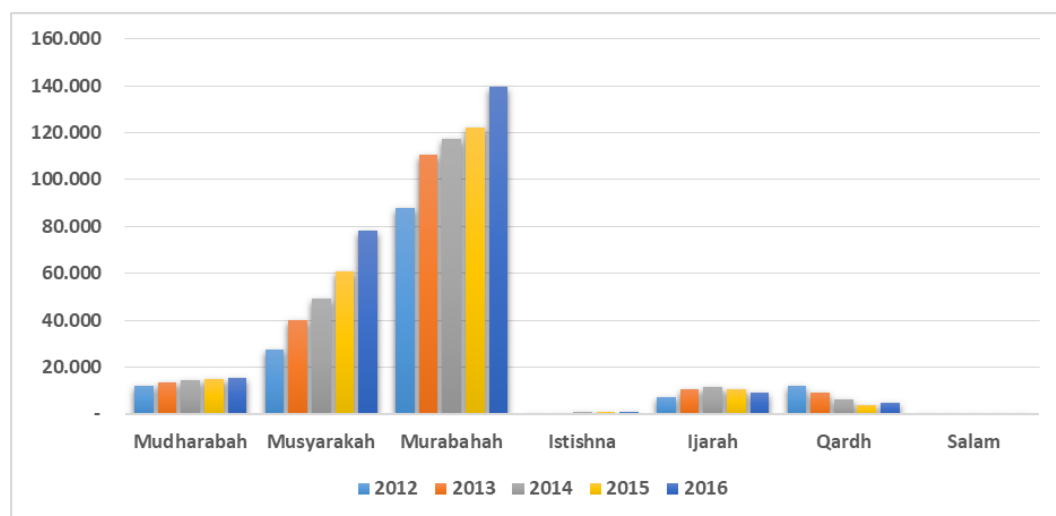


# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Penelitian

Perkembangan akad *Ijarah* (akad sewa) di perbankan syariah pada saat ini masih sangat sedikit dibandingkan dengan akad lainnya, salah satunya produk *Murabahah* (akad beli) yang sangat mendominasi. Di Indonesia, bank syariah masih sangat enggan untuk menggunakan akad *Ijarah* dalam penyaluran pembiayaan. Menurut Rizkita Effendi (2013) kendala dari perbankan syariah untuk menerapkan akad tersebut disebabkan oleh masih kurangnya pemahaman dan rumitnya mekanisme dari akad *Ijarah* tersebut. Perkembangan pembiayaan yang diberikan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah lebih rinci dapat dilihat pada Gambar 1.1 dibawah ini :



**Gambar 1. 1**  
**Komposisi Pembiayaan yang diberikan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah**

*Sumber: Statistik Perbankan Syariah 2017*

Berdasarkan pada Gambar 1.1 dapat dilihat bahwa perkembangan akad *Ijarah* setiap tahunnya mengalami fluktuatif dan komposisi untuk pembiayaan dengan menggunakan akad *Ijarah* sebesar 8% dari keseluruhan pembiayaan di perbankan syariah di Indonesia. Adapun produk pembiayaan yang paling dominan

dipakai untuk pembiayaan di perbankan syariah yaitu akad *Murabahah*. Berkaitan dengan masih sedikitnya bank syariah menggunakan akad *Ijarah* ini, menjadikan tantangan bagi bank syariah tersendiri untuk menerapkan akad *Ijarah* dalam penyaluran pembiayaan. Kemudian akad *Ijarah* ini dikembangkan atas dasar kebutuhan masyarakat yang kian melonjak. Sehingga muncul akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan atau bisa disebut dengan *Ijarah Wa Iqtina* atau *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT), yang berarti dua akad bersamaan dalam satu transaksi. Dalam akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* ini terdapat dua akad yaitu *Ijarah* (sewa) dan *Bai'* (pembelian), keduanya dalam satu transaksi jual beli dengan satu harga. Tentunya harga harus diketahui oleh kedua belah pihak yang bersangkutan, yakni pihak yang menyewakan (*muajir*) dan pihak penyewa (*musta'jir*) (Rafiq, 2005).

*Ijarah* merupakan suatu perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa barang yang dimana penyewa boleh memanfaatkan barang yang disewa dari pemilik barang dengan membayar sewa sesuai dengan perjanjian bersama, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang tersebut. Sedangkan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan barang sewa dengan bentuk menjual atau menghibahkan barang sewa (Ascarya, 2012).

