

**PERBANDINGAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIA BITTAMLIK  
DENGAN FINANCIAL LEASE  
(Studi normatif menurut Syariah dengan Hukum Perjanjian)**

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat  
Untuk Memperoleh Gelar Kesarjaan  
Dalam Ilmu Hukum

Oleh:

**AZWIN KARTIKA P  
NIM. 0410110035**



**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2009**

## LEMBAR PERSETUJUAN

PERBANDINGAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIA BITTAMLIK DENGAN  
FINANCIAL LEASE  
(Studi normatif menurut Syariah dengan Hukum Perjanjian)

Oleh:

**AZWIN KARTIKA P**  
NIM. 0410110035

Disetujui pada tanggal : .....

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

SITI HAMIDAH, S.H., M.M.  
NIP. 131 879 030

RACHMI SULISTYARINI, S.H.,M.H.  
NIP. 131 573 917

Mengetahui

Ketua Bagian  
Hukum Keperdataan

RACHMI SULISTYARINI, S.H.,M.H.  
NIP. 131 573 917

## LEMBAR PENGESAHAN

PERBANDINGAN PEMBIAYAAN IJARAH  
MUNTAHIA BITTAMLIK DENGAN FINANCIAL LEASE  
(Studi normatif menurut Syariah dengan Hukum Perjanjian)

Oleh:

**AZWIN KARTIKA P**  
NIM. 0410110035

Skripsi ini telah disahkan oleh Dosen Pembimbing pada tanggal : .....

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping

SITI HAMIDAH, S.H., M.M.  
NIP. 131 879 030

RACHMI SULISTYARINI, S.H.,M.H.  
NIP. 131 573 917

Ketua Majelis Penguji

Ketua Bagian  
Hukum Keperdataan

Dr.SIHABUDIN, S.H., M.H.  
NIP. 131 472 753

RACHMI SULISTYARINI, S.H.,M.H.  
NIP. 131 573 917

Mengetahui  
Dekan,

HERMAN SURYOKUMORO, S.H.,M.S.  
NIP. 131 472 741

**SURAT PERNYATAAN  
KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : AZWIN KARTIKA P

NIM : 0410110035

Judul Skripsi : PERBANDINGAN PEMBIAYAAN IJARAH  
MUNTAHIA BITTAMLIK DENGAN FINANCIAL LEASE  
(Studi normatif menurut Syariah dengan Hukum Perjanjian)

Menyatakan bahwa dalam penulisan karya ilmiah hukum / skripsi ini adalah hasil karya penulis, tidak ada karya atau data orang lain yang telah dipublikasikan, juga bukan karya orang lain dalam rangka mendapatkan gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, selain yang diacu dalam kutipan dan atau dalam daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat, jika dikemudian hari terbukti karya ini merupakan karya orang lain baik yang dipublikasikan maupun dalam rangka memperoleh gelar kesarjanaan di perguruan tinggi, saya sanggup dicabut gelar kesarjanaan saya.

Malang, Februari 2009

Yang menyatakan,

AZWIN KARTIKA P

NIM. 0410110035

*Salamku Wahai Semesta...*

**“Menggapai Cahaya”**

*Sertitik Air Telaga dalam rimba hutan ku teguk*

*Muntah darah tak terkira*

*Apa daya seonggok daging bangkai*

*Berjalan Terseok-seok mencari cahaya*

*Berbagai cibir kata tak lagi bermakna*

*Senyum sinis hanya dilema*

*Tertawa mengutuk peradaban binatang primata*

*Ego pasti kan binasa*

*Dunia tak mampu masuki bahasa nurani*

*Menyibakkan Wujud Rupa nan Hakiki*

*Realita bagai bangunan Imajinasi*

*Maya ku terbuai kepalsuan tak abadi*

*Berputar dalam retorika kebenaran*

*Pendulum Nilai Berayun-ayun*

*Menggeliat Memaksa Kekeliruan*

*Salah hanya sebuah Penafsiran*

*Puas hanya dengan secuil makna*

*Hakikat tak dapat dipaksa*

*Insan dunia bergoyang iramakan lagu Nostalgia*

**Malang, Februari 2009**

## KATA PENGANTAR

Segala puja dan puji syukur kehadirat Allah SWT penulis haturkan atas terselesainya penulisan tugas akhir yang berjudul PERBANDINGAN PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIA BITTAMLIK DENGAN FINANCIAL LEASE (Studi normatif menurut Syariah dengan Hukum Perjanjian) ini sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar kesarjanaan. Dalam proses pengerjaan tugas akhir ini tak akan bisa terselesaikan tanpa ada bantuan dan masukan dari berbagai pihak, untuk itu penulis memberikan apresiasi dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan yang sebaik-baiknya, kepada :

1. Ibunda tercinta dan seluruh keluarga besar, yang telah memberikan kasih sayang, bimbingan dan motivasi yang luar biasa kepada penulis selama ini.
2. Bapak Herman Suryokumoro, S.H, M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
3. Ibu Siti Hamidah, S.H., M.M., selaku pembimbing I atas kesabarannya memberikan petunjuk, masukan dan bimbingannya selama ini.
4. Ibu Rachmi Sulistyarini, S.H., M.H., selaku pembimbing II dan kepala bagian hukum perdata yang telah dengan baik hati meluangkan waktu-waktu sibuknya untuk memberikan motivasi serta bimbingannya.
5. Bapak Aji Dedi Mulawarman, Bapak Fatah Hidayat, dan Bapak Imam Affandi, atas segala dukungan dan motivasinya selama ini.
6. Dinda Yeti atas segala motivasi, doa dan okehannya yang membuat semangat kembali.
7. Temen-temen di Al-Cohol BaseCamp 542 Gajayana, Adi, bang Beny, Azwar, Bung Kus, Otox, Agu', Adit Ngrowos, Suhu Singgih, Aziz Mesin, dan *arek-arek* lainnya Ari "Cireng", Fathur "Tajinan", Andik "Gundiex", Abah Andi P, Kates, Zacky, dan semuanya yang mungkin belum sempat tertulis disini.
8. Yenny, Yunni, Imma, Anik, dan dua sobat karibku Widoni dan Sugeng terima kasih banget buat segala doa, perhatian dan dukungannya selama ini.
9. Seluruh teman-temanku Geng "Kupu-Kupu Kuning Hitam" di Fakultas Hukum, atas segala doa dan bantuannya.

10. Seluruh teman-temanku MPO Community di Malang, atas segala doa dan bantuannya.

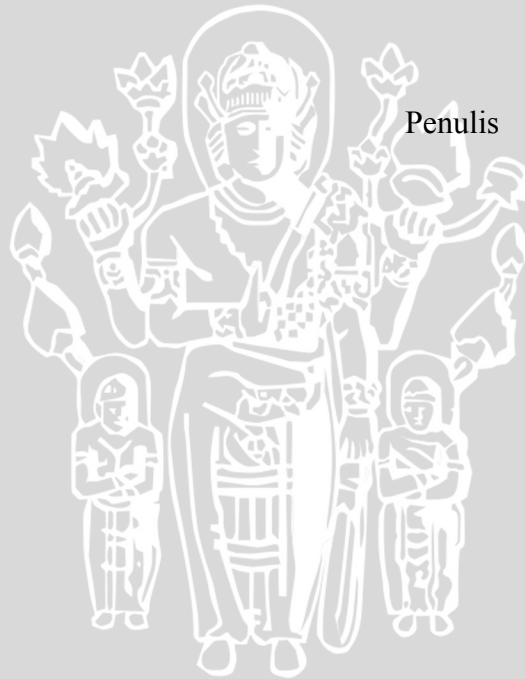
11. Dan seluruh pihak yang telah membantu terselesaikannya tugas akhir ini.

Tiada gading yang tak retak, peribahasa yang menggambarkan bahwa tulisan ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu berbagai saran, kritik, dan masukan dari berbagai pihak tetap penulis harapkan untuk mencapai kesempurnaan dari tulisan sederhana ini.

Harapan penulis semoga apa yang ada dalam tulisan ini dapat bermanfaat bagi semua pihak, khususnya bagi penulis dan pihak-pihak lain yang membaca tulisan ini.

Malang, Februari 2009

Penulis



DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>i</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAKSI .....</b>	<b>vi</b>
<b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	11
1. Manfaat Teoritis.....	11
2. Manfaat Praktis .....	11
<b>BAB II. KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>12</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Menurut KUH Perdata .....	12
1. Pengertian Perjanjian .....	12
2. Azas-azas Perjanjian .....	15
3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian .....	20
4. Bentuk Perjanjian .....	22
5. Teori Hukum Perjanjian .....	23
B. Perjanjian dalam Hukum Islam .....	26
1. Pengertian Perjanjian .....	26
2. Sumber-sumber Hukum Perjanjian dalam Islam .....	29
3. Rukun perjanjian Islam .....	29
4. Syarat akad dan akibat hukumnya .....	36
C. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Leasing .....	39
1. Pengertian Leasing .....	39
2. Macam –Macam Leasing .....	44
3. Manfaat menggunakan leasing .....	48
4. Perjanjian Leasing.....	50
D. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Al-Ijarah .....	51
1. Pengertian Ijarah .....	51
2. Macam-Macam Pembiayaan Al-Ijarah.....	53
3. Rukun dan Syarat Ijarah.....	54
4. Ijarah Muntahia Bit Tamlik .....	56
5. Jenis Barang Ijarah Muntahiyyah Bittamlik .....	57
6. Rukun dan Syarat Ijarah Muntahiyyah Bittamlik .....	57
<b>BAB III. METODE PENELITIAN .....</b>	<b>59</b>
A. Metode pendekatan .....	59
B. Jenis dan sumber bahan hukum .....	59
C. Teknik pengumpulan bahan hukum .....	61
D. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	61
E. Definisi Konseptual .....	61
F. Sistematika penulisan .....	63

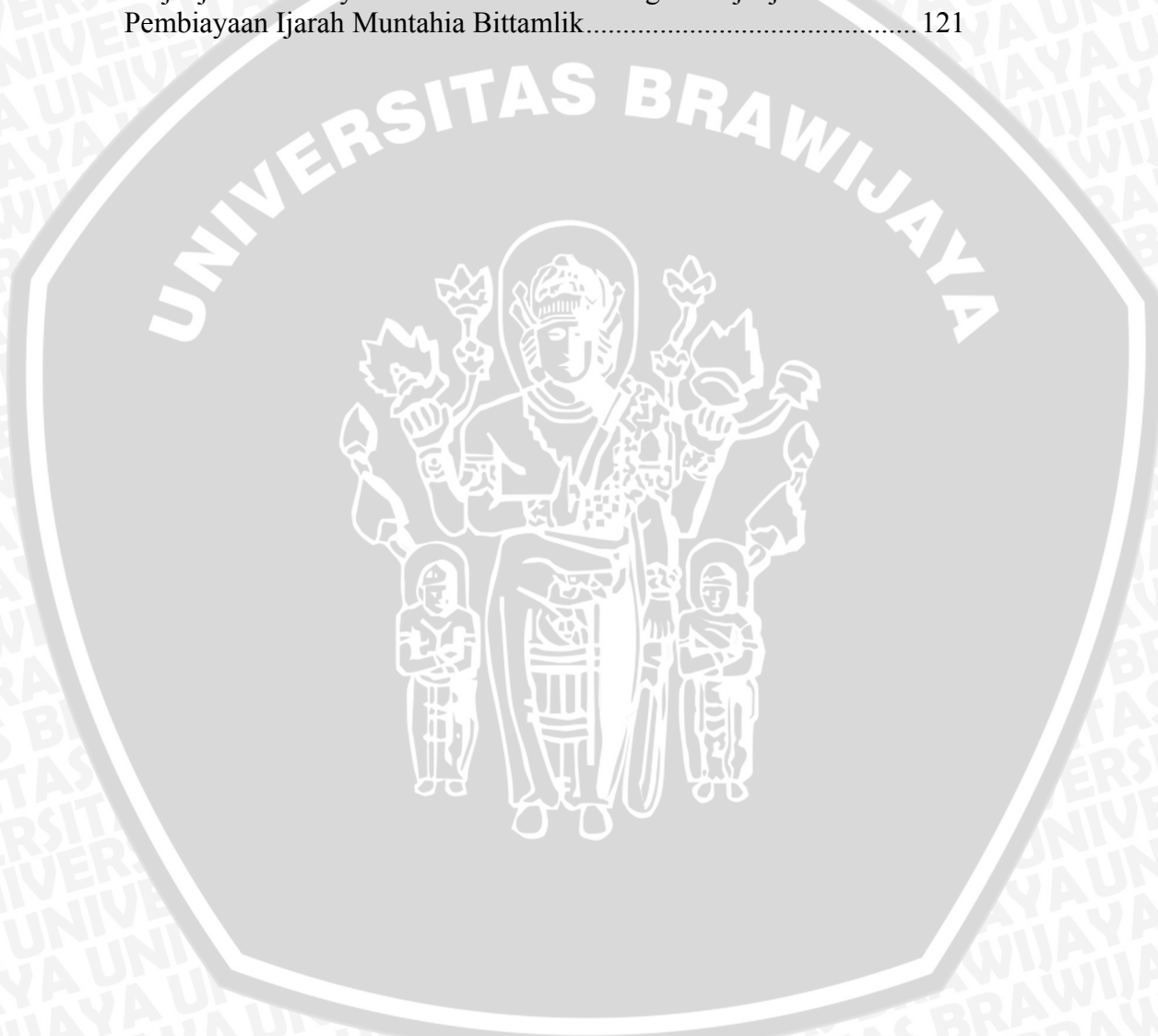


<b>BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN</b> .....	65
A. Perbandingan Syarat Sahnya Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	65
1. Syarat Sahnya Perjanjian Pembiayaan Financial Lease .....	68
2. Syarat Sahnya Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	79
3. Perbedaan dan Persamaan Syarat Sahnya Perjanjian Antara Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	103
B. Perbandingan Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik.....	104
1. Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Financial Lease .....	107
2. Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	113
3. Perbedaan dan Persamaan Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Antara Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik.....	119
C. Perbandingan Hak Opsi Atas Kepemilikan Barang Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	121
1. Hak Opsi Perjanjian Pembiayaan Financial Lease .....	122
2. Hak Opsi Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	124
3. Perbedaan dan Persamaan Hak Opsi Antara Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	129
 <b>BAB V. PENUTUP</b> .....	131
1. Kesimpulan .....	131
2. Saran .....	133

**DAFTAR PUSTAKA**  
**LAMPIRAN**

**DAFTAR TABEL**

	Halaman
Tabel 1. Perbandingan Syarat Sahnya Perjanjian Antara Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik .....	66
Tabel 2. Perbandingan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik.....	105
Tabel 3. Perbandingan Hak Opsi Atas Kepemilikan Barang Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik.....	121



## ABSTRAKSI

AZWIN KARTIKA P, Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas Brawjaya, Februari 2009, *Perbandingan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik Dengan Financial Lease*, Siti Hamidah, S.H., M.M., Rachmi Sulistyarni, S.H., M.H.

Perkembangan bisnis *leasing* yang bermula dari negara paman sam, Amerika begitu pesat hingga menjangkau Indonesia, meski hanya dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan sebagai payung hukum. Pembiayaan *leasing* memiliki beberapa bentuk yang salah satunya adalah *financial lease*. Jika dibandingkan pembiayaan ini mempunyai kemiripan dengan pembiayaan berdasar akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* yang terdapat dalam Hukum Islam. Dalam beberapa praktek transaksi ekonomi syariah terdapat beberapa kerancuan hingga mengakibatkan masyarakat memandang ekonomi syariah yang diperankan oleh lembaga keuangan syariah sama dengan ekonomi konvensional, begitu pula dengan praktek pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* yang sering disamakan dengan *Financial lease*.

Telaah fokus penelitian ini adalah mengenai perbandingan antara pembiayaan *Ijarah Muntahia Bittamlik* berdasar syariah dengan pembiayaan *Financial lease* berdasar Hukum Perjanjian ditinjau dari aspek : syarat sahnya sebuah perjanjian, kedudukan dan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, dan hak opsi atas kepemilikan barang.

Metode penelitian normatif yang dilakukan dalam penelitian adalah dengan menganalisis peraturan perundang-undangan tentang pembiayaan *ijarah muntahia bittamlik* dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-tamlik dan Peraturan Bank Indonesia No 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah serta beberapa fiqh ulama yang terkait dengan pembiayaan tersebut, dan menganalisa pembiayaan *financial lease* dalam Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Leasing, Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 tentang perusahaan pembiayaan, dan ketentuan Hukum Perjanjian dalam KUHPerdara yang diharapkan dapat nantinya memberikan kajian tentang perbedaan pembiayaan *Ijarah muntahia bittamlik* dengan *financial lease* dari aspek perjanjiannya. Hasil penelitian membuktikan bahwa terdapat perbedaan dan persamaan menyangkut syarat sahnya perjanjian, kedudukan serta hubungan hukum para pihak dan hak opsi atas kepemilikan barang. Pembiayaan *Ijarah Muntahia Bittamlik* mengacu pada kaidah syariah dalam hal azas dan bentuk perjanjiannya sedangkan pembiayaan *Financial lease* menggunakan kaidah hukum perjanjian dalam hukum perdata barat. Akad atau perjanjian dalam Islam memiliki konsekwensi duniawi dan ukhrawi dan penyelesaian sengketa tidak langsung diselesaikan di Pengadilan Negeri melainkan sesuai tata cara dan hukum materi syariah.

Perbandingan jenis pembiayaan *Financial Lease* dengan *Ijarah Muntahia Bittamlik* menunjukkan adanya beberapa perbedaan dan persamaan, dalam hal barang yang dijadikan obyek, tidak semua barang dapat dijadikan obyek perjanjian *Ijarah Muntahia Bittamlik*, hanya yang sudah jelas kehalalannya baik sifat barangnya ataupun proses mendapatkannya, dalam hal biaya sewa tidak ada keterlibatan bunga yang dijadikan sebagai imbalan sewa, serta asas Islam yang digunakan dalam perjanjiannya menuntut untuk diterapkannya keadilan antar pihak yang melakukan transaksi sehingga tidak adanya ketimpangan prestasi yang merugikan dan dapat menimbulkan sengketa.

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Perkembangan dalam suatu masyarakat terlihat pada perkembangan lembaga yang ada pada masyarakat tersebut, baik di bidang ekonomi, sosial, budaya dan politik. Sejalan dengan semakin meningkatnya kegiatan pembangunan nasional, peran serta pihak swasta dalam pelaksanaan pembangunan akan semakin ditingkatkan pula. Keadaan tersebut baik langsung maupun tidak langsung akan menuntut lebih aktifnya kegiatan di bidang pembiayaan. Berbagai upaya dalam menghimpun dana masyarakat telah dilakukan melalui penetapan kebijaksanaan pemerintah akhir-akhir ini. Pada hakikatnya perluasan usaha memang membutuhkan pembiayaan dana dan peralatan modal. Dalam hal pembiayaan dana, selain melalui sistem perbankan dan lembaga keuangan non-bank yang telah banyak dikenal, terdapat juga sistem pembiayaan alternatif lainnya yakni sistem bisnis leasing.<sup>1</sup>

*Leasing* merupakan alternatif pembiayaan bagi perusahaan yang memerlukan barang modal. Bisnis leasing bisa dilakukan dengan mudah lewat perjanjian sederhana antara pemilik peralatan (*lessor* atau penyewa) dengan pengguna alat (*lessee*). Perjanjian itu mencakup biaya (*fee*) penggunaan peralatan dan segala aturan main yang melandasi bisnis itu. Secara mekanisme, sebenarnya ada tiga pihak yang terlibat dalam bisnis leasing, yakni penjual peralatan yang disebut sebagai *supplier*. Ada juga yang berperan sebagai pengguna peralatan yang disebut *lessee*. Sementara perusahaan yang membayar tunai peralatan dan menyewakannya disebut *lessor*. Fungsi perusahaan *leasing* atau *lessor* adalah memberi peralatan dari *supplier* dan

---

<sup>1</sup> Soekadi, Eddy P. *Mekanisme Leasing*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, hlm. 1

menyewakannya selama jangka waktu tertentu ke *lessee*. Fungsi *lessor* adalah menjembatani *lessee* dengan pihak *supplier*. Periode penyewaan itu, biasanya berlangsung selama tiga sampai lima tahun. Akan tetapi, periode penyewaan itu, terkadang bisa diperpanjang hingga 10 tahun untuk jenis peralatan tertentu.

Praktik bisnis seperti itu, diperkenalkan pertama kali di Amerika Serikat pada tahun 1877, oleh *Bell Telephone Company* untuk memasarkan hasil-hasil produksinya, yaitu alat telepon. Karena pada saat itu perusahaan tersebut sulit untuk mendapatkan kredit jangka menengah dan panjang.<sup>2</sup> Tujuannya adalah untuk pemerataan akses dan kesempatan berbisnis. Untuk menjembatani aktivitas seperti itu, muncullah perusahaan pembiayaan - oleh pihak ketiga yang membeli barang dari satu perusahaan dan menyewakannya ke pihak lain - dan menemukan bahwa pengadaan modal kerja sangat signifikan untuk bisnis yang dilakukan pihak lain. Kecenderungan penggunaan praktik itu, kemudian malah meningkat dan melebar, mulai dari penyewaan peralatan seperti telepon, komputer hingga ke peralatan perusahaan, kemudian ke peralatan kantor, dan sekarang mencakup hampir semua tipe peralatan yang dipakai pebisnis. Sedikit demi sedikit, momentum praktik bisnis seperti itu melejit hingga sekarang. Pembiayaan perusahaan, dengan cara leasing diakui sebagai bisnis yang tumbuh paling pesat serta merupakan sumber modal eksternal terbesar untuk pengadaan pabrik, dan peralatan bisnis di AS.

Karena derasnya arus globalisasi, bisnis leasing dengan mudah menyebar ke seluruh dunia tak terkecuali di Indonesia, Eksistensi pranata hukum leasing di Indonesia baru terjadi di awal dasawarsa 1970-an dan baru diatur untuk pertama sekali dalam perundang-undangan RI di tahun 1974. Perkembangan bisnis leasing pada tahun itu belum begitu dikenal masyarakat dan perkembangannya tidak begitu

---

<sup>2</sup> Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta, Sinar Grafika. hlm. 142

pesat. Sampai dengan tahun 1980, jumlah perusahaan leasing hanya berjumlah 5 buah dengan besarnya kontrak Rp. 22,6 miliar. Dan sampai dengan tahun 1984, jumlah perusahaan leasing bertambah sehingga seluruhnya menjadi 48 buah dengan total kontrak Rp. 436,1 miliar.<sup>3</sup> Di tahun 1991 terjadi sebuah perubahan dimana izin – izin pendirian perusahaan leasing yang sebelumnya agak diperketat, kemudian dibuka kembali. Perusahaan *multifinance* juga banyak bermunculan hingga diubahnya sistem perpajakan yang semula dengan *operating method* berubah menjadi *financial method*.<sup>4</sup>

Sungguhpun perkembangan bisnis leasing sudah mulai terasa di Indonesia, banyak yang beranggapan bahwa perkembangan bisnis ini masih jauh dari apa yang diharapkan karena bisa dibilang leasing masih menjadi barang baru yang dalam pengaturannya kurang mendapat penguatan didalam sebuah peraturan perundang-undangan. Jika dibandingkan pembiayaan ini mempunyai kemiripan dengan pembiayaan dengan menggunakan prinsip *Al-Ijarah* yang terdapat dalam Hukum Islam. Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional yang dimaksud dengan *Ijarah* adalah pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>5</sup>

Sejak masuknya sistem perbankan syariah di Indonesia dan berkembang hingga sekarang, pembiayaan Al-ijarah banyak dipraktekkan oleh Bank-Bank umum yang menggunakan prinsip syariah dalam operasionalnya, dan perusahaan-perusahaan mulai melirik pembiayaan ini karena dinilai *fairness*, menguntungkan dan aman bagi mereka yang menganut agama Islam karena pembiayaan ini jauh dari hal-hal yang

<sup>3</sup> Soekadi, Eddy P. *Mekanisme Leasing*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 1990, hlm 19

<sup>4</sup> Fuady, Munir, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. hlm. 18

<sup>5</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah

berbau riba. Di dalam hukum positif mengenai perbankan syariah yakni Undang – Undang No 21 Tahun 2008 yang menjadi payung hukum beroperasinya bank syariah di Indonesia mengatur suatu pembiayaan yang menggunakan prinsip Ijarah ini didalam akad atau perjanjiannya dimana akad dengan prinsip Ijarah tersebut diartikan sebagai suatu akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.<sup>6</sup>

Seiring dengan perkembangan kegiatan ekonomi yang bercorak syariah di Indonesia, bunga bank ramai dalam perbincangan dan sistem *profit sharing* (bagi hasil) menjadi sebuah pilihan alternatif bagi kegiatan bisnis keuangan, bank-bank umum konvensional dalam menghadapi dinamika tersebut pada akhirnya saling membuka unit usaha syariah dalam operasionalnya. Meskipun ada kewajiban dari Bank Indonesia bagi bank-bank konvensional untuk mencantumkan kata syariah pada nama unit usaha dengan prinsip syariah yang dibukanya, tidak berarti segala fasilitas atau layanan hanya diperuntukkan bagi orang-orang muslim saja melainkan kepada seluruh lapisan masyarakat tanpa membedakannya berdasarkan agama. Hal ini bank bersifat inklusif yang secara tidak langsung menjadi faktor penarik bagi orang non muslim untuk memanfaatkan segala pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah.

Dalam menghadapi tantangan ekonomi global, bank syariah telah melahirkan berbagai varian produk pembiayaan yang dalam tataran aplikatifnya menggunakan prinsip-prinsip syariah, salah satunya adalah prinsip ijarah. Pembiayaan dengan prinsip ijarah oleh pengguna atau nasabah yang menikmatinya lebih senang menyebutnya sebagai leasing, padahal apabila dicermati terdapat perbedaan yang spesifik antara pembiayaan dengan prinsip Ijarah dengan kegiatan sewa guna usaha

---

<sup>6</sup> Penjelasan Undang – Undang No 21 Tahun 2008 pasal 19 huruf f

atau leasing, dilihat dari tujuannya pembiayaan Al-Ijarah lebih bertujuan untuk menyediakan dana untuk barang yang ingin disewa oleh pihak debitur dalam hal ini lebih mirip dengan kredit akan tetapi beda pada prinsip syariah yang digunakan - pembedaan ini sama dengan perbandingan antara pembiayaan dengan prinsip mudharabah dengan kredit pada umumnya - sedangkan leasing lebih bertujuan pada menyewakan barang modal. Pada mekanisme ataupun aspek perjanjian yang digunakan terdapat kemiripan yang sebetulnya hal tersebut berbeda, perjanjian pembiayaan leasing merupakan suatu bentuk perjanjian yang tumbuh dalam masyarakat dan oleh KUHPerd dikategorikan sebagai perjanjian yang tak bernama (*innominaat*), sedangkan perjanjian ijarah dalam pengaturannya di dalam Hukum Islam termasuk perjanjian atau akad yang bernama dimana para fukaha atau para pembuat hukum telah menentukan nama dan ketentuan-ketentuan khusus terhadapnya. Kedua perjanjian tersebut didalam praktek bisnis pembiayaan sama-sama melahirkan suatu jenis pembiayaan yang hampir sama yakni menyewakan barang dengan adanya hak opsi pada akhir masa sewa yang apabila dalam leasing diberinama financial lease sedangkan dalam ijarah disebut Ijarah muntahia bittamlik, meski keduanya memberikan hak kepemilikan pada penyewa pada akhir masa sewa akan tetapi dilain sisi terdapat suatu perbedaan, oleh karena itu penulis merasa bahwa persoalan ini perlu dikaji secara serius dan mendalam agar dapat nantinya dalam praktek pembiayaan leasing ataupun Al-Ijarah tidak terjadi kerancuan yang malah merugikan dan dapat selalu berpegang pada ketentuan hukum yang ada termasuk Hukum Islam.

