

**ANALISIS PENERAPAN TRANSAKSI IJARAH DAN AL IJARAH AL  
MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH**

**ANALYSIS OF THE IMPLEMENTATION OF TRANSACTIONS OF IJARAH AND  
AL IJARAH AL MUNTAHIYA BIT TAMLIK ON ISLAMIC BANK**

**Ali Muhayatsyah**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe

[muhayatsyah@iainlhokseumawe.com](mailto:muhayatsyah@iainlhokseumawe.com)

**Abstract**

*This study was conducted to investigate how the implementation of ijarah and Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik (IMBT) transactions in Islamic banks. The application of lease transactions with ijarah and IMBT schemes on Islamic bank products is in accordance with Islamic principles. The basis of the implementation of ijarah transactions in Islamic banks refers to the rules of the Fatwa of the National Sharia Board of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) and Supreme Court Regulation No. 2 of 2008 on Compilation Islamic Economic Law (KHES).*

*There are differences regarding the implementation of the transfer of ownership of the object of lease on IMBT, the transfer of the object of the lease can only be carried out if the ijarah agreement has been completed, the option to transfer the object of the leased object can be done with the promise (wa'ad) of buying and selling. So there is no regulation regarding IMBT contract based on the transfer of ownership of the object with the promise (wa'ad) of the grant, it is contradictory because there is a reward that must be given by the customer (mustajir) to the bank for the IMBT contract object.*

*Keywords: Ijarah, Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik (IMBT), National Sharia Board of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI), Compilation of Islamic Economic Law (KHES).*

## A. Pendahuluan

Salah satu unsur yang terpenting dalam perkembangan suatu lembaga keuangan adalah bagaimana cara mendapatkan keuntungan yang optimal. Dengan berkembangnya bank syariah, dalam setiap kegiatan yang dilakukan tujuan utamanya yaitu ingin mendapatkan keuntungan, karena hal ini dilakukan dalam upaya meningkatkan pendapatan bagi bank syariah. Salah satu kegiatan yang dilakukan oleh bank syariah untuk memperoleh pendapatan yaitu melalui kegiatan mengalokasikan dananya baik dalam bentuk memberikan pembiayaan kepada nasabah atau penggunaan dalam menambah aset bank syariah.

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

Pembiayaan *ijarah* sebenarnya dapat dikatakan lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, karena pembiayaan *ijarah* mempunyai keistimewaan bahwa untuk memulai kegiatan usaha, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada bank syariah.

Kefleksibelan pembiayaan *ijarah* pada bank syariah sebenarnya sangat memberi kemudahan bagi para nasabah. Nasabah yang memerlukan suatu barang atau jasa untuk memenuhi kebutuhannya baik kebutuhan konsumtif atau bisnis, disini nasabah terdapat dua pilihan dalam akad *ijarah*, yakni nasabah dapat menggunakan jasa atau manfaat dari barang dan jasa tertentu

tanpat harus memiliki barang tersebut secara permanen. Kedua adalah nasabah dapat memiliki kesempatan untuk memiliki barang atau jasa yang diinginkan atau dikenal dengan istilah *Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* (IMBT).

Jika kita lihat lebih jauh lagi bahwa konsep *ijarah* ini tidak hanya berada pada sektor perbankan saja tetapi merambah pada instrumen-instrumen yang lain seperti *sukuk ijarah* pada pasar modal, bahkan *sukuk ijarah* merupakan sukuk yang paling diminati pada saat ini karena *sukuk ijarah* memiliki struktur yang lebih simpel dibanding *sukuk mudharabah*. Terkait pentingnya pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah* dalam bisnis perbankan dan pasar modal, maka perlu sekiranya untuk mengetahui tentang mekanisme terkait hal tersebut. Mekanisme tersebut harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian, guna untuk meningkatkan keefesienan kinerja perbankan dan pasar modal. Pembahasan tulisan ini dikhususkan kepada analisis penerapan *ijarah* pada pembiayaan dan sukuk sehingga nantinya diharapkan dapat menjadi informasi baru dalam memahami konsep *ijarah*.

