

Implementasi Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Dengan Jaminan Hak Tanggungan Dalam Akta Notaris

Muhammad Amirullah Ibrahim Darajatun Al Farisi

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Sleman Yogyakarta Indonesia
muh.amirullahibrahim@gmail.com

Key Word:

Notary Deed,
Mortgage,
Implementation,
Ijarah Muntakiyyah
Bittamlik

Abstract

The Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract is a sharia contract related to leasing that is carried out by many banks, because it is run by a bank, the bank requires collateral, one of which is a mortgage as a form of prudence, but this is where an error arises in applying the mortgage guarantee with the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract. Because of this, two formulations of the problem are obtained, namely first, how is the implementation of the ijarah Muhamiyah bittamlik contract with guaranteed mortgage rights in a notary deed? Second, what are the legal consequences in the event of an error in the application of the ijarah Muhamiyah bittamlik contract with the guarantee of mortgage rights in a notary deed? This type of legal research uses normative supported by empirical with a statutory approach. The results of the study concluded that first, the implementation of the deed with the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract with collateral rights is not appropriate because the binding of the mortgage guarantee can be carried out if debt arises due to unpaid rent not against the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract which is based on rent, Second, the application of the Ijarah Muntakiyyah Bittamlik contract is erred with the guarantee of mortgage rights resulting in the contract being fasid.

Kata-kata Kunci:

Akta Notaris, Hak
Tanggung,
Implementasi,
Ijarah
Muntahiyah
Bittamlik

Abstrak

Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik merupakan akad syariah terkait dengan sewa-beli yang banyak dijalankan bank, karena dijalankan oleh bank maka bank memerlukan jaminan salah satunya hak tanggungan sebagai sebuah bentuk kehati-hatian namun disinilah muncul kesalahan penerapan jaminan hak tanggungan dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik. Karenanya didapatkan dua rumusan masalah, yaitu pertama, bagaimana implementasi akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris ? Kedua, Bagaimana akibat hukumnya dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad ijarah muntahiyah bittamlik dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris ? Jenis penelitian hukum menggunakan normatif yang ditunjang dengan empiris dengan pendekatan perundang-undangan. Hasil Penelitian menyimpulkan pertama, implementasi akta dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan jaminan hak tanggungan belum tepat karena pengikatan jaminan hak tanggungan bisa dilakukan jika timbul hutang akibat sewa yang tidak dibayar bukan terhadap akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik yang berbasis sewa, Kedua Kesalahan penerapan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik dengan jaminan hak tanggungan mengakibatkan akad menjadi fasid.

Pendahuluan

Perkembangan ekonomi syariah saat ini berkembang dengan sangat pesat. Hal ini terbukti bahwa banyak negara baik itu negara maju maupun berkembang sudah mulai menggunakan instrumen-instrumen ekonomi syariah sebagai bagian dari kehidupan

ekonominya, tidak terkecuali dengan Indonesia. Berbeda dengan sistem ekonomi konvensional sistem keuangan syariah ini harus berdasarkan dengan prinsip-prinsip Al-Qur'an dan sunnah. Perbedaan antara industri keuangan syariah dan konvensional adalah perihal kepatuhan pada prinsip syariah (*sharia compliance*)¹.

Indonesia sendiri mengalami perkembangan ekonomi syariah dengan berdiri pertama kali pada 1991 bank syariah pertama di Indonesia yaitu bank muamalat. Hingga saat ini sudah banyak sekali bank-bank baik milik negara maupun swasta yang juga sudah mendirikan unit syariahnya sendiri untuk memenuhi kebutuhan dari masyarakat. Dalam konteks Indonesia prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan keuangan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah².

Sistem keuangan syariah didasari oleh dua prinsip utama, yaitu prinsip syariah dan prinsip tabi'i³. Prinsip tabi'i adalah prinsip-prinsip yang dihasilkan melalui interpretasi akal dan ilmu pengetahuan dalam menjalankan bisnis seperti manajemen permodalan, dasar dan analisis teknis, manajemen *cash flow*, manajemen risiko dan lainnya⁴. Beberapa fungsi-fungsi utama perbankan modern saat ini yaitu menerima deposit, menyalurkan dana, dan melakukan transfer dana telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan umat Islam, bahkan sejak zaman Rasulullah Shalallaahu Alaihi Wassalaam⁵.

