

# ANALISIS HUKUM TERHADAP KEWENANGAN BANK SYARIAH DALAM MELAKUKAN EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN DALAM TRANSAKSI IJARAH MUNTABIYA BIT TAMLIK (IMBT) DI INDONESIA

Restianika Prisna Subroto

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Email: prisnasubroto@gmail.com

## *Abstract*

*Bank system in Indonesia to adhere dual system, it is conventional bank system which we have known for long time and syariah bank. Syariah bank in term of do its work activity based on syariah principle. A lot of product own by syariah bank because it is to adapt society necessary. One of contract nowadays that we use a lot is contract of sale or usually known with Ijarah Muntabiya Bit Tamlik contract (IMBT). Ijarah Muntabiya Bit Tamlik (IMBT) which means rent and buy is rent agreement that is followed by moving possession right on the things that rent to hirer after rent time over. In IMBT contract still there is clausula that explains about credit creed and change warranty that then held under obligation right. In doing fee contract or agreement between relation and syariah bank it is not close any possibilities refusal agreement happen/wanprestasi by relation. Wanprestasi can give law impact to the one who do it and give the consequence toward appear of right for side which get loss to demand side which do wanprestasi to give compensation.*

*Sistem perbankan di Indonesia menganut dual system, yakni sistem perbankan konvensional yang telah terlebih dahulu kita kenal dan perbankan syariah. Perbankan Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. Banyak sekali produk yang dimiliki oleh perbankan syariah dikarenakan untuk menyesuaikan kebutuhan masyarakat. Salah satu dari akad yang saat ini banyak sekali digunakan adalah akad sewa beli atau biasa disebut dengan akad Ijarah Muntabiya Bit Tamlik (IMBT). Ijarah Muntabiya Bit Tamlik (IMBT) yang berarti*

*sewa beli yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Dalam akad IMBT masih ada klausula yang menerangkan tentang pengakuan utang dan penyerahan agunan/jaminan yang kemudian diikat dengan Hak Tanggungan. Dalam pelaksanaan akad pembiayaan atau perjanjian antara nasabah dengan Bank Syariah tidak menutup kemungkinan terjadinya pengingkaran perjanjian/wanprestasi oleh nasabah. Wanprestasi dapat memberikan akibat hukum kepada pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi*

*Kata Kunci: Islamic banking, Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT), hak tanggungan*

## Pendahuluan

Bank syariah merupakan salah satu aplikasi dari sistem ekonomi syariah Islam yang merupakan bagian dari nilai-nilai dari ajaran Islam mengatur bidang perekonomian umat dan tidak terpisahkan dari aspek-aspek lain ajaran Islam yang komprehensif dan universal. Komprehensif berarti ajaran Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan yang bersifat universal. Universal bermakna bahwa syariah Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memandang ras, suku, golongan dan agama sesuai prinsip Islam sebagai “*rahmatan lil alamin*”. Positioning khas perbankan syariah sebagai “lebih sekedar bank” (*beyond banking*) yaitu perbankan yang menyediakan produk dan jasa keuangan yang lebih bervariasi.<sup>1</sup>

Dalam memenuhi kebutuhan masyarakat perbankan syariah menawarkan salah produk pembiayaan yang dapat melayani kebutuhan nasabah dengan menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT), yaitu produk dengan akad *Ijarah* (sewa) dengan opsi perpindahan hak milik. Akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) adalah akad sewa menyewa antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana nasabah akan memperoleh manfaat dari objek *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) dan nasabah memiliki kewajiban untuk membayar sewa atas manfaat tersebut secara mengangsur setiap bulan selama jangka waktu tertentu dengan kesepakatan bahwa nilai sewa tersebut akan berubah atau akan direview kembali sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya.

Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) yang ditawarkan oleh salah satu perbankan syariah, yang mana Bank Syariah X tersebut memberikan fasilitas pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah untuk membiayai kebutuhan atau

1 Trisadini Prasastinah Usanti, *Pengantar Perbankan Syariah* (Surabaya: Revka Petra Media, 2015), h. 6.

keperluan. Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) ini merupakan akad pembiayaan jasa dengan opsi pengalihan kepemilikan di akhir masa pembiayaan dengan menggunakan Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Sebelum melakukan penandatanganan dalam Akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT), terdapat peralihan hak atau biasa disebut dengan perpindahan kepemilikan dengan menggunakan Akad Jual Beli dan *Wa'ad* (Janji) antara Bank Syariah dengan nasabah yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup, kemudian pada akhir pembiayaan Bank Syariah X dan nasabah menandatangani Akad Hibah dan Akad Jual Beli untuk mengembalikan kepemilikan kepada nasabah.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang penulisan diatas, maka persoalan yang dikaji adalah: *pertama*, Bagaimana karakteristik pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dengan jaminan Hak Tanggungan dalam praktik di Bank Syariah di Indonesia? *Kedua*, Bagaimana tinjauan hukum terhadap kewenangan bank syariah dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam transaksi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) di Indonesia?

Setiap kegiatan yang dilakukan tentunya mempunyai tujuan yang ingin dicapai. Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah untuk mendeskripsikan: *pertama*, Praktik pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dengan jaminan Hak Tanggungan dalam praktik di Bank Syariah di Indonesia. *Kedua*, Tinjauan hukum terhadap kewenangan bank syariah dalam melakukan eksekusi hak tanggungan dalam transaksi *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) di Indonesia.

### Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian pustaka dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan studi kasus. *Statute Approach* (pendekatan perundang-undangan) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani. Dalam hal ini regulasi yang hendak ditelaah adalah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) yang meliputi Undang-undang tentang Perbankan Syariah, Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijarah Al-Mutahiyah Bi Al-Tamlik* (IMBT). *Conceptual Approach* (pendekatan konseptual) yaitu pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin didalam ilmu hukum. Pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum tersebut bertujuan untuk menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Maka dalam kaitannya dengan penelitian ini merujuk pada

doktrin-doktrin yang terkait dengan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) sehingga dapat ditemukan konsep hukum mengenai Hak Tanggungan yang dipegang oleh Bank Syariah dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) Studi Kasus (*Case Study*) digunakan untuk mengkaji *Ratio Decidendi* merupakan suatu studi terhadap kasus tertentu dari berbagai aspek hukum yang berkaitan dengan pembebanan Hak Tanggungan pada objek sewa dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*. Semnetara metode pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen yang selanjutnya dianalisis secara deskriptif kualitatif.

### Pembahasan

#### Karakteristik Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) dengan Jaminan Hak Tanggungan dalam Praktik di Bank Syariah di Indonesia

*Ijarah* memiliki makna *bay' al-manfaah*, yakni jual beli antara *mal* dengan *manfaah*. Hal ini berarti bahwa ada perbedaan yang signifikan antara *Ijarah* dan *bay'*, yakni dari segi objeknya. Jual beli terletak pada objeknya, namun jika *Ijarah* terletak pada manfaatnya. Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 bahwa *Ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang dan/atau jasa berdasarkan transaksi sewa tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Transaksi *Ijarah* yang didasarkan pada perpindahan manfaat atas objek sewa (hak guna barang) dan bukan pada perpindahan kepemilikan menjadikan prinsip *Ijarah* sama dengan jual beli (*murabahah*) namun hanya berbeda pada obyeknya saja. Produk perbankan syariah dengan prinsip sewa ini terbagi terbagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu:<sup>2</sup>

1. *Ijarah* atau sewa murni, dan
2. *Ijarah wa iqtina* (*Ijarah Muntahiyyah Bittamlik*), yaitu sewa yang diakhiri dengan kepemilikan objek sewa

Dalam pelaksanaan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyya Bit tamlik* terdapat rukun yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Adanya para pihak yaitu penyewa (*must'jir*) dan pemilik sewa/barang (*mua'jjir*)
2. Adanya ijab dan qobul
3. Barang atau objek sewa (*ma'jur*) yang diambil adalah manfaatnya (bukan dari barangnya) dalam jangka waktu tertentu
4. Harga sewa/imbalan/upah yang diterima oleh pemilik sewa (*mua'jjir*)
5. Upah (*ujroh*)

