



# Kontrak Ijarah Muntahiyyah Bittamlik

Prof. Dr. Jaih Mubarak, S.E., M.H., M.Ag.

Peningkatan Kapasitas Hakim  
Komisi Yudisial Republik Indonesia



## KONTRAK IJARAH MUNTAHIYYAH BITTAMLIK

Prof. Dr. Jaih Mubarak, SE, MH, M.Ag

### A. Pengantar

Pendapat ulama mengenai bunga bank tidaklah sama. Muhammad Abu Zahrah (w. 1974), berpendapat bahwa bunga bank adalah riba *nasî'ah*, yang diharamkan dalam Islam.<sup>1</sup> Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Tahir Abdul Muhsin Sulaiman,<sup>2</sup> Yusuf Qardawi, Umer Chapra, Abdul Mannan, dan 'Isa Abduh.<sup>3</sup> Dalam konteks pemikiran keagamaan di Indonesia, terdapat ulama yang ikut mengomentari hukum bunga bank, antara lain A. Hassan, Abdul Halim Hasan, dan Kaharuddin Yunus.

A. Hassan, pendiri Persatuan Islam, berpendapat bahwa bunga bank boleh diambil (*halâl*);<sup>4</sup> Abdul Halim Hasan (dari Medan) dan Kaharuddin Yunus berpendapat bahwa bunga bank termasuk riba yang dilarang oleh Allah.<sup>5</sup> Ahmad Azhar Basyir pada tahun 1975 mengusulkan kepada publik Islam agar mengubah sistem perbankan, dari perbankan yang menggunakan bunga, dengan perbankan yang menggunakan sistem *qirâdh* atau *mudhârabah*.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Buḥûts fî al-Ribâ* (Mesir: Dar al-Buhuts al-'Ilmiyah. 1970), cet. ke-1, hlm. 36-48; Ahmad Azhar Basyir, *Hukum Islam tentang Riba, Utang-Piutang, dan Gadai* (Bandung: PT al-Ma'arif. 1983), cet. ke-2, hlm. 28; dan lihat pula Mahmud Abu al-Saud, "Islamic View of Riba: Usury and Interest," dalam Syekh Ghazali Syaekh Abod dkk (ed.), *An Introduction to Islamic Finance* (Kuala Lumpur: Quill Publishers. 1992), hlm. 70-73.

<sup>2</sup> Tahir Abdul Muhsin Sulaiman, *Menanggulangi Krisis Ekonomi secara Islam*, terj. Anshori Umar Sitanggal (Bandung: PT al-Ma'arif. 1985), cet. ke-1, hlm. 282.

<sup>3</sup> Yusuf Qardawi, *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, terj. Zainal Arifin dan Dahlia Husin (Jakarta: Gema Insani Press. 1997), cet. ke-1, hlm. 185-186; Umer Chapra, *Alquran Menuju Sistem Moneter yang Adil*, terj. Lukman Hakim (Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa. 1997), hlm. 35-36; Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin (Yogyakarta: Dana Bhakti wakaf. 1995), hlm. 164-167; 'Isa Abduh, *Bunuk bila Fawa'id* (Mesir: Dar al-'Itisham. t.th), hlm. 117-120; Muhammad Baqer Sadr dan Ayatullah Sayyid Mahmud Taleghani, *Islamic Economics: Contemporary Ulama Perspective* (Kuala Lumpur: Iqra'. 1991), hlm. 9-10; dan M. Mohsen, "A Profile of Riba-Free Banking," dalam Mohammad Arief (ed.), *Monetary and Fiscal Economics of Islam* (Jeddah: International Centre for Research in Islamic Economics, King Abdulaziz University. 1982), hlm. 187-210.

<sup>4</sup> A. Hassan, *Soal-Jawab tentang Berbagai Masalah Agama* (Bandung: CV Diponegoro. 1988), cet. ke-10, vol. II, hlm. 678; lihat juga Aswita Taizir, *Muhammad Abduh and The Reformation of Islamic Law* (Canada: Mc Gill University. 1994), tesis, hlm. 93-94.

<sup>5</sup> Basyir, *Hukum Islam*, hlm. 31.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 33.

Di samping pendapat pribadi, terdapat juga keputusan kolektif ulama yang terafiliasi dalam ormas Islam. Majelis Tarjih Muhammadiyah menetapkan bahwa bunga bank termasuk *syubhat* (dekat ke haram);<sup>7</sup> semangatnya, NU menganggap bahwa hukum bunga bank termasuk *syubhat* (tidak jelas halal-haramnya) dan dengan prinsip kehati-hatian, NU menganjurkan agar praktek bunga bank diharamkan;<sup>8</sup> dan Majelis Fatwa Mathla'ul Anwar juga memiliki semangat yang sama dalam membangun ekonomi Islam, yaitu bunga bank termasuk riba yang haram hukumnya.<sup>9</sup> MUI Pusat pada tanggal 16 Desember 2003 memfatwakan bahwa bunga bank termasuk riba *nasî'ah* yang haram hukumnya;<sup>10</sup> pengaruh fatwa tersebut--menurut hasil penelitian al-Hakim dan Faizal--termasuk signifikan;<sup>11</sup> oleh karena itu, fatwa ini telah menjadi faktor pemicu berkembangnya sistem ekonomi syariah yang membumi di Indonesia. Tulisan ini dimaksudkan untuk menjelaskan salah satu akad yang dibuat oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan badan usaha yang menjalankan sistem syaria'ah, yaitu al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik (selanjutnya IMBT).

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, tepatnya sosiologi hukum (*sociology of law*) yang di dalamnya terkandung ajaran mengenai efektivitas hukum; yaitu perbandingan antara realitas hukum dengan cita-cita hukum.<sup>12</sup>

---

<sup>7</sup> PP Muhammadiyah, *Himpunan Putusan Tarjih* (Yogyakarta: Pengurus Pusat Muhammadiyah, Majelis Tarjih. t.th.), hlm. 304-305.

<sup>8</sup> KH Abdul Aziz Masyhuri, *Masalah Keagamaan Hasil Mukhtar dan Munas Ulama Nahdhatul Ulama* (Surabaya: PP Rabithah Ma'ahidil Islamiyah dan Dinamika Press. 1977), hlm. 146-147.

<sup>9</sup> PB Mathla'ul Anwar, *Keputusan-Keputusan Majelis Fatwa Mathla'ul Anwar* (Jakarta: Sekretariat PB Mathla'ul Anwar. 1985), hlm. 27.

<sup>10</sup>MUI Pusat, *Keputusan Ijtima Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia tentang Fatwa Bunga (Interest/Fa'idah), Terorisme, dan Penetapan Awal Ramadhan, Syawal, dan Dzulhijjah* (Jakarta, 16 Dember 2003).

<sup>11</sup>Lihat Sofyan al-Hakim dan Enceng Arif Faizal, *Pengaruh Fatwa MUI tentang Bunga terhadap Perkembangan Bank Syariah* (Bandung: Lembaga Penelitian UIN Sunan Gunung Djati. 2004), hlm. 60-61.

