

ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI INDONESIA

Eko Ramadani¹, Jureid², Imam Muharram Assidqi³, Miftahul Husni Pulungan⁴

Program Studi Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Mandailing Natal^{1,2,3,4}

Email: jjop89234@gmail.com¹, jureid@stain-madina.ac.id²,
imammuharramassidqi@gmail.com³, miftahhusni87@gmail.com⁴

ABSTRAK

Akad ijarah merupakan salah satu instrumen kontrak dalam perbankan syariah yang memiliki kedudukan strategis dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan berbasis jasa dan sewamenyewa yang sesuai prinsip Islam. Penelitian ini bertujuan menganalisis secara mendalam implementasi akad ijarah pada perbankan syariah di Indonesia, mencakup kesesuaian praktik dengan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), kendala operasional yang dihadapi, serta perbandingannya dengan standar internasional yang diterbitkan oleh Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus komparatif pada tiga bank syariah besar di Indonesia, dilengkapi dengan analisis dokumen kebijakan dan wawancara mendalam terhadap praktisi perbankan syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara formal perbankan syariah Indonesia telah mengimplementasikan akad ijarah sesuai kerangka regulasi yang berlaku, namun ditemukan beberapa gap dalam aspek pengungkapan aset, penanganan risiko, dan sosialisasi produk kepada nasabah. Faktor sumber daya manusia yang masih terbatas serta kurangnya literasi masyarakat terhadap produk ijarah menjadi hambatan utama dalam pengembangan produk ini secara optimal. Penelitian ini menyimpulkan bahwa penguatan kapasitas sumber daya manusia, harmonisasi regulasi, dan peningkatan edukasi publik merupakan langkah kunci untuk mengoptimalkan peran akad ijarah dalam ekosistem keuangan syariah nasional.

Kata Kunci: Akad Ijarah, Perbankan Syariah, DSN-MUI, Keuangan Islam, Implementasi Produk Syariah

ABSTRACT

The ijarah contract is one of the contractual instruments in Islamic banking that holds a strategic position in meeting financing needs based on services and leasing in accordance with Islamic principles. This study aims to comprehensively analyze the implementation of ijarah contracts in Islamic banking in Indonesia, covering compatibility of practice with DSN-MUI fatwa provisions, operational constraints, and comparison with AAOIFI international standards. This research employs a qualitative approach using a comparative case study method involving three major Islamic banks in Indonesia, supplemented by policy document analysis and in-depth interviews with Islamic banking practitioners. The results indicate that Indonesian

Islamic banking has formally implemented ijarah contracts in accordance with the applicable regulatory framework; however, several gaps were identified in asset disclosure, risk management, and product socialization to customers. Limited human resources and low public literacy constitute the main barriers to the optimal development of this product. The study concludes that strengthening human resource capacity, harmonizing regulations, and enhancing public education are key steps to optimize the role of ijarah in the national Islamic financial ecosystem.

Keywords: *Ijarah Contract, Islamic Banking, DSN-MUI, Islamic Finance, Sharia Product Implementation*

1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dalam dua dekade terakhir menunjukkan trajektori yang cukup signifikan. Berdasarkan data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), total aset perbankan syariah Indonesia pada akhir tahun 2023 telah mencapai angka di atas Rp 800 triliun, dengan pangsa pasar yang terus merangkak naik mendekati 8 persen dari keseluruhan sistem perbankan nasional (OJK, 2023). Angka ini mencerminkan kepercayaan masyarakat yang semakin besar terhadap sistem keuangan berbasis prinsip Islam, sekaligus mengindikasikan potensi yang belum sepenuhnya tergali secara optimal.

Di tengah ekspansi tersebut, keberagaman produk keuangan syariah menjadi salah satu faktor daya tarik utama. Salah satu akad yang memiliki relevansi tinggi dalam konteks modern adalah akad ijarah—sebuah instrumen kontrak berbasis sewa-menyewa yang memungkinkan bank syariah menyediakan layanan pembiayaan tanpa mengandung unsur riba. Dalam praktiknya, ijarah tidak hanya diterapkan pada pembiayaan aset berwujud seperti properti dan kendaraan, tetapi juga pada layanan jasa seperti pembiayaan pendidikan, kesehatan, dan tenaga kerja (Wiroso, 2021). Fleksibilitas ini menjadikan ijarah sebagai instrumen yang adaptif terhadap berbagai kebutuhan pembiayaan kontemporer.