Hukum Islam atau biasa dinamakan syariah telah menetapkan rambu-rambu khusus perihal muamalah yang dilakukan oleh manusia dengan sesamanya dan hal ini mempunyai perbedaan karakteristik dengan hukum konvensional. Dalam hal kegiatan



ekonomi, hukum konvensional mengedepankan nilai-nilai humanis untuk pengaturannya yang apabila dalam pandangan Islam hal tersebut hanya berorientasi pada duniawi saja dan belum lengkap apabila tidak ada nilai-nilai religius di dalamnya yang mengikat manusia sebagai subyek yang melakukan kegiatan ekonomi dengan Tuhan yang telah membimbingnya menuju keadilan dan kemaslahatan dunia juga akhirat. Campur tangan Tuhan sangat terlihat pada ekonomi syariah apabila dibandingkan dengan ekonomi konvensional. Maka apabila praktek dari ekonomi syariah tidak mengindahkan nilai-nilai religius atau mengabaikan campur tangan Tuhan di dalamnya dapat diserupakan dengan ekonomi konvensional dan praktek tersebut menyebabkan Tuhan tidak meridhoi yang berujung pada tidak terciptanya keadilan yang diinginkan oleh syariah. Berbagai transaksi ekonomi yang melabelkan dirinya dengan syariah harus benar-benar memenuhi kaidah hukum yang mengaturnya, apabila tidak maka transaksi menjadi terlarang atau haram hukumnya untuk dilakukan. Sebagai contoh adalah jual beli. Jual beli adalah hal yang tidak dilarang dalam Islam. Secara lahiriah, jual beli merupakan pertukaran hak milik atas suatu benda dengan harga atas benda tersebut. Secara batiniah, jual beli dapat menjadi haram hukumnya apabila obyeknya adalah barang najis, seperti minuman keras, bangkai dan babi. Apabila jual beli itu dilakukan kepada orang yang membutuhkan barang itu, maka hukumnya adalah sunnah.<sup>7</sup>

Transaksi jual beli biasa juga dipraktekkan oleh lembaga perbankan syariah dengan produknya yang menggunakan akad murabahah. Transaksi ini menggunakan syarat serta rukun yang diatur oleh Syariah. Meskipun begitu terkadang masyarakat memandang sama antara murabahah dengan pemberian kredit di bank konvensional, hal ini didasarkan pada mekanisme yang mereka ketahui tentang murabahah dimana

---

<sup>7</sup> Dewi, Gemala, 2006, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana.hlm.29

nasabah datang ke Bank untuk menyampaikan keinginannya membeli suatu barang dengan meminta bantuan dana kepada Bank. Bank lalu menganalisa kemampuan nasabah. Jika dirasakan nasabah layak untuk menerima bantuan dari Bank, maka Bank akan menyalurkan dananya kepada nasabah. Apabila Bank Konvensional mensyaratkan tambahan bunga pada pengembalian hutangnya, Bank Syariah mem- mark up harga beli atas penjualan barangnya kepada nasabah. Nasabah lalu membeli barang tersebut untuk keperluannya. Selanjutnya nasabah secara rutin membayar angsuran kepada Bank. Hal lain yang menjadi alasan pembenar bahwa transaksi yang ditawarkan Bank Syariah sama dengan Bank Konvensional adalah terkait bunga, bunga apabila di Bank Syariah berganti istilah dengan margin.<sup>8</sup>

Dari fenomena yang terjadi di atas maka Bank Syariah yang merupakan salah satu entitas pelaksana hukum ekonomi syariah patut berpegang teguh dengan ketentuan syariah sehingga dalam operasional serta transaksi yang dilakukan dengan masyarakat dapat menyadarkan serta memberikan kemaslahatan, apabila tidak dikhawatirkan akan menuai berbagai permasalahan. Sebagai contoh dalam sebuah praktek murabahah yang dilakukan Bank Syariah, dimana yang kita ketahui, skim Murabahah fungsi Bank adalah sebagai penjual barang untuk kepentingan nasabah, dengan cara membeli barang yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah keuntungan Bank dan Bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan dan menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang kepada nasabah. Namun demikian, sebagai penyedia barang dalam prakteknya Bank Syariah kerap kali tidak mau dipusingkan dengan langkah-langkah pembelian barang. Karenanya Bank Syariah menggunakan media "akad Wakalah"

---

<sup>8</sup> Anonymous, *Murabahah-menuju pembiayaan yang murni syariah*. Dikutip dari <http://irmadevita.com>, pada 13 Januari 2009.

dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang tersebut. Fatwa MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 (26 Dzulhijah 1420 H) telah menetapkan bahwa jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Dengan kata lain, pemberian kuasa (Wakalah) dari Bank kepada Nasabah atau pihak ketiga manapun, harus dilakukan sebelum Akad Jual beli Murabahah terjadi. Dalam kenyataannya, Akad Murabahah sering kali mendahului pemberian Wakalah dan dropping dana pembelian barang. Hal ini menjadi sebuah kerancuan dimana seharusnya Bank memberikan wakalah serta dropping dana pembelian barang terlebih dahulu agar barang secara jelas menjadi milik Bank baru setelah itu diadakan Akad Murabahah, dilakukan sebaliknya dengan diadakannya Akad Murabahah terlebih dahulu.<sup>9</sup>

Berbagai kerancuan dalam praktek ekonomi syariah umumnya diakibatkan oleh Sumber Daya Manusia yang kurang atau bahkan tidak mengerti akan penerapan syariah dalam kegiatan ekonomi hingga terkadang pola atau aturan Ekonomi Konvensional digunakan dengan penambahan sedikit istilah arab dan beberapa dalil Al Quran atau memaksakan bentuknya dengan apa yang ada secara tekstual dalam fiqh ulama atau sumber hukum Islam lain hingga terkesan berdasar syariah.

Tidak selamanya praktek ekonomi konvensional dapat disesuaikan dengan syariah atau Islamisasi dari hukum ekonomi konvensional sangat sulit sekali untuk dilakukan apabila masih terdapat unsur-unsur yang diharamkan, maka syariah mempunyai cara tersendiri untuk mengatur muamalah yang berkaitan dengan kegiatan ekonomi. Purifikasi juga patut untuk diberlakukan kepada setiap transaksi yang menggunakan label-label syariah sehingga dapat berjalan murni sesuai dengan apa

---

<sup>9</sup> Ibid

yang telah ditetapkan oleh Tuhan kepada ummatnya dan menjadi hal pembeda dengan seperangkat aturan yang dibuat dan ditetapkan sendiri oleh manusia berdasarkan keterbatasan pengetahuannya.

Pada akhirnya perbandingan salah satu transaksi ekonomi yakni antara pembiayaan Al-Ijarah dengan leasing menjadi hal yang penting karena dengan adanya kemiripan pasti akan menimbulkan persamaan dan perbedaan diantara keduanya. Adanya persamaan bukanlah menjadi persoalan yang serius namun apabila terdapat kemiripan yang sebenarnya hal tersebut adalah sesuatu yang berbeda perlu dikaji lebih agar tidak terjadi kesalahan dalam penerapan praktek pembiayaan Al-Ijarah bagi pelaku usaha khususnya yang berbasis syariah.

## **B. Rumusan Masalah**

Perumusan masalah merupakan hal terpenting dari sebuah penelitian, dari latar belakang yang telah dipaparkan diatas dapat dirumuskan point permasalahan yakni :

Bagaimana perbandingan antara pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik berdasar Hukum Perikatan Islam dengan pembiayaan Financial lease berdasar Hukum Perjanjian ditinjau dari aspek : syarat sahnya sebuah perjanjian, kedudukan dan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, dan hak opsi atas kepemilikan barang?

## **C. Tujuan Penelitian**

Membandingkan antara pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik berdasar Hukum Perikatan Islam dengan pembiayaan Financial lease berdasar Hukum Perjanjian ditinjau dari aspek : syarat sahnya sebuah perjanjian, kedudukan dan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan hak opsi atas kepemilikan barang.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penulisan penelitian hukum ini diharapkan akan memberikan nilai dan hasil guna bagi semua pihak, adapun manfaat dari penulisan penelitian hukum ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

##### **1. Manfaat teoritik**

Hasil penulisan penelitian hukum ini diharapkan dapat menjadi bahan kajian untuk menunjang proses belajar mengajar bagi *civitas academica* Fakultas Hukum dan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu hukum dalam bidang hukum perbankan.

##### **2. Manfaat praktis**

Hasil penulisan penelitian hukum ini diharapkan memberikan informasi bagi para pihak yang terlibat terutama dalam pembiayaan sewa guna usaha (*leasing*) ataupun yang ingin menekuni pembiayaan Ijarah sehingga tidak ada keraguan lagi mengenai aspek hukumnya.

##### **3. Pemerintah sebagai pembuat kebijakan**

Menjadi sebuah acuan bagi pemerintah untuk dapat merumuskan suatu kebijakan terkait masalah pembiayaan Al-Ijarah ataupun leasing sehingga dalam praktek di dunia bisnis tidak terjadi suatu kekeliruan

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Menurut KUH Perdata

##### 1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu dari dua sumber yang dapat menimbulkan perikatan selain Undang-undang. Perjanjian dalam KUH Perdata diatur dalam Buku III tentang perikatan, Bab Kedua, Bagian Kesatu sampai dengan Bagian Keempat. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan yaitu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal ini menerangkan tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal. Artinya, kalau hanya disebutkan bahwa satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksud hanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.<sup>10</sup>

Menurut R. Setiawan, rumusan Pasal 1313 KUHPerd tersebut selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dipergunakannya kata “perbuatan”, dalam hal ini beliau berpendapat kata yang lebih tepat dan seharusnya dipergunakan adalah:

---

<sup>10</sup> Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Rajawali Press, 2008, hlm. 63

- a. “perbuatan” seharusnya “perbuatan hukum” yang artinya suatu perbuatan yang menimbulkan akibat hukum. Karena memang setiap kita melakukan suatu perjanjian akan secara otomatis menimbulkan suatu akibat hukum yaitu timbulnya suatu hak dan kewajiban.
- b. Menambahkan kata “atau saling mengikatkan dirinya”, karena memang suatu perjanjian bukan hanya persetujuan sepihak saja seperti yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerd tentang syarat sah suatu perjanjian yaitu salah satunya adalah adanya kata sepakat (maksudnya kesepakatan kedua pihak).<sup>11</sup>

Sudikno Mertokusumo mendefinisikan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>12</sup> Suatu perjanjian didefinisikan sebagai hubungan hukum karena didalam perjanjian itu terdapat dua perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih yaitu perbuatan penawaran (*offer, aanbod*) dan perbuatan penerimaan (*acceptance, aanvaarding*).

Selanjutnya Subekti mendefinisikan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana kedua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>13</sup>

Sedangkan menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang dimaksud perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelum atau yang mendahului perjanjian. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian menurut teori baru, yaitu:

<sup>11</sup> Ibrahim, Johannes, *Hukum Bisnis*, Refika Aditama, 2004, hlm. 41.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 1986), hlm. 96.

<sup>13</sup> Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1984), hlm. 13

- a. Tahap pracontractual, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap contractual, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap post contractual yaitu tahap pelaksanaan perjanjian.<sup>14</sup>

Menurut namanya, perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian *nominaat* dan *innominaat*. Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUH Perdata dan artikel 1355 NBW.<sup>15</sup> Kontrak atau perjanjian *nominaat* merupakan kontrak yang terdapat dan dikenal dalam KUH Perdata. Kontrak *nominaat* terdiri dari kontrak jual beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam-meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian. Kontrak atau perjanjian *innominaat* merupakan perjanjian yang timbul, tumbuh, hidup, dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam KUH Perdata. Timbulnya jenis ini karena adanya asas kebebasan berkontrak, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Kontrak *innominaat* diantaranya adalah kontrak *leasing*, beli sewa, *franchise*, kontrak rahim, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, *production sharing*, dan lain-lain.<sup>16</sup>

Mariam Darus Badruzaman mengartikan perjanjian *innominaat* (perjanjian tidak bernama), yaitu “Perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di masyarakat. Hal ini adalah berdasar kebebasan mengadakan perjanjian atau *Partij Autonomi* yang berlaku dalam perjanjian.”<sup>17</sup>

<sup>14</sup> HS, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.16

<sup>15</sup> HS, Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.28

<sup>16</sup> Ibid

<sup>17</sup> HS, Salim, *op cit.*, hlm.17



Dari uraian itu dapat dikemukakan unsur kontrak *innominaat*, yaitu :

1. Kontrak yang tidak diatur dalam KUH Perdata
2. Tumbuh dan berkembang dalam masyarakat
3. Didasarkan pada asas kebebasan berkontrak

## 2. Azas-azas Perjanjian

Hukum perjanjian mempunyai azas-azas umum (*principle*) yang harus ditaati oleh para pihak yang terlibat didalamnya, yaitu pihak-pihak dalam perjanjian itu sendiri, pihak ketiga, para pelaksana atau aparat penegak hukum termasuk para hakim yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara yang berhubungan dengan perjanjian.

Adapun azas-azas yang harus diperhatikan dalam membuat suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

### a. Asas Personalia

Asas personalia ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1315 KUHPerd. Dari rumusan pasal tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya suatu perjanjian yang dibuat oleh seseorang dalam kapasitasnya sebagai individu, subyek hukum pribadi, hanya akan berlaku dan mengikat untuk dirinya sendiri. Ketentuan pasal tersebut juga menunjuk pada kewenangan bertindak dari seseorang yang membuat atau mengadakan perjanjian. Secara spesifik pasal ini menunjuk pada kewenangan bertindak sebagai individu pribadi sebagai subyek hukum pribadi yang mandiri, yang memiliki kewenangan bertindak untuk dan atas namanya dirinya sendiri. Dengan kapasitas kewenangan tersebut, sebagai orang yang cakap bertindak dalam hukum, maka setiap tindakan, perbuatan yang dilakukan oleh orang perorangan, sebagai subyek hukum pribadi

yang mandiri, akan mengikat seluruh harta kekayaan yang dimilikinya secara pribadi<sup>18</sup>.

Dalam hal, orang perorangan tersebut melakukan tindakan hukum dalam kapasitasnya yang berbeda, yaitu tidak untuk kepentingan dirinya sendiri, maka kewenangannya harus disertai dengan bukti-bukti yang menunjukkan bahwa memang orang prorangan tersebut tidak membuat atau menyetujui dilakukannya suatu perjanjian untuk dirinya sendiri. Perkecualian untuk ketentuan ini adalah Pasal 107 KUHDagang tentang wesel, Pasal 176 tentang Surat Sanggup, dan Pasal 188 tentang cek. Hal ini disebabkan ketentuan tersebut merupakan ketentuan khusus, menyangkut mengenai surat berharga yang mudah diperjual-belikan. Karena itu KUHDagang memberikan sifat pertanggungjawaban renteng kepada yang diwakili ataupun kepada yang mewakili.

Sesuai dengan asas personalia, masalah kewenangan bertindak seseorang dapat dibedakan kedalam<sup>19</sup> :

1. Untuk dan atas namanya serta bagi kepentingan dirinya sendiri. Dalam hali ini maka ketentuan Pasal 1131 KUHPerd yang berlaku baginya secara pribadi.
2. Sebagai wakil dari pihak tertentu, yang dapat kita bedakan :
  - 1) Yang merupakan suatu badan hukum dimana orang perorangan tersebut bertindak dalam kapasitasnya selaku yang berhak dan berwenang untuk mengikat badan hukum tersebut dengan pihak ketiga. Dalam hali ini, berlakulah ketentuan mengenai perwakilan yang diatur dalam Anggaran Dasar dari badan hukum tersebut, yang akan

<sup>18</sup> Kartini Muljadi dan Gumawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Press, 2002, hlm. 15

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 17

menentukan sampai sejauh mana kewenangan yang dimiliki untuk mengikat badan hukum tersebut serta batasan-batasannya.

- 2) Yang merupakan perwakilan yang ditetapkan oleh hukum, misalnya dalam bentuk kekuasaan orangtua, kekuasaan wali dari anak dibawah umur, kewenangan kurator untuk mengurus harta pailit. Dalam hal ini maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan Buku I KUHPerd dan UU kepailitan.
- 3) Sebagai kuasa dari orang atau pihak yang memberikan kuasa. Dalam hal ini berlaku ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Buku III KUHPerd, mulai dari Pasal 1792 hingga Pasal 1819.

b. Azas Kebebasan Berkontrak

Yang dimaksud azas kebebasan berkontrak adalah bahwa orang bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian dengan siapapun, dengan bentuk dan isi apapun serta bebas untuk menentukan hukum mana yang akan dipilih dalam menyelesaikan perjanjian tersebut.

c. Azas Konsensualisme

Suatu perjanjian terjadi sejak tercapainya konsensus atau kesepakatan kedua belah pihak atau mereka yang membuat perjanjian. Atau suatu perjanjian telah dianggap sah dalam arti sudah mengikat apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

d. Azas Pacta Sunt Servanda

Dasar yang fundamental di dalam hukum perjanjian yang banyak dianut di berbagai negara adalah suatu asas yang berbunyi "*Pacta sunt servanda*" yang

berarti “Janji harus ditepati”<sup>20</sup> Asas *pacta sunt servanda* ini kemudian muncul di berbagai peraturan hukum di semua bangsa yang ber peradaban.

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Dan, sebagai perikatan yang dibuat secara sengaja, atas kehendak para pihak secara sukarela, maka segala sesuatu yang telah disepakati, disetujui oleh para pihak harus dilaksanakan oleh para pihak sebagaimana yang dikehendaki oleh mereka. Dalam hal satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui jalur hukum yang berlaku<sup>21</sup>.

Suatu prestasi untuk melaksanakan suatu kewajiban selalu mempunyai dua unsur penting. Pertama, berhubungan dengan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh debitor (*Schuld*). Dalam hal ini ditentukan siapa debitor yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi, tanpa mempersoalkan apakah pemenuhan kewajiban tersebut dapat dituntut oleh kreditor yang berhak atas pelaksanaan kewajiban tersebut. Kedua, berkaitan dengan pertanggungjawaban pemenuhan kewajiban, tanpa memperhatikan siapa debitornya (*Haftung*). Pada umumnya pemenuhan prestasi yang berhubungan dengan kedua hal tersebut terletak dipundak debitor. Ini berarti debitor yang berkewajiban untuk memenuhi perikatan, juga sekaligus pihak yang dapat dimintakan pertanggungjawabannya untuk memenuhi kewajiban yang dibebankan padanya berdasarkan perikatan.

<sup>20</sup> Anonymous, *pacta sunt servanda dan rebus sic stantibus dalam hukum perjanjian*. Dikutip dari [http://en.wikipedia.org/wiki/Pacta\\_sunt\\_servanda](http://en.wikipedia.org/wiki/Pacta_sunt_servanda), pada 01 November 2008.

<sup>21</sup> Kartini Muljadi dan Gumawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Press, 2002, hlm. 59

e. Azas Iktikad Baik

Semua perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*tegoeder trouw*), yakni harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Azas Iktikad baik ini dapat dibedakan antara iktikad baik yang subyektif dan itikad baik yang obyektif. Iktikad baik yang subyektif diartikan sebagai kejujuran seseorang berarti dalam hati, sikap batin seseorang pada waktu melaksanakan perjanjian. Sedangkan itikad baik yang obyektif mempunyai pengertian bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau apa yang dirasakan sesuai dengan apa yang patut dalam masyarakat.<sup>22</sup>

Wirjono Prodjodikoro, dalam Purwakhid Patrik mengemukakan bahwa azas iktikad baik berbeda dengan kepatutan, iktikad baik pada hakekatnya terletak dalam diri orang yang bersangkutan, dan merupakan unsur subyektif. Sedangkan kepatutan merupakan unsur obyektif yang pada pokoknya tergantung dari keadaan perjanjian.<sup>23</sup>

### 3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian

Pasal 1320 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian akan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat tertentu yakni :

1. Adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persetujuan secara bebas dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kehendak satu pihak haruslah juga kehendak pihak yang lain. Kesepakatan harus diberikan dalam

<sup>22</sup> Purwakhid Patrik, *Asas Iktikad Baik dan Kepatutan Sebagai Dasar Untuk Merevisi Isi Perjanjian*, (Jakarta: Elips Project, 1993), hlm.3

<sup>23</sup> Ibid.

keadaan sadar, bebas dan bertanggung jawab. Tiga hal yang dapat menyebabkan tidak tercapainya kesepakatan secara bebas, yaitu paksaan, khilaf, dan penipuan.

- a. Paksaan dapat berupa paksaan fisik maupun psikis. Paksaan psikis sudah terjadi apabila ada ancaman menakuti-nakuti. Ancaman yang dimaksud disini adalah ancaman yang melawan hukum. Apabila tidak melawan hukum, seperti ancaman gugatan atas kelalaian, maka tidak dapat dikatakan paksaan.
- b. Kekhilafan dibedakan dalam kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona* dan kesesatan mengenai hakikat barangnya dinamakan *error ini substantia*.
- c. Penipuan terjadi apabila salah satu pihak memberikan informasi yang tidak benar mengenai subyek maupun obyek yang diperjanjikan dengan tujuan untuk mempengaruhi pihak lainnya untuk memberikan persetujuan.

2. Adanya kemampuan untuk membuat perjanjian

Yang dimaksud dengan kemampuan adalah memiliki pengetahuan dan kehendak terhadap hal yang diperjanjikan serta dianggap mampu mempertanggung jawabkan apa yang diperjanjikannya. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan berakal sehat mampu mengetahui dan menghendaki apa yang diperjanjikan. Pihak - pihak yang dianggap tidak mempunyai kemampuan dalam perjanjian menurut pasal 1330 KUH Perdata adalah :

- a. Anak yang belum dewasa

b. Orang-orang yang di bawah pengampuan, yaitu orang yang tidak sehat akalnyanya, pemboros, orang yang lemah ingatannya

3. Adanya obyek atau hal tertentu yang diperjanjikan

Obyek perjanjian harus jelas, apabila berupa barang maka harus jenis-jenis, jumlah, dan harganya. Paling tidak dari keterangan mengenai obyek, harus dapat ditetapkan apa yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Suatu perjanjian yang tidak menyebutkan obyeknya otomatis batal menurut hukum

4. Suatu sebab yang halal

Maksudnya isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan yang bersifat memaksa, ketertiban umum dan kesusilaan.

Keempat syarat-syarat sahnyanya perjanjian seperti tersebut diatas, oleh Subekti digolongkan kedalam dua bagian, yakni syarat subyektif dan syarat obyektif. Yang termasuk kedalam syarat subyektif adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian. Disebut syarat subyektif karena kedua syarat tersebut berkaitan dengan orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian.

Sedangkan yang termasuk kedalam syarat obyektif adalah mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Disebut syarat obyektif karena menyangkut tentang perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

#### 4. Bentuk Perjanjian

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai

alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu.

Di dalam praktek suatu bisnis tertentu terdapat kecenderungan untuk menggunakan apa yang dinamakan kontrak baku, berupa kontrak atau perjanjian yang sebelumnya oleh pihak tertentu (perusahaan) telah menentukan secara sepihak sebagian isinya dengan maksud untuk digunakan secara berulang-ulang dengan berbagai pihak (konsumen perusahaan) tersebut. Dalam kontrak standar tersebut biasanya sebagian besar isinya sudah ditetapkan oleh pihak perusahaan yang tidak membuka kemungkinan untuk dinegosiasikan lagi, dan sebagian lagi sengaja dikosongkan untuk memberikan kesempatan negosiasi dengan pihak konsumen, yang baru diisi setelah diperoleh kesepakatan.

Perusahaan-perusahaan yang lazim menggunakan kontrak baku ini misalnya perusahaan perbankan untuk perjanjian kredit, perusahaan asuransi untuk polis asuransi, dan perusahaan pengangkutan untuk perjanjian pengangkutan barang. Dilihat dari sudut pandang bisnis kontrak baku demikian cukup praktis dan ekonomis, karena tidak perlu dibuat kontrak baru untuk setiap transaksi bisnis yang terjadi.

Dari sudut pandang hukum pun perjanjian demikian adalah sah asalkan sudah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata sebagaimana dijelaskan di atas. Dalam hal ini berlaku prinsip "*take it or leave it*". Artinya kebebasan diberikan kepada pihak konsumen untuk memilih atau menentukan



sendiri keberadaan ikatan perjanjian tersebut. Apabila ia telah menandatangani perjanjian secara hukum dianggap sudah menyetujui atau menyepakati isinya, dan apabila ia tidak menyetujui tentunya tidak akan menandatangani. Tanda tangan merupakan tanda kesepakatan.

## 5. Teori Hukum Perjanjian

Salah satu teori dari hukum perjanjian adalah teori kehendak. Menurut teori kehendak suatu kontrak atau perjanjian menghadirkan suatu ungkapan kehendak di antara para pihak yang harus dihormati dan dipaksakan oleh pengadilan. Dalam teori kehendak terdapat asumsi bahwa suatu kontrak melibatkan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak.<sup>24</sup>

Gr. Van der Burght mengemukakan bahwa selain teori kehendak sebagai teori klasik tetap dipertahankan terdapat beberapa teori yang digunakan untuk timbulnya suatu kesepakatan, yaitu:

- a. Ajaran kehendak (*wilsleer*), ajaran ini mengutarakan bahwa faktor yang menentukan terbentuk atau tidaknya suatu perjanjian adalah suara batin yang ada dalam kehendak subyektif para calon kontraktan;
- b. Pandangan Normatif Van Dunne, menurut ajaran ini kehendak sedikitpun tidak memainkan peranan. Apakah suatu perjanjian telah terbentuk atau belum pada hakikatnya tergantung pada suatu penafsiran normatif para pihak pada persetujuan ini tentang keadaan dan peristiwa yang dihadapi bersama;
- c. Ajaran Kepercayaan (*vtrouwensleer*), ajaran ini mengandalkan kepercayaan yang dibangkitkan oleh pihak lawan, bahwa ia sepakat dan

<sup>24</sup> Ibrahim, Johannes, 2004, *Hukum Bisnis*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 39

oleh karena itu telah memenuhi persyaratan tanda persetujuannya bagi terbentuknya suatu perjanjian.

Dari berbagai teori tentang perjanjian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa adanya suatu perjanjian selain dipengaruhi oleh kehendak para pihak juga diperlukan adanya suatu tindakan nyata agar perjanjian tersebut terlaksana.

Selain teori mengenai timbulnya kesepakatan, juga ada beberapa teori mengenai momentum kapan terjadinya kontrak atau perjanjian. Dalam KUH Perdata sendiri tidak disebutkan secara jelas tentang momentum terjadinya kontrak. Dalam pasal 1320 KUH Perdata hanya disebutkan cukup dengan adanya konsensus para pihak. Dalam berbagai literatur disebutkan empat teori yang membahas momentum terjadinya kontrak, yaitu teori pernyataan, pengiriman, pengetahuan, dan penerimaan.

a. Teori Pernyataan (*Uitingstheorie*)

Menurut teori pernyataan, kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Jadi, dilihat dari pihak yang menerima, yaitu pada saat baru menjatuhkan ballpoint untuk menyatakan menerima, kesepakatan sudah terjadi.

b. Teori pengiriman (*Verzendtheorie*)

Menurut teori pengiriman, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Kritik terhadap teori ini, bagaimana hal itu bisa diketahui. Bias saja, walau sudah dikirim tetapi tidak diketahui oleh pihak yang menawarkan. Teori ini juga sangat teoritis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

c. Teori Pengetahuan (*Vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie* (penerimaan), tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung). Kritik terhadap teori ini, bagaimana ia mengetahui isi penerimaan itu apabila ia belum menerimanya.

d. Teori Penerimaan (*Ontvangstheorie*)

Menurut teori penerimaan bahwa *toestemming* terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Disamping keempat teori tersebut, Pitlo mengungkapkan teori yang kelima tentang momentum terjadinya *ontrak*, yaitu *geobjectiveerde vernemingstheorie*, bahwa yang menentukan ialah saat pengirim surat “*redelijkerwijs*”, dapat menganggap bahwa si pemilik alamat telah mengetahui isi surat itu.

Di dalam hukum positif Belanda, juga diikuti yurisprudensi, maupun doktrin, teori yang dianut adalah teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) dengan sedikit koreksi dari *ontvangstheorie* (teori penerimaan).

Maksudnya, penerapan teori pengetahuan tidak secara mutlak, sebab lalu lintas hukum menghendaki gerak cepat dan tidak menghendaki formalitas yang kaku sehingga *vernemingstheorie* yang dianut. Diperlukan waktu yang lama jika harus menunggu sampai mengetahui secara langsung adanya jawaban dari pihak lawan (*ontvangstheorie*).

## B. Perjanjian dalam Hukum Islam

### 1. Pengertian Perjanjian

Secara etimologis perjanjian (yang dalam bahasa Arab) diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau '*Akad*, dalam konsep fiqh mu'amalah istilah kontrak lebih dikenal dengan sebutan '*akad* menurut istilah Fuqahak, dapat berarti :

ارتباط ايجاب بقبول على وجه مشروع يظهر اثره في محله

*'Akad ialah Perikatan ijab dengan qabul cara-cara yang disyari'atkan yang mempunyai dampak pada yang diakadkan itu.*

Setidaknya ada 2 (dua) istilah dalam Al-Quran yang berhubungan dengan perjanjian, yaitu *al-'aqdu* (akad) dan *al-'ahdu* (janji). Pengertian akad secara bahasa adalah ikatan, mengikat. Dikatakan ikatan (*al-rabth*) maksudnya adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satunya pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu.<sup>25</sup>

Abdoerraof mengemukakan terjadinya suatu perikatan (*al-'aqdu*) melalui tiga tahap, yaitu sebagai berikut .<sup>26</sup>

1. *Al 'Ahdu* (perjanjian), yaitu pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain. Janji ini mengikat orang yang menyatakannya untuk melaksanakan janjinya tersebut, seperti yang difirmankan oleh Allah SWT dalam QS. Ali Imran (3) : 76.

<sup>25</sup> Ghufon A. Masadi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta, Raja Grafindo Persada. hlm 75

<sup>26</sup> Abdoerraof, 1970, *Al-Quran dan Ilmu Hukum : Comparative study*, Jakarta, Bulan Bintang. hlm. 122-123

2. Persetujuan, yaitu pernyataan setuju dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap janji yang dinyatakan oleh pihak pertama. Persetujuan tersebut harus sesuai dengan janji pihak pertama.
3. Apabila dua buah janji dilaksanakan maksudnya oleh para pihak, maka terjadilah apa yang dinamakan 'akdu oleh Al-Quran yang terdapat dalam QS. Al-Maidah (5) : 1. Maka, yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian itu bukan lagi perjanjian atau 'ahdu itu, tetapi 'akdu

Menyangkut apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan sebab di dalam ketentuan hukum yang terdapat dalam Al Quran antara lain dalam surat Al Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُنْتَلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنتُمْ حُرُمٌ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

*Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (Yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*

Adapun yang dimaksud dengan 'akad adalah janji setia kepada Allah SWT. Dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama dalam pergaulan hidupnya sehari-hari. Dari ketentuan hukum tersebut dapat dilihat, bahwa apapun alasannya merupakan suatu perbuatan melanggar hukum

dan apabila seseorang itu telah melakukan sesuatu perbuatan yang melanggar hukum, maka pelakunya dapat dijatuhkan suatu sanksi. Penjatuhan sanksi tersebut alasan mengatur suatu kontrak atau yang dalam istilah lain dinamakan dengan “wanpretasi”.

## 2. Sumber-sumber Hukum Perjanjian dalam Islam.

Sumber hukum pokok dan utama Hukum Perjanjian dalam Islam adalah Al-Quran yang merupakan wahyu dari Allah SWT yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW. Pengaturan Perjanjian sebagian besar Al Quran hanya mengatur mengenai kaidah-kaidah umum. Sumber kedua adalah Al-Hadis yang merupakan kumpulan setiap perkataan, perbuatan dan ketetapan Nabi tentang sesuatu, dan ketiga adalah *Ijma'* yang merupakan kesepakatan (konsensus) para ulama tentang sesuatu hal.<sup>27</sup>

*Ijtihad* mengenai Perjanjian dalam Islam dilakukan oleh para Imam Mazhab seperti Hanafi, Maliki, Syafi'i dan Hanbali ataupun dengan memakai metode *Qias*. Dan prinsip-prinsip hukum lainnya yaitu sumber-sumber hukum yang diterima dan disahkan oleh keempat mazhab terpenting yaitu *Istihsan*, *Istislahi* dan *Istishab*. Sedangkan di Indonesia yang tidak kalah pentingnya adalah undang-undang dan yurisprudensi.