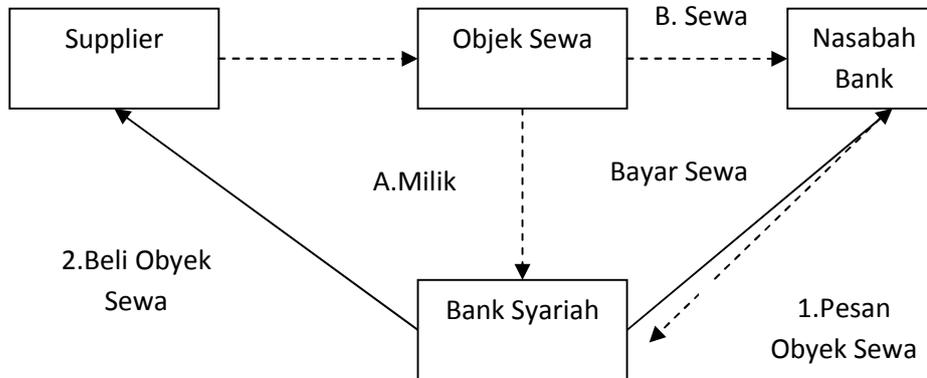
## **B. Konsep Transaksi *Ijarah* dan *Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* Pada Pembiayaan**

### **1. Model Transaksi *Ijarah***

*Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. (Antonio, 2001, hlm. 117). Bila digunakan untuk mendapatkan manfaat barang maka disebut sewa-menyewa. Sedangkan jika digunakan untuk mendapatkan manfaat tenaga kerja, disebut upah-mengupah. Sedangkan akad *ju'alah* adalah akad *ijarah* yang pembayarannya didasarkan atas kinerja objek yang disewa. Pada *ijarah*, tidak terjadi perpindahan kepemilikan obyek *ijarah*. Obyek *ijarah* tetap menjadi milik yang menyewakan. (Rivai, 2008, hlm 53).

Tansaksi *ijarah* dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama dengan prinsip jual beli, namun perbedaannya terletak pada obyek transaksinya. Bila pada jual beli obyek transaksinya adalah barang, maka pada *ijarah* obyek transaksinya adalah jasa. Mekanisme

operasional *ijarah* dapat digambarkan sebagai berikut: (Muhamad, 2011, hlm. 99).



**Gambar 1. Skema Pembiayaan *Ijarah***

Dalam kegiatan ekonomi transaksi seperti ini pada umumnya dikenal dengan nama *leasing* (sewa guna usaha), dimana pihak pemberi jasa sewa guna (*lessor*) memberikan kesempatan kepada penyewa (*lessee*) untuk memperoleh manfaat dari barang untuk jangka waktu tertentu, dengan ketentuan penyewa akan membayar sejumlah uang (sewa) pada waktu yang disepakati secara periodik. Apabila telah habis jangka waktunya, benda atau barang yang dijadikan obyek *al-ijarah* tersebut tetap menjadi milik *lessor*. Ciri-ciri dari bentuk pembiayaan ini:

- Obyek sewa guna digunakan *lessee* dalam masa kontrak dengan jangka waktu relatif singkat dari masa umur ekonomisnya;
- Jumlah seluruh pembiayaan sewa secara berkala yang dilakukan oleh *lessee* kepada *lessor* tidak mencakup jumlah biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang modal;
- Risiko ekonomis dan biaya pemeliharaan barang modal menjadi ditanggung oleh pihak *lessor*;
- Barang modal yang menjadi obyek sewa harus dikembalikan oleh pihak *lessee* kepada *lessor* pada akhir masa kontrak atau dapat dikatakan bahwa pihak *lessee* tidak memiliki hak/opsi untuk membeli obyek sewa guna;
- Bersifat *cancellable* atau pihak *lessee* dapat secara sepihak membatalkan perjanjian kontrak sewa guna sewaktu-waktu;

Jenis transaksi ini tidak begitu populer di lembaga-lembaga keuangan karena berbagai alasan teknis. Salah satu alasan utama tidak populernya jenis ini adalah karena belum tersedianya dukungan pasar sekunder atas barang bekas sewa guna. (Syukron, 2012, hlm 78).

