayaran harga sewa *ma'jur* harus dilaksanakan pada atau sebelum tanggal pembayaran harga sewa *ma'jur*. Pembayaran harga sewa pertama kali dilakukan pada saat penandatanganan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* atau 30 hari setelah tanggal yang tertera di BAST.

- c. Apabila pembayaran dilakukan dengan pemindahbukuan bank, cek, bilyet giro, atau dengan surat berharga lainnya, maka pembayaran tersebut barulah mengikat apabila uang tercantum dalam dokumen pemindahbukuan milik *muajjir*.
 - d. *Musta'jir* tidak diperkenankan mengubah atau membatalkan suatu alat pembayaran seperti cek, bilyet giro, dan dokumen pemindahbukuan lain yang telah diserahkan kepada *muajjir* untuk pembayaran harga sewa *ma'jur* tanpa persetujuan tertulis dari *muajjir*.
 - e. Kewajiban *musta'jir* untuk membayar harga sewa *ma'jur* baik harga sewa, biaya administrasi, denda, ganti rugi, dan biaya lainnya berdasarkan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini adalah hak mutlak *muajjir*, dan *musta'jir* tidak berhak untuk memperhitungkannya dengan hal-hal lain apapun dan kewajiban tersebut diartikan sebagai pembayaran untuk penggunaan *ma'jur* selama masa sewa. *Musta'jir* berjanji untuk membayar harga sewa *ma'jur* pada tanggal pembayaran harga sewa *ma'jur* dan tidak diperbolehkan menunda pembayaran tersebut dengan apasan apapun.
 - f. Apabila *musta'jir* melakukan cidera janji, *musta'jir* harus membayar ganti rugi kepada *muajjir* dalam jumlah yang sama dengan 0,25% perhari dari jumlah yang terutang, terhitung sejak tanggal kelalaian sampai dengan tanggal dilakukan pelunasan sebagaimana mestinya. Ganti rugi ini harus dibayar dengan segera dan secara sekaligus lunas atas permintaan *muajjir*.
 - g. *Musta'jir* harus membayar setiap jumlah terutang kepada *muajjir* selambat-lambatnya pukul 10.00 WIB pada tanggal pembayaran harga sewa *ma'jur*, tanpa kompensasi apapun untuk setiap tuntutan yang mungkin dipunyai *musta'jir* kepada *muajjir*.
9. Ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*
- a. *Musta'jir* mengakui *muajjir* sebagai pemilik sah dan pihak yang berhak penuh atas *ma'jur* sampai *muajjir* menyerahkan hak miliknya sesuai dengan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini.
 - b. Meskipun hak atau kepemilikan atas *ma'jur* dengan semua hak yang timbul karenanya dipegang dan dikuasai oleh *muajjir*, namun risiko hilang atau

rusaknya *ma'jur* karena sebab apapun, atau setiap tanggung jawab dan atau setiap beban yang diakibatkan oleh pengoperasian dan atau pemilikannya, dengan ini dipindahkan oleh *muajjir* kepada *musta'jir* dan wajib dipikul *musta'jir* selama masa sewa.

- c. *Musta'jir* tidak berhak untuk mengadakan perubahan, memasarkan, menjual, menjaminkan, menyerahkan atau menyewagunausahakan kembali *ma'jur* kepada pihak lain tanpa persetujuan tertulis dari *muajjir*.
 - d. Biaya pemeliharaan, perawatan atau perbaikan atas *ma'jur* selama masa sewa adalah kewajiban *musta'jir* kepada *muajjir*.
 - e. *Musta'jir* wajib mengembalikan *ma'jur* sesuai dengan kondisi yang baik menurut pertimbangan *muajjir*.
 - f. *Musta'jir* wajib memberikan biaya ganti rugi untuk semua pembayaran yang telah dilakukan oleh *muajjir* terlebih untuk kepentingan *musta'jir*, dan untuk semua kehilangan atau kerusakan terhadap *ma'jur* selama berada dalam penguasaan *musta'jir*, kecuali untuk kerusakan biasa karena penggunaan ang wajar yang dapat diterima oleh *muajjir*.
 - g. *Musta'jir* bertanggung jawab sepenuhnya dan wajib membebaskan *muajjir* dari setiap kerugian dari dan terhadap setiap dan semua tanggungan, kerugian, tuntutan, tagihan, atau keputusan pengadilan dari jenis atau sifat apapun yang timbul dari, berhubungan dengan, atau diakibatkan oleh *ma'jur* dan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, termasuk tetapi tidak terbatas pada kerugian karena pilihan, penyerahan, penguasaan, penggunaan, pengoperasian *ma'jur* atau pengembalian barang modal kepada *supplier*.
10. Ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* oleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) kepada pihak lain (*musta'jir*)