## 3. Rukun perjanjian Islam.

Dalam melaksanakan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi. Secara bahasa, rukun adalah “yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan”, sedangkan syarat adalah “ketentuan (peraturan, petunjuk) yang harus diindahkan dan dilakukan”. Dalam syariah, rukun dan syarat sama – sama

<sup>27</sup> Dewi, Gemala, 2006, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana.hlm.25

menentukan sah dan tidaknya suatu transaksi. Secara definisi, rukun adalah “suatu unsur yang merupakan bagian tak terpisahkan dari suatu perbuatan atau lembaga yang menentukan sah atau tidaknya perbuatan tersebut dan ada atau tidak adanya sesuatu itu”.<sup>28</sup>

Jumhur ulama berpendapat, bahwa rukun akad adalah *al-‘aqidain*, *mahallul ‘aqd*, dan *sighat al-‘aqd*. Selain ketiga rukun tersebut, musthafa az-Zarqa menambah *maudhu’ul aqd* (tujuan akad). Ia tidak menyebut keempat hal tersebut dengan rukun, tetapi dengan *muqawimat ‘aqd* (unsur-unsur penegak akad).<sup>29</sup>

1. Subyek perikatan (*Al-‘Aqidain*)

*Al-‘Aqidain* adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perjanjian), dari sudut hukum adalah sebagai subyek hukum. Subyek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.

a. Manusia

Manusia sebagai subyek Hukum Perjanjian adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut dengan *Mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial. Kata “*Mukallaf*” berasal dari bahasa Arab yang berarti “yang dibebani hukum”.

Dari segi kecakapan untuk melakukan akad, manusia dapat terbagi atas tiga bentuk.

<sup>28</sup> Ibid, hlm.50

<sup>29</sup> Ibid, hlm.51

- a. Manusia yang tidak dapat melakukan akad apapun, seperti manusia yang cacat jiwa, cacat mental, anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- b. Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, seperti anak yang sudah *mumayyiz* tetapi belum mencapai baligh.
- c. Manusia yang dapat melaksanakan seluruh akad, yaitu untuk yang telah memenuhi syarat-syarat *mukallaf*.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai *mukallaf* adalah sebagai berikut :

- 1) *Baligh*. Ukuran Baligh seseorang telah bermimpi (*ihtilam*) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan. Baligh juga dapat diukur dari usia seseorang, seperti yang tercantum dalam Hadist dari Ibnu Umar yaitu 15 tahun. Dalam Hadist tersebut diceritakan bahwa Ibnu Umar tidak diizinkan Nabi Muhammad SAW untuk berperang (perang uhud) ketika usianya 14 tahun. Ketika usianya mencapai 15 tahun, ia diizinkan untuk turut berperang (perang khandaq). Terhadap yang sudah baligh sudah dapat dibebani hukum taklif atau sudah dapat bertindak hukum karena menurut imam Muhammad Abu Zahrah, ia sudah berakal dan memiliki kecakapan bertindak hukum secara sempurna (*ahliyyah al-ada al-kamilah*)
- 2) Berakal sehat. Seseorang yang melakukan perikatan harus memiliki akal yang sehat. Dengan akal sehat, ia akan memahami segala perbuatan hukum yang dilakukan dan akibat hukum terhadap dirinya maupun orang lain. Seseorang yang gila, sedang marah, sedang sakit atau sedang tidur, tidak dapat menjadi subyek hukum yang sempurna. Nabi Muhammad SAW bersabda, “*Diangkat*



*pembebanan hukum dari tiga (jenis orang): orang tidur sampai ia bangun, anak kecil sampai ia baligh, dan orang gila sampai ia sembuh*” (HR. Al-Bukhari, Abu dawud, At-tirmidzi, An-Nasa’I, Ibnu Majah, dan Ad Daruqudni dari Aisyah binti Abu bakar dan Ali Bin Abi Talib).

Selain hal tersebut diatas, dalam kaitannya dengan *al-‘aqidain* terdapat tiga hal yang harus diperhatikan, yaitu *ahliyah* (kecakapan), *wilayah* (kewenangan) dan *wakalah* (perwakilan).

#### b. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum ini memiliki kekayaan yang terpisah dari perseorangan.

Dalam Islam, badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun, terlihat pada beberapa dalil menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *al-syirkah*, seperti yang tercantum dalam QS. An-Nisaa (4):12, QS. Shaad (38):24 dan Hadist Qudsi riwayat Abu Dawud dan Al-Hakim dari Abu Hurairah, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda; “*Aku (Allah) adalah pihak ketiga dari dua orang yang berseikat, sepanjang salah seorang dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya, maka Aku keluar dari keduanya.*”

#### 2. Objek perikatan (*Mahallul ‘Aqd*)

*Mahallul ‘Aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun

benda tidak berwujud, seperti manfaat. Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* adalah sebagai berikut :

- a. objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan

Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal seperti menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Namun demikian, terdapat pengecualian terhadap bentuk akad-akad tertentu, seperti *salam*, *istishna* dan *musyaaqah* yang objek akadnya diperkirakan akan ada dimasa yang akan datang.

- b. Objek perikatan dibenarkan oleh syariah

Pada dasarnya, benda-benda yang menjadi objek perikatan haruslah memiliki nilai dan manfaat bagi manusia. Benda – benda yang sifatnya tidak suci, seperti bangkai, minuman keras, babi atau darah dianggap tidak memiliki nilai dan tidak memiliki manfaat bagi manusia.

- c. Objek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda yang menjadi objek perikatan harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh *'aqid*. Hal ini bertujuan agar tidak menjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa. Jika objek tersebut adalah benda, maka benda tersebut harus jelas bentuk, fungsi dan keadaannya. Jika objek tersebut berupa jasa, harus jelas bahwa pihak yang memiliki keahlian sejauh mana kemampuan, ketrampilan dan kepandaianya dalam bidang tersebut.

d. Objek dapat diserahkan

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang disepakati. Oleh karena itu, disarankan bahwa objek perikatan berada dalam kekuasaan pihak pertama agar mudah untuk menyerahkannya kepada pihak kedua.

3. Tujuan perikatan (*Maudhu'ul 'Aqd*)

*Maudhu'ul 'Aqd* adalah tujuan dan hukum suatu akad disyariatkan untuk tujuan tersebut. Dalam Hukum Islam, tujuan akad ditentukan oleh Allah SWT dalam Al-Quran dan Nabi Muhammad SAW dalam hadist. Menurut ulama fiqih, tujuan akad dapat dilakukan apabila sesuai dengan ketentuan syariah tersebut. Apabila tidak sesuai, maka hukumnya tidak sah.

Ahad Azhar Basyir menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi agar suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu sebagai berikut.

- 1) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;
- 2) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad; dan
- 3) Tujuan akad harus dibenarkan syarak.

4. Ijab dan kabul (*sighat al-'Aqd*)

*Sighat al-'aqd* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama. Para ulama fiqih mensyaratkan tiga hal

dalam melakukan ijab dan kabul agar memiliki akibat hukum yaitu sebagai berikut :

- a. *Jala'ul Ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas., sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki;
- b. *Tawafiq* yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul; dan
- c. *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu dan tidak terpaksa.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara sebagai berikut :

- a. *Lisan*. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas bentuk ijab dan kabul yang dilakukan para pihak.
- b. *Tulisan*. Adakalanya suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dapat dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum.
- c. *Isyarat*. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang normal, orang cacatpun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya tuna wicara maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.
- d. *Perbuatan*. Seiring dengan perkembangan kebutuhan masyarakat, kini perikatan dapat pula dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis ataupun isyarat. Hal ini dapat disebut dengan *ta'athi* atau *mu'athah* (saling memberi dan menerima).

#### 4. Syarat akad dan akibat hukumnya.

Perjanjian sudah dikatakan dapat terwujud jika rukun-rukun akad terpenuhi. Sedangkan dari segi keabsahan perjanjian, masih tergantung apakah akad tersebut sesuai atau tidak dengan persyaratan yang telah ditentukan di dalam hukum syara'. Pengertian syarat adalah sesuatu yang karenanya baru ada hukum, dan dengan tiadanya tidak ada hukum. Dalam bermuamalah, hukum asal syarat adalah mubah selama tidak bertentangan dengan hukum syara'.<sup>30</sup>

Rasulullah bersabda :

*“Kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat yang telah disepakati berada dalam lingkup kebenaran.”* (HR. Bukhari)

*“Segala bentuk persyaratan yang tidak terdapat dalam kitab Allah adalah batil, sekalipun ia terdiri dari seratus syarat.”* (Muttafaqun'alaih)

##### a. Terjadinya akad (*in'iqad*)

Syarat terjadinya akad merupakan suatu persyaratan yang harus ada agar keberadaan akad diakui oleh syara'. Namun jika syarat ini tidak terpenuhi maka akadnya menjadi batal. Sedangkan yang termasuk dalam katagori persyaratan ini adalah : (1) ketentuan umum berupa persyaratan yang terdapat dalam rukun-rukun akad. Karena pada setiap bagian rukun akad ada persyaratan tersendiri yang harus dipenuhi; dan (2) ketentuan khusus berupa persyaratan tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus,

<sup>30</sup> Susanto, Burhanuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press.hlm.234

misalnya keberadaan saksi-saksi dalam akad nikah, serah terima akad kebendaan dan lain-lain.

b. Keabsahan akad (*shahih*)

Syarat agar akad dapat dijalankan maka harus sah secara hukum. Keabsahan akad merupakan persyaratan yang ditetapkan oleh syara' untuk menentukan ada tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan akad. Suatu akad dinilai sah oleh syara' kalau ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh syara'. Dalam akad ini akibat hukum yang ditimbulkan berlaku sejak mulai berlakunya akad. Misalnya pada akad jual beli yang dilakukan oleh para pihak (*aqidain*) yang memenuhi syarat kecakapan sebagai subyek hukum, terhadap suatu barang yang halal (*mahallul 'aqd*) untuk tujuan memindahkan kepemilikan adalah sah, terutama setelah berlangsungnya ijab dan kabul (*sighat*). Keabsahan ini berlaku sebab semua rukun dan syarat yang ditetapkan oleh hukum syara' telah terpenuhi. Kemudian suatu akad dikatakan tidak sah menurut hukum syara' apabila sebagian rukun atau syaratnya yang telah ditetapkan tidak terpenuhi.

c. Pelaksanaan Akad (*nafadz*)

Untuk menjalankan akad ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya kepemilikan sempurna dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Pengertian kepemilikan dalam konteks ini ialah kepemilikan sempurna dari seseorang terhadap barang atau manfaat yang dijadikan objek akad. Sedangkan kecakapan adalah kemampuan seseorang untuk melaksanakan akad, baik secara langsung maupun perwakilan.

d. Kepastian hukum (*Luzum*)

Akad lazim adalah akad yang telah mempunyai kepastian hukum, sehingga tidak ada hak memilih (*khiyar*) untuk meneruskan atau membatalkan (*fasakh*). Persyaratan ini ditetapkan oleh syara' berkenaan dengan kepastian sebuah akad. Jika akad belum bisa dipastikan berlakunya karena adanya hak *khiyar*, maka akad seperti ini disebut belum pasti (*ghairu lazim*). Suatu akad baru bersifat mengikat apabila telah terbebas dari hak *khiyar* untuk meneruskan atau membatalkan akad. Namun dalam akad *tijarah*, kebebasan memilih (*khiyar*) perlu dilakukan untuk mencapai keridhaan masing-masing pihak.

### C. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Leasing

#### 1. Pengertian Leasing

Pengertian sewa guna usaha (*leasing*) secara umum adalah perjanjian (kontrak) antara *lessor* dan *lessee* untuk menyewa suatu jenis barang modal tertentu yang dipilih/ditentukan oleh *lessee*. Hak atas kepemilikan barang modal tersebut ada pada *lessor*, adapun *lessee* hanya menggunakan barang modal tersebut berdasarkan pembayaran uang sewa yang telah ditentukan dalam suatu jangka waktu tertentu.<sup>31</sup>

Sedangkan pengertian sewa guna usaha (*leasing*) sesuai keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh *lessee* selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.

<sup>31</sup> Tunggal, Amin Widjaja, dan Arif Djohan Tunggal, 1994, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Jakarta, Rineka Cipta, hlm.8

Dari definisi-definisi tersebut diatas, dapat disebutkan bahwa yang menjadi elemen-elemen dari suatu *leasing* adalah sebagai berikut :<sup>32</sup>

a. Suatu pembiayaan perusahaan

Awal mulanya *leasing* memang dimaksudkan sebagai usaha memberikan kemudahan pembiayaan kepada perusahaan tertentu yang memerlukannya. Tetapi dalam perkembangan kemudian, bahkan *leasing* dapat juga diberikan kepada individu dengan peruntukkan barang belum tentu untuk kegiatan usaha. Misalnya dalam praktek cukup banyak perusahaan *leasing* memberikan pembiayaan dalam bentuk *leasing* kepada seseorang untuk membeli kendaraan bermotor baik untuk keperluan bisnis maupun untuk keperluan lainnya.

b. Penyediaan barang modal

Unsur selanjutnya dari *leasing* adalah adanya penyediaan barang modal, biasanya oleh pihak *supplier* atas biaya dari *lessor*. Barang modal tersebut akan dipergunakan oleh *lessee* umumnya untuk kepentingan bisnisnya. Barang modal ini sangat bervariasi. Dapat misalnya berupa mesin-mesin, pesawat terbang, peralatan kantor seperti komputer, mesin foto copy, kendaraan bermotor, dan sebagainya.

Menurut Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan *leasing*, maka yang dimaksudkan dengan barang modal adalah :  
Setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (*plant*) dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan suatu kesatuan kepemilikan yang mempunyai

<sup>32</sup> Fuady, Munir, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 11



masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan ataupun memperlancar produksi barang atau jasa oleh *lessee*.

c. Keterbatasan jangka waktu

Salah satu unsur penting dari lembaga *leasing* adalah adanya jangka waktu yang terbatas. Sehingga, apabila ada deal-deal yang tidak terbatas jangka waktunya, ini belumlah dapat dikatakan *leasing*. Melainkan hanya sewa-menyewa biasa. Biasanya dalam kontrak leasing ditentukan untuk berapa tahun leasing tersebut dilakukan . selanjutnya setelah jangka waktu tertentu tersebut berakhir, ditentukan pula bagaimana status kepemilikan dari barang tersebut. Misalnya pada saat itu kepada *lessee* diberikan “hak opsi” yakni pilihan apakah *lessee* akan membeli barang tersebut pada harga yang terlebih dulu disepakati bersama atau *lessee* tetap menyewanya ataupun mengembalikan barang kepada pihak *lessor*.

Dalam hubungan dengan leasing dengan hak opsi, maka oleh Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991, tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) ditentukan bahwa jangka waktu leasing ditetapkan dalam tiga katagori sebagai berikut : (1) *Jangka Singkat*, yaitu minimal dua tahun dan berlaku bagi barang modal golongan I, (2) *Jangka Menengah*, yaitu minimal tiga tahun dan berlaku bagi barang modal golongan II dan III dan (3) *Jangka Panjang*, yaitu minimal tujuh tahun, dan berlaku bagi golongan bangunan. Penggolongan barang modal kepada golongan I, II dan III tersebut sesuai penggolongan dalam UU Pajak Penghasilan.

d. Pembayaran kembali secara berkala

Karena *lessor* telah membayar lunas harga barang modal kepada pihak penjual (*supplier*), maka adalah kewajiban *lessee* kemudian untuk mengangsur pembayaran kembali harga barang modal kepada *lessor*. Besarnya dan lamanya angsuran sesuai dengan kesepakatan yang telah dituangkan dalam kontrak leasing. Dilihat dari segi angsuran pembayaran ini maka leasing mirip dengan suatu kredit bank, dengan barang modal itu sendiri sebagai agunannya.

e. Hak opsi untuk membeli barang modal

Hak opsi yang dimiliki oleh *lessee* untuk membeli barang modal pada saat tertentu dengan syarat tertentu pula, juga merupakan salah satu unsur dari leasing. Artinya, diakhir masa leasing, diberikan hak (bukan kewajiban) kepada *lessee* untuk apakah membeli barang modal tersebut dengan harga yang terlebih dulu ditetapkan dalam kontrak *leasing* yang bersangkutan. Sungguhpun diakui pula bahwa tidak semua jenis leasing memberikan hak opsi ini. Karena ada juga jenis *leasing* yang sama sekali tidak memberikan hak opsi tersebut kepada *lessee*, melainkan harus menyerahkan kembali barang modal tersebut kepada pihak *lessornya* diakhir masa leasing. Tetapi ada juga *leasing* yang justru memberi hak kepemilikan kepada pihak *lessee* diakhir masa *leasing* tanpa perlu memberikan hak opsinya., misalnya kebanyakan leasing terhadap kendaraan bermotor yang terjadi dewasa ini.

f. Nilai sisa (*residu*)

Nilai sisa merupakan besarnya jumlah uang yang harus dibayar kembali kepada *lessor* oleh *lessee* diakhir masa berlakunya *leasing* atau pada saat

*lessee* mempunyai hak opsi. Nilai sisa biasanya sudah terlebih dahulu ditentukan bersama dalam kontrak leasing.

Ada beberapa pihak yang terlibat dalam pemberian fasilitas leasing dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajibannya. Masing-masing pihak dalam melakukan kegiatannya selalu bekerja sama dan saling berkaitan satu sama lainnya melalui kesepakatan yang dibuat bersama.

Adapun pihak-pihak yang terlibat dalam proses pemberian fasilitas leasing adalah sebagai berikut:

1) Lessor.

Merupakan perusahaan leasing yang membiayai keinginan para nasabah untuk memperoleh barang-barang modal.

2) Lessee.

Adalah nasabah yang mengajukan permohonan leasing kepada lessor untuk memperoleh barang modal yang diinginkan.

3) Supplier.

Yaitu pedagang yang menyediakan barang yang akan dileasing sesuai perjanjian antara *lessor* dan *lessee* dan dalam hal ini supplier juga dapat bertindak sebagai *lessor*.

4) Asuransi.

Merupakan perusahaan yang menanggung resiko terhadap perjanjian antara lessor dan lessee. Dalam hal ini lessee dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi sesuatu, maka perusahaan akan menanggung resiko sebesar sesuai dengan perjanjian terhadap barang yang dilesingkan.

## 2. Macam –Macam Leasing

Pada prinsipnya ada dua macam prototipe leasing, yaitu leasing yang berbentuk operating dan leasing yang berbentuk finansial. Namun demikian terdapat juga berbagai bentuk lainnya yang lebih merupakan derivatif dari ke dua bentuk pokok tersebut. Untuk itu akan ditinjau satu persatu.

### a) Operating lease

*Operating lease* disebut juga *service lease*. Operating lease ini biasanya merupakan suatu corak leasing dengan karakteristik sebagai berikut :<sup>33</sup>

- 1) Jangka waktu berlakunya leasing relatif singkat dan lebih singkat dari usia ekonomis dari barang tersebut.
- 2) Besarnya harga sewa lebih kecil ketimbang harga barang ditambah keuntungan yang diharapkan *lessor*.
- 3) Tidak diberikan “hak opsi” bagi *lessee* untuk membeli barang di akhir masa leasing.
- 4) Biasanya *operating lease* dikhususkan untuk barang-barang yang mudah terjual setelah pemakaian (yang laku di pasar barang bekas).
- 5) Operating lease biasanya diberikan oleh pabrik atau *leveransir*, karena umumnya mereka mempunyai keahlian dalam seluk beluk tentang barang tersebut. Sebab dalam operating lease, jasa pemeliharaan merupakan tanggung jawab *lessor*.
- 6) Biasanya harga sewa setiap bulannya dibayar dengan jumlah yang tetap.
- 7) Biasanya *lessor*lah yang menanggung biaya pemeliharaan kerusakan, pajak dan asuransi.

<sup>33</sup> Ibid hlm. 19

- 8) Biasanya kontrak leasing dapat dibatalkan sepihak oleh lessee dengan mengembalikan barang yang bersangkutan kepada *lessor*.

b) Financial Lease

*Financial lease* ini sering disebut juga dengan *capital lease* atau *full-payout lease*. *Financial lease* merupakan suatu corak leasing yang lebih sering diterapkan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) Jangka waktu berlakunya leasing relatif panjang.
- 2) Besarnya harga sewa plus hak opsi harus menutupi harga barang plus keuntungan yang diharapkan oleh *lessor*.
- 3) Diberikan hak opsi untuk lessee untuk membeli barang di akhir masa leasing.
- 4) Financial lease dapat diberikan oleh perusahaan pembiayaan.
- 5) Harga sewa yang dibayar per bulan oleh lessee dapat dengan jumlahnya yang tetap maupun dengan cara berubah – ubah sesuai dengan suku bunga pinjaman.
- 6) Biasanya lessee yang menanggung biaya pemeliharaan, kerusakan, pajak dan asuransi.
- 7) Kontrak leasing tidak dapat dibatalkan sepihak.

Seperti telah disebutkan bahwa selain kedua bentuk utama leasing tersebut di atas, masih terdapat bentuk-bentuk variatif lainnya dari leasing antara lain sebagai berikut :

1. Sale and Laseback

Pada leasing jenis ini perusahaan menjual aktivitya (bangunan, tanah, atau peralatan pabriknya) kepada sebuah lembaga keuangan lalu mengikat perjanjian untuk me-lease kembali aktivitya dalam jangka waktu tertentu

dengan persyaratan tertentu. Dalam hal ini pihak penjual, atau lessee (penyewa) segera menerima harga penjualan dari pembeli, atau lessor (yang menyewakan). Pada saat yang sama pihak lessee tetap menggunakan aktivitya disertai suatu daftar pembayaran lease. Pembayaran lease ini cukup untuk mengembalikan seluruh harga beli aktiva tersebut kepada lembaga keuangan ditambah hasil penjualan hasil pengembalian atas investasi tertentu.

## 2. Lease Jasa (*Lease Service*) atau Lease Operasi (*Operating Leases*)

Lease operasi atau jasa meliputi baik jasa keuangan maupun jasa perawatan. Dalam kontrak, lessor wajib memelihara dan merawat peralatan yang di lease, dan biaya pemeliharaan sudah termasuk dalam harga lease atau diatur dalam kontrak sendiri.

Karakteristik penting lainnya, bahwa peralatan yang di-lease itu biasanya tidak diamortisasikan secara penuh; dengan kata lain, pembayaran sewa selama masa lease tidak cukup untuk menutup seluruh harga peralatan. Tapi jelas bahwa perjanjian hanya mencakup waktu yang lebih pendek dari umur peralatan yang di-lease, dan lessor mengharapkan bahwa harga peralatan itu akan tertutup dengan pembayaran dari perpanjangan kontrak lease atau hasil penjualan peralatan tersebut.

Pada kontrak lease terdapat bab khusus yang mengatur tentang hak pihak lessee untuk mengembalikan peralatan yang di-lease, ketika perkembangan teknologi telah menyebabkan peralatan itu ketinggalan zaman atau nilai peralatan tersebut memang tidak diperlukan lagi.

### 3. lease keuangan langsung (*financial leases*)

Pada bentuk lease ini tidak terdapat jasa pemeliharaan, kontrak tidak dapat dibatalkan dan peralatan yang di-lease diamortisasi secara penuh (artinya, harga kontrak lease bagi lessor adalah sama dengan seluruh harga peralatan yang di-lease). Langkah-langkah yang biasa dilakukan dalam kontrak lease keuangan langsung adalah:

- a) Perusahaan memiliki mesin dan peralatan yang dibutuhkan dan kemudian melakukan negosiasi langsung mengenai harga dan waktu penyerahan dengan pihak pabrikan atau distributor.
- b) Selanjutnya, perusahaan tersebut berhubungan dengan bank atau perusahaan leasing agar membeli mesin/peralatan tersebut dari pabrikan atau distributor dan sekaligus membuat perjanjian untuk me-lease mesin itu. Dalam sistem ini seluruh harga perolehan mesin akan diamortisasi secara penuh oleh lembaga keuangan tersebut ditambah hasil pengembalian atas investasinya. Pihak lessee umumnya mempunyai hak opsi untuk memperpanjang lease dengan harga lebih rendah dari lease semula. Dan lessor tidak dapat membatalkan lease semula tanpa melunasi seluruh leasenya terlebih dahulu.
- c) Combination Leases

Banyak lessor sekarang menawarkan berbagai macam bentuk lease dengan jangka waktu yang bermacam-macam pula. Saat ini lessor sering kali tidak hanya menggunakan satu bentuk lease yang ada seperti operating lease atau financial lease tapi mereka mengkombinasikan dua lease tersebut. Misalkan kata pembatalan sering kita dengar pada operating lease, akhir-akhir ini financial lease juga menggunakan perjanjian dengan pembatalan.

### 3. Manfaat menggunakan leasing

Sebagai suatu pranata pembiayaan bisnis, leasing sudah tentu mempunyai plus minusnya namun demikian, apabila ditimbang-timbang leasing banyak manfaat dan kelebihan yang tidak dapat dikover oleh jenis-jenis pembiayaan lainnya. Adapun kelebihan dan kekurangan *leasing* sebagai salah satu alternatif lembaga pembiayaan adalah sebagai berikut :

#### a. Kelebihan *Leasing* :

1. Pembiayaan penuh : Transaksi *leasing* sering dilakukan tanpa uang muka dan pembiayaannya dapat diberikan hingga 100%.
2. Lebih flexible : *Leasing* dikatakan lebih flexible dibandingkan dengan pembiayaan perbankan karena pembayaran sewanya bisa diatur, disesuaikan dengan kemampuan *lessee*.
3. *Off Balance Sheet* : Jenis aktiva yang termasuk dalam kategori *leasing* tidak tercantum dalam kekayaan perusahaan.
4. Pertimbangan akibat kemajuan teknologi : Artinya perusahaan – perusahaan tidak terhindar dari kerugian akibat perkembangan teknologi yang demikian cepat.
5. Meningkatkan *Debt Capacity* : Yaitu kapasitas hutangnya meningkat.

#### b. Kelemahan *Leasing*

Disamping kelebihan di atas, sebagaimana juga pada lembaga bisnis lain, sewa guna usaha atau leasing juga mempunyai beberapa kelemahan.

Diantara kelemahan tersebut adalah sebagai berikut.<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 53



1. Biaya bunga yang tinggi. Karena perusahaan sewa guna usaha juga memperoleh biaya dari bank, maka kedudukan *lessor* hanyalah sebagai perantara saja bagi *lessee*. Untuk itu *lessor* akan mendapatkan keuntungan margin tertentu. Konsekuensinya, perhitungan bunga ataupun kompensasi terhadap bunga dalam transaksi sewa guna usaha akan relatif lebih tinggi.
2. Biaya marginal tinggi. Kedudukan *lessor* sebagai perantara antara penyedia dana (bank) dengan pihak *lessee*, menyebabkan mata rantai distribusi dana menjadi lebih panjang. Konsekuensinya tentu biaya akan menjadi lebih tinggi mengingat perantara juga memerlukan *fee* sebagai kompensasi atas jasa-jasanya.
3. Kurangnya perlindungan hukum. Pengaturan sewa guna usaha masih kurang memadai dibanding dengan sektor perbankan. Perlindungan hukum bagi para pihak hanya sebatas pada itikad baik dari masing – masing pihak tersebut. Selanjutnya sesuai dengan hukum pasar, maka pihak yang kedudukannya lemah akan kurang terlindungi hak atau kepentingannya. Akibat lain dari pengaturan yang masih kurang memadai ini adalah kurang terjaminnya unsur *fairness*, tidak *predictable*, dan kurang adanya kepastian hukum.
4. Proses eksekusi yang sulit. Dalam hal pembayaran cicilan macet, tidak ada suatu prosedur yang khusus untuk eksekusi sewa guna usaha, sehingga jika terjadi sengketa harus diselesaikan lewat pengadilan. Ini tentu saja akan banyak menghabiskan waktu dan biaya serta hasilnya tidak *predictable* yang bagi perusahaan sewa guna usaha sangat riskan. Selama sengketa barang modal berada

pada *status quo* (setelah adanya sita *revindikator*), yang berarti barang modal masih dikuasai oleh lessee dan nilai ekonomisnya akan terus turun sebagai akibat terjadinya proses amortisasi.

#### 4. Perjanjian Leasing

Perjanjian yang dibuat antara *lessor* disebut "*lease agreement*", dimana didalam perjanjian tersebut memuat kontrak kerja antar kedua belah pihak, *lessor* dan *lessee* dan perjanjian yang dibuat harus berbentuk perjanjian tertulis. Mengenai perjanjian tertulis ini tidak ada ketentuan apakah harus dibuat dalam akta otentik ataukah dalam bentuk akta dibawah tangan. Apabila ditinjau dari sudut pembuktian yang berlaku di Indonesia bukti yang paling kuat adalah bukti dalam bentuk otentik.<sup>35</sup> Isi kontrak suatu perjanjian leasing yang dibuat secara umum memuat antara lain :

- a) Nama dan alamat lessee
- b) Jenis barang modal diinginkan
- c) Jumlah atau nilai barang yang dileasingkan
- d) Syarat-syarat pembayaran
- e) Biaya-biaya yang dikenakan
- f) Sangsi-sangsi apabila lessee ingkar janji
- g) Dan lain-lain

#### D. Tinjauan Umum Tentang Pembiayaan Al-Ijarah

##### 1. Pengertian Ijarah

*Al-Ijarah* berasal dari kata *Al - Ajru* yang berarti *Al'Iwadhu* atau berarti ganti. Dalam Bahasa Arab, *Al-Ijarah* diartikan sebagai suatu jenis akad untuk

<sup>35</sup> Soekadi, Eddy P, 1990, *Mekanisme Leasing*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm.153

mengambil manfaat dengan jalan penggantian sejumlah uang. Definisi mengenai prinsip Ijarah juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip ijarah sebagai transaksi sewa - menyewa atas suatu barang dan atau upah - mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa.<sup>36</sup> Dalam Penjelasan Undang-Undang No 21 Tahun 2008 pasal 19 huruf f dijelaskan yang dimaksud dengan ijarah adalah Akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan syariah masih terfokus pada produk-produk murabahah (prinsip jual beli). pembiayaan murabahah sebenarnya memiliki persamaan dengan pembiayaan ijarah, keduanya termasuk dalam kategori *Natural certainty contracts*, dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli, yang membedakan keduanya hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut, dalam pembiayaan murabahah, yang menjadi objek transaksi adalah barang, misalnya rumah, mobil dan sebagainya. Sedangkan dalam pembiayaan ijarah, objek transaksinya adalah jasa, baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja. Jika dengan pembiayaan murabahah, Bank syariah hanya dapat melayani kebutuhan nasabah untuk memiliki barang, sedangkan nasabah yang membutuhkan jasa tidak dapat dilayani. Dengan skim Ijarah, bank syariah dapat pula melayani nasabah yang hanya membutuhkan jasa.