## 2. Model Transaksi Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik

Praktisi Keuangan menuliskan bahwa yang dimaksud dengan *Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* (IMBT) adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa. Sifat kepemilikan inilah yang membedakannya dengan *ijarah* biasa. IMBT memiliki banyak bentuk, tergantung apa yang di sepakati kedua belah pihak yang berkontrak. (Antonio, 2001, 118). Misalnya *al-ijarah* dan janji menjual, nilai sewa yang mereka tentukan, harga barang dalam transaksi jual dan kapan kepemilikan dipindahkan. Dalam *ijarah muntahiya bittamlik*, pemindahan hak milik barang terjadi dengan salah satu dari dua cara berikut ini:

- a. Pihak yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.
- b. Pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa.

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

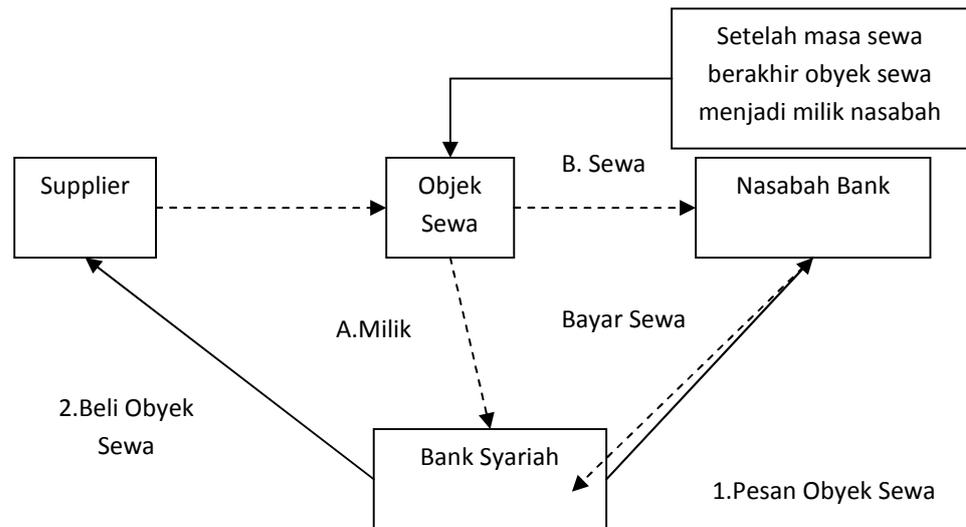
Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir periode masa sewa (alternative 2) biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutupi harga barang dan *margin* laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan

demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa.

Pada IMBT dengan sumber pembiayaan dari *Unrestricted Investment Account* (URIA), pembayaran oleh nasabah dilakukan secara bulanan. Hal ini disebabkan karena pihak bank harus mempunyai *cash in* setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada nasabah yang dilakukan secara bulanan juga. Jadi pembiayaan IMBT adalah penyediaan uang untuk membiayai transaksi dengan prinsip IMBT, bukan akad IMBT itu sendiri.

Sering sekali barang yang disewakan kepada nasabah akan merepotkan bank dalam hal pemeliharaannya. Oleh karena itu, bank dapat memberikan opsi kepada nasabah untuk menjadi pemilik atas barang setelah masa sewa telah berakhir. (Dewi, 2006, hlm. 159). Pada akhir masa sewa, bank syariah dapat saja menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.

Mekanisme penerapan *ijarah muntahiya bittamlik* dapat dicontohkan pada penyaluran produk pembiayaan Kredit Perumahan Rakyat (KPR). Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam. Berdasarkan skim ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Mekanisme operasional *ijarah muntahiya bittamlik* dapat digambarkan sebagai berikut: (Muhamad, 2004, hlm. 147)



**Gambar 2. Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik**

1. Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerjasama (MOU) pemilikan rumah. Bank Syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.
4. Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah)

5. Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (*wa'ad*) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
6. Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan *review* terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (*wa'ad*) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi. (Syukron, 2012, hlm. 84).

