

IMPLIKASI JANJI (WA'D) DALAM TRANSAKSI SYARIAH TERHADAP TRANSAKSI IJARAH MUNTAAHIYA BITTAMLIK

Achmad Zaky
achmadzaky@ub.ac.id
Luluk Farida
Universitas Brawijaya

ABSTRACT

The aim of this research is to describe the implications arising from the introduction of DSN-MUI Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 about appointments (wa'd) in sharia financial and business transactions on Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT). This study analyzes the practices of IMBT based on the guidelines which are Fatwa DSN-MUI No.27/2002 and PSAK 107, Accounting for Ijarah after application of DSN-MUI Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012. This research is a descriptive literature study. The findings indicate that the application of the DSN-MUI Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 is needed by transactions using Wa'd especially IMBT because it can bring benefits, as they ensure legal certainty and the continuity of contracts. However, there is another impact of the adoption of DSN-MUI Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012, namely IMBT has a Ta'alluq risk and potentially meet the criteria of a conditional purchase. Referring to the adoption of PSAK 107, DSN-MUI Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012, it also results in the risk of Capital Lease criteria fulfillment on the akad of IMBT.

Key words: fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012, wa'd, ijarah muntahiya bittamlik, PSAK 107

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menjelaskan dampak implementasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*. Penelitian ini menganalisis implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terhadap Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 dan PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah* setelah penerapan Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah. Metode penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan studi kepustakaan. Hasil temuan pada penelitian ini menunjukkan bahwa Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah diperlukan dalam transaksi yang menggunakan *Wa'ad*, khususnya transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* karena mampu mendatangkan manfaat yaitu kepastian hukum dan terjaminnya keberlangsungan akad. Namun dampak lain yang timbul dari aplikasi Fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012 yaitu akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berisiko *Ta'alluq* dan berpotensi memenuhi kriteria jual beli bersyarat. Merujuk PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah* ternyata menunjukkan indikasi bahwa aplikasi Fatwa DSN-MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 juga mengakibatkan ada risiko terpenuhinya kriteria *Capital Lease* pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Kata-kata kunci: *fatwa DSN-MUI No.85/DSN-MUI/XII/2012, wa'd, IMBT, PSAK 107*

PENDAHULUAN

Data statistik menunjukkan pada tahun 2011 pembiayaan syariah berbasis akad *Ijarah* berjumlah 7.345 transaksi, namun pada tahun 2013 dan 2014 akad *Ijarah* mengalami pertumbuhan yang cukup tinggi dengan total transaksi 11.620 (Zaky, 2014). Data

tersebut membuktikan bahwa lembaga keuangan syariah kini semakin dipercaya oleh masyarakat jika dilihat dari jumlah pembiayaan yang dilakukan mengalami kenaikan khususnya pada akad *Ijarah*.

Pertumbuhan transaksi *ijarah* sejatinya bukanlah hal yang mengejutkan, mengingat

penduduk Indonesia mayoritas menganut agama Islam sehingga berpotensi bagi keuangan Syariah (Alamsyah, 2015). Selain itu, perkembangan perekonomian yang cukup tinggi di Indonesia mencerminkan prospek ekonomi bagi lembaga keuangan syariah, yaitu mencapai 4,9 di tahun 2015 (Ariyanti, 2015). Pertumbuhan *sovereign credit rating* di Indonesia mendorong minat investor berinvestasi pada sektor keuangan, termasuk keuangan syariah. Serta adanya sumber daya yang melimpah di Indonesia akan mampu dijadikan sebagai jaminan untuk melakukan transaksi termasuk pada sektor keuangan syariah. Beberapa alasan yang diuraikan di atas didukung dengan penilaian dari *Global Islamic Financial Report* (GIFR) pada tahun 2011 yang menyebutkan bahwa Negara Indonesia menduduki peringkat keempat yang berpotensi untuk mengembangkan industri keuangan syariah (Ariyanti, 2015).

Tingginya pembiayaan yang dilakukan dengan akad *Ijarah* karena akad *Ijarah* merupakan solusi bagi nasabah yang menghendaki manfaat dari sebuah barang namun tidak memiliki kemampuan keuangan yang memadai (Sutardi, 2009). Namun kini akad yang hanya memiliki akad tunggal seperti akad *Ijarah* dalam praktiknya kurang bisa menutupi kebutuhan masyarakat yang beraneka ragam (Mingka, 2013). Lebih lanjut Mingka (2013), menjelaskan bahwa pengembangan produk bank syariah kini sangatlah perlu karena tuntutan zaman dan akhirnya produk multiakad menjawab kebutuhan masyarakat.

Pengembangan akad *Ijarah* memiliki beberapa bentuk dan salah satu bentuk akad *Ijarah* yang memenuhi kriteria multi akad yaitu akad *IMBT*. Akad *IMBT* merupakan akad *Ijarah* yang diakhiri perpindahan hak milik dari obyek sewa kepada penyewa (Ascarya, 2007). Pedoman yang digunakan dalam melaksanakan pembiayaan dengan akad *IMBT* adalah Fatwa DSN-MUI No.27/2002 tentang *IMBT* dan PSAK 107 terkait *Ijarah*. Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 telah menjelaskan bahwa perjanjian pemindahan

hak milik dilakukan ketika masa *Ijarah* berakhir menggunakan *Wa'd* dengan ketentuan *Wa'd* yang digunakan tidak boleh mengikat kedua pihak. Pernyataan serupa juga terdapat pada PSAK 107 yang menegaskan bahwa akad yang digunakan untuk pemindahan hak kepemilikan pada akad *IMBT* adalah *Wa'd* yang sifatnya tidak mengikat. Praktik penggunaan *Wa'd* pada akad *IMBT* dijelaskan bahwa *Wa'd* yang disepakati dalam akad harus berdiri sendiri dan tidak diperkenankan bersatu dengan akad sewa yang disepakati (Abdullah, 2010). Padahal dalam praktik dilapangan transaksi multi akad seperti akad *IMBT* sangat membutuhkan keberadaan *Wa'd* untuk menjamin kepastian keberlangsungan akad selama masa *Ijarah*.

Namun jika hukum pelaksanaan akad *Wa'd* yang terdapat pada akad *IMBT* tidak mengikat ternyata menimbulkan kekhawatiran pada pihak yang melaksanakan akad *IMBT*. Hal ini didukung dengan penelitian yang dilakukan oleh Arwan (2009) yaitu jika akad pemindahan kepemilikan bersifat tidak mengikat maka ada risiko akad *IMBT* tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan yaitu Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 maupun PSAK 107 tepatnya pihak yang berakad yaitu pemilik barang merasa tidak memiliki kewajiban untuk mengalihkan hak kepemilikan obyek sewa kepada penyewa dan penyewa tidak memiliki kewajiban untuk membeli obyek sewa dari pemilik, padahal tujuan adanya akad *IMBT* adalah sewa yang diakhiri dengan pemindahan hak kepemilikan obyek.

Sebagaimana penggunaan akad *IMBT* pada produk lembaga keuangan syariah *Musyarakah Mutanaqisha*, proses pemindahan kepemilikan obyek sewa kepada penyewa menggunakan akad *IMBT*. Oleh karena itu, kejelasan mengenai hukum pelaksanaan *Wa'd* sangat diperlukan. Pihak yang terikat ketika *Wa'd* disepakati adalah pihak yang menyatakan janji. Oleh sebab itu, muncullah gagasan agar sifat dari *Wa'd* yang dulunya tidak mengikat agar menjadi mengikat dan ini menjadi salah satu alasan yang mendasari terbitnya Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012

pada tahun 2012 (Bello dan Hassan, 2012). Dengan terbitnya Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 maka akad yang menggunakan *Wa'd* menjadi memiliki kepastian hukum dalam hal keberlangsungan akadnya. Oleh karena itu, dengan adanya aturan mengenai hukum pelaksanaan janji yang telah disepakati maka akad yang mencantumkan *Wa'd* didalamnya menjadi memiliki kepastian hukum dan jaminan keberlangsungan terlaksananya akad secara sempurna.

Hak bagi seseorang menerima janji yang disepakati itu sangat dilindungi oleh hukum Islam (Abdullah, 2010). Selanjutnya Abdullah (2010) juga menyebutkan bahwa penggunaan *Wa'd* sangatlah penting terutama untuk memberikan kepastian pada akad yang akan dilakukan dimasa yang akan datang. Menurut Bello dan Hassan (2012) penggunaan *Wa'd* sudah banyak dimanfaatkan pada produk perbankan di Negara Malaysia.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dipaparkan ternyata fokus pembahasan yang dilakukan adalah pada urgensi kebutuhan akad *Wa'd*. Oleh karena itu, terdapat topik kajian yang membutuhkan penelitian lebih lanjut mengenai *Wa'd* yaitu implikasi *Wa'd* terhadap transaksi yang menggunakan *Wa'd* menggunakan regulasi lainnya. Salah satu akad yang menggunakan *Wa'd* antara lain akad *IMBT* dengan regulasi terkait aspek syariah yaitu Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 dan aspek akuntansinya yaitu PSAK 107. Penerbitan Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 ternyata menimbulkan beberapa risiko yang perlu diwaspadai khususnya dalam pada akad *IMBT*. Oleh karena itu, menarik untuk dikaji lebih dalam terkait implikasi akad *Wa'd* yang dituangkan dalam Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 terhadap PSAK 107 khususnya dalam transaksi *IMBT*.