---

<sup>36</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Pasal 1 ayat 10

Pada dasarnya ijarah didefinisikan sebagai hak untuk memanfaatkan barang atau jasa dengan membayar imbalan tertentu. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000, Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.<sup>37</sup>

Transaksi ijarah dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik), pada dasarnya prinsip ijarah sama dengan prinsip jual beli tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila objek transaksi pada jual beli adalah barang maka pada ijarah adalah barang dan jasa.

## 2. Macam-Macam Pembiayaan Al-Ijarah

Dalam kegiatan Perbankan Syariah pembiayaan melalui Ijarah dibedakan menjadi dua yaitu :<sup>38</sup>

- 1) Didasarkan atas periode atau masa sewa biasanya sewa peralatan. Peralatan itu disewa selama masa tanam hingga panen. Dalam perbankan Islam dikenal sebagai *Operating Ijarah*.
- 2) Ijarah Muntahiyah Bit-Tamlik di beberapa negara menyebutkan sebagai *Ijarah Wa Iqtina'* yang artinya sama juga yaitu sama juga yaitu menyewa dan setelah itu diakuisisi oleh penyewa (*finance lease with purchase option*).

<sup>37</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No.09/DSN/MUI/IV/2000

<sup>38</sup> Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press dan Tazakia Cendikia.hlm.117

Oleh karena Ijarah adalah akad yang mengatur pemanfaatan hak guna tanpa terjadi pemindahan kepemilikan, maka banyak orang menyamaratakan ijarah dengan leasing. Hal ini disebabkan karena kedua istilah tersebut sama-sama mengacu pada hal - ihwal sewa-menyewa. Karena aktivitas perbankan umum tidak diperbolehkan melakukan leasing, maka perbankan Syari'ah hanya mengambil Ijarah Muntahiyyah Bit-Tamlik yang artinya perjanjian untuk memanfaatkan (sewa) barang antara Bank dengan nasabah dan pada akhir masa sewa, maka nasabah wajib membeli barang yang telah disewanya.

### 3. Rukun dan Syarat Ijarah

Berdasarkan ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Ijarah disebutkan syarat dan rukun ijarah sebagai berikut :

- a) Pernyataan ijab dan qabul
- b) Pihak-pihak yang berakad (berkontrak); terdiri atas pemberi sewa (lessor, pemilik asset, LKS) dan penyewa (lessee, pihak yang mengambil manfaat dari pengguna asset nasabah).
- c) Obyek kontrak; pembayaran (sewa) dan manfaat dari penggunaan asset
- d) Manfaat dari penggunaan asset dalam ijarah adalah obyek kontrak yang harus dijamin, karena ia rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan asset itu sendiri
- e) Sighat ijarah adalah berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang equivalent, dengan cara penawaran dari pemilik asset (LKS) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (nasabah).

Dalam Peraturan Bank Indonesia No 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pasal 15 dijelaskan bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan Ijarah untuk transaksi sewa-menyewa berlaku persyaratan diantaranya :

- 1) Bank dapat membiayai pengadaan objek sewa berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah berdasarkan kesepakatan;
- 2) Objek 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 pemeliharaan barang/aset sewa yang sifatnya materiil dan struktural sesuai kesepakatan;
- 5) Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewa oleh nasabah;
- 6) Nasabah wajib membayar sewa secara tunai, menjaga keutuhan barang sewa dan menanggung biaya pemeliharaan barang sewa sesuai dengan kesepakatan;
- 7) Nasabah tidak bertanggungjawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian nasabah.

#### 4. Ijarah Muntahia Bit Tamlik

Ijarah Muntahia Bittamlik (sewa dan pembelian) adalah perjanjian antara perusahaan pembiayaan (*Muajjir*) dengan konsumen sebagai penyewa (*Mustajir*). Penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir perusahaan (*muajjir*) mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut. Dalam ijarah muntahia bittamlik, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:<sup>39</sup>

- 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.

Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa (alternative 1) biasanya diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relative kecil. Karena sewa yang dibayarkan relative kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu akhir periode.

Pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa (alternative 2) biasanya diambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relative lebih besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank.

<sup>39</sup> Karim, Adiwarmar, 2003, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, Rajawali Pers.hlm.139

Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

#### **5. Jenis Barang Ijarah Muntahiyyah Bittamlik**

Barang yang disewakan kepada nasabah umumnya berjenis aktiva tetap atau fixed assets seperti : gedung-gedung (*buildings*), kantor, mesin, rumah-rumah petak (*tenements*), atau barang bergerak yang memiliki specific fixed.

#### **6. Rukun dan Syarat Ijarah Muntahiyyah Bittamlik**

Berdasarkan ketentuan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI No 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyyah bi Al-Tamlik disebutkan dalam ketentuan umumnya bahwa syarat dan rukun ijarah berlaku pula dalam akad Al-Ijarah Al-Muntahiyyah bi Al-Tamlik. Sedangkan dalam Peraturan Bank Indonesia No 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah pasal 16 dijelaskan bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan Ijarah muntahiya bittamlik berlaku persyaratannya :

- 1) IMBT harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani dan kesepakatan tersebut wajib dituangkan dalam akad ijarah dimaksud;
- 2) Pelaksanaan IMBT hanya dapat dilakukan setelah Akad Ijarah dipenuhi;
- 3) Bank wajib mengalihkan kepemilikan barang sewa kepada nasabah berdasarkan hibah, pada akhir periode perjanjian sewa;
- 4) Pengalihan kepemilikan barang sewa kepada penyewa dituangkan dalam Akad tersendiri setelah masa Ijarah selesai.



## BAB III

### METODE PENELITIAN

#### A. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji norma-norma hukum atau undang-undang, meneliti tentang asas, aturan dan sistematika hukumnya. Penelitian ini akan mengkaji berbagai peraturan perundang-undangan, bahan pustaka dan menelaah sumber.<sup>40</sup>

Penulis menggunakan metode ini untuk menganalisa perbandingan *Ijarah Muntahia Bittamlik* menurut syariah dengan *Financial Lease* menurut Hukum Perjanjian dari sudut pandang akad atau perjanjiannya, dan memberikan kajian tentang persamaan serta perbedaannya dengan tetap mengacu pada beberapa undang-undang yang mengatur kedua jenis pembiayaan tersebut yang diuraikan pada sumber hukum primer.

#### B. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan 3 (tiga) jenis bahan hukum, antara lain: bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Adapun ketiga jenis bahan hukum tersebut adalah sebagai berikut :

##### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah suatu bahan hukum yang didapat melalui studi pustaka yang digunakan untuk mengetahui norma-norma hukum yang ada dan berlaku sebagai hukum positif di Indonesia, yang berkaitan

<sup>40</sup> Ranny Hanitijo Soemitro, 1983. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

dengan pembiayaan leasing dan pembiayaan Al-Ijarah. Yaitu dari peraturan perundang-undangan diantaranya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-tamlik, Peraturan Bank Indonesia No 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dan Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Leasing, Peraturan Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 tentang perusahaan pembiayaan serta perjanjian yang terkait dengan kedua jenis pembiayaan tersebut.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum tambahan adalah bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis yang didapat dari pendapat pakar, buku-buku, jurnal, beberapa artikel internet, serta hasil-hasil penelitian yang sejenis, Bahan hukum tambahan juga ditunjang oleh data lapangan berupa hasil wawancara dengan pihak praktisi pembiayaan.

3. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang digunakan untuk memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta untuk mengetahui batasan-batasan dari konsep hukum yang ada, dalam hal ini antara lain diperoleh melalui: Kamus Hukum Indonesia. Dalam hal ini penulis menggunakan buku B.N.Marbun, SH yang berjudul “Kamus Hukum Indonesia” dan Ensiklopedia dengan mesin pencari wikipedia.org

### C. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penulis mempergunakan beberapa cara dalam memperoleh bahan hukum primer. Teknik dimaksud dilakukan dengan cara melakukan penelusuran pustaka dan dokumen dari berbagai sumber melalui studi pustaka pada berbagai referensi ilmiah, berupa buku, jurnal, penelusuran internet, dan penelusuran hasil-hasil penelitian.

### D. Teknik Analisis Bahan Hukum

Penulis dalam menganalisa bahan hukum dengan menggunakan penafsiran gramatikal, yaitu dengan menafsirkan kata-kata atau istilah dalam perundang-undangan sesuai dengan kaidah hukum tata bahasa..

### E. Definisi Konseptual

1. Sewa guna usaha (*leasing*) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal, baik secara sewa guna usaha dengan hak opsi (*finance lease*) maupun sewa guna usaha tanpa opsi (*operating lease*) untuk digunakan oleh lesse selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala.
2. Ijarah 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.
3. Perbandingan hukum merupakan kegiatan untuk membandingkan hukum suatu negara dengan hukum negara lain atau hukum dari suatu waktu tertentu dengan hukum dari waktu yang lain.

4. Pembiayaan adalah suatu pekerjaan atau aktivitas dengan cara membiayai pada pihak-pihak atau sektor usaha yang membutuhkan.
5. Prinsip Syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara Perusahaan Pembiayaan dengan pihak lain untuk melakukan pembiayaan sesuai dengan Syari'ah.
6. Hukum Perjanjian adalah Aturan-aturan yang terdapat dalam ketentuan buku ke III KUH Perdata mengenai hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan.
7. *Financial lease* atau *capital lease* merupakan jenis sewa guna usaha dimana terdapat suatu hak opsi pada masa akhir kontrak atas barang modalnya untuk mengembalikan, membeli ataupun memperpanjang masa kontraknya
8. Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT) adalah perjanjian antara perusahaan pembiayaan (*Muajjir*) dengan konsumen sebagai penyewa (*Mustajir*). Penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir perusahaan (*muajjir*) mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut.

#### **F. Sistematika Penulisan**

Guna mendapatkan suatu hasil penulisan yang baik dan mudah dipahami, maka diperlukan suatu sistematika penulisan yang benar, adapun sistematika dalam penulisan laporan penelitian hukum ini dibagi menjadi empat bab, yaitu sebagai berikut :

**BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi Latar Belakang Penelitian, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan diuraikan tinjauan umum dan definisi tentang Perjanjian menurut KUH Perdata, Perjanjian menurut Hukum Islam, Leasing dan Pembiayaan Ijarah.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini berisikan pendekatan penelitian yang digunakan, jenis-jenis dan sumber bahan hukum, teknik memperoleh bahan hukum, dan teknik analisis bahan hukum.

**BAB IV : PEMBAHASAN**

Dalam bab ini akan menguraikan tentang perbandingan syarat sahnya perjanjian financial lease dan Ijarah Muntahia Bittamlik serta kedudukan dan akibat hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian dengan menggunakan sudut pandang Hukum Perjanjian dan Hukum Perikatan Islam

**BAB V : PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dari pembahasan yang telah dilakukan, serta saran-saran yang diharapkan dapat membantu pihak-pihak yang terkait.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Perbandingan Syarat Sahnya Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

Sebuah perjanjian merupakan upaya pengikatan dua pihak dengan kata sepakat untuk menimbulkan sebuah akibat hukum tertentu. Dibutuhkan seperangkat aturan yang menjadi syarat perjanjian tersebut agar dapat berakibat hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Hal ini seperti yang diatur dalam Hukum Perdata, pasal 1338 KUHPerd menyatakan :

“Semua Persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya...”

Dengan istilah “secara sah” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan, adapun syarat-syarat agar sebuah perjanjian dianggap sah, dalam Hukum Perdata disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerd diantaranya : sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut berlaku terhadap segala macam perikatan baik yang telah diatur dan dikenal oleh Undang-Undang ataupun yang tidak dikenal oleh Undang-Undang, seperti perjanjian financial lease. Sedangkan perangkat hukum perjanjian dalam syariah Islam adalah terpenuhinya rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan. Adapun syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa dan tindakan tersebut, akan tetapi

tidak merupakan esensi dari akad yang akan dibuat.<sup>41</sup> Dalam hal pembuatan akad pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik terdapat rukun dan syarat tertentu yang harus terpenuhi agar akad dapat bernilai sah dan berakibat hukum.

Apabila dibandingkan antara perjanjian financial lease dengan syarat sahnya yang diatur Hukum Perjanjian dalam 1320 KUHPerd dengan perjanjian Ijarah Muntahia Bittamlik yang rukun serta syaratnya diatur oleh syariah akan terdapat beberapa kesamaan dan perbedaan yang dapat terlihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 1.  
Perbandingan Syarat Sahnya Perjanjian Antara Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

No	Aspek	Financial Lease	Ijarah Muntahia Bittamlik
1	Syarat Subyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat dua pihak, yaitu <i>lessor</i> (yang menyewakan) dan <i>lessee</i> (penyewa). Berupa badan hukum perusahaan maupun perseorangan.</li> <li>• Cakap (dewasa dan tidak dibawah pengampuan), dimana dewasa apabila telah berumur 18 tahun atau sudah pernah kawin.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terdapat dua subyek, yaitu <i>mu'ajjir</i> (yang menyewakan) dan <i>musta'jir</i> (penyewa). Dapat berupa badan hukum (<i>al-syirkah</i>) maupun perseorangan.</li> <li>• <i>Baligh</i> (berumur 15 tahun atau telah bermimpi (<i>ihtilam</i>) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan), berakal sehat, tidak dibawah pengampuan.</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Atas kehendaknya sendiri tanpa adanya paksaan meskipun berupa perjanjian baku akan tetapi harus ada kemerdekaan akan penerimaan terhadap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebas tanpa adanya paksaan (<i>al-ikrah</i>), atas kehendak sendiri menerima klausul perjanjian</li> </ul>

<sup>41</sup> Kompilasi Hukum Perikatan, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.252

		klausul perjanjian	
2	Syarat Obyek	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obyek perjanjian adalah manfaat barang modal</li> <li>• Obyek perjanjian harus jelas, jenis, jumlah, dan harganya</li> <li>• Tidak bertentangan dengan undang-undang</li> <li>• Obyek dapat diserahkan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obyek akad adalah manfaat barang</li> <li>• Objek akad harus jelas dan dikenali</li> <li>• Tidak diharamkan oleh syariah</li> <li>• Obyek dapat diserahkan</li> </ul>
3	Maksud perjanjian	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adanya prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Maudhu'ul 'Aq</i>, yakni sebuah maksud dibuatnya akad dimana akan melahirkan prestasi bagi para pihak yang harus ditunaikan</li> </ul>

Sumber : Bahan Hukum Primer dan Sekunder diolah (2008)

Dari tabel perbandingan syarat sahnya perjanjian kedua jenis pembiayaan tersebut terlihat adanya banyak persamaan dan beberapa perbedaan menyangkut istilah dan adanya aturan tambahan yang harus dipenuhi, adapun untuk lebih jelasnya dapat diuraikan sebagai berikut :

### 1. Syarat Sahnya Perjanjian Pembiayaan Financial Lease

Di dalam pasal 9 Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 1169/KMK.01/1991 tentang kegiatan Sewa Guna Usaha (*Leasing*) ditentukan bahwa setiap transaksi sewa guna usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian sewa guna usaha atau *lease agreement*.

Pada dasarnya kontrak leasing merupakan kontrak yang tidak bernama (*innominaat*) atau tidak dikenal di dalam KUH Perdata, akan tetapi kontrak ini timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak (*partij otonomi*) didalam buku III KUH Perdata dimana para pihak



diberikan keluasaan untuk membuat segala macam perikatan akan tetapi harus memenuhi syarat-syarat tertentu untuk sahnya perjanjian tersebut. Maksud kebebasan berkontrak adalah bebas untuk menentukan atau menetapkan isi dan macamnya perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>40</sup> Dengan kata lain, para pihak pembuat perjanjian tersebut dalam keadaan bebas tetapi bebas dalam arti tetap selalu berada dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Adapun yang menjadi syarat sahnya perjanjian leasing yang berjenis financial lease agar dapat menjadi hukum bagi para pihak yang melakukannya diatur didalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat akan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat tertentu yakni :

1. Adanya kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persetujuan secara bebas dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Kehendak satu pihak haruslah juga kehendak pihak yang lain.

Kesepakatan harus diberikan dalam keadaan sadar, bebas dan bertanggung jawab. Di dalam sebuah perjanjian financial lease, pihak perusahaan yang menyewakan barang (*lessor*) memberikan tawaran (*offerte*) kepada pihak yang menyewa (*lessee*) untuk menerima tawaran atau akseptasi (*acceptatie*).

Pada umumnya perjanjian financial lease berbentuk perjanjian baku yang mana telah ditentukan klausul-klausulnya oleh salah satu pihak dalam hal ini pihak yang mempunyai kedudukan paling kuat (*lessor*), maka

---

<sup>40</sup> Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya paramita. Pasal 1337 dan 1338

waktu terjadinya sebuah kesepakatan menjadi sebuah perdebatan, menurut Hondius menanggapi ajaran penaklukan kemauan (*wilsonder werping*) dari zeylemaker, suatu kesepakatan tidak hanya adanya kemauan untuk takluk pada syarat ataupun klausul yang telah dibuat melainkan juga bagaimana melahirkan kepercayaan pada pihak yang diberi tawaran untuk mau diikat dengan perjanjian itu.<sup>41</sup>

Pendapat Hondius menitikberatkan sebuah perjanjian dikatakan telah mengikat pihak tergantung kepada kebiasaan yang berlaku dalam masyarakat. Pada dasarnya masyarakat menginginkan hal-hal yang bersifat pragmatis. Artinya dengan menandatangani perjanjian baku, ia akan segera mendapatkan sesuatu yang diinginkannya, tanpa memerlukan waktu yang lama.<sup>42</sup> Seperti, apabila ia membutuhkan barang-barang yang menjadi obyek leasing, maka begitu ia menandatangani perjanjian financial lease, perjanjian sudah terjadi.

Dengan telah ditandatanganinya standar kontrak tersebut, timbullah hak dan kewajiban para pihak. Selanjutnya Hondius mengemukakan bahwa kiranya tidak tepat kalau ada kesan seakan-akan hampir semua transaksi dibuat atas dasar syarat-syarat baku. Selalu masih banyak perjanjian yang dibuat sama sekali atau semata-mata dalam bentuk syarat-syarat kontrak individual. Tidak semua transaksi cocok untuk dibakukan sebagai contoh transaksi antara golongan swasta satu dengan swasta lain.<sup>43</sup>

Kegiatan Sewa Guna Usaha (leasing) dalam hal ini masih dapat dimungkinkan menggunakan syarat kontrak individual dimana perjanjian

---

<sup>41</sup> HS, Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Dluar KUHPerdara Buku Kesatui*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.173

<sup>42</sup> Ibid, hlm.174

<sup>43</sup> Ibid, hlm.155

dilakukan antara lembaga pembiayaan dengan suatu perusahaan yang membutuhkan barang modal.

Dalam KUHPerdara pasal 1321 dijelaskan bahwa terdapat tiga hal yang dapat menyebabkan tidak tercapainya sebuah kesepakatan secara bebas, yaitu paksaan, khilaf, dan penipuan.

- a. Paksaan ialah kekerasan jasmani atau ancaman (akan membuka rahasia) dengan sesuatu yang diperbolehkan hukum untuk menimbulkan ketakutan kepada seseorang sehingga ia membuat perjanjian. Paksaan dapat berupa paksaan fisik maupun psikis. Paksaan psikis sudah terjadi apabila ada ancaman menakuti-nakuti. Ancaman yang dimaksud disini adalah ancaman yang melawan hukum, misalnya dalam hal perjanjian financial lease pihak *lessor* mengancam akan membongkar semua rahasia perusahaan penyewa (*lessee*) apabila tidak menandatangani perjanjian. Apabila tidak melawan hukum, seperti ancaman gugatan atas kelalaian, maka tidak dapat dikatakan paksaan. Suatu paksaan menurut pasal 1323 KUHPerdara dapat menyebabkan batalnya sebuah perjanjian.
- b. Kekhilafan dibedakan dalam kekhilafan mengenai orangnya dinamakan *error in persona* dan kesesatan mengenai hakikat barangnya dinamakan *error ini substantia*. Menurut pasal 1322 KUHPerdara, kekhilafan tidak akan membatalkan perjanjian kecuali mengenai :
  - 1) Hakikat kebendaan yang menjadi pokok perjanjian tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (*error ini substantia*).

- 2) Orang terhadap siapa suatu perjanjian hanya akan dibuat (*error in persona*).

Hal pertama adalah prinsip umum yang harus dipegang, diikuti dan ditaati. Hal kedua merupakan pengecualian atau penyimpangan, yang dibatasi alasannya. Sebagai contoh dalam perjanjian sewa guna usaha, perusahaan pembiayaan A menyewakan sebuah mesin tertentu bagi sebuah perusahaan X yang dalam pandangannya mesin tersebut nantinya dapat meningkatkan efisiensi produksinya, setelah terjadinya perjanjian dengan harga sewa sebesar Rp.Z,- mesin tersebut dimanfaatkan oleh perusahaan X, setelah dimanfaatkan ternyata tidak sesuai dengan pandangan perusahaan X akan efisiensi yang dikehendaki. Dalam hal ini perusahaan pembiayaan A boleh beranggapan bahwa selama dan sepanjang seluruh informasi yang relevan mengenai keadaan mesin yang dileasingkan telah disampaikan kepada perusahaan X, maka tentunya ia tidak dapat dipersalahkan.

- c. Penipuan terjadi apabila salah satu pihak memberikan informasi yang tidak benar mengenai subyek maupun obyek yang diperjanjikan dengan tujuan untuk mempengaruhi pihak lainnya untuk memberikan persetujuan. Menurut KUHPerdara pasal 1328, masalah penipuan yang berkaitan dengan kesengajaan harus dibuktikan dan tidak boleh hanya dipersangkakan saja. Dalam hal ini, maka pihak terhadap siapa penipuan telah terjadi wajib membuktikan bahwa lawan pihaknya telah memberikan suatu informasi secara tidak benar dan hal tersebut disengaja olehnya, yang tanpa adanya

informasi yang tidak benar tersebut pihak lawannya tersebut tidak mungkin akan memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat. Sebagai contoh seperti kasus pada poin b dimana perusahaan pembiayaan A menyewakan suatu mesin yang apabila ia menginformasikan kepada perusahaan X mengenai keadaan mesin tersebut tidak seperti keadaan yang sebenarnya, yang oleh karenanya perusahaan X memberikan kesepakatannya pada perjanjian maka dapat dikatakan perusahaan pembiayaan A telah melakukan penipuan.

## 2. Adanya kemampuan untuk membuat perjanjian

Yang dimaksud dengan kemampuan adalah memiliki pengetahuan dan kehendak terhadap hal yang diperjanjikan serta dianggap mampu mempertanggung jawabkan apa yang diperjanjikannya. Dalam hal ini pihak yang akan melakukan sebuah perjanjian harus cakap untuk bertindak dalam hukum serta berwenang untuk itu. Masalah kewenangan bertindak orang perorangan dalam hukum, menurut doktrin ilmu hukum yang berkembang dapat dibedakan dalam :

- a. Kewenangan untuk bertindak untuk dan atas namanya sendiri, yang berkaitan dengan kecakapannya untuk bertindak dalam hukum. Dalam pasal 1329 KUH Perdata dijelaskan bahwa pada dasarnya semua orang adalah cakap untuk membuat sebuah perjanjian kecuali ia oleh peraturan undang-undang dinyatakan tidak cakap. Masalah cakap atau tidak cakapnya seseorang KUH Perdata memberikan limitasinya pada pasal 1330 dimana seseorang dianggap tidak cakap untuk membuat perjanjian bilamana ia :

1) Anak yang belum dewasa

Dalam hal kedewasaan, KUH Perdata pasal 1330 menentukan bahwa seseorang belum dikatakan dewasa apabila belum mencapai umur genap dua puluh satu tahun dan belum menikah. Dengan berlakunya Undang-undang perkawinan No 1 tahun 1974, kriteria usia kedewasaan seseorang yang diatur dalam KUH Perdata berganti menjadi 18 (delapan belas) tahun.

2) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan. Ketentuan dalam hal dapat ditemukan dalam rumusan pasal 433 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :<sup>44</sup>

”setiap orang dewasa, yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak dan gelap mata harus ditaruh dibawah pengampuan,. Pun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya.

Seseorang dewasa boleh juga ditaruh dibawah pengampuan karena keborosannya”

3) Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu. Dalam perkembangannya perempuan yang telah menikah atau seorang istri dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam pasal 31 UU No 1 tahun 1974 jo SEMA No 3 Tahun 1963.

<sup>44</sup> Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya paramita. Pasal 433

- b. Kewenangan untuk bertindak selaku kuasa pihak lain, yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan yang diatur dalam Bab XVI Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di bawah judul "pemberian kuasa"
- c. Kewenangan untuk bertindak dalam kapasitasnya sebagai wali atau wakil dari pihak lain. Dalam sebuah perjanjian financial lease yang dibuat, lessor diwakili oleh pengurus dari badan hukum yang berupa perusahaan pembiayaan yang berhak sesuai kecakapannya dalam hukum dan berwenang untuk bertindak atas nama dan untuk kepentingan badan hukum melakukan perjanjian financial lease dengan pihak lessee yang membutuhkan barang, akan tetapi tindakannya tersebut harus dalam batas-batas yang diizinkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan anggaran dasar dari badan hukum tersebut

### 3. Adanya obyek atau hal tertentu yang diperjanjikan

Obyek perjanjian harus jelas, apabila berupa barang maka harus jenis-jenis, jumlah, dan harganya. Hal ini sebagaimana diatur dalam KUH Perdata pasal 1333 yang mana berbunyi :

"Suatu perikatan harus mempunyai sebagai pokok perjanjian berupa suatu kebendaan yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah kebendaan tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung."<sup>45</sup>

Didalam ketentuan pasal 9 ayat 2 Keputusan Menteri Keuangan No 1169/KMK.01/1991, sebuah perjanjian financial lease haruslah memuat

---

<sup>45</sup> Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya paramita. Pasal 1333

nama, jenis, tipe ataupun lokasi penggunaan barang modal yang menjadi obyek perjanjian.

Dalam perjanjian financial lease, barang yang akan diberikan atau diserahkan kepada lessee untuk digunakan manfaatnya haruslah jelas akan jenisnya sehingga tidak terjadi kekeliruan, misalnya apabila barang yang disewa guna usaha adalah sebuah sepeda motor maka harus ditentukan merek sepeda motor tersebut, kapasitasnya serta spesifikasi lain yang melekat pada kebendaan sepeda motor yang dipilih oleh lessee sehingga nantinya tidak akan menimbulkan keraguan mengenai sepeda motor lainnya yang serupa tetapi bukan yang dimaksud.

Masalah kebendaan yang dapat menjadi obyek dalam perjanjian dibatasi oleh pasal 1332 KUH Perdata dimana hanya kebendaan yang dapat diperdagangkan saja dan berada dalam lapangan harta kekayaan. Obyek perjanjian financial lease adalah barang modal yang dibeli oleh lessor atas permintaan lessee. Barang modal tersebut dapat berupa barang bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan lebih spesifik penggolongan jenis barang yang disewa guna usaha oleh pasal 5 Keputusan Menteri Keuangan No 1169/KMK.01/1991 ditentukan berdasarkan pasal 11 Undang-undang No. 7 Tahun 1983 tentang pajak penghasilan. Suatu perjanjian financial lease yang tidak menyebutkan obyeknya otomatis batal menurut hukum.

#### 4. Suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal merupakan syarat keempat untuk sahnya perjanjian. Mengenai syarat ini pasal 1335 KUH Perdata menyatakan



bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Dalam uraian mengenai kebebasan berkontrak dijelaskan bahwa pada dasarnya hukum tidak memperhatikan apa yang ada dalam benak, ataupun hati seseorang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah apa yang tertulis, yang pada pokoknya menjadi perikatan yang harus atau wajib dilaksanakan oleh debitor dalam perjanjian tersebut. Oleh karena itu, maka selanjutnya dalam pasal 1336 KUH Perdata dinyatakan lebih lanjut bahwa

“Jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang tidak terlarang, atau jika ada sebab lain selain daripada yang dinyatakan itu, perjanjian itu adalah sah.”<sup>46</sup>

Dari rumusan pasal 1336 KUH Perdata jelas dapat dilihat bahwa memang pada dasarnya undang-undang tidak pernah mempersoalkan apakah yang menjadi alasan atau dasar dibentuknya perjanjian tertentu, yang ada diantara para pihak. Mungkin saja suatu perjanjian dibuat berdasarkan alasan yang tidak mutlak sama antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.<sup>47</sup> Dalam sebuah perjanjian financial lease oleh perusahaan pembiayaan misalnya, alasan lessor (perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan leasing) menyewakan barang, dalam hal ini lessor adalah untuk memperoleh keuntungan margin tertentu yang berlaku pada perusahaan pembiayaan tersebut. Sedangkan pada sisi perusahaan penyewa (lessee), barang tersebut nantinya dapat digunakan

<sup>46</sup> Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya paramita. Pasal 1336

<sup>47</sup> Kartini Muljadi dan Gumawan Widjaja, "Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian", Rajawali Press, 2002, hlm. 162

manfaatnya untuk keperluan modal kerja dan nantinya dapat dimiliki dengan menggunakan hak opsi. Dalam hal ini terlihat jelas bahwa undang-undang hanya memperhatikan apakah prestasi yang disebutkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut merupakan prestasi yang tidak dilarang oleh hukum dan oleh karenanya maka dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Pada akhirnya sebuah sebab yang halal didalam perjanjian dibatasi oleh ketentuan pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Keempat syarat-syarat sahnya perjanjian seperti tersebut diatas, oleh Subekti digolongkan kedalam dua bagian, yakni syarat subyektif dan syarat obyektif. Yang termasuk kedalam syarat subyektif adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian. Disebut syarat subyektif karena kedua syarat tersebut berkaitan dengan orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian.

Sedangkan yang termasuk kedalam syarat obyektif adalah mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Disebut syarat obyektif karena menyangkut tentang perjanjiannya sendiri oleh obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

## **2. Syarat Sahnya Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik**

Suatu perjanjian (akad) tidak cukup hanya ada secara faktual tetapi keberadaannya juga harus sah secara *syar'i* (yuridis) agar perjanjian (akad) tersebut dapat melahirkan akibat-akibat hukum yang dikehendaki oleh para

pihak yang membuatnya. Untuk itu suatu akad harus memenuhi unsur-unsur pokok dan syarat-syarat yang ditentukan oleh Hukum.<sup>48</sup>

Akad pembiayaan *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) adalah akad sewa menyewa barang antara pemilik aset atau yang menyewakan (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) yang diikuti janji, bahwa pada saat yang ditentukan kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*. Dalam fatwa DSN No 27/DSN-MUI/III/2002 bagian ketentuan umum ditentukan, bahwa akad *ijarah muntahia bittamlik* harus disepakati ketika akad *ijarah* ditandatangani. Oleh karena itu, ketentuan yang menjadi syarat sahnya akad *Ijarah* berlaku pula pada akad *ijarah muntahia bittamlik*.