2 Trisadini P.Usanti dan Abd.Shomad,, *Pengantar Perbankan Syariah*, h.33

Menurut kamus hukum, arti akad adalah perjanjian. Yang mana definisi dari perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam suatu perjanjian yang dibuat oleh dua orang atau lebih akan menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat suatu hal. Dalam hukum positif Indonesia, adapun syarat sahnya suatu perjanjian telah diatur dalam Pasal 1320 BW (*Burgelijk Wetboek*) yang mana penjelasannya sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Bahwa para pihak yang membuat perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju mengenai hal-hal yang diperjanjikan
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Bahwa kecakapan atau cakap tersebut berkaitan dengan subyek hukum. Dalam ilmu hukum, subyek hukum terdiri dari manusia (*natuurlijke persoon*) dan badan hukum (*recht persoon*).
3. Suatu hal tertentu; Bahwa hal tertentu tersebut terkait dengan objek perjanjian atau prestasi yang wajib dipenuhi oleh para pihak, sehingga kejelasan mengenai objek perjanjian sangat diperlukan dalam pemenuhan prestasi oleh para pihak.
4. Suatu sebab yang halal; Bahwa yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah segala sesuatu yang tidak bertentangan dengan Undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Adapun para pihak yang timbul dalam akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) adalah Bank Syariah dengan nasabah. Berdasarkan Pasal 1 angka 16 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Bank Syariah, nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa Bank syariah dan/atau UUS.

Dengan diundangkannya UUHT diharapkan dapat memberikan kepastian hukum tentang pengikatan jaminan dengan tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut. Sebelum berakunya UUHT, Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Namun berdasarkan Pasal 57 UUPA bahwa selama undang-undang mengenai Hak Tanggungan yang disebutkan dalam Pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan mengenai hipotek yang diatur dalam Bab 21 Buku II BW dan *Credietverband* yang diatur dalam *staatsblad* 1908-543 sebagaimana telah diubah dengan *staatsblad* 1937-190. Hak Tanggungan tersebut merupakan Hak Milik bagi pemegang Hak Atas Tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan didalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.<sup>3</sup>

---

3 Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004) h.99

Beberapa hal yang menjadi pertimbangan lahirnya UUHT, yaitu berdasarkan penjelasan UUHT disebutkan bahwa:<sup>4</sup> Objek hipotek atas tanah sebatas HM, HGB dan HGU, akan tetapi mengingat perkembangan kebutuhan masyarakat dan pembangunan dikemudian hari, dalam Undang-undang ini dibuka kemungkinannya untuk dapat juga ditunjuk sebagai objek Hak tanggungan adalah Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut sifatnya dapat dipindahtangankan. Sedang bagi Hak Pakai atas tanah hak Milik dibuka kemungkinannya untuk dikemudian hari dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, jika telah terpenuhi persyaratannya.

Asas dalam hipotek adalah asas perlekatan, yaitu asas yang melekatkan suatu benda pada benda pokoknya, sedangkan dalam Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-undang ini pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Hukum tanah Indonesia yang berdasarkan pada hukum adat dengan menggunakan asas pemisahan horizontal yang mana bahwa ada pemisahan antara tanah dengan segala sesuatu yang melekat pada tanah tersebut. Asas pemisahan horizontal menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut. Penerapan asas tersebut tidaklah mutlak, namun harus selalu memperhatikan dan menyesuaikan serta memperhatikan dengan perkembangan dan kebutuhan dalam masyarakat.

Berdasarkan pasal 4 ayat (4) dan (5) UUHT ada ketentuan-ketentuan yang harus diperhatikan bagi sahnya Hak Tanggungan agar Hak Tanggungannya dapat berikut bangunan, tanaman dan hasil karya diatas tanah itu. Syarat-syarat tersebut adalah:<sup>5</sup>

1. Bangunan, tanaman dan hasil karya harus merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.
2. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut merupakan milik pemegang hak atas tanah, maka agar Hak Tanggungan yang dibebankan atas hak atas tanah tersebut terbebaskan pula pada bangunan, tanaman dan hasil karya diatas tanah itu, haruslah pembebanannya dengan tegas dinyatakan didalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.