TINJAUAN TEORETIS

Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji (*Wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah

DSN-MUI menerbitkan fatwa No. 85/2012 yang membahas tentang janji dalam

transaksi keuangan dan bisnis syariah. Fatwa tentang janji ini dikeluarkan pada 21 Desember 2012. Alasan yang mendasari DSN-MUI menerbitkan fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012, yang *pertama* adalah janji (*Wa'd*) sering muncul pada transaksi keuangan dan bisnis yang bersifat tunggal, paralel dan/atau dalam transaksi yang multi akad. Dalam hal ini, akad adalah hubungan antara *ijab* dan *qabul* menggunakan cara yang diharamkan oleh syariat dan berhubungan secara langsung (Azzam, 2010) *Kedua*, menurut DSN-MUI perbedaan pendapat dalam hukum melaksanakan janji.

Agama Islam mengharuskan pengikutnya untuk memenuhi janji karena berkaitan dengan pahala dan dosa yang akan didapatkan. Jika ada orang yang berjanji dan tidak bisa melaksanakan maka dia akan dapat dosa namun dirinya tidak dapat dituntut oleh pengadilan hal ini karena *Wa'd* adalah bagian kontrak yang sifatnya sukarela dan Al-Qaraf berpandangan bahwa janji itu tidak mengikat sama sekali. Berbeda dengan pendapat dari Hanafi, Shafi'i dan Sekolah Hambali serta sebagian dari ulama Maliki yang menegaskan bahwa secara agama memang hukum janji itu mengikat (Bello dan Hassan, 2012). Alasan diatas mendorong DSN-MUI untuk menetapkan Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 tentang janji yang terdapat pada transaksi keuangan dan bisnis syariah agar bisa dijadikan pedoman dan untuk menghilangkan ketidakpastian hukum tentang kewajiban dalam menunaikan janji yang diucapkan. Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 menyatakan bahwa janji (*Wa'd*) adalah pernyataan dari satu pihak untuk melaksanakan suatu hal yang baik pada pihak lain yang hukumnya mengikat (wajib dilaksanakan) dan pihak yang diberi janji (*Mau'ud*) boleh memaksa pihak yang menyatakan janji (*Wa'id*) untuk melaksanakan janjinya. Dalam melaksanakan janjinya atau menagih janji kedua pihak diharuskan tetap mengikuti aturan agama Islam maupun ketentuan pada fatwa ini. Dalam hal pelaksanaan janji pada Fatwa No. 85/2012, DSN-MUI menekankan bahwa janji

tertulis dalam sebuah kontrak dengan syarat yang harus dilaksanakan pada obyek serta obyek dan syarat yang dijanjikan tidak boleh bertentangan dengan syar'i. Selain itu, janji akan dilaksanakan oleh pihak yang memberi janji bila pihak yang diberi janji sudah melaksanakan syarat yang terdapat pada janji. Jika dalam perjalanan pelaksanaan janji terdapat masalah atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya maka dalam Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 DSN-MUI memutuskan agar penyelesaiannya dilakukan melalui lembaga penyelesaian sengketa berdasarkan hukum islam setelah cara musyawarah ditempuh dan tidak ditemukan solusinya.

Hybrid Contract

Wa'd yang telah dibahas apada bab sebelumnya ternyata banyak diaplikasikan pada transaksi multi akad (Mingka, 2013) hal ini karena multi akad merupakan kombinasi beberapa akad produk syariah yang telah ada. Dalam fiqih kontemporer *Hybrid Contract* disebut juga sebagai *Al-'Uqud Al Murakkabah* atau dalam bahasa Indonesia adalah multi akad. *Hybrid Contract* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu muamalah yang menggabungkan dua akad atau lebih menjadi satu dalam sebuah transaksi sehingga hak dan kewajiban yang dihasilkan menjadi akibat hukum dari satu akad baru tersebut.

Hammad (2005) mengartikan *Hybrid Contract* adalah kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudharabah* dan lainnya yang berakibat hukum baru yang dihasilkan menjadi satu kesatuan yang tidak bisa dipisahkan.

Selain itu, Syekh Al-Imrani mengartikan *Hybrid Contract* sebagai himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad baik secara gabungan atau timbal balik dan hukum yang dihasilkan menjadi hukum dari satu akad (Al-Imrani, 2006). Dan hukum baru yang dihasilkan dari

Hybrid Contract berbeda dengan hukum ketika akad tersebut berdiri sendiri menurut Al-Syatiby.

Para ulama memberikan pendapat yang berbeda terkait penggabungan dua akad dalam satu transaksi. Teori syariah yang dikembangkan selama ini di Indonesia melarang adanya penggabungan dua akad dalam satu transaksi. Hal ini juga digunakan oleh ulama kontemporer. Mereka berpendapat bahwa penggabungan dua akad dalam satu transaksi bertentangan dengan prinsip syariah yang berlaku selama ini karena terdapat dalil yang melarang penggabungan beberapa akad dalam satu transaksi.

Pendapat lain dari Za'tary (2008) menjelaskan bahwa *Hybrid Contract* itu tidak dilarang dalam syariah, baik akad pertukaran maupun akad *tabarru'* asalkan semua syarat-syarat akad dipenuhi. Al-Imrani menyebutkan bahwa Hambali, ulama Syafi'iyah, mayoritas ulama Hanafiyah, dan sebagian ulama Malikiyah berpendapat bahwa penggabungan dua akad hukumnya sah dan diperbolehkan menurut syariat islam karena hukum asal dari akad adalah boleh selama tidak ada dalil yang mengharamkan atau membatalkannya. Dengan demikian, hukum asal dari segala muamalah di dunia adalah boleh kecuali Allah SWT dan Rasul melarangnya. Hukum dasar sesuai syara' transaksi *Hybrid Contract* adalah boleh asalkan setiap akad yang digunakan pada *Hybrid Contract* ketika berdiri sendiri hukumnya boleh (Hammad, 2005).

Penggabungan dua akad dalam satu transaksi yang dilarang adalah yang akan menimbulkan riba atau yang menyerupai riba dan ketidakpastian (*gharar*) mengenai akad mana yang akan dipakai, praktiknya penggabungan akad yang diharamkan yaitu jika dalam dua akad yang dilakukan terdapat obyek yang sama, pelakunya sama dan waktunya sama (Karim, 2006: 49) serta menggabungkan akad *qard* dengan akad yang lain.

Ketiga komponen yang dimaksudkan pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* me-

miliki dua komponen yaitu obyek dan subyeknya sama, hanya waktunya saja yang berbeda sesuai ketentuan yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah salah satu praktik *Hybrid Contract* yang dibolehkan oleh DSN-MUI yang diumumkan melalui fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002. KUH Perdata pasal 1338 menyatakan bahwa beberapa pihak boleh melakukan perjanjian untuk menyusun kesepakatan selama perjanjian yang dihasilkan bukanlah sesuatu hal yang terlarang. Berarti telah terjadi kesesuaian hukum antara hukum islam dan hukum KUH Perdata sehingga kedua landasan tersebut dapat digunakan secara beriringan untuk mengatur pembentukan perjanjian terkhusus pada perbankan syariah Indonesia.

Djuwani (2008) menegaskan bahwa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bukanlah penggabungan dua akad, hanya saja akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdiri atas dua akad yang independen, yaitu akad sewa yang diakhir masa sewa dibentuk akad baru yaitu jual beli atau hibah. Pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* terdapat kombinasi antara akad *Ijarah* dengan akad jual beli dan akad *Ijarah* dengan hibah. Jual beli dan hibah yang terdapat pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah *Wa'ad* yang sekarang masih menjadi opsi apakah akan dipakai ataupun tidak ketika akad *Ijarah* berakhir.

Wa'd

Secara bahasa dan istilah *fuqaha*, *Wa'd* adalah pernyataan seseorang kepada orang lain tentang sesuatu yang akan dikerjakan dimasa yang akan datang baik itu pekerjaan baik maupun sebaliknya (Sabiq, 1987). Mahzab maliki menjelaskan bahwa *Wa'd* akan digunakan pada perkara-perkara *tabarru'*. Ditinjau dari hukum islam *Wa'd* berarti janji. Para ulama memiliki pandangan bahwa islam memiliki beberapa pandangan yang menjelaskan tentang hukumnya janji apakah wajib dilaksanakan ketika sudah disepakati. Hal ini sesuai dengan dalil yang terdapat pada hadist

riwayat Al-Bukhari dan Muslim yang memuat Sabda Nabi Mohammad SAW yaitu: "*Tanda orang munafik itu 3, bila berucap berdusta, jika berjanji ingkar, dan bila dipercayai mengkhianati*". Ini bisa diartikan bahwa *Wa'd* hanya mengikat secara hukum agama sedangkan hukum perundang-undangan belum bisa menuntut kepada orang yang tidak melaksanakan *Wa'd* yang telah diucapkannya.

