

**PEMBIAYAAN
IJARAH MUNTAHIYA BITAMLIK**

by

**KarimSyah
Law Firm**

Level 11, Sudirman Square Office Tower B
Jl. Jend. Sudirman Kav. 45-46, Jakarta 12930, INDONESIA
Phone: +62 21 577-1177 (Hunting), Fax: +62 21 577-1947, 577-1587
E-mail : info@karimsyah.com

PEMBIAYAAN IJARAH MUNTAHIYA BITAMLIK

- **Undang-undang No.10/1998 tentang Perbankan :**
 - pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib dikembalikan disertai imbalan (prinsip ijarah) (pasal 1.12);
 - prinsip syariah dalam pembiayaan barang modal dapat dilakukan dengan pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari Bank oleh Nasabah (pasal 1.13).

- **Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No.32/34/KEP/DIR 12 Maret 1998 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah :**
 - Bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam menyalurkan dana antara lain melalui transaksi jual beli berdasarkan prinsip ijarah (pasal 28).

- **Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002 :**
 - harus laksanakan akad ijarah dulu;
 - akad pemindahan kepemilikan (jual beli/hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.

- **Pernyataan Standard Akuntansi Keuangan (PSAK) No.59 :**
 - objek sewa dikeluarkan dari aktiva pemilik objek sewa pada saat terjadinya perpindahan hak milik objek sewa;
 - perpindahan hak milik objek sewa diakui jika seluruh pembayaran sewa telah di selesaikan dan penyewa membeli/menerima hibah dari pemilik objek sewa.

- **Kesimpulan**
 - * **Dalam tataran syariah :**
 - Bank adalah pemilik aset selama masa sewa;
 - Bank tetap menjadi pemilik aset setelah masa sewa berakhir, jika Nasabah tidak bersedia membuat akad pemindahan kepemilikan (dengan jual beli/hibah);
 - Nasabah menjadi pemilik aset setelah

akad pemindahan kepemilikan ditanda tangani sesudah masa sewa berakhir.

*** Dalam tataran hukum positif
Jual Beli :**

- Sama seperti dalam *financial lease*, Nasabah membeli aset dari supplier dengan dana pembiayaan dari Bank dan aset langsung dicatatkan atas nama Nasabah (BPKB atau sertifikat tanah langsung atas nama Nasabah);
- aset kemudian dikonstruksikan sebagai milik Bank (karena dibeli dengan uang Bank) dan Bank menyewakannya kepada Nasabah.

• Perjanjian IMBT :

- Prinsip syariah melarang 2 akad dalam 1 perjanjian. Dengan demikian, berbeda dengan perjanjian leasing, tidak diperkenankan mengatur akad ijarah dan akad jual beli/hibah dalam 1 perjanjian;
- Namun tidak ada larangan untuk mengatur 1 akad dan 1 wa'ad dalam 1 perjanjian;
- Dengan demikian di Perjanjian IMBT akadnya adalah ijarah dengan wa'ad jual beli/hibah yang akan ditandatangani setelah ijarah berakhir (jika Nasabah menghendakinya). Oleh karena itu perlu dilampirkan konsep perjanjian jual beli/hibah;
- juga dilampirkan konsep kuasa kepada Bank untuk menjual aset jika pada akhir masa ijarah, Nasabah tidak ingin memiliki aset. Kuasa jual diperlukan karena aset sejak masa ijarah sudah dicatatkan atas nama Nasabah. Konsep kuasa jual ditandatangani setelah masa ijarah berakhir.

• Perpajakan :

- Nasabah langsung membeli barang modal dari supplier;
- dalam hal barang modal bukan tanah/bangunan, Nasabah membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) kepada supplier, yang menjadi WAPU (wajib pungut), yang menyetorkan PPN tersebut ke negara (kantor pajak);
- dalam hal barang modal berupa tanah/bangunan, Nasabah membayar Bea

Balik Nama ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang wajib menyetorkannya ke negara (kantor pajak) dan penjual tanah/bangunan membayar Pajak Penghasilan final 5% ke negara (kantor pajak);

- ujtroh yang dibayarkan oleh Nasabah kepada Bank tidak kena *withholding tax* pasal 23 UUPPh;
 - Bank Syariah, sebagaimana Bank Konvensional, hanya membayar pajak atas segala keuntungan yang diterimanya berdasarkan tarif progresif secara bulanan (PPh pasal 25) dan tahunan (PPh pasal 29);
 - Kesimpulan: dari segi beralihnya kepemilikan aset yang dibiayai, tidak ada resiko perpajakan apapun bagi Bank sebagai pemberi pembiayaan IMBT (lihat diagram).
- **Pembuktian Bank sebagai pembeli/pemilik objek ijarah :**
 - Dalam tataran syariah, Bank dianggap pemilik dari barang yang disewakan;
 - oleh karena itu menurut logika, Banklah yang membeli barang dari supplier. Untuk itu diawal Perjanjian IMBT harus ditentukan bahwa Bank memberi kuasa kepada Nasabah untuk membeli barang yang akan menjadi objek ijarah;
 - namun demikian, hukum positif mengenai *financial lease* tidak pernah mengkonstruksikan bahwa lessorlah yang membeli barang dari supplier (BPKB langsung atas nama Nasabah);
 - berdasarkan preseden tersebut, maka dalam pembiayaan IMBT seyogyanya hukum positif juga tidak perlu membuktikan bahwa Bank telah benar-benar menerima barang yang dibelinya (dengan kuasa kepada Nasabah) dari supplier;
 - selain itu hukum positif berupa UU No. 10/1998 dan SK Dir BI No. 32/34/KEP/DIR tanggal 12 Maret 1998, tidak mewajibkan Bank untuk menerima terlebih dahulu barang yang dibelinya

- (dengan kuasa kepada Nasabah) sebelum menyewakannya kepada pembeli;
- preseden *financial lease* dan kedua peraturan perundang-undangan tersebut diatas merupakan *lex specialis* dari *lex generalis* yang menyatakan bahwa pihak yang menyewakan harus membuktikan bahwa dialah pemilik sah barang yang disewakan.

Iswahjudi A. Karim
KarimSyah Law Firm, Jakarta
September 2005