4 Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan "Hukum Jaminan"*, (Surabaya:Revka Petra Media, 2014) h.89

5 Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenal Undnag-undang Hak Tanggungan)*, (Bandung: Penerbit Alumni. Bandung, 1999) h.113

3. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, haruslah pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut dilakukan dengan adanya penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik

Dalam UUHT dikenal beberapa ciri Hak Tanggungan. Adapun ciri-ciri Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:<sup>6</sup>

1. Sebagai hak kebendaan, hal ini dapat dibuktikan dari beberapa pasal dalam UUHT, yaitu:
2. Pasal 1 butir 1 dan Pasal 20 ayat (1) mengandung asas *droit de preference*. a) Pasal 5 mengandung asas prioritas, b) Pasal 7 mengandung asas *droit de suite*, c) Sebagai perjanjian aksesoir, yaitu tertuang pada Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) a.
3. Hak tanggungan tidak dapat dibagi-bagi, sebagaimana diatur pada Pasal 2 UUHT. Akan tetapi, ketentuan ini bukan merupakan ketentuan yang memaksa, tetapi ketentuan yang bersifat mengatur sebagaimana pernyataan diatur pada Pasal 2 bahwa “Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).”
4. Hak tanggungan untuk menjamin utang yang telah ada atau yang telah diperjanjikan dengan jumlah tertentu atau jumlah yang pada saat permohonan eksekusi Hak Tanggungan diajukan dapat ditentukan berdasarkan perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menimbulkan hubungan utang piutang yang bersangkutan sebagaimana diatur pada Pasal 3 ayat (1) UUHT. Sebagai contoh utang yang timbul dari pembayaran kreditor untuk kepentingan debitor dalam rangka pelaksanaan bank garansi.
5. Hak tanggungan dapat diberikan untuk suatu utang yang berasal dari satu hubungan hukum atau untuk satu utang atau lebih yang berasal dari beberapa hubungan hubungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (2). Sebagai contoh dalam kredit sindikasi
6. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah saja. Pada Pasal 4 ayat (1) UUHT.
7. Hak tanggungan dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut benda-benda di atasnya dan dibawah tanah. Pada Pasal 4 ayat (4) UUHT.
8. Hak tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari. Pada Pasal 4 ayat (4)

6 Trisadini Prasastinah Usanti dan Leonora Bakarbesy, *Buku Referensi Hukum Perbankan “Hukum Jaminan”*,h.92

UUHT.

9. Hak tanggungan berisi hak untuk melunasi utang dari hasil penjualan barang jaminan dan tidak memberi hak bagi kreditor untuk memiliki benda jaminan, sebagaimana diatur pada Pasal 12 UUHT. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Maksud ketentuan dari Pasal 12 UUHT merupakan upaya perlindungan hukum bagi debitur dan pemberi Hakn Tanggungan, terutama nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Untuk memiliki objek Hak Tanggungan harus melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.
10. Hak tanggungan mengandung asas spesialisitas dan pubisitas sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (1) huruf e dan Pasal 13 ayat (1) UUHT.
11. Hak tanggungan memberikan kemudahan dan kepastian daam pelaksanaan eksekusi, sebagaimana diatur pada Pasal 6, Pasal 14 aat (1), (2) dan (3) dan Pasal 20 UUHT.

Pembahasan mengenai Hak Tanggungan seperti diatas dapat dilihat bahwa dalam pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) seharusnya tidak dilakukan pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek sewa. Tujuan dari pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* yang tidak sesuai sebagaimana diatur dalam undang-undang Hak Tanggungan dapat menimbulkan batalnya Hak Tanggungan yang membebani objek sewa.

### **Tinjauan Hukum Terhadap Kewenangan Bank Syariah dalam Melakukan Eksekusi Objek Hak Tanggungan bilamana Nasabah Wanprestasi atas Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik**

Dari berbagai sumber mengenai pembiayaan *Ijarah Muntahhiya Bit Tamlik* (IMBT), maka berikut ilustrasi alur pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik* (IMBT) yang digunakan oleh Bank Syariah dalam memenuhi kebutuhan masyarakat:



Gambar 1. Alur pembiayaan IMBT



Sumber: Diolah

Seiring dengan berkembangnya waktu, kebutuhan masyarakat yang semakin beragam mendorong Bank Syariah memberikan fasilitas pembiayaan guna membantu dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat tersebut. Mulai dari kebutuhan primer yang bersifat konsumtif hingga pemenuhan untuk kemajuan usaha yang dimiliki oleh masyarakat luas. Adapun salah satu bentuk fasilitas pembiayaan yang dapat diberikan pada masyarakat adalah fasilitas pembiayaan yang bersifat sewa beli atau biasa disebut dengan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*. Sebagaimana ilustrasi pembiayaan diatas, pada awalnya nasabah mengajukan pembiayaan pada Bank Syariah dalam bentuk IMBT yang akan digunakan untuk kepemilikan rumah tinggal, ruko, atau kendaraan bermotor. Apabila pengajuan tersebut telah disetujui oleh Bank Syariah, maka rumah tinggal, ruko atau kendaraan bermotor tersebut akan dijadikan objek IMBT.