Wa'd diaplikasikan pada beberapa produk lembaga keuangan syariah yaitu, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, *Murabahah* dengan pesananan, *Syirkah Mutanaqisha*, *Sukuk*, *Foreign Exchange*, *Wakalah*, dan *Ijarah* dan seterusnya. Salah satu transaksi yang akan dianalisis lebih jauh oleh peneliti pada tulisan ini untuk menjelaskan aplikasi *Wa'd* adalah akad IMBT. Bello dan Hassan (2012) juga menjelaskan bahwa *Wa'd* hanya mengikat satu pihak, yaitu pihak yang berjanji. *Wa'd* berarti pemberitahuan tentang berita baik atau berita buruk, walaupun *Wa'd* sering digunakan untuk memberi berita baik yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Noor dan Aripin (2010) mengungkapkan bahwa *Wa'd* adalah:

Al-Waad is a term used currently which according to Islamic transaction means 'promise'. It is so interrelated with put option and call option but had been inserted with the element of Syara' and it is very much debated lately. Application of promise can be seen in several Islamic transaction concepts for example in sale and purchase, murabahah, Syirkah mutanaqisah, ijarah, takaful etc.

Berdasarkan pernyataan di atas pengertian *Wa'd* adalah janji, yang dewasa ini digunakan dalam transaksi keuangan dan bisnis yang berbasis syariah baik secara langsung maupun tidak menyebutkan *Wa'd* dalam akadnya. Beberapa lembaga keuangan yang telah mengembangkan dan menggunakan akad *Wa'ad* diantaranya adalah Bank Central di Malaysia, Bank Islam Malaysia Berhad, Bank Muamalat Malaysia Berhad dan Citibank dan seterusnya (Bello

dan Hassan, 2012). Berarti kini *Wa'ad* memiliki peran yang cukup penting, selain agar akad yang telah dijadikan produk oleh lembaga keuangan syariah berjalan sesuai aturan juga mampu mengikat pelaku ekonomi agar bisa melatih untuk memenuhi janji yang telah disampaikan dan tidak merugikan pihak lain.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Secara bahasa *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* berasal dari kata *Al-ijarah* yang berarti upah dan *Al-tamlik* yang berarti menjadikan orang lain memiliki sesuatu, sedang menurut istilah *Al-tamlik* memiliki arti kepemilikan atas obyek (benda atau manfaat) baik ada imbalan maupun tidak (Zaky, 2014). *IMBT* adalah perpaduan akad sewa dan jual beli. Dari sisi *Ijarah*, perbedaan *IMBT* terdapat pada adanya opsi untuk membeli barang diakhir periode akad. Mendasar pada sisi jual beli, perbedaan *IMBT* terletak pada adanya penggunaan manfaat barang terlebih dahulu menggunakan akad *Ijarah* sebelum akad jual beli dilaksanakan. Hal yang membedakan antara akad *Ijarah* dan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah terdapat opsi perpindahan hak milik di akhir masa sewa pada akad *IMBT* sedangkan *Ijarah* tanpa perpindahan hak milik.

Karim (2006) menjelaskan bahwa *IMBT* merupakan penggabungan dua akad, yaitu akad jual beli (*Al-ba'i*) dan akad sewa-menyewa (*Ijarah*) yang diakhir masa sewa ada perpindahan kepemilikan melalui hibah atau jual beli. *IMBT* adalah akad sewa-menyewa atas suatu obyek yang diakhiri perpindahan kepemilikan dari pemberi sewa kepada penyewa (Hijrianto: 2010). Ascarya (2007: 103) mengartikan *IMBT* adalah akad sewa-menyewa yang terdapat janji untuk menjual atau menghibahkan obyek sewa di akhir masa akad sehingga terjadi perpindahan kepemilikan obyek.

Karim (2006) juga menjelaskan terdapat perbedaan antara *ijarah* dengan konsep *leasing* yang umum dipahami. Perbedaan ini mempermudah pemahaman terhadap

kedua konsep yang berkembang. Menurut Ramli (2005:63) *IMBT* adalah akad sewa-menyewa antara pemberi sewa dan penyewa atas manfaat suatu obyek untuk memperoleh imbalan dari kegiatan sewa-menyewa yang dilakukan disertai opsi perpindahan kepemilikan pada saat yang ditentukan sesuai dengan kesepakatan diawal ketika akad dilaksanakan. Fuadi (2007) menjelaskan *IMBT* adalah akad yang menggabungkan kontrak sewa dengan jual beli dengan diakhiri perpindahan kepemilikan barang ditangan penyewa. Menurut standar akuntansi di Malaysia, *IMBT* adalah:

"Ijarah Muntahia Bittamleek is an Ijarah contract with an undertaking by the lessor to sell the Ijarah asset to the lesse and/or an undertaking by the lesse to purchase the Ijarah asset from the lessor by, or at, the end of the Ijarah period. The sale and purchase is affected by a separate ontract. 'Undertaking' is translated from the arabic word 'Wa'd'".

Berdasarkan pengertian di atas memiliki arti bahwa diawal perjanjian pemberi sewa harus berjanji (*Wa'd*) bahwa obyek yang disewakan akan beralih kepemilikan kepada penyewa dengan cara jual beli diakhir masa sewa. Menurut UU No. 21 /2008, *IMBT* merupakan akad penyediaan dana guna pemindahan hak guna atau manfaat barang atau jasa dengan transaksi sewa dengan opsi perpindahan kepemilikan obyek. *IMBT* menurut PSAK No. 107 yaitu *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah *Ijarah* yang disertai dengan *Wa'd* yaitu aset yang disewakan akan berpindah kepemilikan pada waktu tertentu. Dewan Syariah Nasional Indonesia telah menetapkan Fatwa DSN-MUI No. 27/ DSN-MUI/III/2002 mengenai akad *IMBT*.

PSAK 107 Terkait Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*

Ikatan Akuntansi Indonesia mengeluarkan PSAK 107 tentang *Ijarah* yang menggantikan pedoman sebelumnya yaitu PSAK 59 tentang bank syariah. Dalam PSAK 107 pedoman mengenai perlakuan akuntansi akad *Ijarah* dan *IMBT* dibahas lebih men-

detail dan terperinci dan PSAK 107 ini ditujukan bagi entitas yang melakukan transaksi *Ijarah*. Namun ruang lingkup PSAK 107

ini adalah segala pembiayaan selain obligasi yang menggunakan akad *Ijarah* (DSAS, 2016).

Tabel 1
Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing*

No.	Keterangan	<i>Ijarah</i>	<i>Leasing</i>
1.	Obyek Metode Pembayaran	Manfaat barang dan jasa Tergantung atau tidak tergantung pada kondisis barang dan jasa yang disewakan	Manfaat barang Tidak tergantung pada kondisi barang yang disewakan
2.	Perpindahan Kepemilikan	1. <i>Ijarah</i> , tidak ada perpindahan kepemilikan 2. <i>IMBT</i> , janji untuk menjual atau menghibahkan di awal akad	1. Sewa guna operasi, tidak ada perpindahan kepemilikan 2. Sewa guna dengan hak opsi untuk membeli atau tidak membeli di akhir masa sewa
3.	Metode Perpindahan Kepemilikan	1. Hibah 2. Penjualan sebelum masa akad berakhir 3. Penjualan setelah masa akad berakhir 4. Penjualan secara bertahap	Penjualan setelah masa sewa berakhir
4.	Jenis <i>Leasing</i> Lainnya	1. <i>Lease Purchase</i> tidak diperbolehkan karena akadnya gharar, yakni antara sewa dan beli 2. <i>Sale an lease back</i> diperbolehkan	1. <i>Lease purchase</i> diperbolehkan 2. <i>Sale and lease back</i> diperbolehkan

Sumber : Karim (2006)

PSAK 107 menjelaskan bahwa *Ijarah* adalah akad untuk memindahkan hak guna (manfaat) atas suatu obyek sewa dalam waktu yang ditentukan dengan imbalan pembayaran sewa tanpa adanya pemindahan kepemilikan obyek sewa tersebut (DSAS, 2016) atau secara akuntansi transaksi ini disebut *Operating Lease*. Sedangkan akad *IMBT* merupakan akad sewa antara pemilik obyek dengan penyewa disertai opsi perpindahan kepemilikan sesuai perjanjian yang disepakati. Transaksi perpindahan kepemilikan yang terdapat pada akad *IMBT* menggunakan *Wa'd* yang tidak mengikat.

Harga sewa *IMBT* sesuai nilai wajar obyek dan disepakati oleh kedua belah pihak. Namun untuk penentuan biaya perolehan obyek sewa pada akad *Ijarah*, bila obyek sewa masuk pada kategori aset tetap maka mengacu pada PSAK 16 tentang Aset Tetap. Jika masuk pada kategori aset tidak

berwujud maka mengacu pada PSAK 19 Tentang Aset Tidak berwujud.