<sup>12</sup>Soerjono Soekanto, dkk, *Pendekatan Sosiologi terhadap Hukum* (Jakarta: PT Bina Aksara.1988), cet. ke-1, hlm. 19 dan 8.

struktur, yaitu bingkai kerja yang mencakup aparatur guna bekerja sama secara sinergis dalam menegakan hukum.<sup>13</sup>

Eksistensi IMBT telah diakui di Indonesia secara filosofis, yuridis, sosiologis. Secara filosofis, IMBT diakui sebagai hukum yang sesuai dengan cita-cita hukum yang bernilai positif, terutama dalam konteks kesejahteraan. Secara yuridis, IMBT telah diakui sebagai salah satu akad penyaluran dana bank syariah;<sup>14</sup> dan secara sosiologis, IMBT diakui sebagai hukum yang telah diterima oleh masyarakat,<sup>15</sup> terutama setelah ditetapkannya fatwa DSN nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT. Di samping itu, karena IMBT antara lain dipraktikkan dalam bentuk perjanjian/kontrak, maka analisis data dilakukan dengan menggunakan "ilmu" *Contract Drafting*. Bagi Soekanto dan Mamudji, penelitian ini dikelompokkan sebagai penelitian normatif,<sup>16</sup> karena obyek yang diteliti termasuk pengaturan yang normatif mengenai pihak-pihak yang mempunyai hubungan hak dan kewajiban dalam melakukan akad IMBT;<sup>17</sup> sedangkan obyek penelitian ini adalah: a) fatwa DSN MUI nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah; dan b) fatwa DSN MUI nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT.

## B. Anatomi Kontrak Bisnis Islami

Pendekatan ini merupakan dampak dari pembaharuan hukum yang diadopsi oleh Gillin, yang menekankan pada dalam konsep syarat obyektif, subyektif dan kepastian, dan lebih lanjut dalam Kitab Perdata (pasal 1320) ditetapkan: "untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur, yaitu: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal." Syarat pertama dan kedua disebut syarat subyektif; dan syarat ketiga dan keempat disebut syarat obyektif. Jika syarat-syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum; tujuan para

---

<sup>13</sup>John Lewis Gillin dan John Philip Gillin, "General Features of Social Institutions," dalam Selo Soemardjan dan Soelaeman Soemardi, *Setangkai Bunga Sosiologi* (Jakarta: Fakultas Ekonomi UI. 1964), hlm. 67.

<sup>14</sup>Lihat Undang-undang Nomor: 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pasal 19, ayat (1), huruf f, ayat (2), huruf f; dan pasal 21, huruf b, 4.

<sup>15</sup>Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat* (Jakarta: Rajawali Pers. 1987), cet. ke-3, hlm. 13.

<sup>16</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2003), cet. ke-7, hlm. 14-15.

<sup>17</sup>*Ibid.*, hlm. 11.

pihak untuk melakukan perikatan berarti gagal, karena perjanjian--secara hukum--tidak pernah ada, dan karena itu, perikatan juga tidak pernah ada. Sedangkan jika syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak berhak untuk meminta agar perjanjian tersebut dibatalkan; jadi, perjanjian yang tidak terpenuhi syarat-subyektifnya bersifat mengikat selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan kontrak, yaitu pihak yang cakap hukum.<sup>18</sup> Hal ini setidaknya menjadi dasar bahwa akad IMBT yang tidak terpenuhi syarat-obyektifnya, batal demi hukum; dan akad IMBT yang tidak terpenuhi syarat-subyektifnya, batal jika ditetapkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang cakap hukum.

Dalam Islam terdapat dua akad yang dapat dibedakan dari segi tujuannya. *Pertama*, akad *tabarru'* adalah akad yang dilakukan dengan tujuan membantu pihak lain; dan *kedua*, akad *gair tabarru'* adalah akad yang dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan. Dalam Islam, dikenal dua institusi keuangan: a) *bait al-mal*; yaitu sektor institusi keuangan yang bersifat sosial; pengumpulan dana dilakukan melalui jalur zakat, infaq, sedekah, dan wakaf; dan penyaluran dananya antara lain menggunakan akad *qardh*; dan b) *bait al-tamwil*; yaitu sektor institusi keuangan yang bersifat bisnis (dilakukan dalam rangka memperoleh keuntungan) seperti akad *bai'* dan *ijarah*.<sup>19</sup>

Sekarang ini telah dibedakan antara ekonomi dengan bisnis. Ekonomi (*economic*) adalah segala aktivitas yang berkaitan dengan produksi dan distribusi (yang berupa barang dan jasa) di antara orang-orang. Rahardjo melengkapi definisi tersebut dengan menginformasikan pengertian ekonomi yang lebih lengkap yang dikutip dari buku *The Penguin Dictionary of Economics* yang menyatakan bahwa ilmu ekonomi adalah kajian tentang produksi, distribusi, dan konsumsi kekayaan dalam masyarakat. Rahardjo menjelaskan bahwa definisi yang terdapat dalam buku tersebut lebih lengkap karena menjelaskan obyek ekonomi (yaitu kekayaan) dan aspek konsumsi (sebagai kegiatan

---

<sup>18</sup> Daeng Naja, *Contract Drafting: Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2006), hlm. 116

<sup>19</sup> Jaya Nasti (ed.), *Pendirian dan Pengelolaan Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) di Lingkungan Pondok Pesantren* (Jakarta: Depag RI. 1999), cet. ke-1, hlm. 1. Selanjutnya lihat Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 2007), hlm. 72-83. Antara lain, akad *gair tabarru'* disebut akad *mu'awadhah*.

ekonomi).<sup>20</sup> Sementara Boediono menjelaskan bahwa manusia--dalam kacamata ekonomi--melakukan tiga kegiatan pokok: produksi, konsumsi, dan pertukaran.<sup>21</sup>

Sedangkan arti bisnis adalah "*the buying and selling of goods and services.*" Skinner menjelaskan bahwa bisnis adalah pertukaran barang, jasa, atau uang yang saling menguntungkan atau memberikan manfaat. Dengan demikian, perusahaan bisnis adalah suatu organisasi yang terlibat dalam pertukaran barang, jasa, atau uang untuk menghasilkan keuntungan.<sup>22</sup> Perbedaan antara "bisnis" dan "ekonomi" terletak pada tujuan dan penghitungan keuntungan. Tujuan ekonomi adalah untuk mencapai kondisi kesejahteraan fisik;<sup>23</sup> sedangkan tujuan bisnis adalah untuk mendapatkan keuntungan, menumbuhkan badan usaha, dan bertanggung jawab secara sosial.<sup>24</sup> Husen Umar menegaskan bahwa tujuan utama bisnis adalah laba atau keuntungan.<sup>25</sup> Keuntungan dalam ekonomi adalah selisih (sisa) antara pendapatan (penghasilan) dengan pengeluaran (biaya-biaya); sedangkan keuntungan bisnis adalah pendapatan dikurangi pengeluaran aktual dan biaya peluang.<sup>26</sup>

Kiranya dapat dipahami bahwa bisnis Islami adalah kegiatan usaha yang mencakup produksi, distribusi, dan konsumsi yang tujuannya adalah untuk mendapatkan keuntungan secara material. Oleh karena itu, anatomi kontrak bisnis Islami pada dasarnya sama saja dengan anatomi kontrak bisnis pada umumnya, yang membedakannya adalah sistem (isi) yang termuat dalam klausula-klausula kontrak.