Salah satu dari produk perbankan syariah yang ada saat ini adalah ijarah muntahiyah bittamlik atau IMBT. Akad IMBT sendiri diatur dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. Perlu diketahui bahwasannya dalam perbankan syariah harus memiliki dewan pengawas syariah dan produk yang ada diatur dengan Fatwa DSN MUI. Akad IMBT sendiri merupakan akad turunan dari ijarah dimana terjadi perluasan terkait dengan objeknya. Di dalam fatwa DSN MUI sendiri IMBT adalah perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

Bank yang melakukan perjanjian pembiayaan terutama yang menggunakan akad IMBT dengan nasabah akan dibuatkan akta notaris sebagai sebuah perjanjian tertulis. Hal ini sudah sewajarnya dilakukan oleh pihak bank sebagai bentuk kehati-hatian dan sudah menjadi standar aturan dalam melakukan pembiayaan kepada nasabah. Masalah muncul ketika perjanjian pembiayaan IMBT ini dibuat oleh notaris dan dipasangkan dengan jaminan, salah satunya adalah hak tanggungan.

IMBT yang merupakan sebuah akad berbasis sewa menyewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang berbasis hutang piutang. Pada dasarnya jaminan hak tanggungan digunakan sebagai bentuk pelunasan utang tertentu yang tidak dapat dibayarkan oleh nasabah dan Dalam hal hak

¹ Abdullah M. Noman, "*Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks*", International Journal of Islamic Financial Services, Vol. 3, 2003, hlm. 5.

² Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, edisi kedua, Kencana, Depok, 2017, hlm. 18

³ Nining Wahyuningsih, "Sewa Guna usaha (Leasing) Dalam Perspektif Syariah", *Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, Edisi No. 1 Vol. 5, 2013, hlm. 3

⁴ *Ibid*

⁵ Abdul Muhith, "Sejarah Perbankan Syariah", *Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan*, Volume 01, Nomor 02, September 2012, hlm. 72

tanggung digunakan untuk menjamin pelaksanaan prestasi dalam perjanjian kredit, maka sebelum adanya hak tanggungan pasti didahului dengan adanya perjanjian kredit⁶.

Masalah muncul ketika perjanjian pembiayaan IMBT ini dibuat oleh notaris dan dipasangkan dengan jaminan, salah satunya adalah hak tanggungan. IMBT yang merupakan sebuah akad berbasis sewa menyewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang berbasis hutang piutang. Pada dasarnya jaminan hak tanggungan digunakan sebagai bentuk pelunasan utang tertentu yang tidak dapat dibayarkan oleh nasabah. Perbedaan prinsip dasar ini yang menjadi kesalahan.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka didapat dua rumusan masalah. *Pertama*, bagaimana implementasi akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris? *Kedua*, bagaimana akibat hukumnya dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris?

Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui implementasi akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris dan untuk mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dalam hal terjadi kesalahan penerapan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris.

Metode Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian normatif yang ditunjang dengan empiris. Jenis pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan yang dilakukan dengan menalaah semua peraturan baik undang-undang dan regulasi yang terkait. Data penelitian menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan penelusuran kepustakaan. Analisa data penelitian ini menggunakan analisa deskriptif kualitatif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bentuk Implementasi Akad IMBT dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta Notaris

Notaris dalam melaksanakan jabatannya memiliki kewenangan dijelaskan secara umum dalam Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2). Berdasarkan kewenangan tersebut, pada hakikatnya notaris secara jabatan adalah wakil negara, yaitu wakil negara dalam urusan perdata. Sebagai wakil negara, notaris juga merupakan pejabat umum, Pejabat umum juga merupakan dari organ negara yang memberikan pelayanan kepada masyarakat

⁶ Chenly M. Sihombing, "Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat", *Jurnal Program Magister Hukum*, Volume 3 Nomor 2, 2021, hlm. 725

dibidang hukum perdata saja⁷. Urusan perdata merupakan urusan antara satu atau lebih orang atau badan hukum dengan satu atau lebih orang atau badan hukum lainnya⁸. Kewenangan juga merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan⁹. Sebagai bentuk penerapan dari kewenangannya notaris dapat membuat perjanjian pembiayaan dengan akad IMBT hampir sama dengan perjanjian kredit yang dilakukan oleh bank konvensional. Dalam akad IMBT, akad memiliki beberapa definisi yang disematkan yaitu akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran atau pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu¹⁰.