### **C. Analisis Penerapan Penyaluran Dana *Ijarah* dan IMBT**

#### **1. Kendala dan Prospek**

Kendala yang dialami sebagian kalangan bank syariah yakni rumitnya mekanisme IMBT, oleh karena itu, kebanyakan dari bank syariah lebih memilih menggunakan akad *murabahah*. Walaupun kebanyakan bank syariah tidak memilih menjadikan akad ini sebagai yang utama, tetap saja ada bank yang menggunakan akad ini.

Resiko yang harus diantisipasi dalam pembiayaan IMBT adalah nasabah tidak membayar cicilan dengan sengaja; Aset *ijarah* rusak sehingga menyebabkan biaya pemeliharaan bertambah, terutama bila disebutkan dalam kontrak bahwa pemeliharaan harus dilakukan oleh bank; Nasabah berhenti ditengah kontrak dan tidak mau membeli asset tersebut. Akibatnya, bank harus menghitung kembali keuntungan dan mengembalikan sebagian kepada nasabah.

Prospek bagi bank yang menggunakan akad IMBT, bisa dikarenakan bank tersebut melihat keunggulan dari IMBT yang dapat merubah biaya sewa,

sedang dalam *murabahah* yang mudah prosesnya, akan tetapi tidak dapat berubah harga jualnya di tengah terjadinya fluktuasi harga. Nasabah ingin memiliki rumah, misalnya. Nasabah membayar cicilan bulanan, besarnya dapat berubah dari waktu ke waktu sesuai kesepakatan. Pembayaran cicilan dari nasabah ini, sebagian diakui sebagai pendapatan dan sebagian lagi dikumulasi untuk pada akhirnya digunakan sebagai pelunasan kewajiban nasabah.

Risiko produk ini sebenarnya mirip dengan risiko *financial leasing* di sistem keuangan konvensional, mirip dengan risiko kredit jangka panjang dengan cicilan pokok pada bank konvensional. Namun sebagai produk syariah dengan paradigma syariah, tentu cara pencatatan produk ini berbeda dengan yang konvensional.

Cicilan pokok nasabah untuk pelunasan dicatat sebagai biaya penyusutan yang akumulasinya di akhir periode untuk pelunasan. Sifat risiko berubah ketika “biaya penyusutan pembiayaan IMBT” ini dianggap sama dengan “biaya penyusutan aktiva tetap”. Implikasi pajaknya sangat berbeda karena “biaya penyusutan pembiayaan IMBT” tidak dapat dianggap biaya dalam kaca mata pajak sebagaimana “biaya penyusutan aktiva tetap”. Substansinya adalah kumulasi cicilan nasabah untuk melunasi kewajibannya. (Karim, 2012).

Permasalahan yuridis yang dapat timbul adalah mengenai status kepemilikan atas aset yang disewakan. Apabila status aset yang disewakan adalah milik bank, maka bank terlebih dahulu membeli aset tersebut dari pihak lain. Dalam hal ini permasalahan yang timbul adalah sama dengan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, yaitu masalah balik nama aset termasuk masalah perpajakannya, seperti BBN, BPHTB, dan PPh.

Selain masalah tingkat kerumitan dalam yang dialami oleh kalangan perbankan, masalah yang sering muncul dalam IMBT ini adalah mengenai aturan *Loan to Value* (LTV) pada skema bagi hasil, pembiayaan bersama dan sewa dalam syariah. Para praktisi mengamati ada dua akad yang menjadi kendala dalam penerapan kebijakan uang muka kredit, pertama akad *musyarakah mutanaqishah*. Kedua, akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

*Musyarakah mutanaqishah* merupakan turunan akad *musyarakah*. Definisinya, perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk kepemilikan suatu aset. Kerjasama ini mengurangi hak kepemilikan salah satu pihak, serta menambah kepemilikan pihak lain. Bentuk kerjasama ini berakhir dengan pengalihan hak salah satu pihak kepada pihak lain. Dalam konteks pembiayaan rumah, bank syariah dan nasabah akan bekerjasama dalam pengadaan rumah, lalu terjadi pengambilalihan porsi kepemilikan bank oleh nasabah dengan mengangsur.

Sedangkan dalam skim *ijarah muntahiya bittamlik*, bank akan meminjamkan dana ke nasabah untuk membeli rumah, lalu rumah menjadi milik bank. Nasabah baru memiliki rumah itu jika masa *ijarah*-nya selesai dan memenuhi seluruh kewajiban. Pengambilalihan bisa berdasarkan akad jual beli atau hibah.