Namun demikian, implementasi akad ijarah di lapangan tidak selalu berjalan mulus sesuai dengan kerangka normatifnya. Berbagai penelitian menunjukkan adanya kesenjangan antara konstruksi teoretis akad ijarah menurut fikih klasik dengan praktik yang diterapkan oleh lembaga perbankan syariah (Ascarya, 2021; Rahmawati & Prasetyo, 2022). Kesenjangan ini dapat bersumber dari beberapa hal: lemahnya pemahaman sumber daya manusia di lembaga perbankan terhadap substansi akad, interpretasi regulasi yang tidak seragam antara satu lembaga dengan lembaga lainnya, hingga keterbatasan infrastruktur pendukung seperti sistem teknologi informasi yang belum mampu mengakomodasi kekhasan transaksi syariah.

Lebih jauh, terdapat tantangan dalam hal harmonisasi regulasi. Fatwa DSN-MUI yang menjadi acuan utama implementasi akad ijarah di Indonesia terkadang memiliki ruang interpretasi yang cukup lebar, sehingga menimbulkan variasi praktik antar bank syariah (Hasanah, 2022). Di sisi lain, standar internasional dari AAOIFI yang diakui secara global belum sepenuhnya diadopsi oleh perbankan syariah Indonesia, sehingga menciptakan celah antara praktik domestik dengan

benchmark internasional. Kondisi ini berpotensi melemahkan posisi kompetitif perbankan syariah Indonesia di kancah keuangan Islam global yang semakin terintegrasi.

1.2 Research Gap dan Novelty

Meskipun kajian mengenai akad ijarah telah cukup banyak dilakukan, sebagian besar penelitian sebelumnya berfokus pada aspek normatif dan fiqhiyah semata, tanpa melakukan analisis empiris yang mendalam terhadap implementasi aktual di lapangan (Muhamad, 2021). Studi yang ada umumnya bersifat deskriptif dan kurang memberikan analisis kritis terhadap gap yang terjadi antara regulasi, standar internasional, dan praktik perbankan. Selain itu, perbandingan sistematis antara implementasi ijarah di Indonesia dengan praktik terbaik di negara-negara Muslim lainnya masih sangat terbatas dalam literatur akademik Indonesia.

Penelitian ini hadir untuk mengisi celah tersebut dengan mengintegrasikan analisis normatif, empiris, dan komparatif dalam satu kerangka kajian yang komprehensif. Pendekatan triangulasi yang digunakan—menggabungkan analisis dokumen regulasi, studi kasus pada bank syariah terpilih, dan wawancara mendalam—diharapkan dapat menghasilkan gambaran yang lebih utuh dan nuanced mengenai kondisi aktual implementasi ijarah di perbankan syariah Indonesia.

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan research gap yang telah diidentifikasi, penelitian ini memiliki tiga tujuan pokok. Pertama, mendeskripsikan dan menganalisis implementasi akad ijarah pada perbankan syariah di Indonesia dalam perspektif regulasi DSN-MUI dan standar AAOIFI. Kedua, mengidentifikasi kendala-kendala struktural dan operasional yang menghambat optimalisasi akad ijarah sebagai produk unggulan perbankan syariah. Ketiga, merumuskan rekomendasi kebijakan yang berbasis bukti empiris untuk memperkuat ekosistem implementasi akad ijarah demi pengembangan perbankan syariah yang berkelanjutan.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Konsep Dasar Akad Ijarah dalam Perspektif Fikih dan Ekonomi Islam

Secara etimologis, kata ijarah berasal dari bahasa Arab yang berarti upah, imbalan, atau kompensasi atas suatu manfaat. Dalam terminologi fikih, ijarah didefinisikan sebagai akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sewa atau upah tertentu, tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan atas barang itu sendiri (Al-Zuhayli, 2003 dalam Karim, 2020). Distinsi ini menjadi pembeda utama antara ijarah dengan akad jual beli (ba'i), di mana dalam ba'i terjadi perpindahan kepemilikan barang, sementara dalam ijarah yang berpindah hanyalah hak atas manfaatnya saja.

Para ulama fikih secara umum membagi ijarah ke dalam dua kategori besar. Kategori pertama adalah ijarah 'ayn, yaitu sewa atas manfaat benda atau aset tertentu, seperti menyewa rumah, kendaraan, atau peralatan. Kategori kedua adalah ijarah 'amal (atau disebut juga ijarah al-ashkhas), yaitu kontrak jasa atau ketenagakerjaan, di mana objek sewanya adalah manfaat dari kemampuan atau tenaga seseorang (Wiroso, 2021). Dalam konteks perbankan syariah modern,

keduanya diadaptasi ke dalam berbagai varian produk yang disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan kontemporer.