Musta'jir mengakui bahwa *muajjir* merupakan pemilik sah dan pihak yang berhak penuh atas *ma'jur* sampai *muajjir* menyerahkan hak miliknya atas *ma'jur* kepada *musta'jir* berdasarkan atas akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.

Pasal 16 akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 mengatur mengenai opsi untuk membeli dan pembaruan, bahwa setelah pelunasan sebagaimana mestinya dan setelah berakhirnya masa sewa *ma'jur*, *musta'jir* berhak untuk melaksanakan opsi untuk membeli *ma'jur* dengan pembayaran tunai dengan harga yang sama dengan nilai sisa melalui akad jual beli. Setelah pembayaran melalui akad jual

beli, *musta'jir* memperoleh kepemilikan atas *ma'jur*. Namun, apabila *musta'jir* tidak menggunakan haknya untuk memindahkan kepemilikan *ma'jur* dalam jangka waktu satu bulan terhitung sejak tanggal pelunasan sebagaimana mestinya, maka *muajjir* berhak untuk mengambil kembali *ma'jur* dengan biaya sepenuhnya ditanggung oleh *musta'jir* dan menjual *ma'jur* sebagaimana dikehendaki *muajjir* dengan syarat bahwa apabila *muajjir* hanya berhasil menjual atau mengalihkan *ma'jur* di bawah harga yang telah diperjanjikan sebagaimana termuat dalam akad *ijarah mutahiyah bi al-tamlik* ini, maka *muajjir* berhak meminta kekurangan harga tersebut dari *musta'jir* dan *musta'jir* bertanggung jawab dan berkewajiban membayar kekurangan tersebut kepada *muajjir* selambat-lambatnya 1 bulan setelah diberitahukan secara tertulis oleh *muajjir*.

11. Hak dan tanggung jawab masing-masing pihak

Hak, kewajiban, dan tanggung jawab para pihak dalam akad *ijarah mutahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 adalah sebagai berikut:

- a. *Musta'jir* berkewajiban untuk melakukan dan/atau menanggung biaya pemeliharaan, perawatan dan perbaikan atas *ma'jur* selama masa sewa.
- b. *Musta'jir* berkewajiban untuk melakukan dan/atau menanggung biaya asuransi selama jangka waktu akad *ijarah mutahiyah bi al-tamlik* ini.
- c. *Musta'jir* berkewajiban melakukan pembayaran simpanan jaminan sebesar 20% dari total harga *ma'jur* termasuk pajak tanpa ada kewajiban bagi *muajjir* untuk membayar bunga atau imbalan apapun atas simpanan jaminan tersebut.
- d. *Musta'jir* berkewajiban memenuhi seluruh persyaratan dan perizinan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan dan anggaran dasar *musta'jir* (jika ada), termasuk tidak terbatas pada pengurusan STNK, izin usaha, izin mendirikan bangunan, dan persyaratan atau perizinan lainnya berikut dengan perubahan dan perpanjangannya.
- e. *Musta'jir* berkewajiban mengembalikan *ma'jur* dalam kondisi yang dianggap baik oleh *muajjir*.
- f. Dalam hal terjadi krisis moneter atau kondisi ekonomi yang buruk, sehingga harga sewa yang telah ditetapkan tidak lagi dapat menutup kerugian *musta'jir*, maka *muajjir* berhak tanpa persetujuan terlebih dahulu untuk mengubah dan atau menyesuaikan harga sewa tersebut serta menetapkan besarnya harga sewa yang baru sesuai dengan kondisi pasar saat itu. Dengan ini, *musta'jir* menyatakan menerima dan menyetujui besarnya harga sewa yang akan ditetapkan oleh *muajjir*.