Pada skim *murabahah* LTV sudah pasti dikenakan, karena skema ini mewajibkan peran serta nasabah. Sebagian kalangan berpendapat kedua skim ini perlu dikenakan LTV sebagai bentuk penegasan pembagian risiko antara bank dan nasabah. Bila tak dibagi, risiko terbesar ada di bank karena sebagian besar pendanaan berada di bank, dengan adanya aturan ini bertujuan untuk memagari bank syariah agar tidak terkena risiko pembiayaan bermasalah (NPF) tinggi. Saat ini rata-rata bank syariah menerapkan LTV sekitar 15%-20%. (Franedy, 2012). Strategi yang bisa diharapkan bank syariah ialah agar tetap memperhatikan dan mempertimbangkan pengajuan pembiayaan nasabah dengan seksama agar nasabah yang menerima pembiayaan benar-benar tepat.

## **2. Penerapan yang beragam Pada Skim *Ijarah***

Skim *ijarah* mempunyai lima bentuk, yaitu: (Ali al-Hasun, 2005, hlm. 23-24).

1. Akad *ijarah* yang sejak awal akad memang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Penyewa menyewa suatu barang dengan pembayaran sewa secara angsur dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu kemudian pada saat angsuran terakhir barang sewaan berpindah pemilikan

- kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak barang tersebut setelah angsuran sewa lunas.
2. Akad *ijarah* memang dari awal murni dimaksudkan hanya untuk sewa, hanya saja penyewa diberi hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu. Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat diantara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual beli.
  3. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual beli barang obyek sewa. Pemberi sewa akan menjual barang yang disewa kepada penyewa dengan sejumlah harga tertentu setelah sewa angsuran sewa lunas.
  4. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang obyek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.
  5. Akad *ijarah* dimaksudkan untuk sewa suatu barang dalam jangka tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi pertama pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah diangsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa. Pelaksanaan perjanjian pembayaran ini dilakukan sejak awal, pembayaran uang pengganti perpindahan milik juga dilakukan sejak pembayaran angsuran pertama. Opsi kedua memperpanjang masa sewa. Opsi ketiga pihak penyewa mengembalikan barang sewa kepada pemberi sewa.

### **3. Keabsahan Pelaksanaan Transaksi *Ijarah***

Dasar hukum syariah pelaksanaan transaksi *ijarah* di bank syariah mengikuti aturan yang ditentukan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun

2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), mengenai IMBT diatur dalam pasal 278-285.

DSN MUI sebagai lembaga yang memiliki kewenangan mengeluarkan beberapa fatwa terkait penerapan *ijarah* pada bank syariah. Diantaranya adalah Fatwa DSN-MUI No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*, Fatwa DSN-MUI No.44/DSNMUI/VII/2004 tentang pembiayaan *Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik* atau *Ijarah Multi Jasa*. Fatwa ini mengatur mengenai rukun dan syarat *ijarah*, ketentuan objek *ijarah*, kewajiban pemberi manfaat barang atau jasa, dan ketentuan mengenai IMBT. Selain itu, juga terdapat beberapa Fatwa DSN-MUI yang terkait dengan berbagai fitur pelaksanaan transaksi *ijarah* pada lembaga keuangan syariah. Diantara adalah Fatwa DSN No.56/DSN-MUI/V/2007 tentang Ketentuan *Review Ujrah*, Fatwa DSN No.71/DSN-MUI/VI/2008 tentang *Sale and Lease Back*, Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*), Fatwa DSN No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang, dan Fatwa DSN No.89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.

Penelitian mengenai penerapan *ijarah* atau IMBT pada lembaga keuangan syariah sudah banyak dilakukan, hasil yang ditemukan adalah terdapat perbedaan penerapan dilapangan dengan aturan norma syariah dan hukum yang telah ditetapkan dikarenakan beragamnya metode aplikasi produk pada setiap lembaga keuangan, sehingga kita perlu mengkaji keabsahan penerapan skim *Ijarah* dan IMBT pada lembaga keuangan syariah.

Penelitian yang dilakukan oleh Kurnianto (2017), mengkaji keabsahan akad sewa-menyewa, berdasarkan prinsip *ijarah muntahiya bittamlik* pada bank syariah, peralihan hak objek akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang mencantumkan janji hibah sesuai dengan prinsip syariah, dan perlindungan hukum terhadap *mustajir* dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* berdasarkan prinsip syariah. Menjelaskan bahwa aspek perlindungan dan kepastian hukum dalam penerapan asas perjanjian dalam akad atau kontrak di setiap lembaga dan transaksi ekonomi syariah menjadi sangat urgen diupayakan implementasinya.

Untuk keabsahannya, akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* haruslah memenuhi rukun dan syarat menurut ketentuan KHES. Karena merupakan

salah satu dari *Ijarah*, *Ijarah Muntahiya Bittamlik* harus memenuhi rukun dan syarat dari *Ijarah*, Pasal 278 menentukan bahwa rukun dan syarat dalam *ijarah* dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. (Kurnianto, 2017, hlm. 4).

Pencantuman identitas para pihak dalam akad IMBT adalah untuk menjelaskan bahwa para pihak yang mengikatkan dirinya dalam akad tersebut sebagai subjek hukum yang cakap dalam melakukan tindakan hukum. Pencantuman tujuan akad bertujuan agar para pihak mengetahui tujuan dan kesepakatan yang dibuat oleh para pihak agar sesuai dengan prinsip syariah. (Kurnianto, 2017, hlm. 5).

Peralihan hak milik objek sewa, hanya dapat dilaksanakan apabila akad *Ijarah* telah selesai dan sesuai dengan ketentuan Pasal 280 KHES. Berdasarkan ketentuan KHES opsi perpindahan hak milik objek sewa dapat dilakukan dengan akad jual beli, berdasarkan ketentuan Pasal 279 KHES. Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* suatu benda antara pihak yang menyewakan (*mu'jir*) dengan pihak penyewa (*musta'jir*) diakhiri dengan pembelian obyek (*ma'jur*) *ijarah* oleh pihak penyewa (*musta'jir*). Dalam akad IMBT menurut ketentuan Pasal 282 KHES, harga *ijarah* dalam akad IMBT sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran. (Kurnianto, 2017, hlm. 6). Jadi berdasarkan ketentuan tersebut dapat diartikan bahwa, pembayaran sewa yang dilakukan oleh *Mustajir* telah termasuk dalam pembelian objek sewa secara angsuran. Sehingga dalam akad IMBT harus mencantumkan akad jual beli sebagai akad peralihan hak kepemilikan objek akad. (Kurnianto, 2017, hlm. 7).

Penjelasan di atas sesuai dengan penelitian Tamala (2010) pada PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, menggunakan akad sewa-menyewa (*Ijarah*) dan pemindahan hak kepemilikan dengan akad jual beli. Pemindahan kepemilikan pada akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank DKI syariah menggunakan dua jenis akad, yaitu akad jual beli (*murabahah*) bila masa sewa diselesaikan sebelum masa sewa yang ditentukan berakhir serta akad hibah apabila masa sewa diselesaikan sesuai waktu yang telah ditentukan dan adapun pengikatan yang dilakukan agar kuat menurut ketentuan hukum

adalah pemberian akta hibah oleh bank kepada nasabah. (lihat dalam Kurnianto, 2017, hlm. 7).

Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa KHES menentukan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*Wa'ad*) jual beli dan hanya mengatur sebatas akad IMBT berdasarkan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*wa'ad*) jual beli, sehingga belum ada pengaturan tentang akad IMBT berdasarkan peralihan kepemilikan objek dengan janji (*Wa'ad*) hibah. (Kurnianto, 2017, hlm. 8).