Sebuah akad mengenai jual-beli yang dilakukan secara tidak tunai haruslah berbentuk tertulis, hal ini sesuai dengan kaidah syariah dalam Al-Quran :

*"Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu melakukan transaksi tidak secara tunai dengan jangka waktu yang ditentukan, maka hendaklah kamu menuliskannya (mencatatnya). Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan adil (betul dan teliti). Dan janganlah penulis enggan menuliskannya menurut yang diajarkan Allah SWT. Maka hendaklah penulis itu menuliskan dan hendaklah orang yang berhutang mendiktekan apa yang akan ditulis itu dan hendaklah ia bertaqwa pada Tuhannya dan jangan ia mengurangi hutangnya sedikitpun. Sekiranya orang yang berhutang itu lemah ingatannya atau fisiknya atau ia tidak mampu mendiktekannya, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan jujur. Dan hendaklah transaksi itu dipersaksikan dengan dua orang lelaki di antaramu. Sekiranya tidak ada dua orang saksi laki-laki, mereka boleh digantikan oleh seorang lelaki dan dua orang wanita*

<sup>48</sup> Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, hlm. 242

*dari saksi-saksi yang kamu sukai, sehingga manakala salah seorang lupa, ia dapat diingatkan oleh seorang lagi. Dan janganlah saksi-saksi itu enggan apabila mereka dipanggil (diminta menjadi saksi). Janganlah kamu jemu (lalai) menuliskan hutang (transaksi) itu, baik sedikit maupun besar jumlahnya sampai batas waktu pembayarannya. Demikian itu (mencatat hutang piutang) lebih adil menurut ajaran Allah SWT dan lebih menguatkan kesaksian serta lebih dekat (lebih mudah) untuk tidak menimbulkan keraguanmu (kelak). (Tuliskan transaksi itu) kecuali transaksi tunai yang kamu lakukan sesama kamu, maka tidaklah kamu berdosa jika tidak menuliskannya. Dan adakanlah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah penulis dan saksi itu mempersulit atau mereka jangan pula dipersulit. Jika kamu berbuat demikian, maka itu adalah perbuatan fasik. Dan takutlah kepada Allah SWT. Dialah yang mengajarmu. Dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu” (Qs. 2 : 282)*

Allah SWT telah memberikan perhatian khusus tentang pencatatan atas perjanjian (akad). Dibuktikan dengan diturunkannya ayat terpanjang dalam al-Qur'an tersebut. Bahkan dalam suatu hadis qudsi, Allah SWT menyatakan :

*”Aku (Allah) adalah orang ketiga dalam perjanjian (akad) selama kedua orang yang berjanji tidak berkhianat”.*

Dalam surat al-Baqarah ayat 282 tersebut dinyatakan bahwa sebuah perjanjian dalam bentuk tertulis memberikan manfaat yakni supaya lebih adil menurut ajaran Allah SWT, lebih menguatkan kesaksian dan lebih (mudah) tidak menimbulkan keragu-raguan.

Kaidah syariah mengenai sebuah akad dalam bentuk tertulis dalam Quran surat al-Baqarah ayat 282 di atas telah terimplementasi didalam praktek bisnis

keuangan syariah, sebagaimana halnya dalam praktek di perbankan syariah. Dalam Surat Edaran Bank Indonesia No.10/14/DPbS sehubungan dengan telah diterbitkannya Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, maka semua jenis produk bank syariah dalam hal ini juga termasuk pembiayaan atas dasar akad ijarah muntahia bittamlik, harus menuangkan kesepakatan yang telah tercapai antara pihak bank dengan nasabah dalam sebuah akad yang berbentuk tertulis.

Sebuah kontrak atau akad yang dibuat secara tertulis juga harus memenuhi beberapa kaidah syariah sebagai sebuah syarat agar akad tersebut sah dan dapat berlaku hukum bagi para pembuatnya. Diantara syarat sahnya akad Ijarah muntahia bittamlik sebagai berikut :

5. Ijab dan kabul (*sighat Ijarah*)

*Sighat Ijarah* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul, baik secara verbal atau dalam bentuk lain yang *equivalent*, dengan cara penawaran dari pemilik aset (*mu'ajjir*) dan penerimaan yang dinyatakan oleh penyewa (*musta'jir*).

Sebuah akad Ijarah muntahia bittamlik baru dapat dikatakan sah dan menimbulkan akibat hukum apabila telah terjadi kesesuaian antara ijab dan kabul (*Tawafuq*) atau telah adanya kesepakatan berdasarkan kehendak murni dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian.

Menurut kaidah syariah, yang dipegangi adalah kehendak nyata sebagaimana terungkap dalam wujud eksternalnya, bukan kehendak batin yang tersembunyi dalam hati. Kehendak batin tidak dapat berkedudukan sama dengan perbuatan hukum kongkrit, dan perikatan tidak lahir dari

sekedar bertemunya niat dari para pihak. Kaidah yang populer di kalangan fuqaha' menyatakan: "Tiada dinisbatkan suatu pernyataan kepada orang yang berdiam diri saja" (*La yunsabu ila sakinin qawln*).<sup>49</sup> Karena itu, berjanji (wa'ad) tanpa adanya pengikatan kedua belah pihak dengan mengikrarkannya secara lisan dan juga tulisan untuk menyewakan belum merupakan akad sewa (*ijarah*) dan orang yang berjanji itu tidak dapat dipaksa menyewakannya. Oleh karenanya Ijab dalam akad *ijarah* muntahia bittamlik haruslah jelas maksudnya dan tegas. Jelas dalam arti bahwa kata-kata yang digunakan menunjuk secara jelas pada akad yang dimaksud dan akibat hukum yang dikehendaki. Tegas dalam arti bahwa pernyataan kehendak itu tidak diembeli dengan hal-hal yang menunjukkan ketidakmampuan untuk melahirkan akad.

Seperti halnya ijab, kabul disyaratkan kejelasan maksud, ketegasan isi dan didengar atau diketahui oleh pihak yang kepadanya ijab ditujukan. Untuk menentukan kapan dan dimana akad terjadi, maka sebuah kesesuaian antara ijab dan kabul atau kata sepakat terhadap akad dari kedua belah pihak yang melakukan perjanjian haruslah dicapai dalam satu majelis yang sama atau kesatuan waktu bagi para pihak untuk tetap terpusat pada persoalan akad dan tidak beralih dari konteks permasalahan yang ingin diperjanjikan, apabila mereka sudah beralih pembicaraan ke masalah lain, maka majelis akad bubar dan kabul tidak dapat diberikan. Dalam hal ini majelis yang sama dapat berarti juga tidak beralihnya *mu'ajjir* maupun *musta'jir* dari tempat diadakannya akad apabila kedua

<sup>49</sup> Hasbi As-Shiddiqie, 1974, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Bulan Bintang, hlm. 29

belah pihak secara langsung bertemu tanpa dibantu oleh media teknologi apapun seperti internet.

Akad ijarah muntahia bittamlik dalam penerapannya oleh lembaga keuangan ataupun bank yang menggunakan prinsip syariah pada umumnya berbentuk perjanjian baku (*'aqd al-idz'an*) dimana pihak penerima penawaran tidak memiliki daya tawar apa-apa dalam proses penciptaan akad tersebut. Karenanya penerimaan terhadap klausul yang sudah dibakukan tersebut merupakan kabul yang berarti petanda ridha (setuju). Dalam hal ini qobul tidak harus berupa pernyataan lisan yang dapat didengar oleh yang menawarkan melainkan dengan sebuah sikap diam dan perbuatan menandatangani kontrak dapat menjadi keterangan akan persetujuan. Hal ini berdasar pada sebuah kaidah syariah yang menyatakan: “Kepada orang diam tak dapat dihubungkan suatu pernyataan, tetapi sikap diam pada saat dibutuhkan adalah keterangan” (*La yunsabu ila sakitin qawlun lakin al-sukut fi ma'rid al-hajat bayan*).

Namun dalam ketentuan syariah terdapat sejumlah prinsip yang menekankan keseimbangan dan keadilan diantara para pihak dalam perjanjian, apabila kemudian klausul baku itu ternyata memberatkan atau merugikan pihak penerima penawaran, maka hukum memberikan perlindungan terhadapnya dalam bentuk permintaan kepada hakim untuk mengubah atau membebaskannya dari klausul tersebut.<sup>50</sup>

Oleh karena dalam akad pembiayaan ini terdapat perpindahan kepemilikan barang diakhir masa sewa maka pada awal akad terdapat juga janji (*wa'ad*) dari pihak yang menyewakan yangmana hukumnya tidak

<sup>50</sup> Anwar, Syamsul, *op cit.*, hlm.320

mengikat. Apabila janji tersebut ingin dilaksanakan, maka harus ada akad perpindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai. Dalam hal ini tujuan yang terkandung dalam pernyataan mu'ajjir (ijab) dalam penawarannya sebagai pemilik aset haruslah jelas secara *ta'ati* (aktif bukan diam) dan dapat dipahami (*Jala'ul Ma'na*) sebagai akad ijarah muntahia bittamlik (menyewakan barang dan memberikan pilihan bagi si penyewa untuk dikemudian harinya dapat memiliki barang yang disewakan).

Dalam sebuah perjanjian, apabila kehendak para pihak tidak murni atau dengan kata lain cacat menyebabkan perizinan (persetujuan) yang diberikannya tidak sempurna, meskipun sudah lahir secara sah, perjanjian yang dibuat tersebut dapat dibatalkan. Dalam hukum Islam, cacat kehendak meliputi :

1) Paksaan (*al-ikrah*)

Paksaan dapat berupa perbuatan aktif atau berupa tidak berbuat yang dapat menimbulkan suatu bahaya terhadap orang yang diancam. Nacaman bahaya dapat bersifat fisik dan dapat pula bersifat non fisik.

Dalam hukum Islam, paksaan dibedakan menjadi dua macam dilihat dari segi berat-ringannya, yaitu (1) paksaan berat (*al-ikrah al-mulji*) atau kadang-kadang disebut paksaan sempurna, dan (2) paksaan ringan (*al-ikrah gair al-mulji*) atau kadang-kadang disebut paksaan tidak sempurna.

Yang dimaksud dengan paksaan berat adalah paksaan yang sangat menekan di mana seseorang tidak lagi punya pilihan apa-apa



selain mengerjakan apa yang dipaksakan kepadanya. Misalnya orang dipaksa untuk menyetujui akad ijarah muntahia bittamlik dengan menandatangani yang apabila tidak dilakukan diancam akan dibunuh atau dirusak anggota badannya atau dimusnahkan seluruh harta bendanya.

Sedangkan paksaan ringan (tidak sempurna) adalah paksaan dengan menggunakan ancaman yang tidak menghilangkan nyawa atau tidak merusak anggota badan dan tidak menghilangkan seluruh kekayaan seseorang, seperti ancaman dikurung, dipukul atau dirusak sebagian miliknya. Termasuk dalam jenis ini ancaman menyangkut karir atau nama baik, seperti ancaman tidak akan dinaikkan pangkat atau ancaman dibukakan rahasianya.<sup>51</sup>

Sebuah akad sewa-menyewa seperti akad ijarah ataupun ijarahmuntahia bittamlik, apabila dibuat dibawah paksaan maka dapat dibatalkan atau dapat di-*fasakh*. Dasar hukum paksaan sebagai alasan pembatalan akad dalam hukum islam adalah sabda nabi :

*"Allah menghapus dari umatku kekeliruan (kekhilafan), kelupaan dan hal-hal yang dipaksakan kepada mereka."* (HR. Al-Hakim dan Ibn Majah)

## 2) Penipuan

Para ahli hukum Islam mendefinisikan penipuan sebagai tindakan mengelabui oleh salah satu pihak terhadap pihak lain dengan perkataan atau perbuatan bohong untuk mendorongnya

<sup>51</sup> Anwar, Syamsul, op.cit.,hlm.165

memberikan perizinan dimana kalau bukan karena tindakan itu ia tidak akan memberikan perizinannya.<sup>52</sup>

Dasar pelarangan penipuan dalam perjanjian menurut hukum Islam adalah hadis Nabi :

*"Dari Abu Hurairah, ia mengatakan : Rasulullah SAW pernah lewat pada seseorang yang sedang menjual bahan makanan, lalu Rasulullah memasukkan tangannya ke dalam bahan makanan itu, lalu ternyata bahan makanan tersebut tipuan. Maka Rasulullah SAW bersabda, "tidak termasuk golongan kami orang yang menipu" (HR. Ibn Majah)*

Dalam hadis lain dinyatakan,

*"Dari 'Abdullah ibn Dinar, ia mengatakan : pernah seorang laki-laki menerangkan kepada Rasulullah SAW bahwa ia ditipu dalam jual-beli, lalu Rasulullah SAW mengatakan: "Barangsiapa yang engkau melakukan jual-beli dengannya, maka katakan: 'tidak ada penipuan'" (HR. Muslim)*

Hadis kedua melarang setiap penipuan dalam jual-beli dan ini merupakan ketentuan syarak dan tidak perlu disyaratkan oleh para pihak. Larangan ini berarti bahwa pihak tertipu mempunyai khayar untuk membatalkan atau meneruskan akad jual-beli. Larangan ini, meskipun dalam hadis ini hanya menyangkut jual-beli, namun berlaku umum terhadap seluruh perjanjian, karena secara umum penipuan dilarang, sesuai dengan semangat hadis pertama yang

<sup>52</sup> Anwar, Syamsul, op.cit.,hlm.169

menyatakan bahwa tidak termasuk golongan umat Muhammad orang yang melakukan penipuan.<sup>53</sup>

### 3) Kekhilafan

Yang dimaksud dengan kekhilafan adalah suatu keadaan dalam diri seseorang yang mendorongnya untuk menggambarkan sesuatu tidak sebagaimana kenyataannya.<sup>54</sup>

Kekhilafan dalam hukum Islam dapat terjadi pada benda dan dapat terjadi pada orangnya. Kekhilafan pada benda ada yang mengakibatkan akad batal (demi hukum) dan ada yang mengakibatkan akad dapat dibatalkan, yakni pihak berkepentingan (yang khilaf) mempunyai hak khiyar.

Dalam hukum Islam apabila akad adalah batal kekhilafan terjadi pada benda yang berbeda jenis atau sama jenisnya namun terdapat perbedaan besar dalam hal kegunaan atau manfaatnya. Berbeda jenis maksudnya adalah bahwa salah satu pihak menginginkan menyewa mobil, misalnya, akan tetapi kemudian ternyata barang yang disewakan itu sepeda motor. Sepeda motor dan mobil adalah dua jenis yang berbeda. Atau salah satu pihak menyewa sebuah mesin dengan merek zakusa akan tetapi kemudian ternyata bukan mesin bermerek zakusa, disini terjadi kekhilafan pada barang yang sama jenisnya akan tetapi terdapat perbedaan yang mencolok tentang hakikat barang tersebut. Dalam kedua contoh yang dikemukakan di atas, akad menjadi batal dengan sendirinya, karena dianggap obyeknya tidak ada.

<sup>53</sup> Ibid, op.cit.,hlm.170

<sup>54</sup> Ibid, op.cit.,hlm.178

Apabila jenis barangnya sama namun terdapat perbedaan mengenai hakikat barang, hanya saja perbedaan itu tidak mencolok, melainkan hanya menyangkut *sifat yang diinginkan* pada barang itu, maka dalam hukum Islam akad tidak batal, tetapi pihak yang khilaf mempunyai khiyar sifat (*khiyar al-wasf*) sebagai contoh penyewa menginginkan mesin dengan merek katana berkekuatan 400 akan tetapi kemudian mesin dengan merek katana berkekuatan lebih rendah dari itu. Apabila pada barang yang diinginkan terdapat cacat dan pihak yang menyewa tidak mengetahuinya atau terjadi kekhilafan maka diberikan sebuah khiyar yang berupa khiyar cacat.

#### 4) Ketidakseimbangan prestasi

Ketidakseimbangan prestasi dalam hukum perjanjian Islam disebut *al-gabn*. Dengan ketidakseimbangan prestasi dimaksudkan ketidakseimbangan antara nilai dari apa yang diterima salah satu pihak dalam akad dengan nilai dari apa yang diberikan.<sup>55</sup>

Dalam sebuah akad pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dengan janji menjual barang pada akhir periode sewa (*IMBT with a promise to sell*) harga jual barang disepakati pada awal perjanjian, misalnya barang yang menjadi obyeknya adalah sebuah kendaraan truck senilai Rp. 250 juta pada hal harga pasarnya hanya berkisar Rp. 240 juta dan karena itu Rp. 250 juta adalah harga yang sangat mahal, namun masih wajar karena harga Rp.250 juta itu merupakan harga tertinggi truck tersebut, maka sang musta'jir mengalami ketidakseimbangan prestasi ringan. Akan tetapi, bila harga jualnya

<sup>55</sup> Ibid, hlm.185

sebesar Rp. 290 juta, padahal menurut taksiran ahli harganya paling tinggi adalah Rp.250 juta, maka musta'jir tersebut mengalami ketidakseimbangan prestasi mencolok. Dalam hal ketidakseimbangan prestasi yang mencolok dalam sebuah akad apabila disebabkan oleh adanya eksploitasi (penyalahgunaan keadaan) oleh mitra akad, maka terjadi cacat kehendak yang menjadi alasan *fasakh* (pembatalan) akad.

6. Subyek perikatan (*Al-'Aqidain*)

*Al-'Aqidain* adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad (perjanjian), dari sudut hukum adalah sebagai subyek hukum.

Sebuah perjanjian syariah dapat dikatakan sah apabila adanya berbilang pihak (lebih dari satu pihak) karena akad itu adalah pertemuan ijab dari salah satu pihak dan kabul dari pihak lain. Subyek hukum yang melakukan perjanjian atau akad pembiayaan ijarah muntahia bittamlik terdiri dari pihak pemberi sewa (*mu'ajjir*) dan penyewa (*musta'jir*) dimana pemberi sewa ini dalam prakteknya berbentuk sebuah badan hukum.

Dalam Islam, badan hukum tidak diatur secara khusus. Namun, terlihat pada beberapa dalil menunjukkan adanya badan hukum dengan menggunakan istilah *al-syirkah*, seperti yang tercantum dalam QS. Shaad (38):24

*"Daud berkata: "Sesungguhnya dia telah berbuat zalim kepadamu dengan meminta kambingmu itu untuk ditambahkan kepada kambingnya. Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali*

orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini." Dan Daud mengetahui bahwa Kami mengujinya; maka ia meminta ampun kepada Tuhannya lalu menyungkur sujud dan bertaubat."

dan QS. An-Nisaa (4):12, juga dalam Hadist Qudsi riwayat Abu Dawud dan Al-Hakim dari Abu Hurairah, bahwa Nabi Muhammad SAW bersabda; "Aku (Allah) adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, sepanjang salah seorang dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya, maka Aku keluar dari keduanya."<sup>56</sup>

Dalam hal pembuatan akad ijarah muntahia bittamlik maka badan hukum yang berupa lembaga keuangan ataupun bank syariah yang bertindak sebagai *mu'ajir* mendelegasikan atau memberikan mandat kepada salah seorang pengurusnya untuk melakukan ijab dan kabul dengan *musta'jir* (penyewa) yang terdiri dari perseorangan ataupun badan hukum. Hal ini terlihat adanya perwakilan (*wakalah*) yang dilakukan badan hukum kepada pengurusnya untuk melakukan akad.

Sesuai dengan syarat umum *syirkah* (badan hukum) dalam hukum Islam bilamana salah satu pihak jika bertindak hukum terhadap obyek perserikatan itu, dengan izin pihak lain maka dianggap sebagai wakil seluruh pihak yang berserikat.<sup>57</sup> Akan tetapi pengurus sebagai seorang manusia dalam membuat akad tersebut haruslah memenuhi syarat kecakapan bertindak dalam hukum. Hukum Islam mengistilahkan orang yang sudah cakap menerima dan bertindak hukum dengan *Mukallaf*.

<sup>56</sup> Dewi, Gemala, 2006, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana. hlm. 59

<sup>57</sup> Ibid, hlm. 117

*Mukallaf* adalah orang yang telah mampu bertindak secara hukum, baik yang berhubungan dengan Tuhan maupun dalam kehidupan sosial.

Dari segi kecakapan menerima dan melakukan perbuatan hukum (*al-ahliyyah*) menurut hukum Islam terbagi menjadi 4 (empat) tingkat kecakapan hukum, yaitu :<sup>58</sup>

- a) Kecakapan menerima hukum tidak sempurna (*ahliyyatul-wujub an-naqishah*), yang dimiliki subyek hukum ketika berada dalam kandungan ibu;
- b) Kecakapan menerima hukum sempurna (*ahliyyatul-wujub al-kamilah*), yang dimiliki oleh subyek hukum sejak lahir hingga meninggal;
- c) Kecakapan bertindak hukum tidak sempurna (*ahliyyatul ada' an-naqishah*), yang dimiliki subyek hukum ketika berada dalam usia *tamyiz* (usia 7 tahun hingga pubertas) ;
- d) Kecakapan bertindak hukum sempurna (*ahliyyatul-ada' al-kamilah*), yang dimiliki subyek hukum sejak menginjak dewasa hingga meninggal.

Dari segi kecakapan untuk melakukan akad (perjanjian), manusia dapat terbagi atas tiga bentuk.<sup>59</sup>

- d. Manusia yang tidak dapat melakukan akad apapun, seperti manusia yang cacat jiwa, cacat mental, anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- e. Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, seperti anak yang sudah *mumayyiz* tetapi belum mencapai baligh.

<sup>58</sup> Anwar, Syamsul, op.cit.,hlm.109

<sup>59</sup> Dewi, Gemala, op.cit.,hlm.54

- f. Manusia yang dapat melaksanakan seluruh akad, yaitu untuk yang telah memenuhi syarat-syarat *mukallaf*.

Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi sebagai *mukallaf* agar dapat melakukan sebuah perjanjian atau akad ijarah muntahia bittamlik, diantaranya adalah sebagai berikut :

- 3) *Baligh*. Ukuran Baligh seseorang telah bermimpi (*ihtilam*) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan. Baligh juga dapat diukur dari usia seseorang, seperti yang tercantum dalam Hadist dari Ibnu Umar yaitu 15 tahun. Dalam Hadist tersebut diceritakan bahwa Ibnu Umar tidak diizinkan Nabi Muhammad SAW untuk berperang (perang uhud) ketika usianya 14 tahun. Ketika usianya mencapai 15 tahun, ia diizinkan untuk turut berperang (perang khandaq). Terhadap yang sudah baligh sudah dapat dibebani hukum taklif atau sudah dapat bertindak hukum.
- 4) Berakal sehat. Seseorang yang melakukan perikatan harus memiliki akal yang sehat. Dengan akal sehat, ia akan memahami segala perbuatan hukum yang dilakukan dan akibat hukum terhadap dirinya maupun orang lain. Seseorang yang gila, sedang marah, sedang sakit atau sedang tidur, tidak dapat menjadi subyek hukum yang sempurna. Nabi Muhammad SAW bersabda, “*Diangkat pembebanan hukum dari tiga (jenis orang): orang tidur sampai ia bangun, anak kecil sampai ia baligh, dan orang gila sampai ia sembuh*” (HR. Al-Bukhari, Abu dawud, At-tirmidzi, An-Nasa’I, Ibnu Majah, dan Ad Daruqudni dari Aisyah binti Abu bakar dan Ali Bin Abi Talib).



Selain hal tersebut diatas, dalam kaitannya dengan *al-'aqidain* terdapat hal yang harus diperhatikan, yaitu *wilayah* (kewenangan) dan *wakalah* (perwakilan).

- a) *Wilayah* (kewenangan), yaitu kekuasaan hukum yang pemiliknya dapat melakukan perbuatan hukum, melakukan akad dan menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan. Syarat seseorang untuk mendapatkan *wilayah* akad adalah orang yang cakap menerima dan melakukan perbuatan hukum secara sempurna.

*Wilayah* ini terdapat dalam beberapa bentuk, ada yang disebut *Niyabah ashliyah*, yaitu seseorang yang mempunyai kecakapan sempurna dan melakukan tindakan hukum untuk kepentingannya sendiri. Dan ada juga yang disebut *Niyabah al-syar'iyah*, yaitu kewenangan atau kekuasaan yang diberikan kepada pihak lain yang mempunyai kecakapan sempurna untuk melakukan tindakan hukum atas nama orang lain.

Kewenangan ini dapat didasarkan pada *ikhtiyariyah* (memilih menentukan sendiri) atau pada *ijbariyah* (keputusan hakim). Perihal *wilayah* ini terjadi karena adanya kecakapan bertindak hukum yang tidak sempurna seperti anak kecil yang belum berusia baligh.

- b) *Wakalah* (perwakilan) yaitu pengalihan kewenangan perihal harta dan perbuatan tertentu dari seseorang kepada orang lain untuk mengambil tindakan tertentu dalam hidupnya. Dalam wakalah ini, *wakil* (yang mewakili) harus mempunyai kecakapan bertindak hukum yang sempurna.

7. Objek perikatan (*Mahallul 'Aqd*)

*Mahallul 'Aqd* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan. Obyek akad tersebut menjadi sebuah sasaran yang hendak dicapai oleh para pihak melalui penutupan akad. Apabila tidak ada obyek, tentu akadnya menjadi sia-sia dan tidak melahirkan sebuah prestasi bagi para pihak yang terlibat. Pada akhirnya, obyek akad dibutuhkan sebagai sebuah hal yang karenanya akad dibuat dan memberikan akibat hukum.

Bentuk objek akad dapat berupa benda berwujud, seperti mobil dan rumah, maupun benda tidak berwujud, seperti manfaat. Akad pembiayaan ijarah muntahia bittamlik memuat obyek berupa manfaat dari penggunaan barang dan barang itu sendiri dengan kejelasan wujud ataupun sifatnya.

Dalam hukum perjanjian Islam terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *mahallul 'aqd* atau obyek akad diantaranya sebagai berikut

:

a. objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan

Suatu perikatan yang objeknya tidak ada adalah batal seperti menjual anak hewan yang masih dalam perut induknya atau menjual tanaman sebelum tumbuh. Hanya saja, ternyata tuntutan kehidupan masyarakat saat ini menghendaki bahwa dalam beberapa kasus akad terhadap obyek yang belum ada sepatutnya dipandang sah agar kepentingan ekonomi dalam kehidupan masyarakat dapat berjalan dengan lancar. Atas dasar itu para ahli hukum Islam pada zaman lampau memberikan pengecualian terhadap beberapa jenis akad khusus yang salah satunya adalah akad ijarah muntahia bittamlik.

Akad pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dapat diartikan sebagai akad jual beli manfaat yang belum ada. Sesuatu yang belum ada tidak dapat menjadi obyek jual beli dan tidak boleh menyandarkan jual beli kepada sesuatu yang akan diambil di kemudian hari. Barang yang diambil manfaatnya pun apabila pihak bank yang bertindak sebagai *mu'ajjir* tidak memilikinya maka akan dibeli dari pihak ketiga yakni penjual/supplier, dalam hal ini tidak dapat dimungkinkan saat penutupan akad, barang yang diinginkan untuk diambil manfaatnya oleh pihak *musta'jir* berada dalam satu majelis akad.

Pada akhirnya asas umum bahwa obyek akad harus ada pada waktu dibuatnya akad dilanggar dan diberlakukan ketentuan khusus, yaitu *istishan* (kebijaksanaan hukum) untuk membenarkan akad ijarah muntahia bittamlik.

b. Obyek perikatan dibenarkan oleh syariah

Benda-benda yang menjadi objek perikatan ijarah muntahia bittamlik haruslah memiliki nilai dan manfaat serta tidak bertentangan dengan syarak, ketertiban umum dan kesusilaan. Contoh obyek yang bertentangan dengan syarak serta ketertiban umum seperti narkoba atau VCD porno dan benda – benda yang sifatnya tidak suci, seperti bangkai, minuman keras, anjing, babi atau darah.

Dalam hal ini terdapat sebuah hadis Rasulullah yang berbunyi :

“Dari Abu Mas’ud (diriwayatkan) bahwa Rasulullah SAW melarang mengambil harga anjing, upah pelacur, dan upah tukang tenung.”

(HR. Ahmad)

Selain itu, sebuah akad yang memuat klausul-klausul mengenai obyek akad akan tetapi menghalalkan riba dan menghalalkan segala apa yang diharamkan oleh ketentuan syarak maka akad tersebut fasid.

c. Obyek akad harus jelas dan dikenali

Suatu benda ataupun manfaatnya yang menjadi objek perikatan ijarah muntahia bittamlik harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh pihak yang melakukan akad. Hal ini bertujuan agar tidak menjadi kesalahpahaman di antara para pihak yang dapat menimbulkan sengketa.

Menurut ketentuan Dewan Syariah Nasional dalam fatwanya No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang ijarah mengenai obyek yang mana berlaku juga pada ijarah muntahia bittamlik menyatakan bahwa manfaat sebagai obyek akad harus dapat dikenali secara spesifik sedemikian rupa dan dapat dinyatakan dengan jelas termasuk identifikasi secara fisik dan juga jangka waktunya untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.