Anatomi kontrak terdiri atas: *pertama*, pembukaan yang terdiri atas: a) judul perjanjian; b) komparasi (dua pihak atau lebih); c) *recitals* (alasan-alasan sosial-ekonomi yang menyebabkan dilakukannya perjanjian); dan d) ruang lingkup. *Kedua*, ketentuan-ketentuan pokok perjanjian yang terdiri atas: a) ketentuan umum yang berisi tentang definisi-definisi; b) ketentuan-ketentuan pokok; dan c) ketentuan-ketentuan penunjang; dan *ketiga*, bagian penutup yang setidaknya mengandung empat hal yang bersifat

---

<sup>20</sup>M. Dawam Rahardjo, *Islam dan Transformasi Sosial-Ekonomi* (Jakarta: Lembaga Studi Agama dan Filsafat. 1999), cet. ke-1, hlm. 5-6.

<sup>21</sup>Boediono, *Ekonom Mikro* (Yogyakarta: BPF. 1982), cet. ke-1, hlm. 1.

<sup>22</sup> Pandji Anoraga, *Manajemen Bisnis* (Jakarta: Rineka Cipta. 2004), cet. ke-3, hlm. 3-4.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 6.

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 14.

<sup>25</sup> Husein Umar, *Business an Introduction* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama dan Jakarta Business Research Center. 2003), cet. ke-2, hlm. 4.

<sup>26</sup>Lihat Anoraga, *Manajemen Bisnis*, hlm. 14-15.

penegasan; yaitu: a) penegasan bahwa kontrak tersebut sebagai alat bukti; b) sebagai bagian yang menyebutkan tempat pembuatan dan penandatanganan; c) sebagai ruang untuk menyebutkan saksi-saksi dalam kontrak; dan d) sebagai ruang untuk menempatkan tanda tangan para pihak yang berkontrak.<sup>27</sup> Anatomi kontrak yang dikemukakan Simatupang lebih sederhana, yaitu: a) judul, b) kepala, c) komparasi, d) sebab/dasar, e) syarat-syarat, f) penutup, dan g) tanda tangan;<sup>28</sup> dan kiranya logis jika akad IMBT dianalisis dengan menggunakan kerangka anatomi kontrak sehingga terurai berbagai unsur yang diperlukan dalam kontrak bisnis.

### C. Perluasan Cakupan Ijarah

Ijarah dimaknai dengan dua dimensi kehidupan. Ijarah dimaknai sebagai proses perjanjian para pihak; salah satu pihak berkedudukan sebagai penyedia barang/jasa (Mu'ajir) dan pihak lain berkedudukan sebagai pengguna/penerima manfaat barang/jasa (musta'jir).<sup>29</sup> Ijarah yang obyeknya berupa barang dimaknai sebagai "sewa;" sedangkan ijarah yang obyeknya berupa jasa dimaknai sebagai "upah." Ijarah yang demikian berdimensi duniawi; istilah teknis bagi sewa/upah yang digunakan adalah *ujrah* (imbalan).<sup>30</sup> Di sisi lain umat Islam berkeyakinan bahwa dunia ini adalah *mazra'at* (tempat bercocok tanam) yang berakibat pada kehidupan akhirat nanti. Dalam dimensi kebaikan, orang yang bermualamah dengan baik--di antaranya melakukan ijarah--akan dapat pahala yang terkadang disebut "ajrun." Jadi, *ujrah* berdimensi duniawi; sedangkan *ajrun* berdimensi ukhrawi. Ujrah yang termasuk akad bidang jasa, sekarang telah diperluas dan dihubungkan dengan konsep *intiqa' al-milkiyyah*; oleh karena itu, salah satu jasa yang berkembang dalam ekonomi syari'ah adalah produk IMBT.<sup>31</sup>

---

<sup>27</sup>Lihat Naja, *Contract Drafting*, hlm. 113, 129, dan 156-171; di samping itu, Naja juga menganjurkan supaya kontrak dilengkapi dengan lampiran-lampiran yang diperlukan.

<sup>28</sup>Richard Burton Simatupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis* (Jakarta: PT Rineka Cipta. 2003), cet. ke-2, hlm. 34.

<sup>29</sup>Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* (Damaskus: Dar al-Fikr. 2006), cet. ke-9, vol. VIII, hlm. 509.

<sup>30</sup>Ulama Malikiyah memiliki istilah tersendiri mengenai hal ini; sewa yang obyeknya adalah tenaga/jasa manusia disebut *al-ijarah*; sedangkan sewa yang obyeknya manfaat benda disebut *al-kara'*; lihat Ahmad Hasan, *Nazhariyyat al-Ujur fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Tahliliyyah Mubtakirah li Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyyah* (tt: Dar Iqra'. t.th), hlm. 13.

<sup>31</sup>Lihat *al-Ma'ayir al-Syar'iyyah* (Bahrain: Hai'at al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Mu'assasat al-Maliyyah al-Islamiyyah. 2006), hlm. 131-153.

DSN-MUI telah menetapkan sejumlah fatwa yang berhubungan dengan ijarah; akan tetapi, yang dianalisis pada kesempatan ini hanyalah fatwa Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT. IMBT diartikan sebagai perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Secara konseptual, IMBT hampir sama dengan leasing yang dilakukan oleh institusi keuangan di dunia, termasuk Indonesia. Dalam Surat Keputusan Bersama Menteri Keuangan, Menteri Perdagangan, dan Menteri Perindustrian Nomor: KEP. 122/MK/IV/2/1974; Nomor: 32/M/SK/2/1974; dan Nomor: 30/Kpb/I/1974 tertanggal 7 Pebruari 1974 ditegaskan bahwa leasing adalah pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala, disertai dengan hak pilih/opsi bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama.<sup>32</sup> Dengan memperhatikan fatwa IMBT, tersirat sebuah pernyataan bahwa ijarah pada prakteknya dapat dibedakan menjadi dua: ijarah yang tidak terikat (*muthlaqah*); dan ijarah yang terikat (*muqayyadah*); IMBT termasuk ijarah terikat.

#### **D. Analisis Fatwa DSN-MUI tentang IMBT**

Dalam fatwa Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT terdapat dua ketentuan: ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan yang bersifat khusus. Ketentuan IMBT yang bersifat umum adalah: a) rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah berlaku pula dalam akad IMBT; b) perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani; dan c) hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad. Sedangkan ketentuan IMBT yang bersifat khusus adalah: a) pihak yang melakukan IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai; dan b)

---

<sup>32</sup> Amin Widjaya Tunggal dan Arif Djohan Tunggal, *Aspek Yuridis dalam Leasing* (Jakarta: PT Rineka Cipta. 2001), cet. Ke-1, hlm. 7-8. Secara umum, leasing dibedakan menjadi dua: a) *operating lease*; di antara kakarkterinya adalah tidak disertai hak opsi bagi leasee untuk membeli barang di akhir masa leasing; dan b) *financial lease*; di antara kakarkterinya adalah adanya hak opsi bagi leasee untuk membeli barang di akhir masa leasing. Lihat Munir Fuady, *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2002), hlm. 16-17. Dengan demikian, IMBT pada dasarnya mirip dengan *financial lease*.



janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah wa'd/janji yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Kedudukan benda yang menjadi obyek akad IMBT adalah benda sewa. Oleh karena itu, pembayaran berkala yang dilakukan oleh pengguna barang serta diterima oleh pemilik barang adalah ujah (upah/pembayaran sewa). Secara implisit menunjukkan bahwa obyek IMBT masih tetap menjadi milik pihak yang menyewakan. Dampak hukumnya adalah: a) obyek IMBT harus dikembalikan kepada pemilik jika secara nyata bahwa penyewa tidak mampu membayar sewa berkala hingga waktu yang disepakati; dan b) penyewa tidak dibenarkan memindahtangankan (menyewakan lagi atau menjual) obyek sewa kepada pihak lain; sebab akad pemindahan kepemilikan obyek IMBT hanya boleh dilakukan setelah pembayaran sewa berkala berakhir.