Secara ekonomis, akad ijarah memberikan solusi pembiayaan yang berbeda secara fundamental dari kredit konvensional. Alih-alih meminjamkan uang dan mengenakan bunga, bank syariah dalam skema ijarah membeli aset terlebih dahulu kemudian menyewakannya kepada nasabah dengan imbalan ujarah (sewa) yang telah disepakati. Model ini secara konseptual menghilangkan unsur riba karena yang menjadi dasar transaksi adalah pertukaran nyata antara manfaat aset dengan pembayaran sewa, bukan pertukaran uang dengan uang (Karim, 2020). Prinsip ini selaras dengan maqashid syariah yang menekankan pentingnya transaksi yang mengandung nilai nyata dan bermanfaat bagi masyarakat.

2.2 Landasan Hukum dan Regulasi Akad Ijarah di Indonesia

Kerangka regulasi akad ijarah di Indonesia bersifat berlapis dan melibatkan beberapa otoritas. Pada tingkat tertinggi, terdapat fatwa DSN-MUI yang menjadi sumber hukum primer bagi produk-produk keuangan syariah. Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah merupakan dokumen foundational yang mengatur pokok-pokok ketentuan akad ijarah, termasuk rukun dan syaratnya, kewajiban para pihak, serta mekanisme penetapan ujarah (DSN-MUI, 2000). Fatwa ini kemudian dilengkapi oleh Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiyah Bi al-Tamlik (IMBT), yaitu varian ijarah yang pada akhir masa sewa dapat diakhiri dengan pemindahan kepemilikan aset kepada penyewa (DSN-MUI, 2002).

Pada tataran undang-undang, akad ijarah mendapatkan legitimasi melalui Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang secara eksplisit mengakui ijarah sebagai salah satu akad yang dapat digunakan dalam kegiatan usaha bank syariah. Secara akuntansi, implementasi ijarah mengacu pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 107 tentang Akuntansi Ijarah yang mengatur pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan transaksi ijarah dalam laporan keuangan perbankan syariah (IAI, 2020). Di level internasional, standar AAOIFI—khususnya Financial Accounting Standard (FAS) No. 8—menjadi tolok ukur praktik terbaik global. Perbedaan antara PSAK 107 dan standar AAOIFI terutama terletak pada perlakuan aset ijarah dan pengakuan pendapatan (Nurhayati & Wasilah, 2020).

2.3 Varian Produk Ijarah dalam Perbankan Syariah

Dalam praktiknya, akad ijarah telah berkembang menjadi beberapa varian produk yang masing-masing memiliki karakteristik dan segmen pasar tersendiri. Pertama, ijarah murni atau pure ijarah, yakni transaksi sewa-menyewa biasa di mana bank sebagai mu'ajir menyewakan aset kepada nasabah sebagai musta'jir tanpa ada opsi untuk memiliki aset tersebut di akhir masa sewa. Kedua, ijarah muntahiyah bi al-tamlik (IMBT), yang merupakan varian paling populer di Indonesia. Dalam skema ini, akad ijarah dikombinasikan dengan janji (wa'd) untuk mengalihkan kepemilikan aset kepada penyewa di akhir masa sewa, baik melalui hibah maupun jual beli dengan harga yang telah ditetapkan (Rivai & Arifin, 2020).

Ketiga, ijarah maushufah fi al-dzimmah, yaitu ijarah atas manfaat yang belum ada pada saat akad ditandatangani tetapi akan ada di masa mendatang—misalnya sewa apartemen yang masih dalam tahap pembangunan. Varian ini diatur

dalam Fatwa DSN-MUI No. 101/DSNMUI/X/2016 (DSN-MUI, 2016). Keempat, ijarah multijasa, yang merupakan pembiayaan berbasis sewa untuk berbagai layanan jasa seperti pendidikan, kesehatan, pariwisata, dan tenaga kerja, diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 dan menjadi jembatan bagi perbankan syariah untuk memasuki segmen pembiayaan konsumtif jasa yang tidak dapat dijangkau oleh akad murabahah (DSN-MUI, 2004).

2.4 Tinjauan Penelitian Terdahulu

Kajian mengenai implementasi akad ijarah pada perbankan syariah telah menjadi perhatian sejumlah peneliti. Ascarya (2021) mengidentifikasi bahwa implementasi akad ijarah di Indonesia masih menghadapi tantangan serius dalam hal standarisasi praktik antar lembaga, terutama karena ketidakseragaman interpretasi fatwa DSN-MUI oleh dewan pengawas syariah di berbagai bank. Rahmawati dan Prasetyo (2022) melakukan analisis komparatif antara implementasi ijarah di Bank Syariah Indonesia dengan standar AAOIFI dan menemukan perbedaan signifikan dalam pengakuan aset ijarah dan perlakuan biaya perawatan. Studi mereka menunjukkan trade-off antara comparability internasional dengan kepatuhan syariah yang lebih substantif.