Apabila benda yang akan diambil manfaatnya tidak dapat dihadirkan dalam majelis akad, maka dapat dideskripsikan dengan suatu keterangan yang dapat memberikan gambaran yang jelas dan menghilangkan ketidakjelasan yang mencolok mengenai obyek. Jika

benda tersebut berupa benda yang serupa jenisnya akan tetapi berbeda sifatnya maka dijelaskan dengan menyebutkan jenis dan sifat yang ada pada obyek tersebut.

d. Objek dapat diserahkan

Benda yang menjadi objek perikatan dapat diserahkan pada saat akad terjadi, atau pada waktu yang disepakati. Dalam pembiayaan ijarah muntahia bittamlik yang menjadi obyek akadnya adalah manfaat benda oleh karenanya manfaat tersebut harus dapat dipastikan untuk nantinya diambil atau dinikmati oleh pihak yang menyewa (*musta'jir*) baik barang tersebut diserahkan pada waktu majelis akad ataupun waktu yang disepakati kedua belah pihak. Dasar ketentuan bahwa obyek harus dapat diserahkan terdapat dalam beberapa hadis Nabi SAW, antara lain adalah :

- 1) Hadis Hakim Ibn Hizam yang menyatakan bahwa Nabi SAW bersabda : *jangan engkau menjual barang yang tidak ada padamu.* (HR AN-Nasa'i)
- 2) Hadis Abu Hurairah yang mengatakan: *Rasulullah SAW melarang jual beli lempar kerikil dan jual beli gharar* (HR. Muslim)

Larangan menjual barang yang tidak ada pada seseorang dalam hadis pertama *causa legis*-nya adalah karena Nabi SAW mempertimbangkan bahwa barang itu tidak dapat dipastikan apakah akan dapat diserahkan oleh penjual atau tidak. Atas dasar itu disimpulkan suatu aturan umum mengenai obyek akad, yaitu bahwa obyek tersebut harus merupakan barang yang dapat dipastikan bisa

diserahkan. Sedangkan dalam hadis kedua terdapat jual beli gharar yang mana dilarang oleh Nabi, gharar disini berarti suatu obyek yang tidak dapat dipastikan apakah akan bisa diserahkan atau tidak.<sup>60</sup>

8. Tujuan perikatan (*Maudhu'ul 'Aqd*)

Tujuan akad (*Maudhu'ul 'Aqd*) adalah maksud pokok yang hendak diwujudkan oleh para pihak dari sebuah akad yang dibuat. Misalnya tujuan akad ijarah muntahia bittamlik adalah memindahkan milik atas manfaat barang yang disewa kepada penyewa dengan imbalan serta perpindahan milik atas barang pada akhir sewa. Meskipun terdapat asas bahwa “segala sesuatu diperbolehkan” (*al-ashlu fi al-asyya' al-ibahah*) yang berarti bahwa segala macam akad pada dasarnya adalah boleh dibuat namun dikecualikan yang tujuannya bertentangan dengan syariah.

Dalam kaidah hukum Islam juga dikenal sebuah asas “segala sesuatu dipertimbangkan menurut tujuannya” (*al-umuru bi maqashidiha*) yang berarti sebuah akad yang dibuat apabila tujuannya sah, maka sah pula akadnya jika memenuhi rukun dan syarat lain dan tidak sah apabila tujuannya tidak sah secara syariah.<sup>61</sup> Sebagai contoh *mu'ajjir* menyewakan tangga kepada *musta'jir* dengan tujuan (yang dinyatakan secara tegas) untuk dimiliki manfaat tangga tersebut untuk memanjat tembok rumah orang lain guna melakukan pencurian, maka akad ijarah tersebut tidak sah karena bertentangan dengan kaidah syariah yaitu tidak memperbolehkan tindakan mencuri.

<sup>60</sup> Anwar, Syamsul, op.cit.,hlm.193

<sup>61</sup> Ibid, op.cit.,hlm.240

Bertalian dengan tujuan atau kausa dari perjanjian maka dalam kaidah syariah atau hukum Islam menguraikan bahwa tujuan pokok perjanjian itu paling tidak memiliki 3 (tiga) ciri, yaitu:

- a. Memiliki karakter obyektif sesuai dengan jenis perjanjiannya dan bersifat tetap (tidak berubah). Kalau tujuan pokok ijarah muntahia bittamlik adalah berpindahnya manfaat atas sesuatu benda dengan kompensasi sejumlah harga dengan nantinya berpindah juga hak milik atas barang tersebut, maka ini tidak bisa diubah menjadi —misalnya— dibayarkannya harga tanpa diperoleh manfaat atas barang terlebih dahulu;
- b. Membatasi jenis transaksi. Tujuan pokok jual beli berbeda dengan tujuan pokok ijarah. Tujuan pokok sewa-menyewa atau ijarah adalah pemindahan milik atas manfaat sesuatu benda yang disewa dengan kompensasi sejumlah harga;
- c. Sesuai dengan tujuan syariat, baik dalam perjanjian yang bertujuan ekonomis maupun sosial. Tujuan pokok perjanjian itu tak semata dari kedua belah pihak, melainkan juga dari syariat. Karenanya motivasi para pihak menjadi nomor dua. Perjanjian ijarah muntahia bittamlik —misalnya— merupakan substansi yang terpisah dari perasaan pihak-pihak dengan aneka motivasinya.

Menurut Ahad Azhar Basyir, suatu tujuan akad dipandang sah dan mempunyai akibat hukum apabila memenuhi syarat-syarat diantaranya .<sup>62</sup>

- 4) Tujuan akad tidak merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa akad yang diadakan;

---

<sup>62</sup> Dewi, Gemala, op.cit.,hlm.62

- 5) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad; dan
- 6) Tujuan akad harus dibenarkan syarak.

*Kausa* perjanjian menurut hukum Islam ialah tujuan pokok yang dikehendaki oleh perjanjian untuk dilaksanakan, bukan isi yang dikehendaki oleh para pihak di balik perjanjiannya. *Kausa* perjanjian ijarah muntahia bittamlik bukan terikatnya *mu'ajjir* untuk menyerahkan barangnya lalu dimanfaatkan setelah penyewa atau *musta'jir* menyerahkan uangnya, seperti yang selama ini difahami dari hukum Barat, melainkan penukaran manfaat sesuatu dengan jalan memberikan imbalan berdasarkan hukum syariat.

Tujuan pokok perjanjian itu sendiri merupakan sumber kekuatan mengikatnya perjanjian yang memberi hak kepada *mu'ajjir* selaku yang menyewakan untuk menuntut *musta'jir* menyerahkan uangnya, dan memberi hak kepada *musta'jir* untuk menuntut *mu'ajjir* menyerahkan barang yang disewa untuk diambil manfaatnya dan nantinya meminta barang yang disewa untuk dimiliki berdasar janji (*wa'ad*) dari *mu'ajjir* dengan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya.

Dalam konteks tujuan pokok perjanjian, hak menuntut ini menjadi asas bagi perlindungan syariat dan sumber kekuatan mengikatnya. Jika tujuan pokok tidak ada, maka seorang penyewa, misalnya, tidak bisa menuntut manfaat atas barang yang disewakan walaupun ia telah menyerahkan harganya.



### 3. Perbedaan dan Persamaan Syarat Sahnya Perjanjian Antara Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

Dari uraian di atas, maka dilihat dari syarat sahnya perjanjian terdapat persamaan antara perjanjian ijarah muntahia bittamlik dengan perjanjian financial lease yaitu diantaranya harus ada dua belah pihak atau berbilang pihak yang mana pihak pertama berlaku sebagai penyewa dan yang lain sebagai yang menyewakan dan dalam mencapai kata sepakat merupakan kehendak sendiri tanpa adanya paksaan atau hal-hal yang melanggar ketentuan seperti penipuan ataupun ketidakseimbangan prestasi yang jauh dari keadilan. Serta dalam perihal obyek harus jelas dan dikenali dengan spesifikasi yang melekat padanya juga dapat diserahterimakan. Persamaan lain dari kedua perjanjian tersebut adalah menyangkut maksud dari dibuatnya perjanjian yakni melahirkan prestasi bagi para pihak yang harus ditaati dan dilaksanakan.

Selain persamaan terdapat beberapa perbedaan yakni subyek yang melakukan perjanjian financial lease haruslah cakap hukum yakni telah berumur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah menikah, hal ini berbeda dengan perjanjian ijarah muntahia bittamlik yang mensyaratkan cakap hukum yakni telah baligh atau berusia paling tidak 15 (lima belas) tahun dan sudah *ihtilam* (bermimpi) bagi laki-laki dan telah haid bagi perempuan. Untuk obyek bagi perjanjian financial lease tidak mempermasalahkan halal haram yang terpenting adalah tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang sedangkan pada perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik, barang yang akan diambil manfaatnya apabila

diharamkan oleh syariah tidak diperbolehkan untuk dijadikan obyek perjanjian.

**B. Perbandingan Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik**

Dari uraian mengenai syarat sahnya perjanjian di atas, dapat diambil salah satu syarat yang menjadi persamaan kedua perjanjian tersebut yakni baik perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik maupun perjanjian financial lease keduanya bermaksud menimbulkan akibat hukum yang diinginkan oleh pembuatnya berupa prestasi yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, prestasi-prestasi tersebut nantinya menjadi sebuah hubungan hukum antar pihak yang telah sepakat mengikatkan dirinya pada perjanjian. Hubungan hukum para pihak pada pembiayaan ijarah muntahia bittamlik berdasarkan syariah dengan financial lease yang menggunakan Hukum Perdata terdapat beberapa hal perbedaan dan juga persamaan, dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

Tabel 2  
Perbandingan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

No	Aspek	Financial Lease	Ijarah Muntahia Bittamlik
1	Hak yang menyewakan	1) Menerima sewa dari lessee; 2) Melakukan penyesuaian jumlah angsuran pokok pembiayaan; 3) Mengakhiri atau membatalkan kontrak leasing secara sepihak; 4) Menetapkan jaminan atau biaya leasing dimuka;	1) Menerima sewa dari Musta'jir; 2) Menetapkan jaminan dimuka; 3) Berhak atas ganti rugi asuransi; 4) Berhak atas biaya administrasi; 5) Menerima aset dalam keadaan utuh sebelum dilaksanakannya hak

		<ol style="list-style-type: none"> <li>5) Dapat memindahkan barang leasing tanpa adanya izin lessee;</li> <li>6) Berhak atas ganti rugi asuransi;</li> <li>7) Berhak menahan semua barang leasing, jaminan tambahan dan bukti surat berharga lainnya.</li> </ol>	opsi.
2	Hak penyewa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Menerima barang leasing;</li> <li>2) Mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk membeli atau memperpanjang obyek leasing;</li> <li>3) Memakai barang leasing sesuai kontrak yang dibuat antara lessor dan lessee.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Menerima barang ijarah;</li> <li>2) Mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk membeli atau hibah dari pihak mu'ajjir;</li> <li>3) Memakai barang ijarah sesuai akad yang dibuat;</li> <li>4) Tidak menanggung biaya perawatan yang sifatnya materiil (melekat pada obyek sewa).</li> </ol>
3	Kewajiban yang menyewakan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Membayar lunas kepada supplier atas harga barang modal yang dibutuhkan oleh lessee;</li> <li>2) Memberikan pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada lessee.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Menyediakan aset yang disewakan;</li> <li>2) Menanggung biaya pemeliharaan aset;</li> <li>3) Menghibahkan barang apabila musta'jir menghendaki (mengggunakan hak opsinya) dengan syarat yang telah disepakati dan dipenuhi dalam akad;</li> <li>4) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.</li> </ol>

4	Kewajiban penyewa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Membayar sewa barang leasing;</li> <li>2) Membayar pajak;</li> <li>3) Melunasi seluruh biaya sewa, apabila lessee membeli barang leasing;</li> <li>4) Menanggung biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh lessor karena dirugikan, dilanggar atau diancam oleh lessee;</li> <li>5) Tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan dan penukaran fungsi barang leasing;</li> <li>6) Memelihara dan memperbaiki barang leasing serta mengganti semua biaya bagian yang hilang atau rusak dengan yang baru;</li> <li>7) Menanggung biaya asuransi, biaya penagihan, biaya materai dan biaya pengadilan bila terjadi sengketa.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Membayar sewa barang</li> <li>2) Menjaga keutuhan aset yang disewa;</li> <li>3) Melunasi seluruh biaya sewa, apabila Musta'jir menginginkan pihak mu'ajjir menghibahkan barang;</li> <li>4) Menanggung biaya administrasi terkait dengan perjanjian yang dibuat;</li> <li>5) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan.</li> <li>6) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang diperbolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut;</li> </ol>
		8)	7)

Sumber : Bahan Hukum Primer dan Sekunder diolah (2008)

Prestasi pihak satu menjadi hak bagi pihak lain dan hal tersebut muncul dikarenakan kedudukan dari masing-masing pihak dalam perjanjian, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian mengenai kedudukan dan hubungan hukum para pihak dalam perjanjian ijarah muntahia bittamlik dan perjanjian financial lease.

## 1. Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Financial Lease

Pembiayaan *financial lease* (sewa guna usaha dengan hak opsi) dilakukan dalam bentuk penyediaan barang modal oleh *lessor* bagi *lessee* untuk menjalankan usahanya. Dengan demikian dalam sebuah perjanjian financial lease pada umumnya terdapat 3 (tiga) pihak utama didalamnya, yaitu *lessor*, *lessee* dan *supplier* sebagai pihak penjual atau penyedia barang modal. Biasanya dalam suatu bentuk perjanjian financial lease yang melibatkan 3 (tiga) pihak, *lessee* yang menginginkan suatu barang modal usaha mengajukan permintaannya pada pihak *supplier* yang olehnya pengajuannya itu akan diberikan pada pihak *lessor* yang menjadi kepercayaannya, dalam hal pengaturan keuangannya terkadang pihak *supplier* menyerahkan hal pengaturan keuangan berkenaan dengan penjualan barang kepada sebuah badan khusus sehingga umumnya pihak bank ikut berperan disini, bank juga berperan dalam hal penyediaan dana kepada *lessor*. Dalam perjanjian antara *lessor* dengan *lessee*, sebuah resiko dimungkinkan dapat terjadi, seperti kerusakan ataupun ketidakjelasan barang yang menjadi obyek, maka tidak jarang pula dalam transaksinya melibatkan perusahaan asuransi. Untuk lebih jelasnya akan diuraikan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pembiayaan financial lease sebagai berikut :<sup>63</sup>

### 1. Pihak perusahaan sewa guna usaha (*lessor*)

Perusahaan sewa guna usaha (*lessor*) adalah pihak yang memberikan jasa pembiayaan untuk pengadaan barang modal kepada pihak yang membutuhkannya. Perusahaan ini dapat merupakan perusahaan yang

<sup>63</sup> Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta, Sinar Grafika. hlm.54

khusus bergerak di bidang sewa guna usaha, dapat pula sebagai perusahaan pembiayaan yang bersifat *multifinance*. Dalam rangka pengadaan barang modal bagi pihak yang membutuhkan, perusahaan sewa guna usaha menghubungi pihak *supplier* (penjual) serta membayar lunas atas harga barang modal tersebut. Sebagai imbalan atas pembiayaan ini, lessor dalam *financial lease* bertujuan untuk mendapatkan kembali biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk pengadaan barang modal dengan memperoleh keuntungan darinya.

2. Pihak penyewa guna usaha (lessee)

Penyewa guna usaha (*lessee*) adalah pihak yang memperoleh pembiayaan dari pihak lessor dalam bentuk barang modal. *Lessee* dalam *financial lease* mempunyai hak opsi atas barang modal pada saat akhir kontrak berdasarkan perhitungan nilai sisa (*residual value*)

3. Penjual (supplier)

Penjual (*supplier*) adalah perusahaan atau pabrik sebagai pihak yang menyediakan atau menjual barang modal yang dibutuhkan oleh *lessee*. Peralatan atau barang modal tersebut dibeli dan dibayar lunas oleh lessor kepada *supplier*. Dalam *financial lease*, *supplier* langsung menyerahkan barang modal kepada *lessee* tanpa melalui lessor sebagai pihak pemberi pembiayaan.

4. Bank

Bank atau kreditor mempunyai peranan yang penting dalam transaksi *financial lease*. Meskipun dalam kontrak, bank atau kreditor ini tidak terlibat secara langsung dalam perjanjian, namun pihak bank memegang peranan dalam hal penyediaan dana kepada lessor. Disamping itu, tidak

menutup kemungkinan juga pihak supplier menerima kredit dari bank dalam rangka pengadaan atau penyediaan barang-barang modalnya.

#### 5. Asuransi

Sebagaimana halnya bank, asuransi juga bukan pihak yang secara langsung terlibat dalam perjanjian financial lease. Asuransi adalah lembaga pertanggungan sebagai perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap hal-hal yang diperjanjikan antara lessor dan lessee. Dalam hal ini lessee akan dikenakan biaya asuransi dan apabila terjadi *evenemen*, maka pihak asuransi akan menanggung kerugian yang besarnya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

Peran dari para pihak yang sudah dijelaskan diatas, dalam sebuah transaksi pembiayaan leasing dengan metode financial lease menimbulkan hubungan antara para pihak yang diatur atau dikualifikasi oleh aturan mengenai pembiayaan tersebut.

Dari hubungan hukum dalam transaksi financial lease akan menimbulkan sebuah prestasi yang harus ditunaikan oleh pihak-pihak yang terlibat. Pada dasarnya pihak yang paling berkepentingan di dalam perjanjian financial lease adalah pihak lessor dengan lessee. Bilamana kedua pihak tersebut telah melakukan kesepakatan maka akan timbul hak dan kewajiban yang pemenuhannya sangat ditekankan ataupun dipaksakan dengan adanya perjanjian yang telah dibuat. Hal ini menjadi akibat hukum dari dibuatnya perjanjian tersebut secara sah.

Dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yangmana para pihak yang telah sepakat saling mengikatkan dirinya dalam kontrak mengenai hal tertentu maka nantinya kontrak tersebut dapat berlaku sebagai sebuah

undang-undang yang pelaksanaannya dapat dipaksakan untuk menjaga kepastian hukum. Sebuah asas dalam hukum perjanjian yakni asas pacta sunt servanda, menekankan pelaksanaan dari hasil kesepakatan yakni perjanjian wajib untuk ditaati apabila telah adanya penerimaan secara konsensualisme, sebagai sebuah konsekwensi bersama maka para pihak harus memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing. Hak dan kewajiban dari pihak yang mengadakan perjanjian harus dilindungi dalam hal ini hanya pihak yang membuat perjanjian sebagaimana tertera dalam pasal 1340 ayat (1) KUHPerdara. Apabila satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dalam perjanjian berhak untuk memaksakan pelaksanaannya melalui jalur hukum yang berlaku.

Pada prakteknya, sebuah perjanjian financial lease berbentuk perjanjian baku yang telah dibuat syarat-syarat standarnya oleh pihak lessor, pihak lessee dalam hal ini diposisikan sebagai pihak yang lemah karena mereka tidak mempunyai banyak modal untuk membeli barang-barang yang menjadi obyek perjanjian. Kontrak akan ditawarkan untuk disetujui atau tidak. Apabila disetujui maka pihak lessee menandatangani kontrak tersebut dan timbullah kewajiban yang harus ditunaikannya. Oleh karena posisi lessee yang sangat lemah maka tak jarang prestasi yang paling utama dibebankan pada pihak lessee dan kewenangan yang dimiliki oleh lessor memungkinkannya untuk mencabut secara sepihak dari obyek leasing, tanpa pemberitahuan kepada pihak lessee, apabila lessee tidak melaksanakan prestasi tepat pada waktunya. Terlihat dalam hal ini tidak adanya keadilan bagi pihak lessee, apalagi bilamana perjanjian baru berjalan beberapa waktu saja. Dengan sebuah keputusan perjanjian lease secara



sepihak, maka pihak lessor akan memperoleh sisa uang sewa dalam jumlah yang besar dan barang yang kembali utuh kepadanya.

Adapun dapat dirumuskan kewajiban ataupun hak lessee dan lessor apabila telah melakukan kesepakatan dalam perjanjian financial lease sebagai berikut :

b. Hak Lessor

- 1) Menerima sewa dari lessee;
- 2) Melakukan penyesuaian jumlah angsuran pokok pembiayaan;
- 3) Mengakhiri atau membatalkan kontrak leasing secara sepihak;
- 4) Menetapkan jaminan atau biaya leasing dimuka;
- 5) Dapat memindahkan barang leasing tanpa adanya izin lessee;
- 6) Berhak atas ganti rugi asuransi;
- 7) Berhak menahan semua barang leasing, jaminan tambahan dan bukti surat berharga lainnya.

c. Hak Lessee

- 1) Menerima barang leasing;
- 2) Mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk membeli atau memperpanjang obyek leasing;
- 3) Memakai barang leasing sesuai kontrak yang dibuat antara lessor dan lessee

d. Kewajiban Lessor

- 1) Membayar lunas kepada supplier atas harga barang modal yang dibutuhkan oleh lessee;
- 2) Memberikan pembiayaan dalam bentuk barang modal kepada lessee.

e. Kewajiban Lessee<sup>64</sup>

- 1) Membayar sewa barang leasing;
- 2) Membayar pajak;
- 3) Melunasi seluruh biaya sewa, apabila lessee membeli barang leasing;
- 4) Menanggung biaya dan ongkos yang dikeluarkan oleh lessor karena dirugikan, dilanggar atau diancam oleh lessee;
- 5) Tidak diperkenankan untuk melakukan perubahan dan penukaran fungsi barang leasing;
- 6) Memelihara dan memperbaiki barang leasing serta mengganti semua biaya bagian yang hilang atau rusak dengan suku cadang yang baru;
- 7) Menanggung biaya asuransi, biaya penagihan, biaya materai dan biaya pengadilan bila terjadi sengketa.

## 2. Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

Perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik merupakan salah satu bentuk akad tijarah (*compensational*) dalam pengaturannya di dalam hukum Islam, dimana akad tersebut dilakukan pada wilayah muamalah bertujuan untuk memperoleh keuntungan (*for profit transaction*). Akad IMBT (ijarah muntahia bittamlik) tergolong *Natural Certainty Contracts*, para pihak yang telah sepakat untuk saling mengikatkan dirinya, melakukan sebuah kewajiban yakni menukarkan aset yang dimiliki baik berupa barang ataupun manfaat dari barang itu untuk memperoleh sebuah keuntungan, yang bagi pihak pemilik aset (*mu'ajjir*) barang yang akan diambil manfaatnya oleh penyewa (*musta'jir*) dibeli

<sup>64</sup> Salim HS, 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.162

dari pihak ketiga yakni *supplier* ditukarkan dengan uang sewa dengan jumlah yang telah disepakati pada awal perjanjian dengan *musta'jir*. Pada akhir sewa, barang dapat dihibahkan ataupun dijual apabila pihak *mu'ajjir* memberikan janji (*wa'ad*) berkenaan hal tersebut pada saat ijab qobul dan pihak penyewa (*musta'jir*) dapat memanfaatkannya dengan menagih janji tersebut untuk dilaksanakan dengan sebuah akad baru yang berupa akad hibah ataupun akad jual beli. Dalam perjanjian pembiayaan ini terlihat jelas pihak yang berkepentingan yakni *mu'ajjir* dan *musta'jir*, pada prakteknya *mu'ajjir* berupa bank syariah sedangkan *musta'jir* berupa perusahaan ataupun perseorangan. Ijarah muntahia bittamlik pada dasarnya merupakan pengembangan dari praktek sewa-menyewa (*Ijarah*) dalam hukum Islam karena secara eksplisit tidak ada dalil yang menguatkan bentuk praktik bisnis seperti ini, dalil hukum yang ada dari dua sumber hukum Islam yakni Al-Quran dan As Sunnah lebih pada praktik sewa-menyewa (*ijarah*) ataupun pemberian upah (gaji) kepada seorang pekerja. Sebagai contoh dalil dalam surat Al Qashas :

“ ..... *Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya*”. (QS Al Qashas (28) : 26)

Atau dalam sebuah hadist yakni :

Ahmad Abu Daud dan An Nasa meriwayatkan dari Saad bin Abi Waqqash r.a berkata: “*Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak*”.

Namun demikian, pada zaman modern ini muncul inovasi baru terhadap praktek ijarah hingga memungkinkan perpindahan kepemilikan atas barang yang

menjadi obyek ijarahnya. Pada akhirnya beberapa fukaha sepakat untuk merumuskan beberapa ketentuan hukum terkait pembiayaan ini agar sesuai dengan kaidah syariat yang menjunjung tinggi nilai keadilan didalamnya dan terhindar dari hal-hal yang bersifat haram yakni riba yang biasa dipraktikkan dalam lembaga-lembaga pembiayaan konvensional. Dalam akad ijarah yang dibuat terdapat rukun yang mengharuskan adanya pihak yang jelas, dalam hal ini pihak yang dimaksud adalah mu'ajir dan musta'jir dan terdapat pula pihak yang tidak secara langsung terlibat dalam akad yakni pihak supplier. Untuk lebih jelasnya dapat diuraikan kedudukan pihak-pihak yang terlibat dalam pembiayaan ini sebagai berikut :

1. Mu'ajir (yang menyewakan)

Lembaga pembiayaan syariah ataupun Bank yang berbasiskan syariah bertindak sebagai *Mu'ajir* (yang menyewakan), dimana pihak ini memberikan jasa pembiayaan untuk pengadaan barang modal ataupun barang keperluan usaha dengan menggunakan prinsip syariah. Setelah terjadinya ijab qobul, mu'ajir akan membeli barang yang diminta oleh penyewa kepada pihak supplier dan disewakannya kepada musta'jir (penyewa) dengan kejelasan sifat dari barang tersebut akan halal dan haramnya.

2. Musta'jir (yang menyewa)

Penyewa (*Musta'jir*) adalah pihak yang memperoleh pembiayaan dari pihak mu'ajir dalam bentuk barang modal ataupun barang keperluan usaha. *Musta'jir* dalam pembiayaan IMBT mempunyai hak opsi atas barang pada akhir kontrak dengan melakukan akad jual-beli ataupun

menagih janji hibah apabila telah disepakati pada saat ijab qobul dengan harga beli barang yang telah tercukupi dengan akumulasi sewa.

3. Penjual (supplier/vendor)

Penjual (*supplier*) adalah perusahaan sebagai pihak yang menyediakan atau menjual barang yang dibutuhkan oleh *musta'jir*. Peralatan atau barang modal tersebut dibeli dan dibayar lunas oleh *mu'ajjir* kepada supplier.

4. Asuransi

Asuransi bukan pihak yang secara langsung terlibat dalam akad ijarah muntahia bittamlik sebagaimana supplier. Asuransi adalah lembaga pertanggungan sebagai perusahaan yang akan menanggung resiko terhadap hal-hal yang diperjanjikan antara *mu'ajjir* dan *musta'jir* untuk menghindari kerusakan obyek sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian atau kelalaian *musta'jir*.

Pihak yang melakukan perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik pada hakikatnya merupakan seorang *mukallaf* yang sudah dikenai hukum taklif, dengan dapat membedakan mana yang baik dan yang buruk. Setelah terjadi ijab dan qobul dan ditutupnya perjanjian tersebut dengan kelengkapan syarat yang telah dipenuhi maka sebuah akad akan berlaku sebagai hukum yang akan mengikat pihak yang membuatnya. Dalam kaidah hukum Islam, sebuah janji haruslah ditepati karena akan membawa konsekuensi di akhirat kelak dan sebagai ciri-ciri orang yang beriman adalah memenuhi janji yang telah dibuatnya. Sebuah dalil di dalam Al-Quran menyatakan :

“*Hai orang-orang yang beriman penuhilah aqad-aqad itu ...*” (QS. Al Maidah (5) : 1)

Sesuai dengan ayat Al-Quran di atas maka seorang yang telah berjanji patutlah melakukan apa yang telah diperjanjikan sebagai sebuah amanah yang harus dilaksanakan, juga dalam ayat yang lain menyatakan :

*“Dan orang-orang yang memelihara amanah-amanah (yang dipikulnya) dan janjinya”. (QS. Al Mu’minun (23) : 8)*

Pengikatan dalam perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik apabila ditinjau dari bentuk perjanjiannya yang mana terdapat sebuah kompensasi atau keuntungan yang dapat diperoleh (*tijarah*) maka diharapkan dengan adanya akad atau perjanjian itu terjadi sebuah hubungan timbal balik yang saling menguntungkan dimana di satu pihak memberikan sesuatu yang menjadi kewajibannya (*iltizam*) sedangkan dipihak lain memenuhi apa yang menjadi hak pihak mitranya (*taklif*). Dituntut sebuah keseimbangan dalam pemenuhan hak dan kewajiban untuk sebuah kemaslahatan bersama sesuai dengan kaidah syarak. Dalam sebuah hadist Rasulullah bersabda :

*“Jangan (ada diantara kamu) melakukan aniaya dan jangan ada pula yang teraniaya”. (HR. Ibn Majah dan Daro Quthni)*

Berdasarkan ketentuan hadist tersebut tidak diperbolehkan salah satu pihak menindas atau memaksakan kehendaknya kepada pihak lain yang nantinya hanya menimbulkan mudharat. Seperti pada akad pembiayaan ijarah muntahia bittamlik, salah satu pihak yang menggunakan haknya secara berlebih hingga mengorbankan hak ataupun kepentingan pihak lain maka secara syarak hal tersebut tidak diperbolehkan. Dalam hukum Islam diatur bahwa pada dasarnya Allah SWT adalah pemilik hak yang sesungguhnya, sedangkan hak yang dimiliki oleh tiap pribadi manusia merupakan amanat Allah yang harus dipergunakan sebagaimana yang dikehendaki-Nya. Dalam bahasa sosiologis,

kehendak Allah dapat diterjemahkan sebagai “kepentingan atas terpeliharanya kemaslahatan publik (al-maslahat al-‘ammah)”<sup>65</sup>.

Adapun yang menjadi hak dan kewajiban (*iltizam*) para pihak dalam akad pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dapat diuraikan sebagai berikut :

a. Hak Mu’ajjir

- 1) Menerima sewa dari Musta’jir;
- 2) Menetapkan jaminan dimuka;
- 3) Berhak atas ganti rugi asuransi;
- 4) Berhak atas biaya administrasi;
- 5) Menerima aset dalam keadaan utuh sebelum dilaksanakannya hak opsi.

b. Hak Musta’jir

- 1) Menerima barang ijarah;
- 2) Mempunyai hak opsi, yaitu hak untuk membeli atau hibah dari pihak mu’ajjir;
- 3) Memakai barang ijarah sesuai akad yang dibuat;
- 4) Tidak menanggung biaya perawatan yang sifatnya materiil (melekat pada obyek sewa).

c. Kewajiban Mu’ajjir<sup>66</sup>

- 1) Menyediakan aset yang disewakan;
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset;
- 3) Menghibahkan barang apabila musta’jir menghendaki (menggunakan hak opsinya) dengan syarat yang telah disepakati dan dipenuhi dalam akad;

<sup>65</sup> Dewi, Gemala, 2006, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm.74

<sup>66</sup> Wirnyaningsih, SH, MH, et al.2005, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana, hlm.115

- 4) Menjamin bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
- d. Kewajiban Musta'jir
- 1) Membayar sewa barang;
  - 2) Menjaga keutuhan aset yang disewa;
  - 3) Melunasi seluruh biaya sewa, apabila Musta'jir menginginkan pihak mu'ajir menghibahkan barang;
  - 4) Menanggung biaya administrasi terkait dengan perjanjian yang dibuat;
  - 5) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan.
  - 6) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang diperbolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut;

### **3. Perbedaan dan Persamaan Kedudukan Dan Hubungan Hukum Para Pihak Antara Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik**

Dilihat dari uraian mengenai kedudukan serta hubungan hukum pihak dalam perjanjian financial lease dengan pembiayaan ijarah muntahia bittamlik terdapat beberapa perbedaan yakni diantaranya mengenai tindakan sepihak yang dapat dilakukan oleh pihak lessor untuk memindahkan barang leasing tanpa adanya izin lessee serta membatalkan kontrak leasing, terlihat kedudukan lessee dalam perjanjian financial lease sangat lemah dibandingkan kedudukan lessor, hal ini berbeda dengan pihak penyewa (*musta'jir*) dalam perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dimana mendapat perlakuan yang lebih adil karena syariah mengedepankan nilai-nilai keadilan dalam aturannya, terlihat pihak



*musta'jir* tidak bertanggung jawab jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang diperbolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, hal ini berbeda dengan pihak lessee yang harus menanggung dan mengganti segala bagian dari barang yang rusak akibat penggunaan serta pihak *musta'jir* mempunyai hak untuk dapat menuntut ke pengadilan apabila pihak *mu'ajjir* melakukan penindasan dalam klausul perjanjian. Hak khusus *musta'jir* yang tidak dimiliki oleh pihak lessee adalah hak untuk mendapatkan hibah barang yang disewakan apabila diminta untuk dipenuhi pada akhir perjanjian.