Kesinambungan akad dalam fatwa IMBT adalah: a) akad ijarah dengan jual-beli; atau b) akad ijarah dengan akad hibah; bertujuan agar akad dalam kitab-kitab fikih dapat dipraktekkan; oleh karena itu, ironi jika lembaga-lembaga keuangan syari'ah seolah-olah menghindar dari akad IMBT; sejatinya, IMBT dipraktekan dalam rangka memperkaya produk lembaga keuangan syari'ah serta memperkaya horizon umat manusia (terutama umat Islam) dalam bermu'amalah. Dilihat dari segi proses, akad IMBT tidak termasuk akad gabungan, tapi termasuk akad paralel. Oleh karena itu, akad ikutan (jual-beli atau hibah) hanya boleh dilakukan jika akad utamanya (ijarah) telah selesai dilakukan.

Dalam fatwa ditetapkan opsi mengenai cara pemindahan kepemilikan obyek IMBT: jual-beli/*al-bai'* atau pemberian/hibah. Akan tetapi, dalam fatwa tidak ditetapkan mengenai teknis jual-beli atau hibah atas obyek IMBT yang pembayaran sewa berkalanya telah berakhir. Cara yang paling mudah adalah pemindahan kepemilikan obyek IMBT dengan cara hibah; yaitu dalam kontrak IMBT semestinya ditulis bahwa pemilik menghibahkan obyek IMBT kepada penyewa dengan syarat pembayaran sewa berkala yang disepakati telah berakhir/lunas. Hibah seperti ini disebut sebagai hibah terikat/*muqayyadah*. Klausul hibah ini mestinya bersifat mengikat sehingga potensi merugikan salah satu pihak dapat dihindari (prinsip *prepentif/sadd al-dzari'ah*); sebab jika klausul ini bersifat tidak mengikat seperti ditetapkan dalam fatwa IMBT, memberi peluang akan lahirnya ketidakpastian hukum.

Opsi kedua tentang pemindahan kepemilikan obyek IMBT yang ditetapkan dalam fatwa adalah jual-beli. Salah satu teknisnya adalah dengan cara membagi pembayaran berjangka menjadi dua. Umpamanya, IMBT disepakati pembayarannya selama 36 (tiga puluh enam) bulan. Pembayaran selama 33 (tiga puluh tiga) bulan ditetapkan sebagai pembayaran sewa (ijarah), dan sisanya (3 kali pembayaran) diakui sebagai pembayaran jual-beli. Hanya saja, jika ditaksir dari segi jumlah uang yang dibayarkan dengan harga real obyek IMBT belum tentu relevan. Oleh karena itu, cara pemindahan kepemilikan dalam akad IMBT adalah hibah terikat, meskipun cara pemindahan kepemilikan melalui jual-beli juga boleh dilakukan.

Dengan demikian, bahwa ketetapan fatwa IMBT yang menyatakan bahwa "janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah berkedudukan sebagai wa'd yang hukumnya tidak mengikat" harus ditafsirkan bahwa janji pemindahan kepemilikan obyek akad IMBT belum dapat dijadikan alat bukti pemindahan kepemilikan, sebab kepindahan kepemilikan obyek IMBT harus disertai dengan akad baru (hibah atau jual-beli) dalam hal ijarahnya telah berakhir. Janji mengenai pemindahan kepemilikan harus ditaati oleh semua pihak. Jika tidak ditafsirkan demikian, bisa jadi suatu saat akan ada pengingkaran dari pihak-pihak (terutama pihak yang menyewakan) mengenai keharusan pemindahan kepemilikan obyek IMBT. Caranya adalah bahwa dalam kontrak IMBT harus ditegaskan secara eksplisit mengenai cara pemindahan kepemilikan obyek IMBT, dengan hibah atau jual-beli; serta pihak yang menyewakan diharuskan memindahkan hak kepemilikannya atas obyek IMBT dengan salah satu cara dari pilihan yang ada.

Dari segi proses ijtihad, terlihat bahwa ulama telah mencoba melakukan perumusan ulang agar akad yang terdapat dalam bidang mu'amalah dapat diaplikasikan sesuai dengan perkembangan peradaban, terutama kegiatan ekonomi. Dalam kitab fikih, ijarah menempati posisi tersendiri, yaitu menjelaskan tentang sewa (barang) dan upah (jasa); dan jual-beli juga menempati posisi tersendiri, yaitu salah satu cara pemindahan kepemilikan (intiqaal al-milkiyyah). Meskipun berbeda posisi, tapi keduanya berada dalam wilayah akad yang sama, yaitu termasuk akad komersial-bisnis (bukan akad tabarru').

Dalam kitab fikih ditetapkan bahwa benda yang disewa berkedudukan sebagai milik pihak yang menyewakan (kepemilikan benda tidak berpindah kepada penyewa). Oleh karena itu, sangatlah relevan bahwa benda yang menjadi obyek IMBT hanya boleh digunakan (tidak boleh dipindahtangankan dengan cara dijual atau disewakan lagi). Hal

inilah yang mengharuskan pihak-pihak dalam akad IMBT hati-hati dan rinci dalam membuat kontrak, sebab tidak menutup kemungkinan, obyek IMBT dipindahtangankan kepada pihak lain oleh penyewa tanpa izin dan/atau sepengetahuan pihak yang menyewakan dengan cara melanjutkan sewa (baca: *overcredit*), atau dijadikan obyek sewa (seperti mobil yang menjadi obyek IMBT dikerjasamakan dengan perusahaan penyewaan mobil). Dua hal tersebut belum diatur dalam fatwa; oleh karena itu, dengan prinsip kehati-hatian (ikhtiyath) dan prepentif (sadd al-dzari'ah), kiranya sangatlah bijak jika dalam kontrak IMBT dimuat hal-hal tersebut agar terhindar dari sengketa di kemudian hari. Tindakan prepentif lebih baik dari tindakan kuratif; mencegah terjadinya sengketa jauh lebih baik daripada terjadinya sengketa karena isi kontrak yang tidak/kurang rinci dan jelas.

## **E. Pembukaan Kontrak IMBT**

Seperti telah disinggung sebelumnya, bagian pertama sebuah kontrak adalah pembukaan yang terdiri atas: a) judul perjanjian; b) tempat dan waktu perjanjian dilakukan; c) komparasi (dua pihak atau lebih); d) *recitals* (alasan-alasan sosial-ekonomi yang menyebabkan dilakukannya perjanjian); dan e) ruang lingkup.

### **1. Judul Perjanjian IMBT**

Judul perjanjian bukanlah syarat sahnya suatu kontrak; akan tetapi, judul kontrak sebagai identitas sangatlah diperlukan; oleh karena itu, perancang dan/atau pembuat judul kontrak harus memiliki kemampuan untuk megakomodir seluruh isi kontrak yang dibuatnya, karena antara judul dengan isi kontrak harus berhubungan secara korelatif dan relevan.<sup>33</sup> Sementara dalam kontrak syariah, sebelum judul, terdapat simbol pernyataan filosofis, yaitu menggunakan: a) bismillahirrahmanirrahim; sejumlah kontrak yang diteliti menggunakan menuliskannya dengan huruf Arab lengkap dengan baris-syakalnya, sementara sejumlah kontrak lain menuliskan "basmallah" dengan huruf latin; dan b) menuliskan terjemahan ayat Quran yang dianggap relevan dengan isi kontrak;<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Naja, *Contract Drafting*, hlm. 114.