Terdapat sebuah kebiasaan dalam membuat akta notaris jika akta notaris tersebut merupakan sebuah perjanjian pembiayaan berbasis syariah. Terdapat beberapa notaris yang menambahkan kalimat *Bismillahirrahmanirrahim*. Penggunaan lafadz ini masih menjadi perdebatan dikalangan para notaris. Ada yang mengatakan bahwa penggunaan lafadz *Bismillahirrahmanirrahim* ini boleh digunakan sebagai pembeda dengan akta notaris yang berisikan perjanjian konvensional, namun notaris yang kontra megatakan hal ini tidak sesuai dengan UUJN. Jika dilihat dari Pasal 38 ayat (2) UUJN-P bagian awal akta tidak disebutkan penggunaan lafadz *Bismillahirrahmanirrahim* sebagai pembeda. Hal ini menunjukkan bahwa tanpa lafadz *Bismillahirrahmanirrahim* sebuah akta notaris yang berisi perjanjian pembiayaan berbasis syariah sudah sah dengan ketentuan tidak melanggar syarat-syarat secara syar'i yaitu tidak mengandung riba, gharar, maysir.

Pada dasarnya tidak ada perbedaan antara akta notaris perjanjian konvensional dengan akta notaris perjanjian berbasis syariah. Tentu saja yang membedakan hanyalah isi dari akta tersebut yang merupakan kehendak para pihak. Bentuk penerapan dari akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan dalam akta notaris pada dasarnya sama dengan perjanjian kredit dengan jaminan yang sama. Meski begitu menurut penulis memiliki kewajiban untuk memberikan pendidikan atau *advice* bagi pihak terutama dalam hal ini nasabah. Hal ini karena perjanjian dengan bank biasanya merupakan perjanjian baku dimana nasabah atau konsumen ini tidak diajak ikut serta dalam hal apa saja yang disepakati bersama terkait isi perjanjian tersebut. Notaris harus bisa memberikan edukasi mengingat tidak hanya menjalankan kewenangan tapi ini sudah menjadi kewajiban yang di atur dalam undang-undang.

Persoalan yang muncul terkait dengan perjanjian pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan adalah basis dari kedua jaminan tersebut. Dalam perjanjian konvensional memiliki basis berupa hutang piutang dimana nasabah meminjam sejumlah dana digunakan untuk keperluan nasabah tersebut seperti pengembangan

⁷ Agus Pandoman, "*Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*", PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm. 93

⁸ Bachrudin, "Jabatan Notaris di Indonesia dalam Jerat Liberalisasi", *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume II No. 2, Tahun 2015. hlm. 185

⁹ Sulhan, et.al., "*Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*", Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018, hlm. 6

¹⁰ Agus Pandoman, "*Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*", Cetakan Pertama, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017, hlm. 222

bisnis ataupun bisa digunakan untuk pembelian barang produktif atau konsumtif. Sementara dasar dari perjanjian pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah dalam hal ini akad IMBT ini bukanlah hutang piutang melainkan sewa yang di akhir masa penyewaan nasabah diberikan opsi apakah ingin memiliki objek sewa atau tidak.

Objek dari IMBT sendiri bukan uang melainkan barang produktif yang bisa digunakan untuk mendukung usaha dari nasabah itu sendiri, seperti mesin produksi, peralatan produksi, kendaraan distribusi maupun properti bisnis. Meningkatnya jenis kebutuhan dari masyarakat saat ini berdampak kepada perluasan objek dari IMBT. Tidak hanya barang produktif seperti yang sudah disebutkan di atas, tapi sekarang untuk bisa memiliki rumah juga bisa menggunakan akad IMBT. Salah satu contoh skema IMBT yang sedang dikembangkan oleh BTN dimana akad IMBT digunakan untuk pembiayaan rumah dengan alasan bahwa pasar yang dituju itu ada¹¹.