PSAK 107 juga menjelaskan mengenai opsi yang dapat dipilih untuk melakukan opsi perpindahan kepemilikan pada akad *IMBT* yaitu: 1) Hibah, 2) Penjualan sebelum akad sewa berakhir, 3) Penjualan ketika akhir masa akad sewa, atau 4) Penjualan secara bertahap selama masa akad berlangsung. Pihak yang melakukan akad boleh memilih salah satu dari empat akad yang ditawarkan. Peran akad *wa'd* sangat menonjol dan bermanfaat pada saat akad *IMBT* ini dilakukan. Opsi yang ditawarkan menjadi lebih terkendali dan terjamin bagi kedua belah pihak jika diwujudkan dalam bentuk *wa'd*.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif dengan menggunakan pendeka-

tan studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan yaitu teknik untuk mengumpulkan data dengan cara mempelajari buku, literatur, catatan dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang sedang diteliti (Nazir, 2011). Selanjutnya peneliti menentukan kerangka teori yang dijadikan landasan dalam penelitian ini menggunakan data yang dapat dikumpulkan yaitu yang berasal dari buku-buku yang membahas mengenai transaksi syariah, literatur-literatur terkait fatwa dewan standar, catatan terkait pedoman akuntansi, laporan-laporan dari berbagai pihak mengenai keberlangsungan akad, jurnal ilmiah yang telah maupun belum dipublikasikan tentang isu terkait yang diteliti, dan website internet yang berhubungan dengan tema yang dibahas.

Pertimbangan pemilihan jenis ini karena dalam penelitian ini peneliti akan memulai dengan menggambarkan praktik akad *IMBT* sebelum adanya Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012. Pendekatan penelitian yang digunakan oleh peneliti adalah studi kepustakaan. Studi kepustakaan yaitu teknik untuk mengumpulkan data dengan cara mempelajari buku, literatur, catatan dan laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang sedang diteliti (Nazir, 2011).

Jenis data dalam penelitian ini merupakan data kualitatif, dimana data yang diperoleh peneliti berupa kalimat, kata, skema maupun gambar (Sugiono, 2005:14). Dalam penelitian ini peneliti menggunakan data sekunder. Data sekunder yang dimaksud adalah buku akuntansi syariah, Fatwa DSN MUI, jurnal ilmiah, serta website internet yang terkait dengan tema yang dibahas peneliti.

Teknik analisis data penelitian ini menggunakan pendekatan Miles dan Huberman (1992) dimana analisis data kualitatif dilakukan melalui tahapan data reduksi, analisis dan penyajian serta diakhiri dengan penarikan simpulan (Miles dan Huberman, 1992: 20).

Pada penelitian ini, peneliti berfokus pada pembahasan data yang mampu didapatkan. Selanjutnya peneliti mengambil

kesimpulan dari hasil analisis yang sudah digabungkan menjadi perpaduan kalimat yang dapat dipahami secara utuh dan menyeluruh (Zeid, 2004). Tahapan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah 1) penjabaran pemahaman terhadap akad *IMBT* dan Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 dengan studi kepustakaan. 2) Penjabaran pemahaman terhadap implementasi *Wa'd* pada praktik akad *IMBT*, 3) Analisis implementasi Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 terhadap akad *IMBT* 4) Analisis kesesuaian yaitu mempertemukan konsep ideal akad *IMBT* terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK No. 107 setelah Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012. Secara ilustratif alur berfikir analisis dan pembahasan dalam penelitian ini tertera pada Gambar 1.

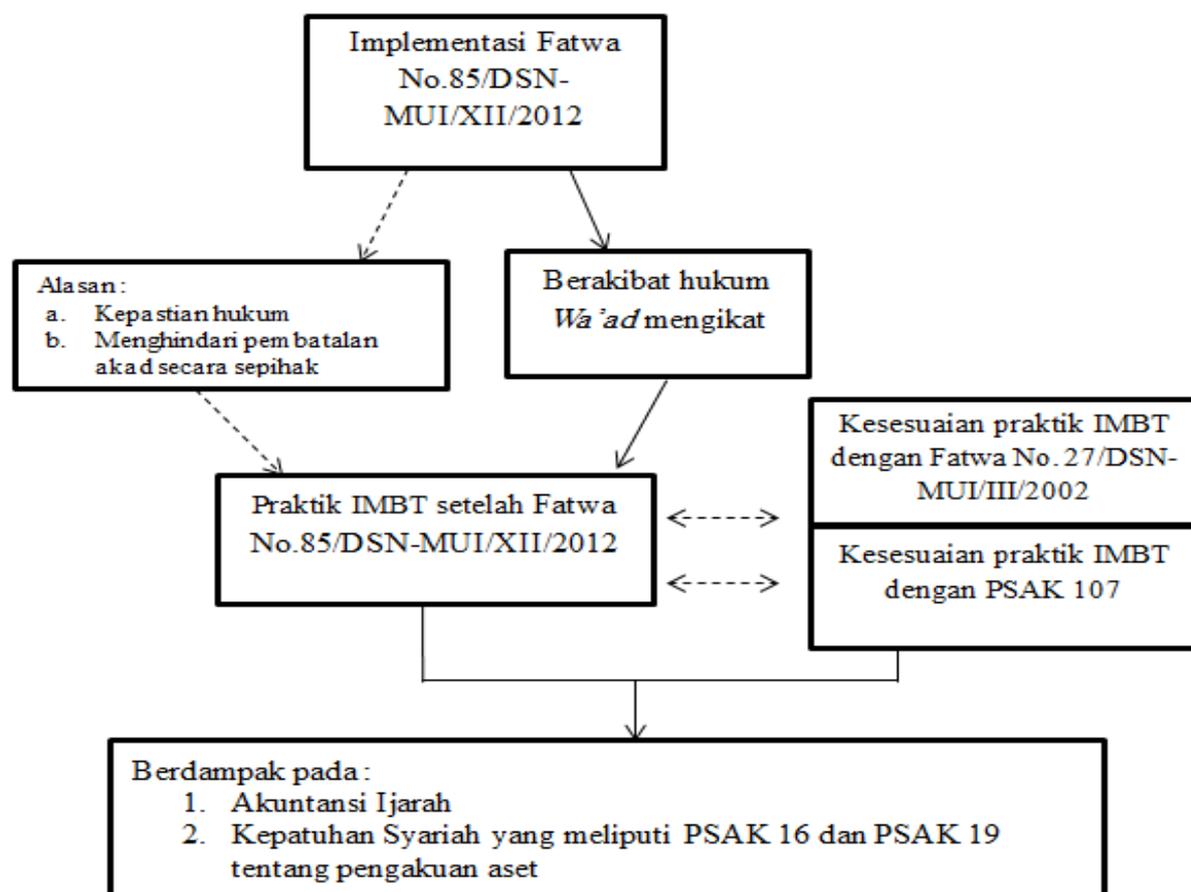
ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dampak dari tingginya permintaan pasar mendorong kebutuhan atau keragaman transaksi yang berakibat pula meningkatkan kompleksitas transaksi yang harus disediakan oleh LKS sehingga produk tunggal tidak lagi mampu memenuhi permintaan pasar dan memenuhi kebutuhan masyarakat dalam rangka melakukan transaksi keuangan (Mingka, 2013).

Dilain pihak ketentuan dalam ekonomi islam terkait segala transaksi harus senantiasa dilakukan sesuai dengan aturan yang tertera pada hukum syariah. Kompleksitas transaksi mendorong LKS untuk mengembangkan *Hibryd Contract* guna memenuhi kebutuhan masyarakat yang beranekaragam (Mingka, 2013). Dengan model *ini*, LKS mampu mengkombinasikan beberapa akad dalam satu akad. Beberapa produk lembaga keuangan syariah yang sedang dikembangkan telah mengandung beberapa akad didalamnya yang umumnya dinamakan multi akad. Bello dan Hassan (2013) memberi contoh beberapa akad pada produk LKS yang menggunakan *Wa'd* adalah 1) Obligasi Syariah mengandung akad: *Mudharabah*, *Ijarah* atau *Wakalah*. Beberapa ada yang disertai akad *Kafalah* atau *Wa'd* (Abdullah,

2010) 2) *Murabahah* dengan pesanan, dimana pesanan ini membutuhkan kepastian berupa *wa'd* (Nazir dan Hasanuddin, 2004), 3) *Musyarakah Mutanaqishah* mengandung akad

Ijarah dan *Musyarakah/ Syirkah* disertai *Wa'd*, dan 4) *IMBT* mengandung akad *Ijarah* dengan jual beli atau hibah dengan menggunakan *Wa'd* dan seterusnya.



Sumber: (Olahan peneliti)

Gambar 1
Kerangka Analisis

Sebagian besar dari contoh transaksi multi akad yang disebutkan diatas ternyata penggunaan akad *Wa'd* dalam bertransaksi sangatlah mendominasi. Hal ini membuktikan bahwa dalam transaksi multi akad keberadaan *Wa'd* sangat penting agar transaksi yang dilakukan bisa berjalan sesuai dengan ketentuan yang mengaturnya (Nazir dan Hasanuddin, 2004).