<sup>34</sup> Mirip dengan landasan filosofis vertikal dalam sebuah peraturan perundang-undangan; lihat Supardan Modeong, *Teknik Perundang-undangan di Indonesia* (Jakarta: PT Perca. 2005), hlm. 58-59.

sementara dalam perjanjian musyarakah dan murabahah dituliskan terjemahan QS al-Baqarah (2): 275; dan kontrak perjanjian tersebut pada umumnya menggunakan nomor yang dibuat oleh pihak yang berwenang.<sup>35</sup> Judul kontrak IMBT dapat ditampilkan dengan dua bentuk: a) al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik; atau b) Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.

Tidak ada keharusan--dalam arti wajib--menulis kontrak syariah diawali dengan menuliskan basmallah dan terjemahan ayat Quran; akan tetapi, agar terasa lebih utama (aspek *verstehen*) sebaiknya kontrak syariah diawali dengan basmallah dan terjemahan ayat Quran dan bahkan disertai dengan hadis yang relevan jika diperlukan. Tentu saja kebiasaan tersebut harus dihargai dan dipelihara serta dilanjutkan sehingga--secara sosiologis--tujuan DSN-MUI mengenai sosialisasi dan akselerasi akad muamalah-ekonomi di masyarakat akan semakin cepat terwujud. Kebiasaan tersebut relevan dengan kaidah "*al-'adah muhakkamah.*"

## 2. Signifikansi Pernyataan tentang Tempat dan Waktu IMBT

Naja menjelaskan bahwa sejumlah kontrak menjelaskan mengenai tempat dan waktu<sup>36</sup> perjanjian dilakukan pada salah satu tempat: pada bagian pembukaan atau pada bagian penutup. Selain itu, Naja juga menyampaikan bahwa terdapat sejumlah kontrak yang memisahkan antara waktu dan tempat kontrak; waktu kontrak dijelaskan pada bagian pembukaan, sedangkan tempat kontrak dijelaskan pada bagian penutup.<sup>37</sup>

Dari sejumlah kontrak syariah yang diteliti, tergambar bahwa kontrak syariah menempatkan pernyataan tentang waktu perjanjian pada bagian depan/pendahuluan; sedangkan penjelasan mengenai tempat kontrak dilakukan ditempatkan pada bagian

---

<sup>35</sup> Kontrak-kontrak yang diteliti adalah: a) kontrak nomor 108 tentang Pembiayaan Mudharabah Muqayyadah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Tangerang yang dibuat pada tanggal 28 Januari 2004; b) kontrak nomor 14 tentang Akad Mudharabah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 22 November 2007; c) kontrak nomor 06 tentang Akad Murabahah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 18 November 2008; d) kontrak nomor 05 tentang Akad Musyarakah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 28 Oktober 2008; dan e) kontrak nomor 09 tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 17 Februari 2009.

<sup>36</sup> Pernyataan mengenai waktu pembuatan kontrak ditulis dengan huruf (latin) dan diikuti dengan angka yang ditempatkan dalam kurung.

<sup>37</sup> Naja, *Contract Drafting*, hlm. 115-116.

penutup. Akan tetapi, pernyataan mengenai waktu kontrak dilakukan terdapat dua bentuk: a) pernyataan mengenai waktu pembuatan kontrak yang lengkap; dan b) pernyataan mengenai waktu pembuatan kontrak yang kurang lengkap. Pernyataan mengenai waktu pembuatan kontrak yang lengkap adalah pernyataan yang menjelaskan hari, tanggal, bulan dan tahun, jam dan menitnya serta teritorial waktu (seperti pernyataan WIB, WITA, dan WIT);<sup>38</sup> sedangkan pernyataan mengenai waktu pembuatan kontrak yang kurang lengkap yang dimaksud di sini adalah pernyataan yang hanya menjelaskan hari, tanggal, bulan dan tahun pembuatan kontrak.<sup>39</sup>

Pernyataan mengenai tempat dan waktu perjanjian syariah penting dimuat dalam kontrak, dan masing-masing memiliki kepentingan tersendiri. Pernyataan tentang waktu IMBT berhubungan dengan prestasi/pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak yang terikat dengan kontrak, terutama mengenai waktu ujah dibayarkan oleh musta'jir kepada Mu'ajir, dan waktu berakhirnya ijarah; sedangkan pernyataan tentang tempat pembuatan kontrak berhubungan dengan: a) bukti-bukti surat obye IMBT jika benda tersebut termasuk benda terdaftar atau berwarkat, dan b) yurisdiksi dan/atau kekuasaan relatif peradilan yang menanganinya apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Pernyataan waktu yang lengkap juga berguna untuk menghindari peningkaran dari salah satu pihak; sebab dengan hitungan menit (kurang dari satu jam) sekarang seseorang sudah dapat melakukan perjalanan antar daerah bahkan antar negara.<sup>40</sup> Menurut Naja, signifikansi pernyataan tersebut adalah untuk menghindari risiko mengenai kemungkinan adanya sangkalan dari salah satu pihak, bahwa ia pada saat tersebut tidak berada di tempat pembuatan kontrak tersebut.<sup>41</sup>

### 3. Komparasi Kontrak IMBT

Komparasi kontrak adalah identitas subyek/pelaku perjanjian yang bisa dilakukan oleh orang/individu yang cakap melakukan melakukan perbuatan hukum, atau badan usaha,

---

<sup>38</sup> Lihat kontrak nomor 06 tentang Akad Murabahah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 18 November 2008.

<sup>39</sup> Lihat kontrak nomor 108 tentang Pembiayaan Mudharabah Muqayyadah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Tangerang yang dibuat pada tanggal 28 Januari 2004.

<sup>40</sup> Lihat kontrak nomor 14 tentang Akad Mudharabah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 22 November 2007.

<sup>41</sup> Naja, *Contract Drafting*, hlm. 116.

baik yang berbadan hukum maupun tidak.<sup>42</sup> Komparisi sebuah kontrak menjelaskan identitas pihak-pihak secara detail; di antara karakteristiknya adalah: a) penulisan nama secara lengkap (tidak ada yang disingkat); b) penulisan gelar secara lengkap, kadang ditulis singkatannya dalam kurung; c) tanggal lahir ditulis dengan huruf latin dan angkanya ditulis dalam kurung; d) kewarganegaraan; e) status kepegawaian/pekerjaan; e) alamat tempat tinggal: Jalan, nomor rumah, RT, RW, kelurahan/desa, dan kota/kabupaten; f) kartu tanda penduduk/KTP yang dilengkapi dengan informasi mengenai nomor KTP, pejabat/camat yang menerbitkan KTP, dan masa berlakunya KTP yang diulis dengan huruf latin dan angkanya ditulis dalam kurung; g) domisili/tempat tinggal ketika kontrak dibuat; dan h) kedudukannya dalam badan usaha yang dilengkapi dengan surat keputusan yang melandasi kedudukannya yang dibuat oleh pihak yang berwenang, titimangsa surat yang ditulis dengan huruf latin (angkanya ditulis dalam kurung) apabila pihak yang berkontrak bertindak atas nama badan usaha.<sup>43</sup> Selanjutnya, dinyatakan "dalam perjanjian ini disebut BANK," "selanjutnya disebut pihak pertama/Bank," atau "selanjutnya disebut pihak kedua/debitur."<sup>44</sup>