Persamaan kedua perjanjian tersebut terkait kedudukan dan hubungan hukum sebagai akibat perjanjian adalah pihak penyewa berhak mendapatkan aset yang disewakan serta mengambil manfaatnya pada rentang waktu yang telah disepakati serta untuk itu berkewajiban membayar sewa pada pihak yang menyewakan, selain itu pada akhir masa sewa kedua perjanjian tersebut memberikan hak opsi kepada penyewa untuk mendapatkan barang yang disewakan dengan jalan jual beli yang sebelumnya melunasi seluruh biaya sewa.

### **C. Perbandingan Hak Opsi Atas Kepemilikan Barang Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik**

Pembiayaan Ijarah muntahia bittamlik merupakan pengembangan dari model pembiayaan dengan dasar akad ijarah dalam syariah dimana terdapat hak opsi bagi penyewa untuk memiliki barang yang disewakan dengan jalan jual beli atau dihibahkan oleh yang menyewakan apabila biaya sewa yang telah dibayar oleh penyewa mempunyai akumulasi yang cukup besar, hak opsi juga terdapat

pada jenis pembiayaan financial lease yang merupakan salah satu varian leasing, akan tetapi hak opsi yang terdapat pada pembiayaan financial lease berdasarkan nilai sisa dan tidak ada pemberian atau hibah barang yang disewakan, untuk melihat persamaan atau kemiripan dan perbedaan hak opsi kedua pembiayaan tersebut dapat dilihat pada tabel di bawah.

Tabel 3  
Perbandingan Hak Opsi Atas Kepemilikan Barang Perjanjian Pembiayaan Financial Lease Dengan Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

No	Aspek	Financial Lease	Ijarah Muntahia Bittamlik
1	Bentuk pilihan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Membeli barang yang disewakan atau meneruskan perjanjian</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Membeli barang yang disewakan atau meminta hibah barang sewa dari <i>mu'ajjir</i></li> </ul>
2	Pengaturan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dua transaksi sekaligus diikat dalam satu kesepakatan perjanjian yakni sewa sekaligus beli barang yang disewa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tidak memperbolehkan dua transaksi dalam satu perjanjian/kontrak</li> </ul>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya akad dan wa'ad (janji) tentang membeli dan hibah barang yang tidak mengikat</li> </ul>
3	Pembelian barang obyek sewa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dengan melakukan perbuatan hukum jual-beli dimana pembayaran harga beli berdasar nilai sisa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dibuat akad baru yakni jual beli dengan berdasar ketentuan syariah</li> </ul>
4	Tidak dipergunakannya hak opsi	<ul style="list-style-type: none"> <li><i>Lessee</i> wajib untuk mengembalikan barang atas biayanya sendiri kepada <i>lessor</i> dalam keadaan baik dan ke tempat yang telah ditentukan <i>lessor</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>pihak <i>mu'ajjir</i> mempunyai wewenang untuk menjual barang tersebut ataupun melakukan akad dengan pihak lain</li> </ul>

Sumber : Bahan Hukum Primer dan Sekunder diolah (2008)

Dilihat dari tabel perbandingan di atas, dapat diketahui sedikitnya perbedaan mendasar antara perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dengan perjanjian pembiayaan financial lease juga kemiripan dalam hal hak opsi yang dimiliki pihak penyewa pada akhir perjanjian. Tiap poin tersebut akan dijelaskan pada uraian berikut ini :

### 1. Hak Opsi Perjanjian Pembiayaan Financial Lease

Hak pilih (*option right*) dari pihak lessee untuk membeli ataupun memperpanjang kontrak sewa atas barang yang menjadi obyek perjanjian adalah merupakan suatu ciri pokok dari perjanjian financial lease yang membedakannya dengan operating lease.<sup>67</sup>

Di dalam Keputusan Menteri Keuangan No 1169/KMK.01/1991 Bab IV pasal 10 sampai dengan pasal 12 diatur mengenai penggunaan hak opsi dalam pembiayaan financial lease. Hak opsi pada pembiayaan ini disepakati pada awal perjanjian sehingga menjadi sebuah unsur tetap dari setiap *lease agreement*. Walaupun telah disepakati pada awal perjanjian, untuk pelaksanaan hak opsi tersebut dalam hal pihak lessee membeli barang yang disewakan memerlukan sebuah perbuatan hukum yang tersendiri, oleh karena yang disepakati pada awal perjanjian merupakan sebuah pengikatan bahwa nantinya pada akhir masa sewa pihak penyewa (lessee) dapat membeli aset yang disewakan tersebut dengan berdasarkan nilai sisa.

Dengan kata lain bahwa dengan sebuah pernyataan untuk mempergunakan hak opsi membeli barang yang disewakan, hak kepemilikan atas barang (*ownership title*) tidak dengan sendirinya berpindah dari lessor kepada lessee, meski barang tersebut telah lama berada dalam kuasanya untuk diambil manfaat

<sup>67</sup> Tunggal, Amin Widjaja, dan Arif Djohan Tunggal, 1994, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Jakarta, Rineka Cipt, hlm. 42

atau dipergunakan dalam kegiatan usaha. Hak milik akan benda menurut ketentuan pasal 570 KUHPdata adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu benda dengan sepenuhnya dan untuk berbuat sebebas-bebasnya terhadap benda itu, maka dapat dikatakan meskipun benda yang disewakan berada dalam kuasanya, pihak lessee dalam hal ini hanya penikmat atau pemilik dari manfaat ekonomis barang yang disewakan (*economic owner*). Untuk menjadi pemilik sebenarnya atas barang tersebut (*legal owner*) perlu diadakan sebuah transaksi tersendiri yaitu perjanjian jual beli (*purchase agreement*) antara pihak lessor dengan pihak lessee dan harga jual barang berubah menjadi harga beli yang harus dilunasi oleh pihak lessee, selain itu lessee harus memenuhi semua kewajibannya yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dalam perjanjian financial lease dimungkinkan bagi pihak lessor untuk menarik kembali atau memutuskan perjanjian dan mengambil disposisi lain tentang barang leasing tanpa ada hak dari lessee sehubungan dengan hak opsi untuk membeli barang atas nilai sisa yang disepakati bersama, apabila terjadi ingkar janji dari pihak lessee untuk memenuhi kewajibannya terhadap lessor. Selain hak opsi untuk membeli, juga terdapat pilihan untuk meneruskan atau memperpanjang masa sewa dengan syarat yang disepakati bersama.<sup>68</sup>

Bilamana perjanjian sewa berakhir dan pihak lessee tidak menggunakan hak opsinya untuk membeli atau memperpanjang sewa maka lessee wajib untuk mengembalikan barang atas biayanya sendiri kepada lessor dalam keadaan baik dan ke tempat yang telah ditentukan lessor, untuk selanjutnya pihak lessor berwenang untuk menjual barang tersebut kepada pihak lain.

---

<sup>68</sup> Ibid, hlm.43

## 2. Hak Opsi Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik

Hak opsi atas kepemilikan barang terdapat pula dalam pembiayaan ijarah muntahia bittamlik, dimana pemindahan hak milik barang dari *mu'ajjir* kepada *musta'jir* dilakukan dengan cara :<sup>69</sup>

- 3) Pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- 4) Pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

"Kepemilikan" sebenarnya berasal dari bahasa Arab dari akar kata "malaka" yang artinya memiliki. Dalam bahasa Arab "milk" berarti kekuasaan orang terhadap sesuatu (barang atau harta) dan barang tersebut dalam genggamannya baik secara riil maupun secara hukum. Dimensi kekuasaan ini direfleksikan dalam bentuk bahwa orang yang memiliki sesuatu barang berarti mempunyai kekuasaan terhadap barang tersebut sehingga ia dapat mempergunakannya menurut kehendaknya dan tidak ada orang lain, baik itu secara individual maupun kelembagaan, yang dapat menghalang-halangnya dari memanfaatkan barang yang dimilikinya itu. Contohnya Ahmad memiliki sepeda motor. Ini berarti bahwa sepeda motor itu dalam kekuasaan dan genggamannya Ahmad. Dia bebas untuk memanfaatkannya dan orang lain tidak boleh menghalanginya dan merintanginya dalam menikmati sepeda motornya.<sup>70</sup>

Para fukoha memberikan batasan-batasan syar'i "kepemilikan" dengan berbagai ungkapan yang memiliki inti pengertian yang sama. Di antara yang paling terkenal adalah definisi kepemilikan yang mengatakan bahwa "milik" adalah hubungan khusus seseorang dengan sesuatu (barang) di mana orang lain

<sup>69</sup> Karim, Adiwarman, 2003, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, Rajawali Pers.hlm.139

<sup>70</sup> Anonymous, *Kepemilikan Dalam Islam*, Dikutip dari <http://fossei.4t.com/Artikel7.htm>, pada 31 Desember 2008.

terhalang untuk memasuki hubungan ini dan si empunya berkuasa untuk mememanfaatkannya selama tidak ada hambatan legal yang menghalanginya.

Batasan teknis ini dapat digambarkan sebagai berikut. Ketika ada orang yang mendapatkan suatu barang atau harta melalui caara-cara yang dibenarkan oleh syara', maka terjadilah suatu hubungan khusus antara barang tersebut dengan orang yang memperolehnya. Hubungan khusus yang dimiliki oleh orang yang memperoleh barang (harta) ini memungkinkannya untuk menikmati manfaatnya dan mempergunakannya sesuai dengan keinginannya selama ia tidak terhalang hambatan-hambatan syar'i seperti gila, sakit ingatan, hilang akal, atau masih terlalu kecil sehingga belum paham memanfaatkan barang.

Dimensi lain dari hubungan khusus ini adalah bahwa orang lain, selain si empunya, tidak berhak untuk memanfaatkan atau mempergunakannya untuk tujuan apapun kecuali si empunya telah memberikan ijin, surat kuasa atau apa saja yang serupa dengan itu kepadanya. Dalam hukum Islam, si empunya atau si pemilik boleh saja seorang yang masih kecil, belum balig atau orang yang kurang waras atau gila tetapi dalam hal memanfaatkan dan menggunakan barang-barang "miliknya" mereka terhalang oleh hambatan syara' yang timbul karena sifat-sifat kedewasaan tidak dimiliki. Meskipun demikian hal ini dapat diwakilkan kepada orang lain seperti wali, washi (yang diberi wasiat) dan wakil (yang diberi kuasa untuk mewakili).<sup>71</sup>

Hak milik yang timbul dari akad ijarah muntahia bittamlik sebelum adanya akad peralihan kepemilikan hanya berupa kepemilikan kurang (*milkun naaqis*) yakni *musta'jir* dalam hal ini hanya memiliki substansinya saja atau manfaatnya saja dari barang yang disewakan. Sedangkan apabila wa'ad atau janji dari

---

<sup>71</sup> Ibid

*mu'ajjir* bila diminta untuk dipenuhi maka akan terjadi sebuah perpindahan hak milik akan barang itu sendiri beserta manfaatnya yang dalam kaidah syariah biasa disebut kepemilikan sempurna (*milkuṭ tamm*) dengan adanya akad baru.

Dalam ketentuan hukum Islam tidak memperbolehkan adanya dua transaksi sekaligus dalam satu akad oleh karena itu dalam hal pemindahan kepemilikan atas aset yang disewakan, pihak *mu'ajjir* memberikan janji (*wa'ad*) yang mengikat dirinya untuk nantinya dapat dilaksanakan pada akhir masa ijarah yang berupa janji menjual atau menghibahkan barang yang disewakan. Ketentuan yang tidak memperbolehkan adanya dua transaksi dalam satu akad diantaranya hadis yang berbunyi :

*Rasulullah SAW melarang dua transaksi dalam satu akad* (HR. Ahmad, al-Bazar dan ath-Thabrani)

Jadi dalam hal ini para pihak saling bersepakat untuk membuat akad ijarah dengan *wa'ad* hibah/jual-beli yang dilaksanakan apabila pihak *musta'jir* menghendaknya dengan sebuah penegasan setelah ijarah berakhir.

Berkenaan dengan hak opsi untuk membeli barang yang disewakan, dilakukan apabila kemampuan financial penyewa (*musta'jir*) untuk membayar sewa relative kecil. Karena sewa yang dibayarkan relative kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh *mu'ajjir*. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang tersebut pada akhir periode. Adapun harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Akad jual beli yang nantinya dilakukan pun harus tidak bertentangan dengan kaidah syariah.

Pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa umumnya dilaksanakan apabila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relative lebih besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh *mu'ajjir*. Dengan demikian, pihak *mu'ajjir* dapat menghibahkan barang tersebut diakhir masa periode sewa kepada pihak penyewa bila semua kewajibannya telah terpenuhi dan tidak terjadi ingkar janji. Barang obyek sewa yang nantinya dihibahkan tidak diperbolehkan untuk diambil lagi oleh pihak *mu'ajjir* dengan alasan apapun atau bahkan membelinya dari penyewa dikemudian hari. Hal ini didasarkan pada sebuah hadist yang berbunyi :

Dari Ibnu Abbas ra bahwa Nabi saw bersabda, “*Bagi kita tidak ada perumpamaan yang lebih buruk (lagi) daripada orang yang mengambil kembali pemberiannya, seperti anjing yang menelan kembali muntahnya.*” (Muttafaqun 'alaih: Fathul Bari V: 234 no: 2622 dan ini lafadz bagi Imam Bukhari, Muslim III: 1240 no: 1622, 'Aunul Ma'bud IX: 454 no: 3521, Tirmidzi II: 383 no: 1316 dan Nasa'i VI: 265).<sup>72</sup>

Dalil Hukum Islam mengenai larangan untuk mengambil kembali barang yang telah dihibahkan diatas selaras dengan ketentuan hukum perdata mengenai perjanjian hibah, dalam pasal 1666 KUHPerdata dinyatakan :

Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.<sup>73</sup>

<sup>72</sup> Anonymous, *Bab Hibah*, Dikutip dari <http://alislamu.com/index.php>, pada 23 Desember 2008.

<sup>73</sup> Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya paramita. Pasal 1666



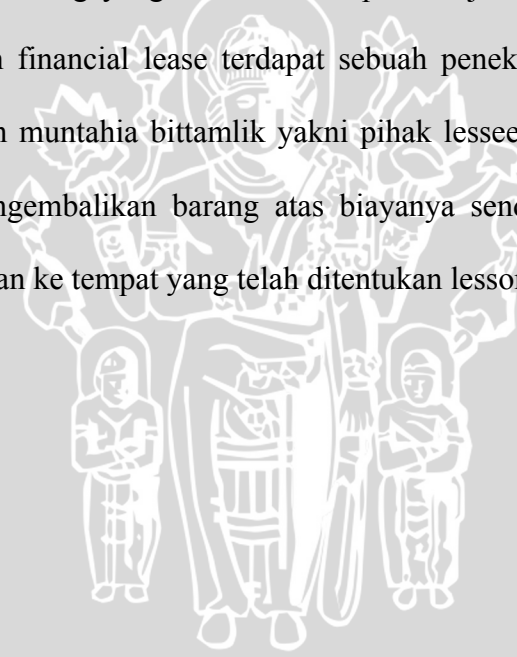
Dalam perjanjian ijarah muntahia bittamlik dapat terjadi ingkar janji atau penundaan pembayaran yang dilakukan pihak *musta'jir* (penyewa), dalam hal ini pihak yang menyewakan (*mu'ajjir*) akan melakukan musyawarah dengan *musta'jir* untuk menyelamatkan barang yang disewakan. Apabila diketahui penundaan pembayaran tersebut merupakan sebuah kesengajaan maka pihak *mu'ajjir* akan memberikan sebuah sanksi berupa pembayaran biaya administrasi sesuai dengan ketentuan yang telah ditentukan dan disepakati bersama.

Setelah masa ijarah berakhir sedangkan pihak *musta'jir* tidak segera memberikan penegasannya untuk menggunakan hak opsi membeli atau menerima hibah barang yang disewakan dalam batas waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, pihak *mu'ajjir* mempunyai wewenang untuk menjual barang tersebut ataupun melakukan akad dengan pihak lain. Pada umumnya perihal batas waktu dalam melaksanakan hak opsi ditentukan secara khusus dalam klausul perjanjian.

### **3. Perbedaan dan Persamaan Hak Opsi Antara Pembiayaan Financial Lease Dengan Pembiayaan Ijarah Muntahia Bittamlik**

Dari uraian perbandingan antara perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dengan perjanjian pembiayaan financial lease mengenai hak opsi di atas dapat dilihat beberapa perbedaan yakni hak opsi yang diberikan pada akhir perjanjian pembiayaan financial lease berupa hak untuk membeli barang dan meneruskan atau memperpanjang masa sewa sedangkan pada pembiayaan ijarah muntahia bittamlik selain hak untuk membeli juga terdapat hak untuk menerima barang dengan jalan hibah dari yang menyewakan. Transaksi yang menjadi hak opsi pada perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik hanya merupakan

*wa'ad* (janji) yang diberikan pada saat pembuatan akad karena dalam ketentuan syariah tidak memperbolehkan adanya pengaturan dua transaksi sekaligus dalam satu akad, hal ini berbeda dengan financial lease dimana transaksi yang menjadi hak opsi nantinya diikat pada saat kesepakatan kontrak meskipun pada pemenuhannya dilakukan terpisah dengan beberapa aturan tambahan. Persamaan terkait hak opsi antara pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dengan pembiayaan financial lease adalah apabila hak opsi tidak dipergunakan oleh si penyewa dalam batas waktu yang disepakati, maka menjadi otoritas yang menyewakan dimana dapat melakukan perjanjian dengan pihak lain dengan menggunakan obyek barang yang sama serta dapat menjualnya kepada pihak lain, meskipun dalam financial lease terdapat sebuah penekanan yang sedikit berbeda dengan ijarah muntahia bittamlik yakni pihak lessee diberikan sebuah kewajiban untuk mengembalikan barang atas biayanya sendiri kepada lessor dalam keadaan baik dan ke tempat yang telah ditentukan lessor.



## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Perbandingan jenis pembiayaan *Financial Lease* dengan *Ijarah Muntahia Bittamlik* menunjukkan adanya beberapa perbedaan dan persamaan, dalam hal barang yang dijadikan obyek, tidak semua barang dapat dijadikan obyek perjanjian *Ijarah Muntahia Bittamlik*, hanya yang sudah jelas kehalalannya baik sifat barangnya ataupun proses mendapatkannya, dalam hal biaya sewa tidak ada keterlibatan bunga yang dijadikan sebagai imbalan sewa, serta asas Islam yang digunakan dalam perjanjiannya menuntut untuk dipenuhinya rukun serta syarat yang menyertai. Perihal perbandingan dalam aspek perjanjiannya sesuai dengan pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian, terdapat persamaan yaitu diantaranya harus ada dua belah pihak atau berbilang pihak dan dalam mencapai kata sepakat merupakan kehendak sendiri tanpa adanya paksaan atau hal-hal yang melanggar ketentuan seperti penipuan. Dalam pembiayaan ijarah muntahia bittamlik yang mana ketentuan untuk membuat akad diatur dalam Hukum Islam apabila tidak terpenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian tersebut dianggap rusak (*fasid*) sehingga tidak menimbulkan akibat hukum apapun dan bilamana beberapa rukun dari terbentuknya akad tidak terpenuhi maka akad menjadi *batil* (batal) atau dianggap tidak pernah dilakukan. Pada perjanjian financial lease apabila salah satu syarat subyektif (tentang orang) tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh pihak yang lemah, namun

apabila syarat obyektif (tentang obyek) tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum atau perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.

2. Dilihat dari kedudukan serta hubungan hukum pihak dalam perjanjian terdapat perbedaan yakni terlihat kedudukan lessee dalam perjanjian financial lease sangat lemah dibandingkan kedudukan lessor dengan adanya tindakan sepihak yang dapat dilakukan oleh pihak lessor untuk memindahkan barang leasing tanpa adanya izin lessee serta membatalkan kontrak leasing, hal ini berbeda dengan pihak penyewa (musta'jir) dalam perjanjian pembiayaan ijarah muntahia bittamlik dimana mendapatkan perlakuan yang lebih adil. Dalam dua jenis pembiayaan tersebut terdapat hak pihak penyewa untuk mendapatkan aset yang disewakan serta mengambil manfaatnya pada rentang waktu yang telah disepakati, untuk itu berkewajiban membayar sewa pada pihak yang menyewakan.
3. Perihal hak opsi yang diberikan pada akhir perjanjian, pada pembiayaan financial lease berupa hak untuk membeli barang dan meneruskan atau memperpanjang masa sewa sedangkan pada pembiayaan ijarah muntahia bittamlik selain hak untuk membeli juga terdapat hak untuk menerima barang dengan jalan hibah dari yang menyewakan dengan akad yang terpisah karena syariah tidak memperbolehkan adanya pengaturan dua transaksi sekaligus dalam satu akad. Apabila hak opsi tidak dipergunakan oleh si penyewa dalam batas waktu yang disepakati, kedua perjanjian pembiayaan tersebut memberikan otoritas kepada yang menyewakan untuk melakukan perjanjian dengan pihak lain dengan menggunakan obyek barang yang sama serta dapat menjualnya kepada pihak lain.

## B. Saran

1. Pemerintah perlu memikirkan pembuatan suatu undang-undang tentang leasing mengingat payung hukum pembiayaan tersebut masih belum memadai atau masih sederhana dan pelaksanaannya hanya didasarkan pada kebijaksanaan yang tidak bertentangan dengan Surat Keputusan Bersama Tiga Menteri sehingga dengan adanya undang-undang leasing nantinya terdapat kepastian hukum bagi perusahaan leasing ataupun dunia usaha yang membutuhkan jasa leasing.
2. Pelaku usaha di bidang perbankan ataupun sektor keuangan yang menggunakan prinsip syariah haruslah dapat benar-benar meninggalkan praktik *riba* karena secara jelas Al-Quran maupun hadist yang menjadi hukumnya melarang keras dan mengharamkan praktek tersebut dalam kegiatan ekonominya, dalam hal ini pembiayaan atas dasar akad ijarah muntahia bittamlik yang sedang berkembang di Indonesia harus benar-benar disesuaikan dengan ketentuan syara' tanpa mengurangi ataupun menambahi yang nantinya jauh dari manfaat yang ingin diciptakan oleh syariah.
3. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia segera memberikan sebuah sosialisasi ataupun tuntunan tentang bagaimana penerapan ketentuan syariah terhadap segala macam produk pembiayaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah juga kepada masyarakat bisnis yang ingin terjun ke basis ekonomi syariah agar tidak terjadi kerancuan dalam praktek yang cenderung menyamakan dengan pembiayaan konvensional.

## DAFTAR PUSTAKA

**Buku-buku :**

- Abdoerraoef, 1970, *Al-Quran dan Ilmu Hukum : Comparative study*, Jakarta, Bulan Bintang.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta, Gema Insani Press dan Tazakia Cendikia.
- Anwar, Syamsul, 2007, *Hukum Perjanjian Syariah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada
- Dewi, Gemala, 2006, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana.
- Fuady, Munir, 1995, *Hukum Tentang Pembiayaan Dalam Teori dan Praktek*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Ghufron A. Masadi, 2002, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Hasbi As-Shiddiqie, 1974, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta: Bulan Bintang
- HS, Salim, 2008, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.
- , 2008, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta , Sinar Grafika.
- , 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak Dluar KUHPerdara Buku Kesatui*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.
- Ibrahim, Johannes, 2004, *Hukum Bisnis*, Bandung, Refika Aditama.
- Karim, Adiwarmar, 2003, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta, Rajawali Pers
- Kartini Muljadi dan Gumawan Widjaja, 2002, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Rajawali Press.
- Kompilasi Hukum Perikatan, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Miru, Ahmadi dan Sakka Pati, 2008, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*. Rajawali Press.
- Purwakhid Patrik, 1993, *Asas Iktikad Baik dan Kepatan Sebagai Dasar Untuk Merevisi Isi Perjanjian*, Jakarta, Elips Project.

Ranny Hanitijo Soemitro, 1983. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soekadi, Eddy P., 1990, *Mekanisme Leasing*. Jakarta, Ghalia Indonesia.

Sunaryo, 2008, *Hukum Lembaga Pembiayaan*, Jakarta, Sinar Grafika.

Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta, Liberty,

Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1984, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa.

Susanto, Burhanuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press.

Tunggal, Amin Widjaja, dan Arif Djohan Tunggal, 1994, *Aspek Yuridis Dalam Leasing*, Jakarta, Rineka Cipta

Wirnyaningsih, SH, MH, et al.2005, *Bank Dan Asuransi Islam Di Indonesia*, Jakarta, Kencana.

#### **Internet:**

Anonymous, Murabahah-menuju pembiayaan yang murni syariah, <http://irmadevita.com>, (13 Januari 2009).

Anonymous, pacta sunt servanda dan rebus sic stantibus dalam hukum perjanjian, [http://en.wikipedia.org/wiki/Pacta\\_sunt\\_servanda](http://en.wikipedia.org/wiki/Pacta_sunt_servanda). (01 November 2008).

Anonymous, Kepemilikan Dalam Islam, <http://fossei.4t.com/Artikel7.htm>. (31 Desember 2008).

Anonymous, Bab Hibah, <http://alislamu.com/index.php>. (23 Desember 2008).

#### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Subekti, R dan Tjitrosudibio, R, 1985, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Pradnya paramita.

Undang-Undang Nomor 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 Menteri Keuangan No. 84/PMK.012/2006 tentang perusahaan pembiayaan

Keputusan Menteri Keuangan No.1169/KMK.01/1991 Tentang Kegiatan Leasing

Fatwa Dewan Syariah Nasional No 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah bi Al-tamlik

Fatwa Dewan Syariah Nasional No 09/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Ijarah





## LAMPIRAN - LAMPIRAN

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 1169/KMK.01/1991

## TENTANG

## KEGIATAN SEWA GUNA USAHA (LEASING)

## MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA,

## Menimbang :

bahwa dalam rangka untuk lebih memberikan kepastian hukum terutama mengenai perlakuan perpajakan kegiatan sewa-guna-usaha, dipandang perlu mengatur kembali ketentuan tentang kegiatan sewa guna usaha dalam suatu Keputusan Menteri Keuangan.

## Mengingat :

1. [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 49; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3262);
2. [Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983](#) tentang Pajak Penghasilan (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 50; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3263);
3. [Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983](#) tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (Lembaran Negara Tahun 1983 Nomor 51; Tambahan Lembaran Negara Nomor 3264);
4. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan;
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 64/M Tahun 1988;
6. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor [1251/KMK.013/1988](#) tanggal 20 Desember 1988 tentang Ketentuan dan Tata Cara Pelaksanaan Lembaga Pembiayaan sebagaimana diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor [1256/KMK.00/1989](#) tanggal 18 Nopember 1989;
7. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor [634/KMK.013/1990](#) tanggal 5 Juni 1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Melalui Perusahaan Sewa Guna Usaha (Perusahaan Leasing).

## MEMUTUSKAN :

## Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA TENTANG  
KEGIATAN SEWA-GUNA-USAHA (LEASING).

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Yang dimaksud dalam Keputusan ini dengan :

- a. Sewa-guna-usaha (Leasing) adalah kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang modal baik secara sewa-guna-usaha dengan hak opsi (finance lease) maupun sewa guna usaha tanpa hak opsi (operating lease) untuk digunakan oleh Lessee selama jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berkala;
- b. Barang modal adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh Lessee;
- c. Barang modal adalah setiap aktiva tetap berwujud, termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan (plant), dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan, yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 (satu) tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan, atau memperlancar produksi dan distribusi barang atau jasa oleh Lessee;
- d. Lessor adalah perusahaan pembiayaan atau perusahaan sewa-guna-usaha yang telah memperoleh izin usaha dari Menteri Keuangan dan melakukan kegiatan sewa-guna-usaha;
- e. Lessee adalah perusahaan atau perorangan yang menggunakan barang modal dengan pembiayaan dari Lessor; Pembayaran Sewa-guna-usaha (Lease Payment) adalah jumlah uang yang harus dibayar secara berkala oleh Lessee kepada Lessor selama jangka waktu yang telah disetujui bersama sebagai imbalan penggunaan barang modal berdasarkan perjanjian sewa-guna-usaha;
- f. Piutang sewa-guna-usaha (Lease Receivable) adalah jumlah seluruh pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha;
- g. Harga Perolehan (Acquisition Cost) adalah harga beli barang modal yang dilease ditambah dengan biaya langsung;
- h. Nilai pembiayaan adalah jumlah pembiayaan untuk pengadaan barang modal yang secara riil dikeluarkan oleh Lessor;
- i. Angsuran Pokok Pembiayaan adalah bagian dari pembayaran sewa-guna-usaha yang diperhitungkan sebagai pelunasan atas nilai pembiayaan;
- j. Imbalan Jasa Sewa-guna-usaha adalah bagian dari pembayaran sewa-guna-usaha yang diperhitungkan sebagai pendapatan sewa-guna-usaha bagi Lessor;
- k. Nilai Sisa (Residual Value) adalah nilai barang modal pada akhir masa sewa-guna-usaha yang telah disepakati oleh Lessor dengan Lessee pada awal masa sewa-guna-usaha;
- l. Simpanan Jaminan (Security Deposit) adalah jumlah uang yang diterima Lessor dari Lessee pada permulaan masa lease sebagai jaminan untuk kelancaran pembayaran lease;
- m. Masa Sewa-guna-usaha (Lease Term) adalah jangka waktu sewa-guna-usaha yang dimulai sejak diterimanya barang modal yang disewa-guna-usaha oleh

- Lessee sampai dengan perjanjian sewa-guna-usaha berakhir;
- n. Masa Sewa-guna-usaha Pertama adalah jangka waktu sewa-guna-usaha barang modal untuk transaksi sewa-guna-usaha yang pertama kalinya;
  - o. Opsi adalah hak Lessee untuk membeli barang modal yang disewa-guna-usaha atau memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa-guna-usaha.