Persamaan akad *Ijarah* dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT), yakni sewa-menyewa namun pada pengaplikasiannya dalam keadaan yang berbeda. Akad *Ijarah* ini digunakan pada pembiayaan yang bersifat jasa, seperti sewa tempat untuk sebuah usaha. Sedangkan akad IMBT digunakan pada pembiayaan yang bersifat pemilikan aset, seperti kepemilikan rumah dan kendaraan. Nurul Huda dan Mohammad Heykal (2013) mengatakan bahwa ketika sebuah barang disewakan, maka manfaat tersebut dipisahkan dari pemiliknya dan dinikmati oleh penyewa, namun status kepemilikan barang tersebut masih tetap oleh pemiliknya. Ketika masa sewa sudah berakhir, barang tersebut harus dikembalikan dalam keadaan utuh.

Menurut Adiwarmarman Karim (2014) bahwa *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) adalah kombinasi antara sewa-menyewa (*Ijarah*) dan jual-beli atau hibah diakhir masa sewa. Hal ini dapat disimpulkan terdapat dua bentuk penggabungan akad (*hybrid contract*) sekaligus. Sehingga akibat dari hukum dari akad gabungan tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dianggap satu kesatuan yang tidak dipisahkan.

Pada saat ini, keinginan untuk memiliki rumah merupakan suatu cita-cita setiap individu. Usaha untuk mendapatkan rumah saat ini bukanlah hal yang mudah, karena jumlah lahan yang semakin terbatas mengakibatkan harga rumah menjadi semakin mahal dan adakalanya masyarakat tidak memiliki dana untuk memenuhi kebutuhannya. Dari permasalahan tersebut, bank syariah mempunyai solusi untuk menciptakan sebuah produk pembiayaan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti produk pembiayaan pemilikan rumah (KPR) yang menggunakan prinsip-prinsip syariah dan biasa disebut KPR Syariah (Heykal M. , 2014).

Pembiayaan pemilikan rumah ini awalnya merupakan salah satu produk yang dikeluarkan oleh bank konvensional, namun seiring meningkatnya permintaan masyarakat untuk pembiayaan pemilikan rumah di bank syariah sehingga bank syariah menginovasi pembiayaan KPR tersebut menjadi pembiayaan KPR yang menggunakan prinsip-prinsip syariah. Terdapat perbedaan antara KPR syariah dengan KPR konvensional, yakni KPR syariah dalam perjanjiannya menggunakan akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah seperti akad IMBT, *Murabahah*, *Musyarakah Mutanaqisah*, dan *Istishna*. Sedangkan KPR Konvensional dalam perjanjiannya menggunakan sistem bunga (*riba*) (Haris, 2007).

Hasbi Ramli (2014) mengatakan bahwa pada bank konvensional kegiatan KPR tidak lepas dari bunga, dan besarnya jumlah kredit yang diberikan akan menentukan keuntungan. Namun berbeda pada bank syariah yang menentukan jumlah pendapatan bukan hanya jumlah pembiayaan yang diberikan, tetapi seberapa cepat *turn over* pembiayaan tersebut dilakukan. Permasalahan yang

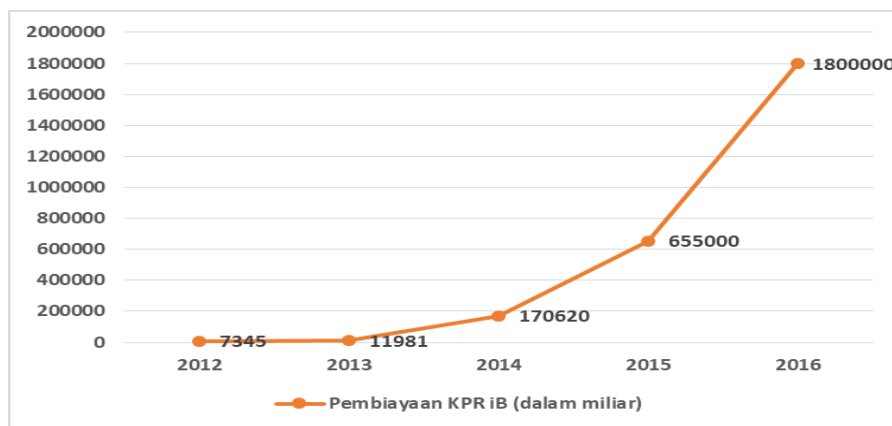
menjadikan tantangan untuk bank syariah pada saat ini adalah masih banyaknya masyarakat yang menganggap produk di bank syariah tidak berbeda dengan produk yang ada pada bank konvensional. Hal ini disebabkan oleh kurangnya sosialisasi kepada masyarakat tentang produk-produk yang ada di bank syariah terutama pada produk pembiayaan KPR.