Perbedaan objek dan basis dari perjanjian tersebut menimbulkan pro dan kontra, bagaimana bisa sebuah jaminan yang berbasis hutang dijadikan jaminan dalam sebuah perjanjian syariah. Sebelumnya jika dikaji dari segi bahasa, utang adalah uang yang dipinjam dari orang lain¹². Sementara piutang adalah uang yang dipinjamkan (yang dapat ditagih dari seseorang)¹³. Sementara dalam KUHPerdara utang piutang diatur dalam buku ketiga tentang perikatan BAB XIII Pinjam Habis Pakai Pasal 1754. Pasal 1754 KUHPerdara mendefinisikan utang piutang sebagai berikut

“Pinjam pakai habis adalah suatu perjanjian, yang menentukan pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang dapat habis terpakai kepada pihak kedua dengan syarat bahwa pihak kedua itu akan mengembalikan barang sejenis kepada pihak pertama dalam jumlah dan keadaan yang sama.”

Melihat definisi pinjam pakai habis sendiri dapat dilihat bahwa objeknya adalah sejumlah barang yang dapat habis terpakai. Barang habis terpakai merupakan barang yang akan menyusut dan habis karena digunakan secara terus menerus. Sementara IMBT seperti sudah disebutkan di atas objeknya adalah barang-barang produktif yang digunakan untuk bisa menunjang produksi seperti peralatan kantor, kendaraan operasional, gudang maupun tanah hingga skema yang baru disiapkan adalah rumah hunian. Sehingga hal ini sangat berbeda, barang yang dijadikan objek IMBT tidak akan habis terpakai melainkan akan menyusut nilainya untuk beberapa objek seperti kendaraan ataupun peralatan. Sementara tanah ataupun bangunan operasional bisa meningkat nilainya semakin hari.

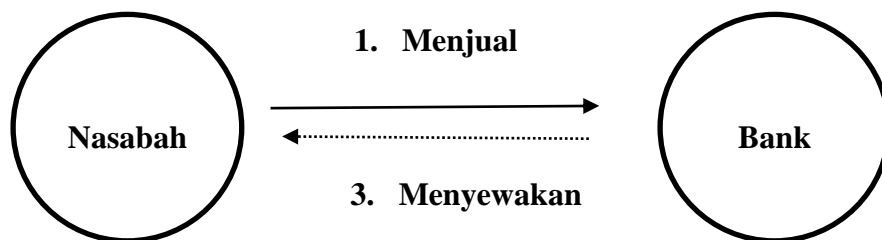
Sejatinya ijarah ini memiliki tujuan sebagai sebuah pemanfaatan sebuah barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabah, sementara dalam IMBT terdapat opsi atau pilihan untuk melakukan pemindahan hak milik pada akhir masa sewa. Maka dapat diambil sebuah pendapat bahwa akad IMBT ini sebagai sebuah bentuk penjualan hasil manfaat

¹¹ Idris Rusadi Putra, <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-siapkan-skema-sewa-rumah-sebelum-membeli-seperti-apa-teknisnya.html>, “BTN Siapkan Skema Sewa Rumah Sebelum Membeli, Seperti Apa Teknisnya?”, akses 27 September 2022