Pada prakteknya, nasabah yang mengajukan fasilitas pembiayaan IMBT telah memiliki terlebih dahulu rumah tinggal, ruko atau kendaraan bermotor tersebut. Sehingga seringkali fasilitas pembiayaan IMBT ini disebut dengan *IMBT Refinancing*. Dalam pokok bahasan ini yang akan dibahas adalah objek IMBT

dalam bentuk tanah dan bangunan yaitu rumah tinggal.

Dalam pembiayaan IMBT ini nasabah berkeinginan untuk mengganti pembelian aset tersebut dengan mengajukan pembiayaan IMBT pada Bank Syariah. Dengan adanya penggantian tersebut harus ada peralihan hak pada objek IMBT, yaitu yang semula adalah milik nasabah kemudian dialihkan menjadi milik Bank Syariah

Sebelum adanya peralihan hak tersebut, maka harus ada janji antara nasabah dan Bank Syariah. Adapun janji tersebut tertuang dalam *wa'ad*. *Wa'ad* adalah janji (*promise*) antara satu pihak kepada pihak lainnya. Bahwa nasabah berjanji mengalihkan aset yang dimilikinya untuk dijadikan objek sewa dalam akad pembiayaan IMBT. Setelah ada janji/*wa'ad* antara nasabah dengan Bank Syariah, maka akan terjadi peralihan hak dengan menggunakan akad jual beli dimana nasabah disebut sebagai penjual karena nasabah adalah pemilik dari tanah dan bangunan tersebut dan Bank Syariah disebut sebagai Pembeli.

Pemindahan hak melalui jual beli sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Akan tetapi dalam keadaan tertentu, pemindahan hak melalui jual beli tersebut dibuat dibawah tangan kemudian disampaikan terlebih dahulu pada Kepala Kantor Pertanahan setempat. Apabila dianggap cukup kebenarannya maka diperbolehkan.

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dalam membuat akta jual beli atas tanah dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya (Camat) untuk melaksanakan tugas PPAT dengan akta membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya dibagi menjadi dua, yaitu:

### 1. Syarat Materiil

Bahwa yang menjual hak atas tanah tersebut haruslah pemegang hak atas tanah yang mana penjual tersebut adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, telah dewasa menurut ketentuan undang-undang yang berlaku, jika penjual masih dibawah umur atau masih dalam pengampunan maka yang mewakili adalah walinya sebagaimana penetapan Pengadilan Negeri setempat dan dapat menggunakan kuasa notariil jika si penju berhalangan hadir.

### 2. Syarat Formil

Bahwa dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Khusus jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Agraria Koonial diatur dalam *Overschrijving Ordonnantie* Stb.1934 Nomor 21. Jual beli tanah disini terdapat dua perbuatan hukum, yaitu:<sup>7</sup>

- a. Perjanjian jual beli tanah dibuat dengan akta notaris atau akta dibawah tangan. Perjanjian jual beli ini, pengaturannya termasuk hukum perjanjian. Pada saat itu belum terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.
- b. Penyerahan yuridis (*juridische levering*) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku *Overschrijvings Abtenaar*. Pada saat inilah terjadi pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

Dalam pembiayaan IMBT, Hak Tanggungan memiliki fungsi sebagai pemberi kepastian pembayaran sewa/ujroh oleh nasabah kepada Bank Syariah. Kemudian pada masa akhir IMBT akan dilakukan pemberian dan pengalihan hak, yaitu Bank Syariah memberikan objek IMBT kepada nasabah. Pemberian dan pengalihan hak tersebut biasanya disebut dengan hibah. Sebagaimana ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* bahwa “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”

Sebagaimana penjelasan di atas, dapat dilihat bahwa saat ini pembiayaan IMBT belum dijalankan secara maksimal sesuai dengan prinsip syariah. Dalam ketentuan umum Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik* menjelaskan bahwa pihak-pihak yang ada dalam akad IMBT terdiri atas Pemberi Sewa/Pemberi Jasa/*Mua'jir* dan Penyewa/Pengguna Sewa/*Mustajir*.