Fokus pembahasan dalam tulisan ini, peneliti menitikberatkan pada pentingnya keberadaan dan kepastian hukum *wa'ad* yang terdapat pada akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*. Dalam akad *Ijarah Muntahiyah*

Bittamlik keberadaan *wa'ad* sangat dibutuhkan karena akan mempengaruhi keberlanjutan pelaksanaan akad perpindahan kepemilikan yang akan dilakukan ketika masa *Ijarah* berakhir sesuai pedoman yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 terkait alur pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang sesuai dengan syariat islam. Pada sub bab selanjutnya akan dikupas lebih dalam mengenai pentingnya akad *wa'ad* dalam transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

Mengacu pada Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 penggunaan *Wa'd* baik yang ter-

dapat pada transaksi multi akad maupun yang berdiri sendiri hanya sebatas perjanjian dibawah tangan. Keberadaan *Wa'd* bermanfaat untuk mengikat pihak yang berakad agar kedua belah pihak bisa menjalankan akad sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan. Namun sifat *Wa'd* selama ini masihlah dibawah tangan hal ini karena belum ada peraturan maupun pedoman yang mengatur *Wa'd* harus dilaksanakan. Bahkan sesuai Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 tentang akad *IMBT* ada pernyataan yang menyatakan bahwa *Wa'd* yang digunakan dalam akad akad *Ijarah Muntahiyah Bittamli* tidak boleh mengikat pada pihak yang berakad sesuai kutipan isi Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 yaitu:

“janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *Ijarah* adalah *Wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai”.

Minimnya peraturan yang mengatur tentang *Wa'd* ternyata terdapat beberapa pihak yang berisiko mengalami kerugian akibat ketidakpastian. Dengan adanya ketidakpastian maka berpotensi terjadinya hak salah satu pihak tidak tertunaikan. Oleh karena itu, akad *Wa'd* membutuhkan legalitas. Dalam akad *IMBT* keberadaan *Wa'd* sangat dibutuhkan karena akan mempengaruhi keberlanjutan pelaksanaan akad perpindahan kepemilikan yang akan dilakukan ketika masa *Ijarah* berakhir sesuai pedoman yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI No. 27/2002.

Kebutuhan *Wa'd* pada Praktik Akad *IMBT*

Berbagai alasan telah dikemukakan pada sub bab sebelumnya betapa perlunya *wa'ad* untuk dilegalkan secara hukum. Salah satu alasan yang dikemukakan adalah karena banyak dari produk lembaga keuangan syariah yang memerlukan *wa'ad* agar bisa dijalankan sesuai syariat islam dan tidak merugikan pihak manapun yang berakad. Fatwa DSN-MUI No. 27/2002 menyebut-

kan secara khusus bahwa *Wa'd* yang terdapat pada transaksi *IMBT* tidak mengikat. Hal ini dijelaskan pada bagian kedua dalam fatwa tersebut sebagai syarat pelaksanaan transaksi *IMBT*. Dampak *Wa'd* tidak mengikat ini menimbulkan penafsiran bagi pengguna akad *IMBT*. *Pertama*, ketidak terikatan itu bisa dimaknai tidak terikat untuk membuat janji pemindahan hak kepemilikan obyek *IMBT* diakhir periode akad *Ijarah*. *Kedua*, tidak terikat untuk melaksanakan janji yang sudah disepakati dalam akad *IMBT*. Penafsiran seperti ini harusnya tidak terjadi, bila hukum perjanjian yang dibuat diartikan sebagai undang-undang yang mengikat dan harus ditaati (Arwan, 2009). Adanya kekuatan hukum adalah syarat yang ditetapkan *syara'* agar sebuah akad memiliki kepastian untuk dilakukan.

Salah satu tujuan akad *IMBT* adalah pemindahan hak kepemilikan dari pemilik obyek sewa kepada penyewa saat akad *Ijarah* berakhir menggunakan jual beli ataupun hibah sesuai dengan kesepakatan awal akad *Ijarah* dilakukan. Jika opsi yang terdapat pada akad *IMBT* tidak mengikat maka akad *IMBT* kehilangan makna dan tujuannya bahkan dapat menimbulkan kezaliman.

Dengan demikian pemberi sewa akan merasa takut ketika penyewa tidak mau melakukan pembelian atau menerima hibah dari barang yang dijadikan obyek transaksi *IMBT* padahal barang tersebut memiliki masa ekonomis. Guna menghindari hal ini maka DSN-MUI menerbitkan fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 yang menjelaskan bahwa *Wa'd* wajib dilaksanakan oleh pihak yang berjanji, bahkan pihak yang berjanji boleh dipaksa untuk melaksanakan janjinya.

Sesuai bunyi Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 pada ketentuan kedua berbunyi, “janji (*Wa'd*) dalam transaksi keuangan dan bisnis syariah adalah *mulzim* dan wajib dipenuhi (ditunaikan) oleh *wa'id* dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa ini”.

Dengan demikian implikasi Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 pada akad akad *IMBT* memiliki beberapa manfaat maupun

risiko. *Pertama*, manfaat Fatwa No. 85/DSN-MUI/XII/2012 adalah adanya kepastian hukum yang bisa mewajibkan pihak yang melakukan perjanjian melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati. Selain itu, keberlangsungan akad juga terjamin dengan adanya pedoman hukum yang memaksa *Wa'd* yang terdapat dalam akad bisa dijalankan sesuai tuntunan Islam tentang wajibnya melaksanakan janji. *Kedua*, terdapat risiko yang perlu diwaspadai terkait akad *IMBT* yang berpotensi terjadi pelanggaran prinsip syariah.

Implikasi Fatwa DSN MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012 Terhadap Akad *IMBT*

Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 menjelaskan bahwa segala ketentuan yang terdapat pada Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah* berlaku juga pada *IMBT*. Hal ini dikarenakan pada *IMBT* terlebih dahulu akan dilakukan akad *Ijarah* sebelum melaksanakan akad pemindahan kepemilikan melalui jual beli atau hibah.

Rukun dan syarat *Ijarah* yang harus dipenuhi adalah *sighat*, pihak yang berakad dan obyek yang diijarahkan. *Sighat* adalah ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang melaksanakan akad yaitu pihak yang memberi sewa kepada pihak yang menyewa (pihak yang berakad) baik secara lisan maupun bentuk lain. Sedangkan obyek *ijarah* adalah manfaat barang dan sewa atau manfaat jasa dan upah. Segala rukun dan syarat harus dipenuhi ketika pihak yang akan melakukan akad *Ijarah*, karena ketika *Ijarah* dimulai maka perjanjian *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pun disepakati.

Selain rukun dan syarat yang harus diketahui oleh masyarakat ternyata dijelaskan lagi mengenai ketentuan kedua tentang obyek *ijarah*. Barang yang akan dijadikan obyek *ijarah* harus memenuhi beberapa ketentuan yang ditetapkan yakni, obyek yang diijarahkan adalah manfaat dari barang atau jasa. Dengan kalimat tersebut sangat jelas bahwa selama masa sewa, penyewa tidak memiliki hak atas barang yang disewakan namun penyewa hanya boleh

mengambil manfaat dari barang atau jasa tersebut. Selain itu, manfaat atas barang atau jasa yang dijadikan obyek *ijarah* harus bisa dinilai serta dapat dilaksanakan dalam kontrak dan secara hukum agama bersifat dibolehkan (tidak haram). Selanjutnya, manfaat barang yang disewakan harus dikenali secara jelas dan rinci untuk menghilangkan ketidaktahuan yang bisa mengakibatkan saling *su'udzon* dan berakhir pada perselisihan.

Ketentuan kedua yang terdapat pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 mengenai akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* berbunyi, "Pihak yang melakukan *al-Ijarah Al-Muntahiah 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". Dengan pernyataan tersebut maka telah jelas bahwa waktu pelaksanaan akan *Ijarah* dan jual beli atau hibah berbeda. Karena perbedaan waktu ini maka perlu adanya upaya untuk menghindari gagalnya akad perpindahan kepemilikan pada akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Solusinya kedua belah pihak harus melakukan kesepakatan yaitu *wa'd* ketika masa *Ijarah* dimulai yang diterangkan hukum dari *wa'd* itu tidak boleh mengikat sesuai dengan isi kutipan fatwa diatas mengenai praktik pelaksanaan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*.

Pasca terbitnya Fatwa DSN-MUI No.85/2012 menimbulkan risiko terhadap praktik akad *IMBT*. Titik fokus pembahasan dalam akad *IMBT* yang kini menjadi *syubhat* adalah penggunaan *Wa'd* pada perpindahan kepemilikan obyek sewa dari pemilik obyek kepada penyewa. Dengan pelaksanaan janji yang diwajibkan untuk dilaksanakan maka akad pemindahan kepemilikan dalam akad *IMBT* bisa diakui di depan saat akad *Ijarah* dilaksanakan.

Praktik seperti ini yang dilarang oleh agama. Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 secara khusus menyebutkan, "janji pemindahan kepemilikan, yang disepakati diawal akad *Ijarah* adalah *Wa'd*, yang

hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan maka „maka harus ada akad yang pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai“. Dengan pengertian bahwa akad *Ijarah* berpisah secara waktu dengan akad jual beli atau hibah, maka bisa diartikan bahwa kedua akad tersebut tidak saling bergantung, hanya terdapat janji dari pemilik barang bahwa ia akan mengalihkan hak milik barang kepada penyewa ketika masa *Ijarah* selesai dan janji yang diucapkannya pun tidak memiliki kekuatan hukum untuk menuntutnya bila ia tidak mau melaksanakan janji itu.