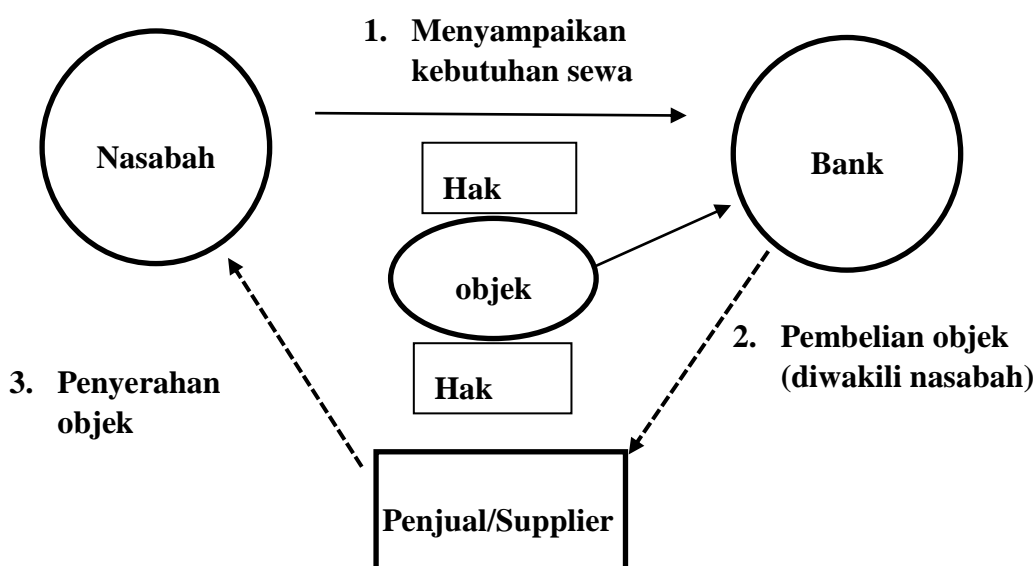
¹² <https://kbbi.web.id/utang>, akses 29 September 2022

¹³ <https://kbbi.web.id/piutang>, akses 29 September 2022

terhadap suatu objek sewa. Skema dari akad IMBT dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu¹⁴:



Gambar 1.1
Skema Pertama Akad IMBT



Gambar 1.2
Skema Kedua Akad IMBT

Skema 1.1 menjelaskan bahwa dalam pembiayaan IMBT dapat dilakukan melalui penjualan barang yang dimiliki nasabah kepada bank, kemudian barang tersebut akan disewakan kembali kepada nasabah. Dan diakhir masa sewa barang yang disewakan oleh bank tersebut dapat dilakukan pemindahan kepemilikan baik melalui jual beli atau

¹⁴ https://www.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt_akses 30 September 2022

hibah. Skema ini disebut dengan *sale and lease back*. Sementara dalam gambar 1.2 dapat disebut dengan skema *direct leasing*, dimana nasabah akan menyampaikan keinginannya untuk melakukan pembiayaan IMBT dengan menjelaskan objek yang diinginkan oleh nasabah, selanjutnya bank akan melakukan pembelian objek yang diinginkan oleh nasabah kepada penjual atau *supplier*. Dalam hal ini bank memberikan kuasa atau menjadi wakil dari bank untuk melakukan pembelian objek dari penjual atau *supplier*. Penjual atau *supplier* akan menyerahkan objek fisik kepada nasabah, sementara hak milik akan dimiliki oleh bank. Sama dengan gambar skema 1.1 diakhir masa sewa bank dapat melakukan pemindahan kepemilikan kepada nasabah terkait hak milik dengan cara jual beli atau hibah.

Melihat skema yang ada di atas menjelaskan bahwa tidak adanya uang yang diserahkan ke nasabah sehingga implementasi yang biasa dilakukan dalam akta notaris terkait dengan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan belum tepat. Hal ini karena seharusnya yang diikat dengan jaminan hak tanggungan adalah hutang yang timbul ketika uang sewa tidak dibayarkan. Melalui surat pengakuan hutanglah yang bisa diikat dengan jaminan hak tanggungan.

Akibat Hukum dalam Hal Terjadi Kesalahan Penerapan Akad IMBT dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Akta Notaris

Menjalankan suatu kewenangan yang terkait dengan jabatan tentu saja ada konsekuensi yang harus diterima. Baik itu konsekuensi yang berujung positif ataupun yang berujung pada negatif. Untuk bisa menjalankan suatu kewenangan dengan baik harus dilandaskan dengan pedoman-pedoman yang sudah ada sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya tak terkecuali notaris. Notaris dalam menjalankan kewenangannya harus berlandaskan kepada undang-undang yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris termasuk dalam pembuatan akta terkait dengan perjanjian pembiayaan IMBT yang diikat dengan jaminan hak tanggungan.