Seiring dengan bertambahnya jumlah jaringan kantor bank syariah yang menjadi 13 Bank Umum Syariah (BUS) dan 23 Unit Usaha Syariah (UUS), menurut Muhammad (2002) seharusnya pengembangan akad pun ikut meningkat khususnya akad IMBT yang masih jarang digunakan untuk pembiayaan di bank syariah. Adapun salah satu unit usaha syariah yang menggunakan akad IMBT dalam penyaluran pembiayaan yaitu Permata Bank Syariah. Akad IMBT ini diunggulkan juga oleh Permata Bank Syariah dalam pembiayaan kepemilikan aset nasabah, yaitu pada pembiayaan KPR dengan nama produk Permata KPR iB IMBT.

Produk Permata KPR iB dari Permata Bank Syariah merupakan fasilitas pembiayaan dengan agunan properti dengan jangka waktu minimal 1 tahun dan maksimal 20 tahun dengan *margin fixed* pada periode tertentu, kemudian ketentuan jangka waktu dan *margin* dapat berbeda sesuai jenis produk dan tujuan pembiayaan. Manfaat dari produk Permata KPR iB adalah untuk membantu nasabah dalam pembiayaan pembelian rumah, ruko, apartemen, renovasi rumah, konstruksi rumah, villa dan pembiayaan multiguna beragun properti, melalui berbagai pilihan produk yang memiliki keunggulan yang berbeda-beda, seperti produk Permata KPR iB IMBT, Permata KPR iB *Murabahah*, Permata KPR iB *Musarakah Mutanaqisah* (MMQ).

Menurut Achmad K. Permana selaku Direktur Unit Usaha Syariah Permata Bank (2016) mengatakan bahwa pembiayaan IMBT mengalami peningkatan yang sangat signifikan sehingga Bank Permata mempunyai komitmen untuk mengembangkan produk perbankan syariah salah satunya untuk mengembangkan produk IMBT. Menurut laporan keuangan tahunan Permata Bank pada tahun 2016, total pembiayaan di UUS Permata Bank sebesar Rp. 10,80 triliun

dibandingkan dengan total pembiayaan di akhir tahun 2015. Peningkatan ini terutama disebabkan oleh pembiayaan konsumen yaitu KPR iB. Perkembangan pembiayaan KPR iB di Unit Usaha Syariah Permata Bank lebih rincinya dapat dilihat pada Gambar 1.2.



**Gambar 1. 2**  
**Perkembangan KPR iB di Unit Usaha Syariah Permata Bank**  
*Sumber: Annual Report Permata Bank data diolah tahun 2017*

Berdasarkan pada Gambar 1.2, perkembangan dari KPR iB di UUS Permata Bank sangat meningkat signifikan sehingga peneliti tertarik untuk mengidentifikasi tentang produk konsumen yaitu KPR iB khususnya KPR iB IMBT. Peningkatan pembiayaan KPR iB pada tahun 2013 disebabkan oleh pembiayaan KPR iB IMBT dengan total Rp. 3.556,33 miliar dan KPR iB *Murabahah* sebesar Rp. 1.124,07 miliar. Pada tahun 2016, pembiayaan KPR iB semakin meningkat dibandingkan pada tahun 2015 menjadi Rp. 1,8 triliun.

Permata Bank Syariah melihat keunikan pada akad IMBT yang dimana dapat dilakukan dengan jangka waktu yang lama. Menurut Wardi selaku staff operasional Permata Bank Syariah bahwa Permata Bank Syariah menerapkan akad IMBT ini pada pembiayaan pemilikan rumah (KPR), pemilikan alat berat, dan pemilikan kendaraan. Diantara banyaknya bank syariah yang mengunggulkan produk *Murabahah* dalam pembiayaan pemilikan rumah, Permata Bank Syariah justru sebaliknya yaitu mengunggulkan produk IMBT dalam hal kepemilikan aset dan 60% pembiayaan yang dilakukan oleh Permata Bank Syariah menggunakan

akad IMBT. Pembiayaan KPR dengan prinsip IMBT di Permata Bank Syariah dilakukan dengan jangka waktu yang lama yaitu sampai dengan 20 tahun, dibandingkan dengan menggunakan prinsip *Murabahah* yang hanya dapat dilakukan dengan jangka waktu maksimal 5 tahun.

Dalam kepemilikan aset di Permata Bank Syariah ada dua pilihan yang diberikan kepada nasabah, yakni aset tersebut dapat langsung menjadi atas nama nasabah atau aset tersebut menjadi atas nama bank sampai pada kesepakatan yang telah ditentukan dan akan berpindah kepemilikan kepada nasabah setelah masa sewa selesai. Untuk pembiayaan yang sifatnya konsumtif, biasanya aset langsung menjadi atas nama nasabah, sedangkan untuk pembiayaan yang sifatnya produktif terlebih dahulu menjadi atas nama bank yang selanjutnya akan berpindah kepemilikan kepada nasabah setelah masa sewa selesai.