<sup>7</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010) h.362

Bank Syariah menyediakan fasilitas pembiayaan IMBT dengan cara menyewakan objek sewa yang tujuan mengambil manfaat dari objek sewa tersebut. Pada saat ada kesepakatan antara Pemberi Sewa/Pemberi Jasa dan Penyewa/Pengguna Sewa maka telah disepakati juga besaran uang sewa yang harus dibayar oleh Penyewa.

Hal tersebut tidak sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 1 angka 1 UUHT yaitu Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Wanprestasi adalah kelalaian/kealpaan/cidera janji/ingkar janji/tidak menepati dalam pemenuhan kewajiban dalam suatu perjanjian. Para pihak yang lalai dalam melaksanakan kewajibannya harus memberikan ganti rugi atau penyerahan objek yang dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian. Adanya kewajiban ganti rugi yang berdasarkan wanprestasi telah diatur dalam Pasal 1236 dan 1239 BW.

Wanprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:<sup>8</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan yang dikuasainya melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Penjelasan dalam Pasal 6 UUHT menyebutkan bahwa penjualan objek Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan.

---

8 Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa) h.45

Hak dari pemegang Hak Tanggungan untuk melaksanakan ketentuan berdasarkan Pasal 6 UUHT merupakan hak yang semata-mata diberikan oleh undang-undang, sehingga hak tersebut ada setelah diperjanjikan terlebih dahulu oleh pemberi dan penerima Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) UUHT bahwa pemberi Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan didalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Hal ini merupakan salah satu ciri Hak Tanggungan yaitu bersifat *accessoir* atau perjanjian tambahan dari perjanjian pembiayaan IMBT yang merupakan perjanjian pokok. Bahwa perjanjian *accessoir* ini dapat dilakukan setelah perjanjian pokoknya telah ditandatangani dan disepakati oleh nasabah dan Bank Syariah, sehingga kemudian timbul hak dan kewajiban para pihak. Dengan kata lain, Hak Tanggungan bukan merupakan suatu perjanjian yang berdiri sendiri akan tetapi keberadannya ada karena adanya perjanjian lain, yang biasa disebut dengan perjanjian induk.

Pada penjelasan umum Pasal 1 angka 8, Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan merupakan ikutan atau *acesoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain, maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya.

Bahwa perjanjian Hak Tanggungan adalah suatu perjanjian *accessoir* adalah berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 18 ayat (1) UUHT, yaitu karena:<sup>9</sup>

- a. Pasal 10 ayat (1) UUHT menentukan bahwa perjanjian untuk memberikan Hak Tanggungan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan.
- b. Pasal 18 ayat (1) huruf a menentukan Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan.

Dalam akad pembiayaan IMBT tidak pernah disebutkan mengenai utang namun disebut dengan imbalan, yang artinya besarnya uang sewa yang harus dibayar oleh nasabah sebagai penyewa kepada Bank Syariah sebagai pemilik sewa.

Penjelasan di atas pada dasarnya telah memberikan jawaban mengenai hak yang dimiliki oleh Bank Syariah sebagai pemegang Hak Tanggungan masih belum dapat dilaksanakan dikarenakan akad induk yaitu akad pembiayaan IMBT merupakan akad sewa antara nasabah dengan Bank Syariah. Sehingga Hak Tanggungan dapat dengan sengaja dihapuskan atau hapus karena hukum.