Naja menegaskan bahwa komparisi adalah penjelasan mengenai pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berupa penjelasan mengenai: a) identitas yang meliputi nama, pekerjaan, dan domisili pihak-pihak; b) dasar hukum yang memberi kewenangan yuridis untuk bertindak dari para pihak--khususnya untuk badan usaha; dan c) kedudukan para pihak yang ditulis dengan sebutan: "selanjutnya dalam perjanjian ini disebut pihak pertama," atau "selanjutnya dalam perjanjian ini disebut pihak kedua."<sup>45</sup>

Dengan demikian, komparisi dalam akad IMBT adalah penjselasan mengenai pihak yang melakukan akad IMBT yang berupa penjelasan mengenai: a) identitas yang meliputi nama, pekerjaan, dan domisili pihak Mu'ajir dan Musta'jir; b) dasar hukum yang memberi

---

<sup>42</sup> Badan usaha yang berbadan hokum adalah Perseroan Terbatas (PT) dan koperasi. Sedangkan badan usaha yang tidak berbadan hukum antara firma (Fa) dan persekutuan komanditer (CV). Lihat Simatupang, *Aspek Hukum*, hlm. 2-26, dan 39.

<sup>43</sup> Hal ini mirip dengan asas deskresi/oportunitas yang menetapkan bahwa pejabat pembuat peraturan perundang-undangan (dalam hal ini kontrak) memiliki hak dalam kedudukannya sebagai aparatur pemerintah (dalam hal ini badan usaha); lihat Faried Ali, *Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif di Indonesia* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada. 1996), hlm. 200-201

<sup>44</sup> Lihat kontrak nomor 36 tentang Akad Musyarakah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 28 Oktober 2008.

<sup>45</sup> Naja, *Contract Drafting*, hlm. 116-117.

kewenangan yuridis untuk bertindak dari Mu'ajir dan Musta'jir--khususnya untuk badan usaha; dan c) kedudukan Mu'ajir dan Musta'jir yang ditulis dengan sebutan: "selanjutnya dalam perjanjian ini disebut pihak pertama/Mu'ajir," atau "selanjutnya dalam perjanjian ini disebut pihak kedua/Musta'jir.

#### **4. Recitals IMBT**

*Recitals* adalah bagian pembukaan kontrak yang berisi tentang penjelasan resmi atas latar belakang suatu keadaan dalam sebuah perjanjian/kontrak untuk menjelaskan mengapa terjadi perikatan; dengan kata lain, *recitals* pada dasarnya merupakan penjelasan mengenai sebab masing-masing pihak bersepakat untuk melakukan perjanjian. Akan tetapi, *recitals* tidak mutlak harus ada dalam perjanjian jika tidak ada hal yang perlu dijelaskan; kecuali perjanjian yang bersifat novasi, di dalam aktanya harus dijelaskan penggantian perikatan lama dengan perikatan baru; jika tidak penjelasan yang demikian, tidaklah terjadi perjanjian novasi dimaksud.<sup>46</sup> Dengan memperhatikan penjelasan tersebut, kiranya dapat dipahami bahwa *recitals* IMBT adalah berupa penjelasan mengenai latar belakang dilakukannya akad IMBT.

Seperti telah disinggung bahwa *recitals*--penjelasan mengenai sebab/*consideration* kontrak, maka sejumlah kontrak syariah tidak mengandung *recitals* atas kontrak yang bersangkutan. Dari segi ilmu perundang-undangan, *recitals* mirip dengan konsideran yang bersifat sosiologis dalam peraturan perundang-undangan; yakni penjelasan yang diawali dengan kata "Menimbang."

#### **5. Ruang Lingkup IMBT**

Sejumlah ahli perancang hukum/kontrak masih berbeda pendapat, apakah rumusan tentang ruang lingkup dapat dianggap sebagai bagian dari pembukaan/pendahuluan sebuah kontrak, atau sudah merupakan bagian awal dari substansi sehingga harus dianggap sebagai bagian dari diktum kontrak.<sup>47</sup> Akan tetapi, "ruang lingkup" kelihatannya merupakan diktum terpenting dari sebuah kontrak yang rinciannya dapat dijabarkan pada bagian berikutnya.

---

<sup>46</sup>*Ibid.*, hlm. 119-120.

<sup>47</sup>Naja, *Contract Drafting*, hlm. 121.

Ruang lingkup pada dasarnya adalah sebuah kesimpulan yang diambil melalui logika-linier atas sebab-sebab kontrak dilakukan yang dijelaskan pada *recitals*. Dari segi urutan kalimat, "ruang lingkup" kontrak pada dasarnya merupakan kesimpulan dari pernyataan-pernyataan singkat yang diuraikan sebelumnya; oleh karena itu, wajar jika sejumlah ahli perancang kontrak berpendapat bahwa "ruang lingkup" berkedudukan sebagai bagian dari pendahuluan kontrak. Akan tetapi, jika dilihat dari segi substansi, maka "ruang lingkup kontrak" merupakan pokok kontrak, pasal-pasal berikutnya merupakan rincian dari kesepakatan tersebut. Oleh karena itu, wajar juga jika sejumlah ahli perancang kontrak lainnya menganggap bahwa "ruang lingkup" merupakan bagian awal dari substansi dan termasuk diktum kontrak.

#### **F. Substansi Kontrak: Ketentuan Umum dan Prinsip Penyusunan Klausula IMBT**

Telah disinggung bahwa ketentuan-ketentuan pokok perjanjian yang terdiri atas: a) ketentuan umum; b) ketentuan-ketentuan pokok; dan c) ketentuan-ketentuan penunjang. Ketentuan umum berisi tentang batasan istilah-istilah atau pengertian-pengertian yang digunakan dalam kontrak yang bersangkutan; penjelasan-penjelasan tersebut disepakati oleh para pihak guna menghindari dan mempersempit ruang perselisihan yang diduga akan muncul yang disebabkan oleh perbedaan pengertian dan penafsiran dari para pihak yang terikat dengan kontrak dimaksud.<sup>48</sup> Di antara istilah-istilah yang perlu dijelaskan secara operasional/definisi operasional dalam "ketentuan umum" sebuah kontrak IMBT adalah: Mu'ajir, musta'jir, ijarah, ujah, IMBT, *intiqaal al-milkiyah*/pemindahan kepemilikan, hibah, dan jual-beli.