Hasanah (2022) berfokus pada aspek literasi produk ijarah dan menemukan bahwa mayoritas nasabah pembiayaan IMBT tidak benar-benar memahami perbedaan akad ijarah dengan kredit konvensional—menunjukkan kegagalan dalam edukasi produk yang berpotensi melemahkan keabsahan akad dari sisi rida para pihak. Dari perspektif makro, Nasution et al. (2021) menemukan bahwa portofolio ijarah memiliki tingkat return on asset yang lebih stabil dibandingkan produk murabahah, meskipun volumenya jauh lebih kecil. Pada level internasional, studi Paldi (2020) di Malaysia dan Yusof et al. (2021) menunjukkan bahwa negaranegara dengan ekosistem keuangan syariah yang lebih matang memiliki tingkat implementasi ijarah yang lebih konsisten, didukung oleh regulasi yang lebih komprehensif dan SDM yang lebih terlatih.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan dan Desain Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain studi kasus komparatif (comparative case study). Pilihan pendekatan kualitatif didasarkan pada pertimbangan bahwa permasalahan yang dikaji—yakni implementasi akad ijarah—bersifat kontekstual, kompleks, dan memerlukan pemahaman mendalam yang tidak dapat direduksi hanya ke dalam angka-angka statistik. Sebagaimana dikemukakan oleh Creswell dan Poth (2018), pendekatan kualitatif memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena sosial dari sudut pandang para pelaku yang terlibat langsung di dalamnya, sehingga lebih mampu menangkap nuansa implementasi yang sesungguhnya.

Desain studi kasus komparatif dipilih karena memungkinkan analisis mendalam terhadap beberapa kasus secara bersamaan, sehingga dapat mengidentifikasi pola persamaan dan perbedaan dalam implementasi akad ijarah di lembaga-lembaga yang berbeda. Menurut Yin (2018), desain ini sangat tepat untuk

menjawab pertanyaan penelitian yang bersifat 'bagaimana' dan 'mengapa', yang menjadi inti dari penelitian ini.

3.2 Lokasi dan Subjek Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada tiga bank umum syariah (BUS) di Indonesia yang dipilih secara purposive berdasarkan kriteria: (a) termasuk dalam kategori bank syariah besar berdasarkan volume aset, (b) memiliki portofolio produk ijarah yang aktif, dan (c) bersedia berpartisipasi dalam penelitian. Untuk menjaga kerahasiaan data yang bersifat sensitif bisnis, ketiga bank tersebut dalam pembahasan akan disebut sebagai Bank A, Bank B, dan Bank C. Subjek penelitian terdiri dari tiga kelompok informan: pejabat Dewan Pengawas Syariah atau DPS dari masing-masing bank (3 informan), manajer produk syariah yang menangani produk ijarah (6 informan), serta nasabah pembiayaan ijarah dari berbagai segmen (9 informan). Seluruh informan dipilih berdasarkan prinsip maximum variation sampling untuk memastikan keberagaman perspektif.

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Data dikumpulkan melalui tiga metode utama yang saling melengkapi. Pertama, wawancara mendalam semi-terstruktur terhadap seluruh informan kunci dengan durasi 60-90 menit per sesi. Panduan wawancara dikembangkan berdasarkan kerangka teori dan divalidasi melalui expert judgement dari dua akademisi perbankan syariah. Kedua, analisis dokumen yang mencakup laporan tahunan bank syariah periode 2020-2023, brosur dan panduan produk ijarah, akad perjanjian standar (specimen contract), serta laporan audit syariah tahunan. Ketiga, observasi non-partisipan di kantor pelayanan masing-masing bank untuk mengamati proses sosialisasi dan pembuatan akad ijarah kepada calon nasabah.