---

9 Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan...*, h.20

### Simpulan

Salah satu dari akad yang saat ini banyak sekali digunakan adalah akad sewa beli atau biasa disebut dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT). Pada prakteknya, IMBT dapat diterapkan pada semua jenis fasilitas pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah mulai dari untuk pembelian barang-barang konsumtif, modal kerja, investasi, dan lain-lain. Dalam *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) yang berarti sewa beli yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah masa sewa berakhir. Berdasarkan pasal 19 ayat (1) huruf f disebutkan bahwa dalam menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *Ijarah* dan/atau sewa beli dalam bentuk *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Pelaksanaan akad pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* terdapat rukun yang harus dipenuhi, yaitu: Adanya para pihak yaitu penyewa (*must'jir*) dan pemilik sewa/barang (*mua'jjir*); Adanya ijab dan qobul; Barang atau objek sewa (*ma'jur*) yang diambil adalah manfaatnya (bukan dari barangnya) dalam jangka waktu tertentu; Harga sewa/imbalan/upah yang diterima oleh pemilik sewa (*mua'jjir*) dan Upah (*ujroh*)

Pada awal pelaksanaan pembiayaan IMBT pada Bank Syariah kebanyakan tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yang dimulai dari objek IMBT kemudian diberlakukannya akad jual beli yang dibuat dibawah tangan dan selanjutnya dengan pembebanan Hak Tanggungan. Ketidaksesuaian dalam pelaksanaan pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dapat menimbulkan berjalannya pembiayaan tersebut tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, karakteristik yang dimiliki oleh *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* (IMBT) dan Hak Tanggungan tidak sama artinya bahwa IMBT sendiri didasarkan oleh sewa yang diakhiri kepemilikan objek sewa oleh nasabah, sedangkan Hak Tanggungan didasarkan oleh adanya utang yang timbul dalam suatu pembiayaan. Sehingga Bank Syariah tidak dapat melakukan eksekusi barang jaminan dalam pembiayaan IMBT dikarenakan hak tanggungan tersebut hapus dan akad IMBT yang dilaksanakan dapat dibatalkan.

Semakin berkembangnya praktek di bidang ekonomi syariah, maka perlu didukung dengan aturan hukum yang jelas demi terciptanya kepastian hukum yaitu tentang perbankan syariah

Bank Syariah seharusnya menggunakan akad *Ijarah* atau sewa murni yang mana terdapat akad sewa menyewa barang antara pemberi sewa dan penyewa. Dalam hal ini yang disewakan oleh Bank Syariah adalah uang atau modal yang

diberikan oleh Bank Syariah kepada nasabah, dan nasabah akan memperoleh manfaat dari pembiayaan *Ijarah* tersebut. Sehingga apabila dilakukan seperti itu Bank Syariah dapat meminta nasabah untuk memberikan barang jaminan untuk memberikan keamanan bagi Bank Syariah dengan membebaskan Hak Tanggungan guna memberikan kepastian hukum bagi Bank Syariah sebagai pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum atas objek Hak Tanggungan jika dikemudian hari nasabah dinyatakan wanprestasi/ingkar janji.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Ali, Zainuddin. *Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani, 2003.
- Baszir, Ahmad Azhar. *Asas-asas Hukum Muamalah; Hukum Perdata Islam*. Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1993.
- Isnaeni, Moch. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Surabaya: Revka Petra Media, 2016.
- Isnaeni, Moch. *Pijar Pendar Hukum Perdata*. Surabaya: Revka Petra Media, 2016.
- Janwari, Yadi. *Lembaga keuangan Syariah*. Bandung: Remaja Rosdakarya, 2015.
- M. Bahsan. *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- M. Isnaeni. *Kerancuan hak Tanggungan Dalam Kaitannya Sebagai Pengaman Penyaluran Kredit Bank*. Surabaya: Amrt, 1999.
- M. Khoidin. *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Group, 2005.
- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, Cet. 1, 2016.
- Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syaria'ah.
- Salim HS., *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia

- Group, 2010.
- Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Shomad, Abd. *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah Dalam Hukum Islam*. Jakarta: Kecana, 2010.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Hak Tanggungan: Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok Dan Masalah-masaah Yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-undang Hak Tanggungan)*. Surabaya: Airlangga University Press, 1996.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam Dan Kedudukan Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Perbankan Syariah Produk-produk dan aspek-aspek hukumnya*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2014.
- Usanti, Trisadini Prasastinah. *Pengantar Perbankan Syariah*. Surabaya: Revka Petra Media, 2015.
- Usanti, Trisadini P dan Abd.Shomad. *Transaksi Bank Syariah*. Jakarta: Bumi Aksara, 2015.
- Usanti, Trisadini P. dan Abd.Shomad. *Hukum Perbankan*. Surabaya: Lutfansah Mediatama, 2015.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2034)
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3472) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 (Lembaran negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)