Ketentuan-ketentuan pokok kontrak terdiri atas pasal-pasal; "pasal" dalam sebuah akta perjanjian/kontrak adalah bagian dari suatu kontrak yang terdiri atas kalimat dan/atau sejumlah kalimat yang menggambarkan kondisi dan informasi tentang hal yang disepakati baik secara tersurat maupun tersirat. Syarat-syarat "pasal-pasal" sebuah kontrak adalah: a) urutan/kronologis; pasal mencerminkan isi dan kondisi kesepakatan yang dibuat secara kronologis sehingga mudah dalam menemukan dan mengetahui hal-hal yang diatur oleh masing-masing pasal; b) ketegasan; bahasa yang digunakan menghindari kata-kata bersayap yang dapat menimbulkan ragam penafsiran; c) keterpaduan; antara kalimat yang

---

<sup>48</sup>*ibid.*, hlm. 123.



satu dengan kalimat yang lain, dan antara pasal yang satu dengan pasal yang lain mempunyai hubungan; d) kesatuan; kalimat yang satu dengan kalimat yang lain, dan antara pasal yang satu dengan pasal yang lain mempunyai saling mendukung; dan e) kelengkapan; yakni kalimat-kalimat dan pasal-pasal dalam suatu kontrak harus lengkap informasinya.<sup>49</sup>

Sedangkan Herlien Budiono menginformasikan bahwa klausula kontrak seharusnya disusun dalam bahasa perjanjian yang baku yang memenuhi tiga syarat: a) klausula harus ditulis (bulan lisan, pen); b) klausula disusun terlebih dahulu dan perjanjian baku yang memuat klausula baku tersebut akan digunakan kepada pihak lawan (mitra, pen) yang jumlahnya relatif banyak; dan c) adanya peraturan pelaksana yang rinci. Di samping itu, Budiono juga menginformasikan tulisan Mariam Darus Badruzaman yang menegaskan tentang ciri-ciri perjanjian baku, yaitu: a) isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditor (*shahib al-mal*, pen); b) nasabah sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian; c) nasabah terpaksa menerima isi perjanjian karena terdorong oleh kebutuhan; d) bentuknya tertulis; dan e) dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.<sup>50</sup>

#### **G. Substansi Kontrak: Ketentuan Pokok IMBT**

Ketentuan pokok IMBT pada dasarnya dibedakan menjadi empat: *pertama*, ketentuan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban mu'ajir; *kedua*, ketentuan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban musta'jir; *ketiga*, ketentuan yang berkaitan dengan obyek IMBT; dan *keempat*, ketentuan mengenai harga dan opsi pemindahan kepemilikan.

Hak mu'ajir adalah: a) memperoleh pembayaran sewa dari musta'jir; b) menarik obyek IMBT apabila musta'jir tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan; dan c) mengalihkan obyek IMBT kepada musta'jir lain yang mampu dalam hal musta'jir pertama tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek IMBT, memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya pada akhir masa sewa. Sedangkan kewajiban mu'ajir adalah: a) menyediakan obyek IMBT yang disewakan; b) menanggung biaya

---

<sup>49</sup>Naja, *Contract Drafting*, hlm. 122-123.

<sup>50</sup>Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2008), hlm. 136.

pemeliharaan obyek IMBT kecuali diperjanjikan lain; dan c) menjamin obyek IMBT tidak cacat dan berfungsi dengan baik.<sup>51</sup>

Hak musta'jir adalah: a) menggunakan obyek IMBT sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan; b) menerima obyek IMBT dalam keadaan baik dan siap dioperasikan; dan c) pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek IMBT, memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek IMBT atau (tidak mampu) memperpanjang masa sewa. Sedangkan kewajiban musta'jir adalah: a) membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan; b) menjaga dan menggunakan obyek IMBT sesuai yang diperjanjikan; c) tidak menyewakan kembali obyek IMBT kepada pihak lain; dan d) melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek IMBT.<sup>52</sup>

Obyek IMBT adalah berupa barang modal dengan syarat-syarat: a) obyek IMBT merupakan milik m'ajir; b) manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang; c) manfaatnya dapat diserahkan kepada musta'jir; d) manfaatnya tidak diharamkan oleh syari'ah Islam; e) manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan f) spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya. Di antara harta yang dapat dijadikan obyek IMBT adalah: a) alat-alat berat (*heavy equipment*); b) alat-alat kantor (*office equipment*); c) alat-alat foto (*photo equipment*); d) alat-alat medis (*medical equipment*); e) alat-alat printer (*printing equipment*); f) mesin-mesin (*machineries*); g) alat-alat pengangkutan (*vehicle*); h) gedung (*building*); i) komputer; dan j) peralatan komunikasi atau satelit.<sup>53</sup>

Ketentuan mengenai ujrak dan opsi pemindahan kepemilikan atas obyek IMBT adalah: a) harga sewa/ujrak dan cara pembayaran atas obyek IMBT ditetapkan berdasarkan kesepakatan di awal akad; b) harga untuk opsi pemindahan kepemilikan atas obyek IMBT ditetapkan setelah berakhirnya masa sewa yang dibuat secara tertulis dalam perjanjian pemindahan kepemilikan; dan c) alat pembayaran ujrak adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama dan tidak dilarang secara syari'ah.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup>Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (selanjutnya Bapepam LK) Nomor: PER-04/BL/2007 tentang Akad-akad yang Digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah, pasal 10, ayat (1) dan (2).

<sup>52</sup>Peraturan Ketua Bapepam LK Nomor: PER-04/BL/2007, pasal 11, ayat (1) dan (2).

<sup>53</sup>Peraturan Ketua Bapepam LK Nomor: PER-04/BL/2007, pasal 12-13.

<sup>54</sup>Peraturan Ketua Bapepam LK Nomor: PER-04/BL/2007, pasal 14.

## H. Akta, Dokumentasi, dan Ketentuan Penunjang IMBT

Dalam akta/surat IMBT harus terdapat hal-hal berikut: a) identitas mu'jir dan musta'jir; b) spesifikasi obyek IMBT yang meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan lokasi penggunaannya; c) spesifikasi manfaat obyek IMBT; d) harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran ujah, ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek IMBT; e) jangka waktu sewa; f) saat penyerahan obyek IMBT; g) ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo; h) ketentuan mengenai biaya-biaya yang timbul selama masa sewa; i) ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan, atau tidak berfungsinya obyek IMBT; j) ketentuan mengenai pengalihan obyek IMBT oleh mu'ajir kepada pihak lain; dan k) hak dan tanggungjawab masing-masing pihak.<sup>55</sup>

Dokumentasi akad IMBT oleh pihak mu'ajir sekurang-kurangnya meliputi: a) surat permohonan IMBT; b) surat persetujuan prinsip (*offering letter*); c) dokumen akad IMBT; d) dokumen wa'd; e) perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran ujah; f) tanda terima barang; dan f) perjanjian pemindahan kepemilikan.<sup>56</sup>

Ketentuan-ketentuan penunjang yang terdapat dalam kontrak IMBT dapat berupa: a) perjanjian dan jaminan dari pihak musta'jir; b) kelalaian dan pelanggaran; c) pelunasan di muka; d) berakhirnya perjanjian IMBT; dan e) lain-lain. Sedangkan bagian penutup akta IMBT terdiri atas: a) pencantuman saksi-saksi; b) klausula perjanjian yang menyatakan bahwa akta ini sebagai bukti; c) ruang tanda tangan para pihak; dan d) ruang tanda tangan para saksi.

## I. Penutup

Makna ijarah yang telah diperluas dan dimodifikasi sehingga terjaga semangatnya di satu sisi, dan dapat diaplikasikan dalam konteks kegiatan bisnis yang tidak bisa lepas dari asas hukum perikatan yang berlaku di sisi yang lain. Bisnis yang menggunakan sistem syariah melibatkan banyak pihak, pelaku bisnis (seperti banker), law officer, dan notaris. Di sisi lain, kalau terjadi perselisihan di antara para pihak, penyelesaiannya dilakukan secara

---

<sup>55</sup>Peraturan Ketua Bapepam LK Nomor: PER-04/BL/2007, pasal 15.