## BAB II KEGIATAN USAHA

### Pasal 2

- (1) Kegiatan sewa-guna-usaha dapat dilakukan secara :
  - a. sewa-guna-usaha dengan hak opsi (finance lease);
  - b. sewa-guna-usaha tanpa hak opsi (operating lease).
- (2) Kegiatan sewa-guna-usaha dengan hak opsi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a Pasal ini ditetapkan sebagai kegiatan lembaga keuangan lainnya.

### Pasal 3

Kegiatan sewa-guna-usaha digolongkan sebagai sewa-guna-usaha dengan hak opsi apabila memenuhi semua kriteria berikut :

- a. jumlah pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha pertama ditambah dengan nilai sisa barang modal, harus dapat menutup harga perolehan barang modal dan keuntungan lessor;
- b. masa sewa-guna-usaha ditetapkan sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun untuk barang modal Golongan I, 3 (tiga) tahun untuk barang modal Golongan II dan III, dan 7 (tujuh) tahun untuk Golongan bangunan;
- c. perjanjian sewa-guna-usaha memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee.

### Pasal 4

Kegiatan sewa-guna-usaha digolongkan sebagai sewa-guna-usaha tanpa hak opsi apabila memenuhi semua kriteria berikut :

- a. jumlah pembayaran sewa-guna-usaha selama masa sewa-guna-usaha pertama tidak dapat menutupi harga perolehan barang modal yang disewa-guna-usahakan ditambah keuntungan yang diperhitungkan oleh lessor;
- b. perjanjian sewa-guna-usaha tidak memuat ketentuan mengenai opsi bagi lessee.

### Pasal 5

Penggolongan jenis barang modal yang disewa-guna-usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b Keputusan ini, ditetapkan berdasarkan ketentuan Pasal 11 [Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983](#) tentang Pajak Penghasilan.

## Pasal 6

- (1) Lessor hanya diperkenankan memberikan pembiayaan barang modal kepada lessee yang telah memiliki NPWP, mempunyai kegiatan usaha dan atau pekerjaan bebas.
- (2) Lessee dilarang menyewa-guna-usahakan kembali barang modal yang disewa-guna-usaha kepada pihak lain.

## Pasal 7

- (1) Lessor wajib menempelkan plakat atau etiket pada barang modal yang disewa-guna-usahakan dengan mencantumkan nama dan alamat lessor serta pernyataan bahwa barang modal dimaksud terikat dalam perjanjian sewa-guna-usaha.
- (2) Plakat atau etiket sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), Pasal ini harus ditempatkan sedemikian rupa sehingga dengan mudah barang modal tersebut dapat dibedakan dari barang modal lainnya yang pengadaannya tidak dilakukan secara sewa-guna-usaha.
- (3) Selama masa sewa-guna-usaha, lessee bertanggung jawab untuk memelihara agar plakat atau etiket sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tetap melekat pada barang modal yang disewa-guna-usaha.

## Pasal 8

- (1) Perusahaan sewa-guna-usaha atau perusahaan pembiayaan yang melakukan kegiatan sewa-guna-usaha, dapat membuka kantor cabang/kantor perwakilan dan menggunakan tenaga asing setelah memperoleh izin/persetujuan dan rekomendasi dari Menteri Keuangan.
- (2) Tata cara pemberian izin/persetujuan, dan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur oleh Direktur Jenderal Moneter.

### BAB III PERJANJIAN SEWA-GUNA-USAHA

## Pasal 9

- (1) Setiap transaksi sewa-guna-usaha wajib diikat dalam suatu perjanjian sewa-guna-usaha (lease agreement).
- (2) Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini sekurang-kurangnya memuat hal-hal sebagai berikut :
  - a. jenis transaksi sewa-guna-usaha;
  - b. nama dan alamat masing-masing pihak;
  - c. nama, jenis, type dan lokasi penggunaan barang modal;
  - d. harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran sewa-guna-usaha, angsuran pokok pembiayaan, imbalan jasa sewa-guna-usaha, nilai sisa, simpanan jaminan, dan ketentuan asuransi atas barang modal yang disewa-guna-usahakan;
  - e. masa sewa-guna-usaha;
  - f. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi sewa-guna-usaha yang dipercepat, dan penetapan kerugian yang harus ditanggung lessee dalam hal barang modal yang disewa-guna-usaha dengan hak opsi hilang, rusak

- atau tidak berfungsi karena sebab apapun;
- g. opsi bagi penyewa-guna-usaha dalam hal transaksi sewa-guna-usaha dengan hak opsi;
  - h. tanggung jawab para pihak atas barang modal yang disewa-guna-usaha.

(3) Perjanjian sewa-guna-usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini wajib dibuat dalam bahasa Indonesia, dan apabila dipandang perlu dapat diterjemahkan kedalam bahasa asing.

#### BAB IV PELAKSANAAN HAK OPSI

##### Pasal 10

Pada saat berakhirnya masa sewa-guna-usaha dari transaksi sewa-guna-usaha dengan hak opsi, lessee dapat melaksanakan opsi yang telah disetujui bersama pada permulaan masa sewa-guna-usaha.

##### Pasal 11

- (1) Opsi untuk membeli dilakukan dengan melunasi pembayaran nilai sisa barang modal yang disewa-guna-usaha.
- (2) Dalam hal lessee memilih untuk memperpanjang jangka waktu perjanjian sewa-guna-usaha, maka nilai sisa barang modal yang disewa-guna-usahakan digunakan sebagai dasar dalam menetapkan piutang sewa-guna-usaha.

##### Pasal 12

Dalam hal lessee menggunakan opsi membeli maka dasar penyusutannya adalah nilai sisa barang modal.

#### BAB V PERLAKUAN AKUNTANSI

##### Pasal 13

Akuntansi transaksi sewa-guna-usaha dilaksanakan sesuai dengan standar akuntansi di bidang sewa-guna-usaha di Indonesia.

#### BAB VI PERLAKUAN PERPAJAKAN

##### Bagian Pertama Sewa-guna-usaha Dengan Hak Opsi

##### Pasal 14

Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessor adalah sebagai berikut :

- a. penghasilan lessor yang dikenakan Pajak Penghasilan adalah sebagian dari pembayaran sewa guna usaha dengan hak opsi yang berupa imbalan jasa sewa guna usaha;
- b. lessor tidak boleh menyusutkan atas barang modal yang disewa-guna-usahkan dengan hak opsi;
- c. dalam hal masa sewa-guna-usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam Pasal 3 Keputusan ini, Direktur Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pengakuan penghasilan pihak lessor;
- d. lessor dapat membentuk cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto, setinggi-tingginya sejumlah 2,5% (dua setengah persen) dari rata-rata saldo awal dan saldo akhir piutang sewa-guna-usaha dengan hak opsi.
- e. kerugian yang diderita karena piutang sewa-guna-usaha yang nyata-nyata tidak dapat ditagih lagi dibebankan pada cadangan penghapusan piutang ragu-ragu yang telah dibentuk pada awal tahun pajak yang bersangkutan;
- f. dalam hal cadangan penghapusan piutang ragu-ragu tersebut tidak atau tidak sepenuhnya dibebani untuk menutup kerugian dimaksud maka sisanya dihitung sebagai penghasilan, sedangkan apabila cadangan tersebut tidak mencukupi maka kekurangannya dapat dibebankan sebagai biaya yang dikurangkan dari penghasilan bruto.

#### Pasal 15

Atas penyerahan jasa dalam transaksi sewa-guna-usaha dengan hak opsi dari lessor kepada lessee, dikecualikan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai.

#### Pasal 16

- (1) Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessee adalah sebagai berikut :
  - a. selama masa sewa-guna-usaha, lessee tidak boleh melakukan penyusutan atas barang modal yang disewa-guna-usaha, sampai saat lessee menggunakan hak opsi untuk membeli;
  - b. setelah lessee menggunakan hak opsi untuk membeli barang modal tersebut, lessee melakukan penyusutan dan dasar penyusutannya adalah nilai sisa (residual value) barang modal yang bersangkutan;
  - c. pembayaran sewa-guna-usaha yang dibayar atau terutang oleh lessee kecuali pembebanan atas tanah, merupakan biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto lessee sepanjang transaksi sewa-guna-usaha tersebut memenuhi ketentuan dalam Pasal 3 Keputusan ini;
  - d. dalam hal masa sewa-guna-usaha lebih pendek dari masa yang ditentukan dalam Pasal 3 Keputusan ini, Direktur Jenderal Pajak melakukan koreksi atas pembebanan biaya sewa-guna-usaha.
- (2) Lessee tidak memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas pembayaran sewa-guna-usaha yang dibayar atau terutang berdasarkan perjanjian sewa-guna-usaha dengan hak opsi.

Bagian Kedua  
Sewa-guna-usaha Tanpa Hak Opsi

## Pasal 17

- (1) Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessor adalah sebagai berikut :
  - a. seluruh pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang diterima atau diperoleh lessor merupakan obyek Pajak Penghasilan.
  - b. lessor membebankan biaya penyusutan atas barang modal yang disewa-gunakannya tanpa hak opsi, sesuai dengan ketentuan Pasal 11 Undang-undang Pajak Penghasilan 1984 beserta peraturan pelaksanaannya.
- (2) Perlakuan Pajak Penghasilan bagi lessee adalah sebagai berikut :
  - a. pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang dibayar atau terutang oleh lessee adalah biaya yang dapat dikurangkan dari penghasilan bruto.
  - b. lessee wajib memotong Pajak Penghasilan Pasal 23 atas pembayaran sewa-guna-usaha tanpa hak opsi yang dibayarkan atau terutang kepada lessor.

## Pasal 18

Atas penyerahan jasa dalam transaksi sewa-guna-usaha tanpa hak opsi dari lessor kepada lessee, terhutang Pajak Pertambahan Nilai.

### Bagian Ketiga Angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25

## Pasal 19

Besarnya angsuran Pajak Penghasilan Pasal 25 untuk setiap bulan yang terutang oleh lessor adalah jumlah Pajak Penghasilan sebagai hasil penerapan tarif Pasal 17 Undang-undang Pajak Penghasilan Tahun 1984 terhadap Penghasilan Kena Pajak berdasarkan laporan keuangan triwulanan terakhir sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 20 Keputusan ini disetahunkan, dibagi 12 (dua belas).

### BAB IX PELAPORAN

## Pasal 20

- (1) Lessor wajib menyampaikan laporan keuangan triwulanan kepada Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Moneter.
- (2) Laporan keuangan triwulan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sudah disampaikan paling lambat 15 (lima belas) hari setelah triwulan yang bersangkutan berakhir.

## Pasal 21

- (1) Lessor wajib menyampaikan laporan operasional secara semesteran berdasarkan tahun takwim kepada Direktorat Jenderal Moneter.
- (2) Bentuk laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini dan tata cara penyampaiannya ditetapkan oleh Direktur Jenderal Moneter.

## Pasal 22

Setiap perubahan anggaran dasar, pemegang saham, pengurus, tenaga ahli, dan alamat kantor wajib dilaporkan kepada Menteri Keuangan selambat-lambatnya 15 (lima belas) hari kerja setelah perubahan dilaksanakan.

## Pasal 23

Dalam hal laporan sebagaimana dimaksud Pasal 20, Pasal 21 dan Pasal 22 atau berdasarkan informasi lain ditemukan adanya penyimpangan, Menteri Keuangan atau Pejabat yang ditunjuknya dapat melakukan pemeriksaan.

BAB X  
SANKSI

## Pasal 24

Pelanggaran terhadap ketentuan Keputusan ini, dapat dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Perundang-undangan Perpajakan dan Keputusan Menteri Keuangan Nomor [1251/KMK.013/1988](#) jo. Nomor [1256/KMK.00/1989](#).

BAB XI  
KETENTUAN PERALIHAN

## Pasal 25

- (1) Perlakuan akuntansi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 Keputusan ini mulai berlaku untuk tahun pajak 1991.
- (2) Perlakuan Pajak Penghasilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan Pasal 16 Keputusan ini mulai berlaku terhadap sewa-guna-usaha dengan hak opsi yang kontraknya ditandatangani setelah berlakunya Keputusan ini.
- (3) Perlakuan perpajakan yang selama ini diterapkan terhadap sewa-guna-usaha dengan hak opsi yang kontraknya telah ditandatangani sebelum berlakunya Keputusan ini, tetap berlaku.

BAB XII  
KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 26

Pelaksanaan teknis Keputusan ini diatur lebih lanjut oleh Direktur Jenderal Moneter dan Direktur Jenderal Pajak baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri sesuai dengan bidang tugasnya masing-masing.

## Pasal 27

Dengan ditetapkannya Keputusan ini, Keputusan Menteri Keuangan Nomor [48/KMK.013/1991](#) tentang Kegiatan Sewa-guna-usaha, dinyatakan tidak berlaku.

## Pasal 28



Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan dan mempunyai daya laku surut terhitung sejak tanggal 19 Januari 1991.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengumuman Keputusan ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

FATWA  
DEWAN SYARI'AH NASIONAL  
NO: 09/DSN-MUI/IV/2000  
Tentang  
PEMBIAYAAN IJARAH

Menimbang :  
Mengingat :  
Memperhatikan :  
MEMUTUSKAN :  
Menetapkan : FATWA TENTANG PEMBIAYAAN IJARAH

Pertama : Rukun dan Syarat Ijarah:

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

Kedua : Ketentuan Obyek Ijarah:

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 (tidak diharamkan).
4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (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 LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga (*tsaman*) dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.
8. Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9. Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga: Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah:

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
  - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
  - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
  - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).
  - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiil).

- c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat :

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 08 Muharram 1421 H / 13 April 2000 M

### FATWA DEWAN SYARI'AH NASIONAL

NO: 27/DSN-MUI/III/2002

#### Tentang AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

Menimbang :

Mengingat :

Memperhatikan :

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : FATWA TENTANG AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

Pertama : **Ketentuan Umum:**

Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
2. Perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua : **Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik**

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'd (وعدول), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga :

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 14 Muharram 1423 H / 28 Maret 2002 M



**AKAD PEMBIAYAAN UNTUK MEMPEROLEH  
MANFAAT GUNA USAHA DENGAN HAK OPSI  
(IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK)**

No. ....

**BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM**

*"Hai orang-orang yang beriman, sempurnakanlah segala janji....." (Surat Al-Maidah 5 : 1)*

*"Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintakan agar membayarnya dengan uang emas atau perak. (HR. Ahmad, Abu Daud dan Nasa'i)*

*Akad Pembiayaan Untuk Memperoleh Manfaat Guna Usaha Dengan Hak Opsi (Ijarah Muntahiya Bittamlik) ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, ..... tanggal ....., bulan ....., tahun ..... ( ... - ... - ... ) oleh dan antara pihak-pihak: -----*

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, di ..... yang dalam hal ini diwakili oleh ..... Selanjutnya disebut "BANK" ; --

2. ....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama ..... selanjutnya disebut "NASABAH"; -----

BANK dan NASABAH secara bersama-sama selanjutnya disebut Para Pihak. -----

Para Pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas Pembiayaan untuk memperoleh Manfaat Guna Usaha dengan Hak Opsi (*Ijarah Muntahiya Bittamlik*) kepada BANK untuk menerima hibah Barang Modal (sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan, dan selanjutnya menyerahkan barang tersebut yang disebut "barang modal" kepada NASABAH, sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.



- Selanjutnya Para Pihak setuju menuangkan kesepakatan ini dalam Akad Pembiayaan Untuk Memperoleh Manfaat Guna Usaha Dengan Opsi (*Ijarah Muntahiya Bittamlik*) (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut:

### **Pasal 1**

#### **DEFINISI**

1. **Ijarah Muntahiya Bittamlik** : Akad sewa menyewa barang/jasa (ma’jur) antara bank (muaajir) dengan penyewa (musta’jir) yang diikuti janji bahwa pada saat yang ditentukan (akhir sewa) kepemilikan barang/jasa sewaan akan berpindah kepada musta’jir.
2. **Syari’ah** adalah : Hukum Islam yang bersumber dari al Qur’an, al Hadits, ijma dan qiyas yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ‘ibadah muamalah
3. **Surat Pengakuan Utang** adalah : Surat Pengakuan bahwa NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat Pengakuan Utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrumen lainnya.
4. **Dokumen Jaminan** adalah : Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
5. **Barang Modal** : Barang yang menjadi obyek Ijarah Muntahiya Bittamlik yang disediakan oleh BANK untuk kepentingan NASABAH
6. **Jangka Waktu Akad** adalah : Masa berlakunya Akad ini sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 4 Akad ini.
7. **Hari Kerja Bank** adalah : Hari Kerja Bank Indonesia
8. **Pembukuan Pembiayaan** adalah : Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khusus mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan Pembiayaan dalam Akad ini, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.

9. Cidera Janji adalah : Peristiwa atau peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 12 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebagian Pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum Jangka Waktu Akad ini.

**Pasal 2**  
**MANFAAT GUNA USAHA DENGAN HAK OPSI**

- BANK setuju dan berjanji, serta dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan fasilitas Pembiayaan guna menyediakan dan selanjutnya menyerahkan barang (barang-barang) yang disebut “barang modal” kepada NASABAH dengan hak memperoleh “manfaat guna usaha” dengan hak opsi untuk menghibah “barang modal” tersebut pada waktunya, berupa:.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- termasuk semua bagian peralatan/suku cadang dan perlengkapan, baik yang berada di dalam, maupun di luar .....
- Untuk pengadaan/penyediaan “barang modal” tersebut, NASABAH wajib memberitahukan secara tertulis terlebih dahulu kepada BANK, dengan memberikan waktu yang cukup bagi BANK untuk pelaksanaannya.

Pemberitahuan tersebut sifatnya tidak dapat dicabut, dan jika karena sesuatu hal pelaksanaan pengadaan “barang modal” tidak dapat berjalan di luar kesalahan BANK, maka NASABAH menyetujui untuk menanggung seluruh risiko, berupa biaya-biaya, dan ongkos-ongkos yang timbul akibat dari tidak terlaksananya pengadaan “barang modal” tersebut.

**Pasal 3**  
**PENYERAHAN BARANG MODAL**

- “Barang modal” yang disediakan BANK kepada NASABAH diperoleh berdasarkan suatu Akad pembelian/sewa oleh BANK dari penjual “barang modal”, dan karena itu keadaannya adalah “sebagaimana dan apa adanya”, sedangkan saat penyerahannya dari BANK kepada NASABAH disepakati berlangsung bersamaan dengan saat pelaksanaan Akad pembelian/sewa “barang modal” oleh BANK, yang dibuat dan ditandatangani dalam suatu Berita Acara Penerimaan.
- Jika karena suatu alasan apa pun “barang modal” musnah sebelum penyerahan, sementara BANK telah mencairkan dana untuk memperoleh “barang modal” tersebut, maka NASABAH wajib membayar kembali dana tersebut kepada BANK dan BANK tidak mempunyai kewajiban-kewajiban kepada NASABAH sehubungan dengan “barang modal” tersebut atau *claim* asuransinya.
- Seluruh biaya berkenaan dengan pembelian/sewa “barang modal” oleh BANK dan biaya penyerahannya kepada NASABAH menjadi tanggungan NASABAH.

#### **Pasal 4**

#### **JANGKA WAKTU DAN BESARNYA FEE/UJRAH**

- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa jangka waktu untuk memberikan “manfaat guna usaha” kepada NASABAH atas “barang modal” tersebut akan berlangsung selama ..... (.....) bulan, terhitung dari saat Akad ini ditandatangani atau dari saat diserahkannya “barang modal” tersebut kepada NASABAH.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar *Fee/Ujrah* kepada BANK dengan cara sekaligus paling lambat pada tanggal ..... / ..... mengangsur sebesar ..... (.....) sesuai dengan jadwal angsuran yang dinyatakan dalam “Surat Sanggup” untuk membayar dan melunasi pada saat jatuh tempo yang dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH.
- NASABAH menyetujui atau memberi hak kepada BANK untuk melakukan peninjauan (review) setiap 6 (enam) bulan atas *Fee/Ujrah* yang menjadi kewajiban NASABAH.

#### **Pasal 5**

#### **BIAYA DAN PEMBAYARAN**

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar seluruh biaya/ongkos pengadaan “barang modal”, asuransi, pajak dan biaya-biaya lain untuk pelaksanaan Akad ini.
- Setiap pembayaran kewajiban NASABAH kepada BANK dilakukan di Kantor BANK, di tempat lain yang ditunjuk BANK, atau melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.

- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna pembayaran/pelunasan kewajibannya.

#### **Pasal 6**

#### **TAMBAHAN PERALATAN DAN PENGAWASAN**

- NASABAH setuju dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa semua penambahan maupun perubahan terhadap “barang modal”, dan setiap perangkat maupun peralatan yang dipasang atau ditambahkan pada “barang modal”, segera setelah pemasangan atau penambahan tersebut menjadi bagian dari “barang modal”, dengan seketika dan dengan sendirinya menjadi hak milik BANK, tanpa diperlukan adanya tindakan, Akad, pembayaran, ganti rugi, dan/atau imbalan dalam bentuk apapun juga.
- Kecuali untuk pemeliharaan, perbaikan atau pemeriksaan secara berkala atau sewaktu-waktu yang dilakukan dengan izin BANK, pada setiap saat “barang modal” harus tetap berada di bawah pengawasan dan penguasaan NASABAH.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberi izin kepada BANK atau wakilnya yang ditunjuk, untuk sewaktu-waktu mencoba, memeriksa, mengambil gambar (photo), membuat photo copy atas catatan atau keterangan dan/atau mengawasi segala sesuatu yang berkaitan dengan “barang modal” tersebut.

#### **Pasal 7**

#### **PENGGUNAAN DAN PUNGUTAN**

NASABAH berjanji dan menjamin, serta dengan ini mengikatkan diri untuk:

- dengan biayanya sendiri akan memperoleh semua izin, persetujuan dan dokumen penting serupa lainnya berkaitan dengan tujuan penggunaan “barang modal”, dan dalam pengoperasian “barang modal” akan menggunakan personil yang berwenang dan cakap, sesuai dengan instruksi, petunjuk dan buku pedoman resmi dari pembuat “barang modal”;
- menanggung sendiri risiko dalam bentuk apapun sehubungan dengan penggunaan “barang modal” serta berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari beban atau kerugian apa pun juga yang disebabkan karena kerusakan, gangguan, atau berkurangnya kemanfaatan “barang modal”, termasuk dan tidak terbatas yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian NASABAH atau orang lain;
- menanggung dan bertanggung jawab untuk membayar setiap pajak, retribusi, denda, dan pungutan-pungutan lainnya atas “barang modal” tepat pada waktunya.

#### **Pasal 8**

#### **PEMELIHARAAN**



NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:

- atas biayanya sendiri harus merawat “barang modal” sedemikian sehingga selalu dalam keadaan baik dan terpelihara, mematuhi setiap aturan pemeliharaan dan prosedur yang diwajibkan atau disarankan dari setiap pembuat “barang modal” atau orang lain yang berwewenang, menyediakan semua suku cadang dan peralatan serta melakukan servis yang diperlukan, di samping menggunakan personil yang cakap dan memenuhi syarat dalam melakukan perbaikan atas “barang modal”;
- tidak akan melakukan perubahan, penambahan dan/atau pengurangan apa pun terhadap “barang modal” yang dapat menimbulkan kerusakan, berkurangnya manfaat, dan/atau kerugian atas nilai ekonomis “barang modal”;
- dalam melakukan penggantian atau perbaikan atas “barang modal” atau bagian-bagiannya, perlengkapan, peralatan dan/atau assesor yang ditambahkan bebas dari segala tuntutan, beban dan/atau hak-hak pihak lain, serta menjamin bahwa perlengkapan, peralatan, dan/atau assesor yang digunakan, sekurang-kurangnya memiliki nilai, kualitas dan kegunaan yang sama dengan yang digantikannya;
- mengakui bahwa semua penggantian berupa perlengkapan, peralatan dan/atau assesor telah melekat pada dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari “barang modal” dan karenanya menjadi milik BANK.

### **Pasal 9 RISIKO**

Terhitung sejak tanggal penyerahan “barang modal” menurut Akad ini, NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk:

- menanggung segala risiko yang disebabkan oleh sebab apa pun juga, termasuk karena keadaan memaksa (*force majeure*) terhadap kemusnahan, hilangnya dan/atau kerusakan “barang modal” dan/atau bagian-bagiannya;
- dalam hal risiko tersebut timbul maka, dalam waktu selambat-lambatnya satu bulan sejak peristiwanya terjadi, NASABAH wajib membayar kepada BANK sejumlah uang senilai kerugian yang terjadi.

### **Pasal 10 ASURANSI**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syaria’ah atas bebannya terhadap seluruh “barang modal” dan barang jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran *claim* asuransi tersebut (*bankers clause*).

### **Pasal 11**

## PERNYATAAN DAN JAMINAN

NASABAH menjamin dan menyatakan mengaku kepada BANK, sebagaimana BANK menerima jaminan dan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa:

- NASABAH berhak dan berwenang menjalankan usahanya, memiliki kewenangan untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang bersangkutan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan dalam Akad ini;
- selama berlangsungnya masa Akad ini akan menjaga semua perizinan, lisensi, persetujuan dan sertifikat yang harus dimiliki untuk melaksanakan usahanya;
- segala dokumen/akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkenaan dengan Akad ini adalah sah, memiliki kekuatan hukum dan mengikat NASABAH, sehingga karenanya tidak bertentangan dengan hukum, Anggaran Dasar perusahaan NASABAH, serta tidak bertentangan dengan hal-hal lain yang dapat menghalangi pelaksanaan Akad ini;
- pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, anggota Direksi, dan para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan menyetujui adanya Akad ini, serta tidak akan mengadakan perubahan apa pun tanpa izin tertulis dari BANK;
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan Neraca dan Laporan Rugi Laba yang diaudit oleh Kantor Akuntan Publik secara periodik.

### Pasal 12

#### CIDERA JANJI DAN AKIBATNYA

Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH dan/atau siapapun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan suatu surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya apabila NASABAH melakukan cidera janji, yaitu melakukan salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada BANK sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam Pasal 4 Akad ini;
- dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atas barang-barang yang dijadikan jaminan, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Pasal 11 Akad ini ternyata palsu, atau tidak benar isinya, dan/atau NASABAH melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam pasal-pasal dalam Akad ini;
- sebagian atau seluruh harta kekayaan NASABAH disita oleh Pengadilan atau pihak yang berwajib;

- NASABAH berkelakuan sebagai pemboros, pemabuk, ditaruh di bawah pengampunan, mendaftarkan permohonan atau dimohon oleh pihak ketiga untuk dinyatakan pailit, dalam keadaan *insolvensi*, atau dilikuidasi;
- atau melakukan perbuatan apa pun yang menurut pendapat BANK akan dapat mengakibatkan NASABAH tidak dapat memenuhi kewajiban-kewajibannya.

### **Pasal 13** **HAK OPSI NASABAH**

- Dalam waktu selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sebelum masa untuk memperoleh manfaat guna usaha atas “barang modal” berakhir, NASABAH berkewajiban menegaskan kehendaknya untuk menggunakan atau tidak menggunakan hak opsi yang diberikan berdasarkan Akad ini untuk menerima hibah “barang modal” tersebut kepada BANK secara tertulis, dengan syarat:
  - NASABAH telah membayar lunas seluruh pembayaran manfaat guna usaha dan kewajiban-kewajiban lainnya atas “barang modal” dalam Akad ini dan Akad-Akad lainnya yang terkait;
  - NASABAH telah melaksanakan seluruh syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Akad ini dan Akad-Akad lainnya yang terkait;
  - tidak terjadi peristiwa cedera janji.
- Apabila syarat tersebut di atas telah terpenuhi, maka NASABAH wajib membayar kepada BANK, sisa kewajiban *Fee/Ujrah* yang belum dibayar.
- BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melepaskan hak dan kepentingannya atas “barang modal” untuk menyerahkan sepenuhnya kepada NASABAH.

### **Pasal 14** **BERAKHIRNYA MASA MANFAAT GUNA USAHA**

- Apabila NASABAH tidak memberitahukan kepada BANK tentang keinginannya untuk menerima hibah “barang modal” dalam waktu yang ditentukan dalam pasal 13 Akad ini, atau telah memberitahukan untuk menerima hibah tetapi lalai untuk melaksanakan pembayaran, maka BANK bebas untuk melakukan Akad-Akad dengan pihak ketiga, menjual atau melepaskan “barang modal” pada saat berakhirnya masa manfaat guna usaha.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan “barang modal”, termasuk dan tidak terbatas pada peralatan dan perlengkapan tambahan yang telah menjadi bagian “barang modal” sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 Akad ini dalam keadaan baik kepada BANK, selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari dari saat berakhirnya masa manfaat guna usaha.

- NASABAH juga berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar lunas nilai sisa pembayaran manfaat guna usaha serta kewajiban-kewajiban lainnya yang masih terutang menurut Akad ini.

**Pasal 15**  
**PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap “barang modal” dan barang jaminan, serta pembukuan dan catatan-catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil/petugas BANK tersebut diberi hak untuk membuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

**Pasal 16**  
**LAIN-LAIN**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Pasal 17**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.
- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) untuk memberikannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- Putusan BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL (BASYARNAS) bersifat final dan mengikat.

**Pasal 18**



**PEMBERITAHUAN**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini:

**N A S A B A H** : .....

**A l a m a t** : .....

**Telpon** : .....

**Faksmili** : .....

**B A N K** : PT BANK SYARIAH MANDIRI

**A l a m a t** : .....

**Telpon** : .....

**Faksmili** : .....

**Pasal 19  
PENUTUP**

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.
- Akad ini dibuat dan ditanda tangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

**BANK**  
**PT BANK SYARIAH MANDIRI**

**NASABAH**

*Meterai Rp.6.000,-*