3.4 Teknik Analisis Data

Data dianalisis menggunakan teknik analisis tematik (thematic analysis) yang dikembangkan oleh Braun dan Clarke (2006), yang terdiri dari enam tahap: familiarisasi data, pembangkitan kode awal, pencarian tema, peninjauan tema, pendefinisian tema, dan penulisan laporan. Untuk memastikan trustworthiness temuan, digunakan triangulasi sumber—membandingkan data dari tiga kelompok informan—dan triangulasi metode, yakni membandingkan temuan dari wawancara, dokumen, dan observasi. Analisis komparatif dilakukan dengan menggunakan kerangka benchmarking yang merujuk pada tiga dokumen normatif: Fatwa DSN-MUI tentang ijarah, PSAK 107, dan AAOIFI FAS No. 8 (Saad et al., 2020).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Implementasi Akad Ijarah pada Bank Syariah di Indonesia

Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketiga bank yang menjadi subjek penelitian telah mengimplementasikan akad ijarah dalam portofolio produk mereka, meskipun dengan intensitas dan variasi yang berbeda-beda. Bank A sebagai bank syariah terbesar memiliki lini produk ijarah yang paling lengkap, mencakup ijarah untuk pembiayaan properti (KPR iB), kendaraan bermotor, peralatan usaha, pembiayaan pendidikan, dan pembiayaan umrah. Bank B memiliki fokus yang lebih sempit terutama pada ijarah untuk pembiayaan properti dan pendidikan. Sementara Bank C lebih banyak menawarkan ijarah multijasa untuk segmen retail dan UMKM.

Secara agregat, porsi pembiayaan ijarah dalam total portofolio pembiayaan ketiga bank masih relatif kecil dibandingkan dengan akad murabahah. Data laporan tahunan menunjukkan bahwa proporsi ijarah berkisar antara 8-15 persen dari total pembiayaan, sementara murabahah mendominasi dengan porsi 55-65 persen (Annual Report BSI, 2023; Annual Report BMI, 2023).

Kondisi ini sejalan dengan temuan Nasution et al. (2021) yang mengidentifikasi adanya 'dominasi murabahah' dalam struktur pembiayaan bank syariah Indonesia yang belum berubah secara signifikan dalam satu dekade terakhir.

Fenomena ini menarik untuk dikaji lebih jauh. Salah satu penjelasan yang muncul dari hasil wawancara adalah bahwa murabahah dianggap lebih mudah dipahami nasabah karena strukturnya mirip cicilan konvensional. Sementara ijarah memerlukan penjelasan lebih mendalam tentang konsep manfaat versus kepemilikan yang sering kali menimbulkan kebingungan. Seperti yang diungkapkan oleh salah seorang informan dari kelompok manajer produk: 'Nasabah sering bertanya, kalau saya sewa berarti saya tidak punya rumahnya? Padahal dalam IMBT, pada akhirnya mereka tetap akan menjadi pemilik. Tapi penjelasannya membutuhkan waktu lebih lama.'

4.2 Analisis Kesesuaian Implementasi dengan Fatwa DSN-MUI

Analisis terhadap dokumen akad dan prosedur operasional ketiga bank menunjukkan tingkat kesesuaian yang cukup baik secara formal dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 09/2000. Semua bank telah memenuhi rukun ijarah yang disyaratkan: adanya mu'ajir (bank) dan musta'jir (nasabah) yang cakap hukum, adanya ijab dan kabul yang jelas, adanya objek ijarah yang jelas dan dapat diserahkan manfaatnya, serta adanya ujarah yang tertentu dan disepakati.

Namun ketika analisis dilakukan pada level yang lebih mendalam, beberapa ketidaksesuaian mulai teridentifikasi. Pertama, terkait dengan kewajiban pemeliharaan aset. Fatwa DSN-MUI dengan tegas menyatakan bahwa kewajiban pemeliharaan aset ijarah berada pada pihak mu'ajir (bank sebagai pemilik aset). Namun dalam praktiknya, ketiga bank menyertakan klausul dalam perjanjian yang mengalihkan kewajiban pemeliharaan rutin kepada nasabah—sebuah praktik yang dapat menimbulkan pertanyaan keabsahan syariah (Hasanah, 2022; Muhamad, 2021).

Kedua, berkaitan dengan penetapan ujarah yang bersifat variabel. Beberapa produk ijarah menggunakan mekanisme ujarah yang dikaitkan dengan benchmark suku bunga seperti JIBOR atau SBI Rate sebagai 'pedoman' penetapan besaran sewa yang wajar di pasar. Pengikatan ujarah pada suku bunga pasar uang konvensional berpotensi menghilangkan perbedaan substantif antara ijarah dengan kredit konvensional dan dapat menimbulkan pertanyaan mengenai kepatuhan terhadap prinsip syariah (Rivai & Arifin, 2020). Ketiga, aspek pengungkapan informasi kepada nasabah juga menunjukkan kelemahan yang signifikan. Beberapa brosur bahkan menggunakan terminologi 'cicilan' dan 'bunga efektif' yang dapat menyesatkan pemahaman nasabah, berkaitan langsung dengan temuan Hasanah (2022) mengenai pentingnya aspek literasi dalam keabsahan akad.