Perjanjian pembiayaan IMBT yang dipasang dengan jaminan hak tanggungan yang dituangkan ke dalam akta notaris selain memperhatikan syarat sahnya perjanjian juga harus memperhatikan prinsip-prinsip syariah yang ada. hal ini dikarenakan perjanjian pembiayaan IMBT adalah perjanjian syariah yang memiliki dasar hukum Al-Qur'an dan Hadist. Dalam pandangan islam perjanjian juga memiliki syarat sahnya sebuah perjanjian, yaitu¹⁵:

- a. Tidak menyalahi hukum syari'ah yang disepakati adanya
Maksudnya adalah perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah yang bertentangan dengan hukum syari'ah yang ada. Jika melanggar ketentuan hukum syari'ah yang ada maka dianggap tidak sah, dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut. Dengan kata lain apabila isi perjanjian itu merupakan perbuatan yang melawan hukum (hukum syari'ah) maka perjanjian dikatakan dengan sendiri batal demi hukum.

¹⁵ Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, Hukum Perjanjian Dalam Islam, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 1994, hlm. 2-3

- b. Harus sama ridha dan ada pilihan
Maksudnya perjanjian yang diadakan oleh para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak. Dalam hal ini tidak boleh ada paksaan dari pihak yang satu kepada pihak yang lain.
- c. Harus jelas dan gamblang
Memiliki arti bahwa apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian, sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman di antara para pihak.

Selain dari yang sudah disebutkan di atas, suatu keabsahan perjanjian menurut hukum islam terdapat unsur mutlak yang harus dipenuhi, yaitu *ijab qabul*. Ada 2 syarat yang harus dipenuhi agar *ijab qabul* memiliki akibat hukum¹⁶:

- a. *Ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh seorang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum.
- b. *Ijab* dan *Qabul* harus berhubungan langsung dalam suatu majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir.

Dalam hal notaris melakukan kesalahan dalam penerapan pembiayaan IMBT dengan jaminan hak tanggungan Akibat hukum yang ditimbulkan di atas jika dilihat secara hukum konvensional atau hukum yang berlaku di Indonesia secara keperdataan. Akta notaris yang batal demi hukum ini memiliki dampak perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap¹⁷.

Menurut penulis jika dilihat dari hukum islam maka perjanjian pembiayaan IMBT dengan hak tanggungan ini dilarang karena menggabungkan dua akad kedalam satu akad. Hal ini dilarang berdasarkan hadits yang dinukil dari Abdullah bin Umar yang memiliki arti tidaklah boleh mengadakan transaksi utang-piutang yang dicampur dengan transaksi jual beli. Selain itu akibat kesalahan ini sebuah akad dapat menjadi fasid atau cacat karena terjadinya kesalahan dalam menerapkan jaminan hak tanggungan tersebut.

Kesalahan penerapan yang terjadi pada akta IMBT ini adalah tidak tepatnya pemasangan jaminan hak tanggungan kepada IMBT. Karena harus diperhatikan bahwa pembiayaan IMBT ini adalah sewa dengan opsi pemindahan hak kepemilikan di akhir masa sewa. Hutang terjadi ketika nasabah tidak menunaikan kewajibannya untuk membayarkan biaya sewa. Sehingga hutang yang timbul akibat inilah yang seharusnya dipasangkan jaminannya bukan memasang jaminan terhadap akad IMBT yang merupakan akad sewa beli sebagaimana yang ada dalam fatwa DSN MUI.

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Cetakan Pertama, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 32.

¹⁷ Hoyrinissa Mayra dan Dian Puji N, "Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?", *Jurnal Kertha Semaya*, No. 1 Vol. 10 (2021), hlm. 170.

Penutup

Kesimpulan

Melihat implementasi akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan ini masih belum tepat. Hal ini karena jaminan yang ada saat ini berbasis kredit atau hutang, sementara IMBT sendiri bukanlah utang melainkan sewa beli. Yang bisa diikat dengan jaminan itu sendiri adalah utang yang timbul karena tidak dibayarkannya sewa atau saat tidak dibayarkannya sewa kemudian dibuatkan surat pengakuan hutang.