Menurut penelitian Effendi (2013) pada faktanya ada beberapa perbedaan terkait biaya beban yang ditanggung oleh nasabah dalam akad IMBT, sehingga hal tersebut tidak sesuai pada perjanjian di awal. Pengakuan biaya yang muncul dalam akad IMBT dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI bahwa biaya perbaikan adalah kewajiban bagi lembaga keuangan syariah, adapun biaya yang ditanggung oleh nasabah hanyalah biaya-biaya yang nonmaterial yang sifatnya ringan. Namun dalam fakta dilapangan, nasabah menanggung seluruh biaya, seperti biaya perawatan rutin atas aset yang menjadi objek pembiayaan, biaya perbaikan, biaya lainnya yang dikeluarkan atas pelaksanaan akad IMBT.

Salah satu parameter untuk menilai suatu produk di perbankan syariah apakah telah memenuhi prinsip syariah atau tidak, yakni dengan memperhatikan akad dan berbagai ketentuannya yang digunakan dalam produk tersebut. Hal ini berpengaruh pada faktor kepatuhan syariah (*sharia compliance*) di bank syariah. *Sharia compliance* adalah kewajiban bank syariah untuk memenuhi kepatuhan pada prinsip-prinsip syariah. Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi dengan berlandaskan prinsip-prinsip syariah, maka dalam setiap aktivitas bisnisnya harus mengikuti aturan-aturan syariah. Untuk itu *sharia compliance* bertujuan agar

semua kegiatan operasional bank syariah dapat dipastikan telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Shiddiq, 2010).

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti ingin menganalisis dari segi *sharia compliance* pada salah satu produk yang diunggulkan pada Permata Bank Syariah, dengan tujuan untuk mengidentifikasi *sharia compliance* yang diterapkan oleh Permata Bank Syariah pada penerapan akad IMBT pada produk KPR, sehingga bisa meningkatkan perkembangan akad IMBT pada pembiayaan produk perbankan syariah dan akan mencoba mengungkapkannya di penelitian ini yang akan diberi judul: “*Sharia Compliance Pada Produk KPR Dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik Di Permata Bank Syariah*”.

## 1.2. Identifikasi Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan di atas, identifikasi masalah yang diteliti berdasarkan pengamatan penulis sebagai berikut :

- a. Produk yang masih jarang untuk dipakai untuk pembiayaan di bank syariah yaitu *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* (Muhammad, 2002).
- b. Kendala dari bank syariah untuk menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* disebabkan oleh masih kurangnya pemahaman dan rumitnya mekanisme dari produk *ijarah muntahiya bittamlik* (Effendi, 2013).
- c. Jumlah pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* terhadap komposisi pembiayaan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang masih sedikit (Statistik Perbankan Syariah, 2017).
- d. Pemasaran produk yang dikeluarkan oleh bank syariah, khususnya KPR seringkali mendapatkan tantangan dengan fakta bahwa pemahaman masyarakat masih sering menyamakannya dengan bank konvensional dan masyarakat lebih banyak mengenal produk bank konvensional dibandingkan dengan produk bank syariah (Alwi, 2011).

## 1.3. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah dikemukakan diatas, rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Permata Bank Syariah ?
2. Bagaimana persepsi nasabah terhadap *sharia compliance* pada produk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Permata Bank Syariah ?

#### **1.4. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Permata Bank Syariah.
2. Mengetahui persepsi nasabah terhadap *sharia compliance* pada produk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) di Permata Bank Syariah.

#### **1.5. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dalam mengembangkan pengetahuan dalam disiplin ilmu ekonomi dan keuangan Islam, khususnya dalam disiplin ilmu keuangan dan perbankan Islam mengenai implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada produk KPR.

##### **2. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara langsung maupun tidak langsung bagi berbagai pihak, anatar lain sebagai berikut :

###### **a. Penulis**

Dapat memberikan wawasan yang lebih luas mengenai implementasi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) serta dapat diperoleh gambaran mengenai kesesuaian antara fakta yang ditemukan dilapangan tersebut.

###### **b. Bagi perusahaan**



Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran dan saran bagi Permata Bank Syariah mengenai dampak nasabah terhadap *sharia compliance* pada implementasi akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dalam produk KPR, sehingga pihak bank dapat lebih memperhatikan implementasi akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) di bank tersebut.