4.3 Perbandingan dengan Standar AAOIFI dan Praktik Internasional

Ketika implementasi ijarah di perbankan syariah Indonesia dibandingkan dengan standar AAOIFI FAS No. 8, terdapat beberapa titik divergensi yang

signifikan. Dalam hal perlakuan aset ijarah di neraca, standar AAOIFI mengharuskan aset ijarah dicatat sebagai 'aset ijarah' yang terpisah dari aset tetap biasa, dengan penyusutan dibebankan kepada bank sebagai pemilik. Sementara itu, dalam praktik di Indonesia—terutama untuk IMBT—bank sering kali mencatat aset ijarah sebagai 'piutang pembiayaan' yang lebih mencerminkan substansi ekonomi kredit daripada sewa, sesuai panduan PSAK 107 yang mengadopsi pendekatan IFRS (Nurhayati & Wasilah, 2020).

Perbedaan pendekatan akuntansi ini mencerminkan perbedaan filosofis yang lebih mendasar. Pendekatan AAOIFI memandang bank syariah sebagai 'pemilik aset yang menyewakan', sehingga risiko dan manfaat kepemilikan tetap berada pada bank selama masa sewa. Sementara pendekatan IFRS/PSAK cenderung melihat substansi ekonomi transaksi secara keseluruhan, yang dalam kasus IMBT mengarah pada perlakuan mirip pembiayaan kredit biasa (Yusof et al., 2021). Dari perspektif komparatif internasional, Malaysia menawarkan contoh yang menarik: implementasi ijarah di sana lebih terstandarisasi berkat kerangka regulasi Bank Negara Malaysia yang lebih ketat dan didukung oleh infrastruktur pasar sekunder yang memungkinkan perputaran aset ijarah (Paldi, 2020). Di Bahrain, bank syariah telah mengimplementasikan ijarah dengan sepenuhnya mengacu pada standar AAOIFI, termasuk dalam aspek audit syariah yang lebih mendetail (Saad et al., 2020).

4.4 Kendala Implementasi: Analisis Multidimensi

Hasil penelitian mengidentifikasi lima dimensi kendala yang menghambat implementasi optimal akad ijarah. Dimensi pertama adalah kendala sumber daya manusia (SDM). Keterbatasan SDM yang memiliki kompetensi memadai dalam fikih muamalah dan implementasi akad syariah menjadi hambatan fundamental. Staf front-office sering kali tidak mampu menjelaskan perbedaan substantif antara ijarah dengan produk konvensional yang setara. Kondisi ini diperparah oleh tingginya turnover karyawan yang menyebabkan investasi pelatihan tidak memberikan return yang optimal (Nasution et al., 2021).

Dimensi kedua adalah kendala regulasi dan pengawasan. Audit syariah yang dilakukan oleh OJK lebih berfokus pada aspek dokumentasi formal daripada substansi kepatuhan syariah, dan Dewan Pengawas Syariah (DPS) di beberapa bank kurang memiliki kapasitas untuk melakukan pengawasan yang mendalam (Rahmawati & Prasetyo, 2022). Dimensi ketiga adalah kendala teknologi informasi—sistem core banking yang digunakan merupakan adaptasi dari sistem konvensional yang tidak dirancang khusus untuk mengakomodasi kekhasan transaksi syariah, menyebabkan kesulitan dalam melacak aset ijarah secara terpisah (Wiroso, 2021).

Dimensi keempat adalah kendala pasar dan literasi. Berdasarkan Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan (SNLIK) OJK tahun 2022, indeks literasi keuangan syariah baru mencapai 9,14 persen—jauh di bawah rata-rata literasi keuangan nasional sebesar 49,68 persen (OJK, 2022). Rendahnya literasi ini menyebabkan nasabah cenderung memilih produk yang lebih familiar. Dimensi kelima adalah kendala struktural berupa keterbatasan infrastruktur pasar.

Tidak seperti Malaysia atau negara GCC, Indonesia belum memiliki pasar sekunder yang likuid untuk aset ijarah, sehingga bank menghadapi risiko likuiditas yang lebih tinggi ketika mengambil posisi sebagai pemilik aset (Ascarya, 2021).