Kesalahan penerapan akad IMBT dengan jaminan hak tanggungan adalah pengikatan jaminan hak tanggungan dengan perjanjian pokoknya yang merupakan IMBT. Seharusnya jaminan hak tanggungan ini diikat terhadap hutang yang timbul akibat tidak dibayarkannya biaya sewa. Kesalahan penerapan yang terjadi karena penerapan pengikatan jaminan bukan kepada hutang yang timbul akibat sewa melainkan diikatkan kepada akad sewa atau dalam hal ini akad IMBT dapat menjadi fasid.

Saran

Terjadinya kekosongan jaminan yang cocok dengan akad IMBT ini harus segera diselesaikan dengan pihak MUI melakukan pembuatan fatwa baru atau dilakukan pengembangan jenis jaminan baru yang tidak bertentangan dengan muamalah serta sesuai. Notaris yang memiliki kekuatan dengan organisasinya dapat memberikan masukan kepada pihak MUI atau lembaga yang berwenang untuk mengatasi hal ini. Selain itu, perlunya adanya penyesuaian terhadap jaminan yang sudah ada saat ini, baik itu hak tanggungan maupun jaminan keperdataan lainnya untuk bisa digunakan terhadap akad pembiayaan syariah seperti IMBT ataupun ijarah yang merupakan akad dengan objek sewa.

Notaris yang membuat akta notaris terkait dengan perjanjian pembiayaan syariah haruslah bisa memahami dengan betul terkait pembiayaan syariah. Karena tidak hanya secara hukum duniawi yang mendapat konsekuensi terkait dengan kesalahan penerapan sebuah akad syariah namun juga konsekuensi akhirat dimana tidak sesuainya suatu perjanjian dengan Al-Qur'an dan Hadits.

Daftar Pustaka

Buku

- Ghofur Anshori, Abdul, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Pandoman, Agus, *Teori & Praktek Akta Perikatan Publisitas & Non Publisitas*, PT. Raja Utama Kreasi, Jakarta, 2017.
- _____, *Sistem Hukum Perikatan BW dan Islam*, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1994.
- Soemitra, Andri, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Kedua, Kencana, Depok, 2017.
- Sulhan, et.al., *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018.

Jurnal

- Abdul Muhith, *"Sejarah Perbankan Syariah"*, Jurnal Kajian Keislaman dan Pendidikan, Volume 01, Nomor 02, September, 2012.
- Abdullah M. Noman, *"Imperatives of Financial Innovations For Islamic Banks"*, International Journal of Islamic Financial Services, Vol. 3, 2003.
- Bachrudin, *"Jabatan Notaris di Indonesia dalam Jerat Liberalisasi"*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Volume II, No. 2, 2015.
- Chenly M. Sihombing, *"Pembebanan Hak Tanggungan Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat"*, Jurnal Program Magister Hukum, Volume 3, Nomor 2, 2021.
- Hoyrinissa Mayra dan Dian Puji N, *"Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengailan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?"*, Jurnal Kertha Semaya, No. 1, Vol. 10, 2021.
- Nining Wahyuningsih, *"Sewa Guna usaha (Leasing) Dalam Perspektif Syariah"*, Jurnal Kajian Ekonomi dan Perbankan Syari'ah, Edisi No.1, Vol.5, 2013.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Umum Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 20014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik

Internet

Idris Rusadi Putra, *"BTN Siapkan Skema Sewa Rumah Sebelum Membeli, Seperti Apa Teknisnya?"*, dalam <https://www.merdeka.com/perbankan/btn-siapkan-skema-sewa-rumah-sebelum-membeli-seperti-apa-teknisnya.html>, Akses 27 September 2022

<https://kbbi.web.id/utang>, akses 29 September 2022

<https://kbbi.web.id/piutang>, akses 29 September 2022

<https://sbn.maybank.co.id/Business/syariah-business/imbt>, akses 30 September 2022