Namun ketika Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 dilaksanakan maka *Wa'd* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak mengikat keduanya dan berpotensi wajib ditunaikan. Inilah yang mengakibatkan akad *IMBT* menjadi *syubhat*, karena berisiko terjadi *ghoror* dan atau *ta'alluq*, yaitu terjadi ketidakpastian akad apa yang digunakan dan atau juga terjadi ketergantungan dua akad dengan pengertian bahwa akad jual beli adalah akad utama yang ingin dilakukan. Karena menghendaki pembayaran yang tidak kontan maka pihak yang melakukan kesepakatan menggunakan akad sewa sebagai syarat agar akad utama bisa terlaksana. Dengan demikian maka Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 tentang janji yang mengikat menimbulkan risiko ketidaksinkronan dengan ketentuan akad *IMBT* pada Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002.

Jika dipandang dengan sudut pandang lain, salah satunya aspek perjanjian bersyarat dalam jual beli, implementasi Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 dikhawatirkan menimbulkan risiko terjadi penjualan bersyarat yang tidak sesuai dengan ketentuan *syar'i*. Meskipun dalam hal ini masih terdapat perbedaan pandangan fiqh terhadap jual beli bersyarat. Dalam Al-Muslih (2004) kalangan Malikiyah mengatakan bahwa jual beli bersyarat yang dilarang agama yaitu ketika syarat yang diajukan bertentangan dengan akad jual beli, seperti syarat larangan menjual lagi obyeknya atau larangan meng-

gunakannya. Dalam Al-Muslih (2004), ulama Hambali menyatakan bahwa jual beli bersyarat yang dilarang adalah jual beli yang syaratnya bertentangan dengan akad dan bertentangan dengan *syar'i*. Seperti memberi syarat bentuk usaha lain, misalkan jual beli lain atau peminjaman. Seperti penjelasan dari ulama Hambali, ketika Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 diterapkan maka pada akad *IMBT* juga memiliki syarat jual beli lain yaitu akad perpindahan hak milik obyek sewa ketika masa akad *Ijarah* selesai.

Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 menurut peneliti memiliki dampak yaitu unsur waktu pun juga berisiko terjadi bersamaan antara akad sewa dan pemindahan kepemilikan pada akad *IMBT*.

Secara ringkas kesesuaian praktik akad *IMBT* Setelah Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 diterapkan akan dijelaskan pada Tabel 2.

Praktik Akad *IMBT* Berdasarkan PSAK No. 107

PSAK No. 107 adalah salah satu panduan yang mengatur tentang akad *Ijarah* sekaligus berlaku untuk akad *IMBT* di Indonesia selain Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Dalam konteks perbankan Islam *Ijarah* berarti *lease contract* yang mana lembaga keuangan menyewakan peralatan, bangunan atau barang lainnya kepada nasabahnya berdasarkan pembebanan biaya yang telah disepakati sebelumnya (Sjahdani, 2005). Dalam akuntansi dikenal dengan nama *leasing* atau sewa guna usaha.

Ketika akad *IMBT* disepakati maka kepemilikan obyek sewa masih menjadi tanggungjawab pemilik barang hingga akad *Ijarah* berakhir dan dilakukan akad pemindahan kepemilikan kepada penyewa. Berarti hingga saat itu tanggungjawab pemeliharaan obyek sewa adalah tanggungjawab pemilik sesuai aturan dalam PSAK 107. Tetapi jika dalam akad *Ijarah* disepakati perjanjian khusus yang tentang perawatan obyek barang dibebankan pada pihak penyewa atau yang menyewakan tetap akan sah. Namun Nurhayati dan Wasilah (2013) menjelaskan bahwa dalam kontrak yang di-

sepakati dilarang tercantum syarat akad yang mengharuskan penyewa menanggung biaya perawatan karena akan menimbulkan unsur ketidakpastian, kecuali jika biaya yang ditanggung kepada penyewa adalah biaya rutin dan *immaterial* itu diperbolehkan.

Tabel 2
Implikasi Fatwa No.85/DSN-MUI/XII/2012 Pada Transaksi IMBT Terhadap Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002

No.	Fatwa	Kesesuaian	Keterangan
Ketentuan Umum			
1.	Kesesuaian tentang Rukun dan Syarat Akad <i>Ijarah Shighat Ijarah</i> , yaitu ijab dan qobul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad, baik secara verbal atau bentuk lain	Sesuai	-
	Pihak-pihak yang berakad terdiri atas: a. pemberi sewa atau jasa b. penyewa atau pengguna jasa	Sesuai	-
	Obyek akad <i>Ijarah</i> : a. manfaat barang b. jasa atau manfaat jasa dan upah	Sesuai	-
2.	Perjanjian berakad <i>IMBT</i> disepakati ketika akad <i>Ijarah</i> ditandatangani	Sesuai	-
3.	Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad	Sesuai	-
Ketentuan tentang IMBT			
1.	Pihak yang melaksanakan akad <i>IMBT</i> harus melaksanakan akad <i>Ijarah</i> dahulu. Akad pemindahan hak milik melalui hibah atau jual beli hanya dapat dilakukan setelah masa <i>Ijarah</i> selesai	Tidak sesuai	Tertulisnya janji pemindahan kepemilikan obyek di awal kesepakatan dan sifatnya mengikat, maka secara substansi perpindahan kepemilikan dapat berpotensi terjadi diawal akad.
2.	Janji perpindahan hak kepemilikan yang disepakati di awal akad <i>Ijarah</i> adalah <i>Wa'd</i> , yang hukumnya tidak mengikat. Bila janji tersebut akan dilaksanakan maka harus menggunakan akad baru setelah masa akad <i>Ijarah</i> selesai	Tidak sesuai	Dengan fatwa No. 85, janji yang terdapat pada akad <i>IMBT</i> menjadi mengikat kepada penyewa atau pemilik obyek untuk melakukan pemindahan hak milik obyek <i>Ijarah</i>
Ketentuan tentang lain-lain			
1.	Jika salah satu pihak lalai menunaikan kewajiban atau terjadi perselisihan, maka penyelesaian dilaksanakan melalui badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan dengan musyawarah	Sesuai	-
2.	Menanggung biaya pemeliharaan barang	Sesuai	-
3.	Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan	Sesuai	-

Sumber: Olahan Peneliti (2017)

Selain peraturan yang disepakati penyewa tetap memiliki tanggungjawab untuk menjaga keutuhan obyek sewa dan membayar sewa kepada pemilik obyek. Ketentuan tentang pemanfaatan dan pemeliharaan obyek sewa yang disewakan: 1). Pemeliharaan obyek sewa. Secara prinsip dalam sebuah kontrak *IMBT* harus menyatakan pihak penanggung biaya pemeliharaan. Jika biaya pemeliharaan dimasukkan dalam akad maka penyewa memiliki hak untuk mendapatkan uang ganti pemeliharaan tersebut. Hal ini berlaku jika pemilik barang menyetujuinya. Jika hanya pemikiran dari penyewa tanpa ada perjanjian sebelumnya atau bahkan tanpa sepengetahuan pemilik barang maka biaya pemeliharaan tersebut akan dianggap sebagai hibah dan pemilik barang tidak wajib menggantinya (Hijrianto, 2010), 2). Tanggungjawab kerusakan atau kerugi-

an pada obyek sewa. Jika penyewa hanya melakukan sewa-menyewa atas manfaat obyek sewa maka ulama sepakat bahwa amanah untuk menjaga obyek sewa menjadi tanggungjawab penyewa. Namun jika obyek yang diperjanjikan mengalami kerusakan yang mana tidak disebabkan kelalaian penyewa maka yang bersangkutan tidak dapat disalahkan kecuali jika kerusakan obyek sewa terjadi karena kelalaian penyewa maka yang bersangkutan wajib menanggungnya. Sebenarnya penyewa hanyalah mendapat izin untuk mengambil manfaat dari obyek tersebut bukan penjamin dari obyek yang diperjanjikan. Dengan demikian status kepemilikan aset pada akad *IMBT* menjadi tanggung jawab pemilik selama masa akad sewa belum berakhir. Ketika akad perpindahan kepemilikan dilakukan maka tanggung jawab berpindah kepada penyewa.