- g. Setelah berakhirnya masa sewa *ma'jur*, *musta'jir* berhak melaksanakan opsi untuk membeli *ma'jur* dengan pembayaran tunai dengan harga yang sama dengan nilai sisa melalui akad jual beli.

Terkait dokumentasi dalam *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* oleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) yang paling kurang meliputi surat permohonan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, surat persetujuan prinsip (*offering letter*), akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, dokumen *wa'd*, perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa dan tanda terima barang serta perjanjian pemindahan kepemilikan, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 telah memenuhi semua persyaratan tersebut. Selain ketentuan minimal sebagaimana tersebut di atas, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 juga menyertakan beberapa klausul dalam kontrak, yaitu terkait *force majeure*, *cross default* dan *cross collateral*, serta pilihan hukum dan domisili. Dalam perjanjian yang terpisah, juga disertakan ketentuan janji (*wa'd*) para pihak untuk menjual dan membeli *ma'jur*.

Force majeure adalah peristiwa atau kejadian yang disebabkan oleh bencana alam, kerusuhan, huru-hara, pemberontakan, epidemi, sabotase, peperangan, pemogokan, kebijakan pemerintah atau sebab lain di luar kekuasaan *musta'jir* dan *muajjir*. Segala permasalahan yang timbul akibat *force majeure* akan diselesaikan oleh *musta'jir* dan *muajjir* dengan cara musyawarah mufakat. Selanjutnya, mengenai ketentuan *cross default*¹⁷ dan *cross collateral*¹⁸ atau jaminan silang atau ingkar janji silang, dijelaskan bahwa apabila terjadi cedera janji oleh *musta'jir* terhadap akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini harus pula diartikan terjadi cedera janji oleh *musta'jir* terhadap akad lainnya (jika ada) yang dibuat oleh *musta'jir* dan *muajjir*, atau dengan pihak lain (*cross default*). Untuk kepentingan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini oleh *musta'jir* telah diberikan jaminan kepada *muajjir*, maka jaminan tersebut harus berlaku juga terhadap akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* lainnya yang dibuat oleh *musta'jir* dan *muajjir* (*cross collateral*).

Terkait pilihan hukum dan domisili, akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini menyebutkan bahwa segala perselisihan diantara para pihak yang mungkin timbul dalam melaksanakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ini akan diselesaikan secara musyawarah dan kekeluargaan diantara para pihak. Namun, apabila cara musyawarah dan kekeluargaan

¹⁷*Cross default* merupakan aturan mengenai tata cara dan hal lain-lain yang berkaitan dengan terjadinya *default* (wanprestasi).

¹⁸*Cross collateral* adalah perjanjian yang berkaitan dengan jaminan-jaminan pada akad yang kemudian dikaitkan dengan perjanjian penyertaan atas perjanjian asal.

tersebut tidak berhasil menyelesaikan perselisihan yang ada, maka para pihak sepakat dan setuju untuk menyelesaikan perselisihan tersebut pada kantor kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Terhadap ketentuan pemilihan domisili penyelesaian sengketa di Pengadilan Negeri tersebut, bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yaitu UU No. 3 Tahun 2006 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama. Pasal 49 UU No. 3 Tahun 2006 menyebutkan bahwa kompetensi absolut Peradilan Agama antara lain memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara antara orang-orang yang beragama Islam di bidang perkawinan, waris, wasiat, hibah, wakaf, zakat, infak, shadaqah, dan ekonomi syariah. Sedangkan terkait ketetapan daerah Pengadilan Negeri yaitu Jakarta Pusat juga tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam prosedur beracara di Peradilan Agama telah ditentukan bahwa pengajuan gugatan sengketa adalah pada tempat tinggal tergugat atau tempat tinggal penggugat dalam hal-hal tertentu. Apabila dilihat kembali, kedudukan pemberi sewa (*muajjir*) sebagai pihak pertama adalah di Jakarta Selatan, sedangkan kedudukan penyewa (*musta'jir*) sebagai pihak kedua adalah di Palembang. Sehingga, pemilihan daerah Pengadilan Negeri yaitu di Jakarta Pusat tidak berdasar hukum.