<sup>56</sup>Peraturan Ketua Bapepam LK Nomor: PER-04/BL/2007, pasal 16.

musyawarah (*al-syura*), perdamaian (*al-shulh*), mediasi (*al-tahkim*), atau pengadilan (*al-qadha*). Dengan demikian, baik pelaku bisnis maupun pihak-pihak yang terkait dengan kegiatan tersebut diharapkan memiliki pengetahuan yang relatif sama sehingga perbedaan penafsiran dapat dikurangi. Dari segi "ilmu" rancangan kontrak bisnis, IMBT termasuk produk jasa lembaga keuangan syari'ah yang bersifat terbuka, dan bahkan dapat melibatkan pihak ketiga jika diperlukan. Dalam konteks keindonesiaan, ekonomi syari'ah dirancang dan digerakan secara kutural oleh MUI. Dalam rangka regulasi bisnis dengan sistem syariah, MUI membentuk Dewan Syari'ah Nasional (DSN) yang menghasilkan fatwa; dalam rangka pengawasan, DSN menempatkan Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) pada setiap unit usaha yang menggunakan sistem syari'ah; dalam rangka penyelesaian sengketa bisnis syari'ah, MUI membentuk Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (Basyarnas), Sedangkan secara struktural, Negara telah mengakomodir sistem usaha syari'ah dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, sifat keterbukaan (asas kebebasan berkontrak) yang juga dianut dalam kontrak IMBT, dibatasi oleh peraturan perundang-undangan dan kepatutan secara syari'ah yang didasarkan pada fatwa DSN-MUI.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abduh, 'Isa. t.th. *Bunuk bila Fawa'id*. Mesir: Dar al-I'tisham.
- Abdul Mannan. 1995. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin. Yogyakarta: Dana Bhakti wakaf.
- Abu Zahrah, Muhammad. 1970. *Buhûts fî al-Ribâ*. Mesir: Dar al-Buhuts al-'Ilmiyah.
- Ali, Faried. 1996. *Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif di Indonesia*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Anonimous. 2006. *Al-Ma'ayir al-Syar'iyyah*. Bahrain: Hai'at al-Muhasabah wa al-Muraja'ah li al-Mu'assasat al-Maliyah al-Islamiyyah.
- Anoraga, Pandji. 2004. *Manajemen Bisnis*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Anwar, Syamsul. 2007. *Hukum Perjanjian Syariah: Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Arief, Mohammad (ed.). 1982. *Monetary and Fiscal Economics of Islam*. Jeddah: International Centre for Research in Islamic Economics, King Abdulaziz University.
- Basyir, Ahmad Azhar. 1983. *Hukum Islam tentang Riba, Utang-Piutang, dan Gadai*. Bandung: PT al-Ma'arif.
- Boediono. 1982. *Ekonom Mikro*. Yogyakarta: BPFÉ.
- Budiono, Herlien. 2008. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Chapra, Umer. 1997. *Alquran Menuju Sistem Moneter yang Adil*, terj. Lukman Hakim. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa.

- Fuady, Munir. 2002. *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hakim, Sofyan, al-, dan Enceng Arif Faizal. 2004. *Pengaruh Fatwa MUI tentang Bunga terhadap Perkembangan Bank Syariah*. Bandung: Lembaga Penelitian UIN Sunan Gunung Djati.
- Hasan, Ahmad. t.th. *Nazhariyyat al-Ujur fi al-Fiqh al-Islami: Dirasah Tahliliyyah Muhtakirah li Fiqh al-Mu'amalat al-Maliyyah*. tt: Dar Iqra'.
- Hassan, A. 1988. *Soal-Jawab tentang Berbagai Masalah Agama*. Bandung: CV Diponegoro.
- Kontrak nomor 06 tentang Akad Murabahah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 18 November 2008.
- Kontrak nomor 09 tentang Akad Musyarakah Mutanaqishah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 17 Pebruari 2009.
- Kontrak nomor 108 tentang Pembiayaan Mudharabah Muqayyadah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Tangerang yang dibuat pada tanggal 28 Januari 2004.
- Kontrak nomor 14 tentang Akad Mudharabah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 22 November 2007.
- Kontrak nomor 36 tentang Akad Musyarakah yang dibuat oleh Notaris yang berdomisili di Bogor yang dibuat pada tanggal 28 Oktober 2008.
- Masyhuri, KH Abdul Aziz. 1977. *Masalah Keagamaan Hasil Muktamar dan Munas Ulama Nahdhatul Ulama*. Surabaya: PP Rabithah Ma'ahidil Islamiyah dan Dinamika Press.
- Modeong, Supardan. 2005. *Teknik Perundang-undangan di Indonesia*. Jakarta: PT Perca.
- MUI Pusat. 2003. *Keputusan Ijtima Ulama Komisi Fatwa se-Indonesia tentang Fatwa Bunga (Interest/Fa'idah), Terorisme, dan Penetapan Awal Ramadhan, Syawal, dan Dzulhijjah*. Jakarta, 16 Dember.
- Naja, Daeng. 2006. *Contract Drafting: Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Nasti, Jaya (ed.). 1999. *Pendirian dan Pengelolaan Baitul Mal Wat Tamwil (BMT) di Lingkungan Pondok Pesantren*. Jakarta: Depag RI.
- PB Mathla'ul Anwar. 1985. *Keputusan-Keputusan Majelis Fatwa Mathla'ul Anwar*. Jakarta: Sekretariat PB Mathla'ul Anwar.
- Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan (selanjutnya Bapepam LK) Nomor: PER-04/BL/2007 tentang Akad-akad yang Digunakan dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.
- PP Muhamadiyah. t.th. *Himpunan Putusan Tarjih*. Yogyakarta: Pengurus Pusat Muhammadiyah, Majlis Tarjih.
- Qardawi, Yusuf. 1997. *Norma dan Etika Ekonomi Islam*, terj. Zainal Arifin dan Dahlia Husin. Jakarta: Gema Insani Press.
- Rahardjo, M. Dawam. 1999. *Islam dan Transformasi Sosial-Ekonomi*. Jakarta: Lembaga Studi Agama dan Filsafat.
- Sadr, Muhammad Baqer, dan Ayatullah Sayyid Mahmud Taleghani. 1991. *Islamic Economics: Contemporary Ulama Perspective*. Kuala Lumpur: Iqra'.
- Simatupang, Richard Burton. 2003. *Aspek Hukum dalam Bisnis*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Soekanto, Soerjono dkk. 1988. *Pendekatan Sosiologi terhadap Hukum*. Jakarta: PT Bina Aksara.
- Soekanto, Soerjono, dan Mustafa Abdullah. 1987. *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. 2003. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Soemardjan, Selo, dan Soelaeman Soemardi. 1964. *Setangkai Bunga Sosiologi*. Jakarta: Fakultas Ekonomi UI.
- Sulaiman, Tahir Abdul Muhsin. 1985. *Menanggulangi Krisis Ekonomi secara Islam*, terj. Anshori Umar Sitanggal. Bandung: PT al-Ma'arif.
- Syaeikh Abod, Syekh Ghazali dkk (ed.). 1991. *An Introduction to Islamic Finance*. Kuala Lumpur: Quill Publishers.
- Taizir, Aswita. 1994. *Muhammad Abduh and The Reformation of Islamic Law*. Canada: McGill University.
- Tunggal, Amin Widjaya, dan Arif Djohan Tunggal. 2001. *Aspek Yuridis dalam Leasing*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Umar, Husein. 2003. *Business an Introduction*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama dan Jakarta Business Research Center.
- Undang-undang Nomor: 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Zuhaili, Wahbah, al-. 2006. *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*. Damaskus: Dar al-Fikr.