Tabel 3
Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Menurut PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*

No.	Aspek	Pemilik Obyek	Penyewa
1	Biaya Perolehan	Obyek <i>Ijarah</i> diakui pada saat obyek <i>Ijarah</i> diperoleh sebesar biaya perolehan Obyek <i>Ijarah</i> disusutkan atau diamortisasi bila berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis)	-
2	Penyusutan dan Amortisasi	Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek <i>Ijarah</i> . Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur taktis Penyusutan obyek <i>Ijarah</i> yang berupa aset tetap sesuai dengan PSAK 16 dan amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19 Pengakuan biaya perbaikan obyek <i>Ijarah</i> adalah sebagai berikut:	-
3	Beban	a. Biaya perbaikan tidak rutin obyek <i>Ijarah</i> diakui pada saat terjadinya;	Beban sewa diakui selama masa sewa akad pada saat manfaat atas aset telah diterima

No.	Aspek	Pemilik Obyek	Penyewa
	b.	<p>Jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek <i>Ijarah</i> dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui beban pada saat terjadinya</p> <p>Dalam IMBT melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek <i>Ijarah</i> ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek <i>Ijarah</i>.</p> <p>Biaya perbaikan obyek <i>Ijarah</i> merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik</p>	<p>Biaya pemeliharaan obyek <i>Ijarah</i> yang disepakati dalam akad menjadi tanggungan penyewa dan diakui sebagai beban pada saat terjadinya</p> <p>Biaya pemeliharaan obyek <i>Ijarah</i> dalam IMBT melalui penjualan obyek <i>Ijarah</i> secara bertahap akan meningkat sejalan dengan peningkatan kepemilikan obyek <i>Ijarah</i></p>

Sumber : Olahan Peneliti (2017))

Risiko Kepatuhan Syariah Akad IMBT Implikasi dari Fatwa DSN MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012

Sebelum Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 terbit akad perpindahan kepemilikan yang dilakukan saat masa sewa berakhir tidak memiliki jaminan apakah bisa berjalan sesuai yang diharapkan. Namun setelah Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 muncul maka substansi akad perpindahan kepemilikan bisa dipastikan akan dikerjakan oleh pihak yang berakad sehingga memiliki risiko *Ta'alluq*.

Sejalan dengan adanya kepastian hukum yang timbul setelah penerbitan Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 pada akad IMBT ternyata memiliki beberapa risiko terhadap kepatuhan aturan secara syariah. Dalam perjanjian akad IMBT, *Wa'd* yang disepakati mengharuskan kedua belah pihak untuk melakukan kegiatan perpindahan kepemilikan ketika masa akad *Ijarah* selesai.

Secara substansi hal ini berisiko pelaku akad akan melakukan perpindahan kepemilikan ketika perjanjian akad *Ijarah* dilakukan. Hal ini menyebabkan praktik akad IMBT menjadi tidak sesuai lagi dengan peraturan syariahnya yaitu Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yaitu ketika pelaku akad IMBT melakukan akad perpinda-

han kepemilikan saat akad *Ijarah* disepakati atau secara substantif maka hal ini akan berisiko memenuhi syarat sebuah transaksi dikatakan *Ta'alluq*, yaitu pelaku, obyek, dan waktunya sama dalam kedua akad tersebut yaitu akad sewa-menyewa dan perpindahan kepemilikan (Karim, 2006).

Risiko Implementasi PSAK 107 tentang Akad IMBT Terhadap Fatwa DSN MUI No. 85/DSN-MUI/XII/2012

Dengan diterapkannya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 ternyata praktik akad IMBT memiliki risiko tidak lagi sesuai dengan PSAK 107 tentang akuntansi *ijarah*. Dalam PSAK tersebut jelas bahwa opsi perpindahan kepemilikan pada akad IMBT hanya akan dilakukan saat akhir masa sewa, namun dengan berlakunya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 memiliki risiko ketidaksesuaian karena dengan Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 maka status dari akad yang dilaksanakan menjadi mengikat, dimana opsi perpindahan kepemilikan obyek sewa harus dilaksanakan. Hal ini bertentangan dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 yang melarang adanya opsi perpindahan kepemilikan hukumnya mengikat.

Selain itu dengan diberlakukannya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 membuat

akad *IMBT* memiliki risiko sama dengan transaksi *Capital Lease (Finance Lease)* yang memiliki sifat berbeda dengan ketentuan dalam syariat Islam. PSAK No 30 menyatakan bahwa *Capital Lease* merupakan sewa yang secara substansial mengalihkan seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan obyek sewa. Padahal menurut Smith dan Skousen (1984) sebuah transaksi sewa-menyewa termasuk *Capital Lease* jika memiliki satu atau lebih dari sifat dari *Capital Lease* yaitu:

- 1). Ketika selesai masa sewa terjadi perpindahan hak milik kepada penyewa,
- 2). Dalam perjanjian yang disepakati tercantum bahwa penyewa memiliki hak untuk membeli obyek sewa dengan harga yang menguntungkan, yaitu dengan harga lebih rendah dari taksiran *fair value*nya ketika hak membeli direalisasi (*Opsi Bargain Purchase*),
- 3). Masa sewa lebih dari 75% dari umur ekonomis obyek sewa, dan
- 4). *present value* dari pembayaran sewa harus lebih dari atau sama dengan 90% daripada harga pasar obyek sewa.

Dengan demikian jika *Wa'd* opsi pemindahan kepemilikan pada akad *IMBT* yang dituangkan dalam kontrak (akad) secara otomatis dihukumi mengikat sebagaimana kandungan isi Fatwa DSN-MUI No. 85/2012, maka hampir dapat dipastikan ketika masa sewa berakhir obyek sewa berpindah menjadi milik penyewa. Hal ini menjadikan akad tersebut memenuhi unsur transaksi *Capital Lease*, dimana ketika masa sewa berakhir obyek sewa menjadi milik penyewa. Dengan demikian, jika pelaksanaan akad *IMBT* dengan menerapkan Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 dalam kontrak, berisiko tergolong pada transaksi *Capital Lease*. Konsekuensinya, penyewa seharusnya mencantumkan obyek sewa yang diperjanjikan dalam aktivitya dan pada sisi kredit mencantumkan sebagai utang.

Praktik akad *IMBT* yang memenuhi kriteria sifat *Capital Lease* dengan model *Wa'd* yang mengikat dan jika secara substansi yang melakukan akad perpindahan kepemilikan

adalah pihak yang sama maka syarat pertama *Capital Lease* terkait perpindahan hak milik telah terpenuhi. Syarat kedua sebuah akad digolongkan *Capital Lease* adalah adanya opsi membeli telah terpenuhi. Secara otomatis pada akad *IMBT* memang terdapat opsi untuk membeli obyek sewa di akhir masa sewa sesuai dengan PSAK 107 maupun Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. Syarat ketiga yaitu masa sewa akad *IMBT* memiliki potensi berumur lebih dari 75% jika obyek sewa akad *IMBT* adalah aset jangka panjang seperti rumah. Syarat keempat, transaksi dapat digolongkan *Capital Lease* jika *present value* harga sewa sama atau lebih besar dari 90% harga obyek sewa.

Zaky (2014) menjelaskan bahwa dalam akad *IMBT*, nilai obyek sewa merupakan jumlah dari harga pokok obyek, beban pemeliharaan, dan keuntungan yang ingin diraih. Dimana harga pokok obyek terbentuk dari nilai depresiasi (penyusutan) yang mana nilai penyusutan dalam akad *IMBT* yang menggunakan dasar umur akad. Sehingga ketika akad perpindahan kepemilikan dilakukan nilai obyek sewa sudah nol atau semisal nilai residu obyek. Secara umum *present value* obyek sewa saat akad *ijarah* disepakati harga sewa yang disepakati bisa sama atau bahkan melebihi 90% *present value* obyek sewa.

Jika demikian yang terjadi maka secara substantif akad *IMBT* telah memenuhi empat kriteria sifat transaksi *Capital Lease*, sehingga ada beberapa perlakuan akuntansi pada akad *IMBT* yang harus diganti. Jika sebelumnya ada beberapa tanggungan merupakan tanggungjawab pemilik obyek sewa kini menjadi tanggungan penyewa. *Pertama*, mengenai biaya perawatan selama masa sewa. PSAK 107 menjelaskan biaya perawatan dibebankan pada pemilik sewa. Namun terbitnya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 maka berisiko biaya perawatan menjadi tanggungan penyewa sesuai dengan apa yang tertuang pada PSAK 30 mengenai tanggungjawab penyewa dan pemilik pada transaksi *Capital Lease*.

Kedua, terkait dengan biaya penyusutan obyek sewa akad *IMBT*. Dengan berlakunya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 maka terjadi potensi akad pemindahan kepemilikan dilakukan awal masa sewa, sehingga persyaratan yang pada *Capital Lease* tentang pembebanan segala biaya yang berkaitan

dengan obyek sewa kepada penyewa juga terjadi pada akad *IMBT*.

Ketiga, mengenai jurnal yang diposting juga akan mengalami pergeseran. Perpindahan kewajiban posting jurnal transaksi yang terjadi setelah Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 akan dijelaskan pada Tabel 4.