Meskipun prinsip syariah mengenal adanya kebebasan berakad/berkontrak jadi para pihak dapat bebas membuat akad sesuai dengan kesepakatan masing-masing dengan syarat tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Namun peralihan hak dengan akad hibah tersebut adalah tidak sah karena bertentangan dengan hibah berdasarkan prinsip syariah. Akad hibah berdasarkan prinsip syariah yang merupakan akad peralihan hak antara penghibah dengan penerima hibah secara cuma-cuma menurut ketentuan Pasal 693 KHES ijab dalam hibah dapat dinyatakan dengan kata-kata, tulisan, atau isyarat, yang mengandung arti beralihnya kepemilikan harta secara cuma-cuma. Hal tersebut bertentangan karena ada imbalan yang harus diberikan nasabah (*mustajir*) kepada bank untuk objek akad IMBT. Kedudukan bank sebagai penghibah dalam akad IMBT tidak relevan karena bank adalah suatu badan usaha yang didirikan bertujuan mencari keuntungan. (Kurnianto, 2017, hlm. 9).

Bentuk perlindungan hukum terhadap *mustajir* dalam akad IMBT adalah hanya berbentuk perlindungan hukum preventif yaitu perlindungan terhadap hak nasabah dalam pembayaran angsuran bila cedera janji dan penyertaan asuransi yang berbunyi objek akad wajib diasuransikan untuk perlindungan terhadap objek akad untuk perlindungan terhadap resiko kerugian dikemudian hari.

Hal tersebut ditujukan demi keadilan dan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dengan melindungi hak dari nasabah yang telah membayarkan harga *ijarah* yang termasuk dalam pembayaran objek akad secara angsuran. Nasabah memiliki hak dari pembayaran sewa yang diberikan kepada bank sesuai dengan ketentuan Pasal 282 KHES bahwa harga *ijarah* dalam akad

IMBT sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran. Perlindungan bagi bank (*mujir*) adalah bank berhak mendapatkan ganti kerugian apabila nasabah (*mustajir*) cedera janji. (Kurnianto, 2017, hlm. 10-11).

Penelitian lainnya juga pernah dilakukan oleh Izzati dan Nurhayati (2013) mengenai penerapan transaksi IMBT dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) berdasarkan fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPS 2013, Dan FAS 8 pada Bank DKI Syariah. Hasil penelitian pembahasan mengenai transaksi IMBT menunjukkan bahwa:

1. Ditinjau dari kesesuaian terhadap fatwa DSN MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang IMBT dan No.9/DSN-MUI/IV/2000 tentang *ijarah*, pola pembiayaan IMBT untuk PPR yang diterapkan belum sepenuhnya sesuai. Setidaknya terdapat tiga ketentuan yang tidak terpenuhi. Pertama, penanggungungan biaya pemeliharaan barang oleh nasabah. Kedua, tidak ada jaminan dari bank bila terdapat cacat pada barang yang disewakan. Ketiga, janji pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa bersifat mengikat.
2. Selain mengacu pada fatwa mengenai *ijarah* dan IMBT, transaksi IMBT juga mengacu pada beberapa fatwa DSN lain yang terkait. Pertama, keterlibatan Bank dalam praktik *sale and lease back* belum sesuai dengan Fatwa DSN No.71/DSNMUI/VI/2008. Ketidaksesuaian tersebut dilihat dari akad jual beli dan *ijarah* yang tidak saling lepas. Kedua, pengenaan *ta'widh* atas penunggakan pembayaran uang sewa belum sesuai dengan Fatwa DSN No.43/DSN-MUI/VIII/2004 karena penentuan besarnya *ta'widh* didasarkan beberapa pertimbangan, bukan hanya biaya riil yang dikeluarkan bank dalam upaya penagihan. Ketiga, pelaksanaan *take over* pada bank belum memenuhi tatacara yang diperbolehkan menurut Fatwa DSN No.31/DSN-MUI/VI/2002. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas rumah sebesar pengajuan yang disetujui sebelum adanya pelunasan utang nasabah di bank sebelumnya. Keempat, pelaksanaan *refinancing* untuk renovasi rumah pada bank telah sesuai dengan fatwa DSN No.89/DSN-MUI/XII/2013.