Selain ketentuan tambahan sebagaimana tersebut di atas, ketentuan mengenai hak opsi dalam akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* juga perlu dikritisi. Pasal 14 Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/BL/2007 pengaturan mengenai harga untuk opsi pemindahan kepemilikan obyek *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* ditetapkan setelah berakhirnya masa sewa. Sedangkan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 menyertakan secara sekaligus mengenai janji para pihak untuk menjual dan membeli *ma'jur* yang di dalamnya termuat harga beli sebesar Rp 129.536.000,-, meskipun dilanjutkan dengan kalimat “atau selama masa sewa dengan harga yang akan ditentukan oleh *muajjir* sesuai dengan pembukuan yang dibuat *musta'jir* sehubungan dengan penyediaan fasilitas ini”.

IV. Conclusions

Akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Pada praktiknya, akad ini tidak hanya diaplikasikan dalam lembaga perbankan syariah saja, tetapi juga pada lembaga pembiayaan syariah sebagai salah satu bentuk dari lembaga keuangan syariah. Selain Fatwa DSN-MUI No.

27/DSN-MUI/III/2002 tentang *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, peraturan yang secara lebih khusus mengakomodir mengenai pelaksanaan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* di lembaga pembiayaan syariah adalah Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 tentang akad yang digunakan dalam kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-03/BL/2007 tentang kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Secara keseluruhan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* No. 024/IMB/IV/10 telah sesuai dengan peraturan pelaksana yang berlaku (Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 tentang akad yang digunakan dalam kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah), sehingga sah untuk dilaksanakan. Namun, ada beberapa hal yang harus dicermati dan diteliti kembali sehingga tidak bertentangan dengan hukum lain yang berlaku atau mengakibatkan kerancuan dan bahkan kekosongan hukum apabila nantinya terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. *Pertama*, penetapan harga pembelian apabila nantinya *musta'jir* memilih opsi untuk membeli *ma'jur* yang seharusnya tidak diperbolehkan ditetapkan diawal akad, meskipun akad ini tidak menafikkan adanya penyesuaian terhadap keadaan tertentu. *Kedua*, penetapan lembaga peradilan yang akan digunakan dalam proses penyelesaian sengketa. Terhadap kedua catatan tersebut, penulis berharap bahwa tulisan dapat menjadi salah satu pertimbangan agar nantinya para pihak yang terlibat dalam transaksi terkait hukum bisnis syariah benar-benar mencermati peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2015.
- Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Ijarah muntahiyah bi al-tamlik*.
- Fatwa DSN-MUI No. 9/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pembiayaan Ijarah.
- https://www.kompasiana.com/ianmursito/keunggulan-sistem-perbankan-syariah-perbandingan-dengan-sistem-konvensional_54f3cdd4745513902b6c7f39 diakses pada 21 Mei 2019.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Peraturan Ketua BAPEPAM LK No. PER-04/BL/2007 Akad-Akad yang Digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Rodliyah, Nunung, dan Dita Febriyanto. 2014. *Hukum Ekonomi Islam* (Tinjauan Yuridis Surat Hutang Berbasis Syariah Dengan Sistem Mudharabah). Bandar Lampung: Justice Publisher.
- Rodliyah Nunung, 2017, *Hukum dan Hukum Islam*, Pustaka Magister Semarang

Rodliyah Nunung, 2017, (Journal) *Syariah Government on Islamic Banking: Spiritual Rights Perspective in Consumer Protection in Indonesia*, Diponegoro Law Review Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Rodliyah Nunung, 2019, *Hukum Ekonomi Syariah : Telaah Regulasi Penerbitan Sukuk Ijarah*, NIZHAM, Jurnal Studi Keislaman

Rodliyah Nunung, 2019, (Journal) *The Mediation Process in Sharia Economic Dispute Resolution Through the Religious Court in Indonesia*, *IOSR Journal Of Humanities And Social Science (IOSR-JHSS)*

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.