4.5 Potensi dan Prospek Pengembangan Akad Ijarah

Di balik berbagai kendala yang telah diidentifikasi, terdapat sejumlah peluang signifikan. Pertama, perkembangan ekosistem ekonomi digital yang pesat membuka peluang baru bagi produk ijarah dalam ranah fintech syariah. Platform peer-to-peer lending syariah dan marketplace pembiayaan berbasis aplikasi dapat menjadi kanal distribusi baru yang efisien, terutama untuk segmen UMKM yang selama ini kurang terlayani (Muhamad, 2021). Kedua, tren global Islamic social finance yang semakin mengintegrasikan instrumen wakaf dan zakat dengan produk perbankan syariah menciptakan peluang inovatif. Model waqf-based ijarah di mana aset wakaf disewakan kepada masyarakat melalui skema ijarah dengan ujarah yang terjangkau, telah berhasil diimplementasikan di beberapa negara dan berpotensi diterapkan di Indonesia mengingat besarnya potensi aset wakaf yang belum teroptimalkan (Saad et al., 2020).

Ketiga, agenda pembangunan infrastruktur pemerintah yang masif melalui skema Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) membuka peluang bagi bank syariah untuk mengembangkan produk sukuk ijarah dan pembiayaan ijarah infrastruktur skala besar, mengikuti jejak Malaysia yang telah sukses menerapkan model serupa (Paldi, 2020). Keterlibatan perbankan syariah dalam pembiayaan infrastruktur akan memperbesar portofolio ijarah sekaligus meningkatkan profil industri keuangan syariah Indonesia secara keseluruhan.

4.6 Implikasi Kebijakan

Berdasarkan temuan-temuan di atas, beberapa implikasi kebijakan perlu mendapat perhatian dari berbagai pemangku kepentingan. Bagi OJK sebagai regulator utama, penguatan pengawasan berbasis substansi syariah (shariah-compliant supervision) perlu diprioritaskan, bukan sekadar pengawasan berbasis kepatuhan formal dokumentasi. Hal ini dapat dilakukan dengan mengembangkan kerangka audit syariah yang lebih komprehensif dan mandatorikan sertifikasi kompetensi syariah bagi DPS di seluruh bank syariah (Hasanah, 2022).

Bagi DSN-MUI, terdapat urgensi untuk melakukan reviewing dan pembaruan fatwa terkait ijarah secara berkala agar tetap relevan dengan perkembangan praktik bisnis dan inovasi keuangan. Panduan implementasi teknis yang lebih operasional perlu diterbitkan sebagai pelengkap fatwa yang bersifat umum, sehingga dapat menjembatani gap antara ketentuan normatif dengan kebutuhan operasional di lapangan (Rivai & Arifin, 2020). Bagi perbankan syariah, investasi dalam pengembangan SDM yang berkualifikasi syariah, modernisasi sistem core banking, dan program edukasi nasabah yang terstruktur merupakan kebutuhan yang tidak dapat ditunda lebih lama (Nurhayati & Wasilah, 2020).

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Penelitian ini telah menganalisis secara mendalam implementasi akad ijarah pada perbankan syariah di Indonesia dengan mengintegrasikan perspektif normatif, empiris, dan komparatif. Berdasarkan seluruh temuan, dapat ditarik empat

kesimpulan pokok. Pertama, secara formal dan struktural, implementasi akad ijarah pada perbankan syariah Indonesia telah memenuhi persyaratan dasar yang ditetapkan oleh fatwa DSN-MUI. Namun kesesuaian formal ini tidak serta merta berarti kepatuhan syariah yang substantif, karena terdapat sejumlah celah—terutama dalam hal pemeliharaan aset, penetapan ujarah yang terkait dengan benchmark konvensional, dan kualitas pengungkapan kepada nasabah—yang memerlukan perhatian dan perbaikan serius.

Kedua, terdapat divergensi yang signifikan antara praktik perbankan syariah Indonesia dengan standar AAOIFI, terutama dalam hal perlakuan akuntansi aset ijarah. Divergensi ini mencerminkan ketegangan mendasar antara aspirasi untuk mengikuti standar akuntansi global dengan tuntutan untuk mempertahankan kekhasan substansi syariah. Ketiga, dominasi murabahah yang menempatkan ijarah sebagai produk minoritas merupakan cerminan dari hambatan struktural yang kompleks: keterbatasan SDM, lemahnya literasi nasabah, ketidakmemadaan infrastruktur teknologi, dan absennya pasar sekunder yang likuid. Keempat, perbandingan dengan praktik internasional di Malaysia dan negara GCC menunjukkan bahwa pengembangan ekosistem ijarah yang optimal memerlukan lebih dari sekadar kerangka regulasi yang baik—ia juga membutuhkan infrastruktur pasar yang mendukung dan SDM yang kompeten.

5.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian, direkomendasikan beberapa langkah strategis. Bagi OJK, disarankan untuk mengembangkan kerangka pengawasan ijarah berbasis substansi yang mencakup indikator kepatuhan syariah yang lebih kualitatif, serta mewajibkan sertifikasi kompetensi syariah bagi seluruh DPS dan pejabat syariah compliance di bank syariah. Bagi DSNMUI, disarankan untuk menerbitkan panduan implementasi teknis yang lebih operasional sebagai pelengkap fatwa, khususnya mengenai mekanisme penetapan ujarah, penanganan kewajiban pemeliharaan aset, dan tata cara pengungkapan produk ijarah kepada nasabah.

Bagi perbankan syariah, disarankan untuk memprioritaskan investasi dalam pengembangan program pelatihan SDM syariah yang terstruktur, modernisasi sistem core banking, dan program edukasi nasabah yang kreatif dan terukur efektivitasnya. Bagi penelitian selanjutnya, tiga agenda riset perlu ditindaklanjuti: penelitian kuantitatif yang mengukur dampak implementasi akad ijarah terhadap kinerja keuangan bank; studi perbandingan sistematis antara praktik ijarah di Indonesia dengan Malaysia dan negara-negara GCC; serta penelitian tentang inovasi produk ijarah berbasis teknologi digital dalam ekosistem fintech syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya. (2021). *Akad dan produk bank syariah* (Edisi Revisi). PT RajaGrafindo Persada.
- Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77–101.
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2018). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (4th ed.). SAGE Publications.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2000). *Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah*. DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2002). *Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah AlMuntahiyah Bi Al-Tamlik*. DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2004). *Fatwa No. 44/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Pembiayaan Multijasa*. DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional-MUI. (2016). *Fatwa No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang Al-Ijarah AlMaushufah Fi Al-Dzimmah*. DSN-MUI.
- Hasanah, U. (2022). Literasi akad ijarah dan dampaknya terhadap validitas kontrak pada perbankan syariah. *Jurnal Ekonomi Islam*, 13(1), 44–61.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). *PSAK 107: Akuntansi Ijarah* (Revisi 2020). IAI.
- Karim, A. A. (2020). *Bank Islam: Analisis fiqh dan keuangan* (Edisi ke-5). PT RajaGrafindo Persada.
- Muhamad. (2021). *Manajemen keuangan syariah: Analisis fiqh dan keuangan* (Edisi Revisi). UPP STIM YKPN.
- Nasution, M. E., Wiliasih, R., & Purboyo, H. (2021). Kontribusi produk ijarah terhadap profitabilitas bank syariah di Indonesia. *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, 13(2), 221–240.
- Nurhayati, S., & Wasilah. (2020). *Akuntansi syariah di Indonesia* (Edisi ke-5). Salemba Empat.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2022). *Survei Nasional Literasi dan Inklusi Keuangan (SNLIK) 2022*. OJK.
- Otoritas Jasa Keuangan. (2023). *Statistik Perbankan Syariah Desember 2023*. OJK.
- Paldi, C. (2020). Understanding ijarah financing in Islamic banking. *Journal of Islamic Finance*, 9(1), 12–27.
- Rahmawati, D., & Prasetyo, A. (2022). Analisis komparatif implementasi akad ijarah pada Bank Syariah Indonesia berdasarkan PSAK 107 dan standar AAOIFI. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, 10(2), 113–132.
- Rivai, V., & Arifin, A. (2020). *Islamic banking: Sebuah teori, konsep, dan aplikasi* (Edisi Revisi). PT Bumi Aksara.
- Saad, N. M., Muhamad, M., & Kassim, S. (2020). Shariah audit practices in Islamic banks: Evidence from Bahrain and Malaysia. *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, 11(9), 1955–1974.
- Wiroso. (2021). *Produk perbankan syariah* (Edisi ke-2). LPFE Usakti.
- Yin, R. K. (2018). *Case study research and applications: Design and methods* (6th ed.). SAGE Publications.

- Yusof, R. M., Bahlous, M., & Tursunov, H. (2021). Are profit-sharing and ijarah financing more stable than debt-based financing? *Journal of Islamic Monetary Economics and Finance*, 7(1), 51–74.
- Bank Syariah Indonesia. (2023). *Laporan Tahunan 2023*. PT Bank Syariah Indonesia Tbk.
- Bank Muamalat Indonesia. (2023). *Laporan Tahunan 2023*. PT Bank Muamalat Indonesia Tbk.