3. Secara garis besar, pelaksanaan transaksi IMBT dalam PPR telah sesuai dengan Surat Edaran Bank Indonesia No.10/14/DPbS tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Namun masih terdapat ketidaksesuaian diantaranya tidak terdapat uraian biaya pemeliharaan yang bersifat material dan struktural dalam akad. Selain itu bank juga membebankan risiko kerusakan objek *ijarah* kepada nasabah. Selain mengacu pada surat edaran di atas, penyaluran pembiayaan untuk KPR iB sudah sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia terkait FTV.
4. Kebijakan akuntansi yang dilakukan atas transaksi IMBT yang diterapkan pada bank mengacu pada PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah* dan PAPSI. Masih terdapat ketidaksesuaian perlakuan akuntansi atas transaksi IMBT. Setidaknya terdapat empat ketidaksesuaian diantaranya pengakuan atas biaya perbaikan objek sewa, analisis penerapan pengakuan selisih antara harga jual dan nilai buku pada saat penjualan aset sebelum masa akad berakhir, penyajian beban penyusutan, dan pengungkapan.
5. Terkait pencatatan atas transaksi IMBT, terdapat beberapa perbedaan pada Bank dengan jurnal menurut PAPSI 2013. Ketidaksesuaian tersebut diantaranya adalah pencatatan biaya penyusutan, pencatatan selisih antara harga jual dan nilai buku pada saat penjualan aset sebelum masa akad berakhir, dan pembentukan CKPN atas piutang sewa.

#### **D. Kesimpulan**

Implementasi akad *ijarah* (sewa-menyewa) dalam lembaga perbankan syariah yang terbagi menjadi *ijarah* murni dan *Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* (IMBT). Dalam kenyataannya akad *ijarah* ini memiliki keunikan tersendiri dan jarang digunakan oleh bank syariah, padahal dalam rangka diversifikasi produk penyaluran dana dari bank syariah kepada nasabah, akad ini perlu untuk diterapkan. Pada prinsipnya akad ini banyak memberikan keuntungan baik pada bank syariah atau pun nasabah. Keuntungan yang

diperoleh nasabah ialah dalam meningkatkan investasi, nasabah membutuhkan barang modal dengan nilai ekonomis yang besar, maka akan lebih mudah menggunakan sistem *ijarah* atau *ijarah muntahiyah bittamlik*. Sedangkan bagi bank syariah, sistem ini mempercepat perputaran uang dan memajukan sistem investasi yang dinamis.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Syafi'i, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Dewi, Gemala, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2006.
- Fahd bin, Ali al-Hasun, *al-ijarah al-muntahiyah bil Tamlik fi al-Fiqh al-Islami*, Maktabah Misykah al-Islamiyyah, 2005.
- Franedy, Roy, " BI Identifikasi Masalah Loan to Value di Syariah," <http://keuangan.kontan.co.id/news/bi-identifikasi-masalah-loan-to-value-di-syariah>, akses pada tanggal 30 Desember 2012.
- Izzati, Rahmi dan Sri Nurhayati, Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPS I 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada Bank XYZ), Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, <http://lib.ui.ac.id/naskahringkas/2015-11/S56614-Rahmi>, akses pada tanggal 30 September 2019.
- Karim, Adiwarm, "Manajemen Risiko Bank Syariah," [http://www.adiwarmankarim.com/index.php?option=com\\_content&view=article&id=174%3Amanajemen-risiko-bank-syariah&catid=52%3Anewspaper&Itemid=90&lang=en](http://www.adiwarmankarim.com/index.php?option=com_content&view=article&id=174%3Amanajemen-risiko-bank-syariah&catid=52%3Anewspaper&Itemid=90&lang=en), akses pada tanggal 30 Desember 2012.

Karim, Adiwarman, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

Rivai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008.

Syukron, Ali, Implementasi Al-Ijārah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik (IMBT) di Perbankan Syariah, *Economic: Jurnal Ekonomi dan Hukum Islam*, Sekolah Tinggi Agama Islam Darul Ulum Banyuwangi, Vol. 2, No.2, 2012.

Tamala, Evy, *Konsep dan Aplikasi Peralihan Kepemilikan Pada Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Studi Komparatif (PT Bank Muamalat Syariah Indonesia dan Bank DKI Syariah Wahid Hasyim)*, Skripsi, Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah, Jakarta 2010.

Tim Penulis Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Jakarta: PT Intermasa, 2003.