Tabel 4
Perbedaan Praktik akad *IMBT* setelah Fatwa DSN-MUI No.85/2012

No.	Sebelum Fatwa DSN-MUI No.85/2012	Setelah Fatwa DSN-MUI No.85/2012 Diterbitkan
1.	Sesuai pedoman PSAK 107 obyek sewa merupakan tanggungjawab pemilik selama masa sewa belum berakhir.	Tanggungjawab obyek sewa berpindah kepada penyewa karena secara substansi ada risiko perpindahan kepemilikan dilakukan diawal masa sewa.
2.	Jurnal Pengakuan Beban Pemeliharaan: a. Pemberi sewa: Beban Pemeliharaan Kas/Utang/Perlengkapan b. Penyewa: Piutang Kas/Utang/Perlengkapan	Sehubungan dengan potensi perpindahan kepemilikan yang dilakukan diawal masa akad maka substansi tanggungjawab pemeliharaan obyek juga berpindah kepada penyewa sehingga jurnal pengakuan beban pemeliharaan dapat berupa: a. Pemberi sewa: Tidak ada jurnal b. Penyewa: Beban Pemeliharaan Kas/Utang/Perlengkapan
3.	Jurnal Pengakuan Beban Penyusutan: a. Pemberi sewa: Biaya Penyusutan Akumulasi Penyusutan b. Penyewa: Tidak ada jurnal	Berlakunya dampak secara substansi pada beban pemeliharaan juga berdampak sama pada pengakuan beban penyusutan obyek sewa sehingga jurnal pengakuan beban penyusutan dapat berupa: a. Pemberi sewa: Tidak ada jurnal b. Penyewa: Biaya Penyusutan Akumulasi Penyusutan
4.	Penyajian dalam Laporan Keuangan: a. Obyek sewa akan muncul dalam neraca pemberi sewa sebagai Aset <i>Ijarah</i> . b. Munculnya Akumulasi Penyusutan pada sisi kredit neraca pemberi sewa	Penyajian dalam Laporan Keuangan: Karena ada risiko perpindahan kepemilikan diawal masa akad sehingga: a. Neraca Pemberi Sewa: Aset <i>Ijarah</i> telah dipindah tangankan sehingga tidak muncul lagi dalam neraca b. Neraca Penyewa: karena telah berpindah tangan kepada penyewa sehingga muncul Aset Non-kas pada sisi debet neraca penyewa, dan pada sisi kredit muncul akumulasi penyusutan obyek sewa.

Sumber: Olahan Peneliti (2017)

Dilain pihak Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 membawa beberapa hal yang berubah baik secara substantif maupun praktiknya. Secara substansi dengan adanya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 ada potensi opsi perpindahan kepemilikan obyek sewa bersifat mengikat sehingga menjadikan akad *IMBT* memenuhi kriteria transaksi *Capital Lease*. Karena memenuhi kriteria sifat transaksi *Capital Lease* maka ada resiko PSAK 107 dan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tidak relevan lagi untuk dipraktikkan pada akad *IMBT*.

Oleh karena itu, dengan hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti terkait praktik akad *IMBT* setelah Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 ternyata standar akuntansi yang menjadi pedoman pelaksanaan akad *IMBT* yaitu PSAK 107 perlu dikembangkan lagi karena ada risiko bahwa PSAK 107 menjadi tidak relevan lagi untuk diterapkan pada akad *IMBT*. Karena dengan berjalannya waktu kebutuhan masyarakat semakin beranekaragam sehingga pedoman yang dahulu masih mampu menaungi sebuah transaksi yang diaturnya ternyata kini memerlukan pengembangan seperti yang terjadi pada PSAK 107. Pihak pemerintah yang terkait perlu melakukan kajian terhadap hasil penelitian yang dilakukan oleh akademisi sehingga hasil temuan yang didapatkan bisa memberikan kontribusi terhadap kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 memiliki beberapa dampak khususnya pada akad yang menggunakan *Wa'd*, diantaranya: 1) Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 memberikan peluang kepastian hukum dan jaminan keberlangsungan transaksi. 2) Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 secara substansial menimbulkan potensi ketidakpatuhan syariah pada akad *IMBT* sebagai akibat tidak dapat diterapkan secara keseluruhan isi dari Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002. 3) Pedoman akuntansi yang sekarang berlaku

untuk akad *IMBT* yaitu PSAK 107 berisiko tidak relevan lagi untuk diterapkan pada akad *IMBT*. Hal ini dikarenakan dengan berlakunya Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 berakibat adanya risiko akad *IMBT* memenuhi kriteria transaksi *Capital Lease* pada proses perpindahan obyek sewanya.

Saran

Keterbatasan dalam penelitian ini adalah pada saat penelitian ini dilaksanakan, draft PSAK khusus tentang *Wa'd* sedang disusun sehingga belum dapat dipastikan bagaimana penerapan akuntansi *Wa'd* dan kaitannya dengan PSAK 107. Bagi penelitian selanjutnya perlu dilakukan komparasi implikasi *Wa'd* terhadap PSAK 107 dan akad lainnya yang mengandung akad *Wa'd*. Implikasi dari hasil penelitian ini setidaknya memberikan gambaran akademis mengenai potensi risiko ketidakpatuhan syariah terhadap penerapan akad *Wa'd* mengikat. Selain itu, menjadi bahan pertimbangan bagi dewan standar akuntansi syariah dalam hal mengkaji implikasi Fatwa DSN-MUI No. 85/2012 terhadap relevansi PSAK 107.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, N. I. 2010. Status and implications of promise (*wa'd*) in contemporary Islamic banking. *Humanomics* 26(2): 84–98. <https://doi.org/10.1108/08288661011074891>
- Alamsyah, H. 2015. Perkembangan dan Prospek Perbankan Syariah Indonesia: Tantangan Dalam Menyongsong MEA 2015. Diambil dari www.bi.go.id. Diakses pada 31 November 2015.
- Al-Imrani, A. 2006. *Al-Uqud al-Maliyah al-Murakkabah*. Riyadh: Dar kuniz Eshbelia.
- Al-Muslih. 2004. *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*. Darul Haq. Jakarta.
- Ariyanti, F. 2015. Kejar Pertumbuhan Ekonomi 5,2%, BI Siap Beri Stimulus?. Diambil dari *Koran Online*. <http://bisnis.liputan6.com>. Di akses pada 29 April 2016.

- Arwan, F. M. 2009. *IMBT sebagai Hukum Perjanjian Sewa-Beli dalam Ekonomi Syariah*. *Jurnal Badilag*. <http://www.arsip.badilag.net>. Diakses pada 13 Februari 2016.
- Ascarya. 2007. *Akad dan Produk Syari'ah*. Raja Grafindo Raya. Jakarta.
- Azzam, A. A. M. 2010. *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*. Jakarta: Amzah.
- Bello, S. A. A., dan B. R. Hassan. 2012. The Scope and Application of Wa' Ad, Muwa'Adah and Wa'Dan in Islamic Finance. *Ssrn* 1(1): 1-11. <https://doi.org/10.2139/ssrn.2178340>.
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2000. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Ijarah*. MUI. Jakarta.
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2002. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang IMBT*. MUI. Jakarta.
- Dewan Syariah Nasional MUI. 2012. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Tentang Wa'd*. MUI. Jakarta.
- Djuwani, D. 2008. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- Fuadi, M.Y. 2007. *Pelaksanaan Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik Di BMT Harapan Umat Klaten*. Skripsi. Yogyakarta: Program Sarjana UIN Sunan Kalijaga.
- Hammad, N. 2005. *Al-'Uqûd al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islâmy*. Damaskus: Dâr al-Qalam.
- Hijrianto, D. 2010. *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Ijarah Muntahiyah Bittamlik pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram*. Tesis. Semarang: Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- DSAS. 2016. *Standar Akuntansi Syariah Efektif Per 1 Januari 2017* (1st ed.; IAI, ed.). Retrieved from iaiglobal.or.id.
- Karim, A. A. 2006. *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Miles, B. M. dan M. Huberman. 1992. *Analisis data kualitatif*. UIP. Jakarta.
- Mingka, A. 2013. *Hibryd Contract dalam Keuangan Syariah*. <http://www.agustiantocentre.com>. Diakses pada 5 Januari 2016.
- Nazir, H. dan M. Hasannuddin. 2004. *Ensiklopedi Ekonomi dan perbankan Syariah*. Kaki Langit. Bandung.
- Nazir, M. 2011. *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Noor, N. A. M. dan M. A. B. Aripin. 2010. Mechanism of Al-Wad (Promise): Theory and Application in Islamic Banking in Malaysia. *Canadian Social Science* 6(1): 80-90. Diakses 28 Desember 2015.
- Nurhayati, S dan Wasilah. 2013. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Salemba Empat. Jakarta.
- Ramli, H. 2005. *Teori Dasar Akuntansi Syariah*. Jakarta: Renaisan.
- Sabiq, S. 1987. *Fikih Sunah 13*. Terjemahan Kamaluddin A. Marzuki. Al Ma'arif. Bandung.
- Sjhdaini, S. R. 2005. *Perbankan Islam dan Kehidupan Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Pustaka Utama Grafiti. Jakarta.
- Smith, J. M. dan K. F. Skousen. 1984. *Intermediate Accounting Comprehensive Volume 8th Edition*. Ohio: South Western Publising Co.
- Sugiono. 2005. *Metode Penelitian Administrasi*. Alfabeta. Bandung.
- Sutardi, T. 2009. *Ijarah (Aplikasinya Pada Lembaga Keuangan Syari'ah)*. www.patanahgrogot.net. Diakses pada 08 Desember 2015.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. 2008. Jakarta.
- Za'tary, A. 2008. *Fiqh al-Muamalat al-Maliyah al-Muqarin*. Riyadh: Dar Usama.
- Zaky, A. 2014. *Analisis Alternatif Pembiayaan Take Over Berdasarkan Prinsip Syariah (Hawalah)*. 01(02): 113-124. Retrieved from <http://imanensi.fordebi.or.id/index.php/imanensi/article/view/12/12>.
- Zeid, M. 2004. *Metode Penelitian Kepustakaan*. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta.