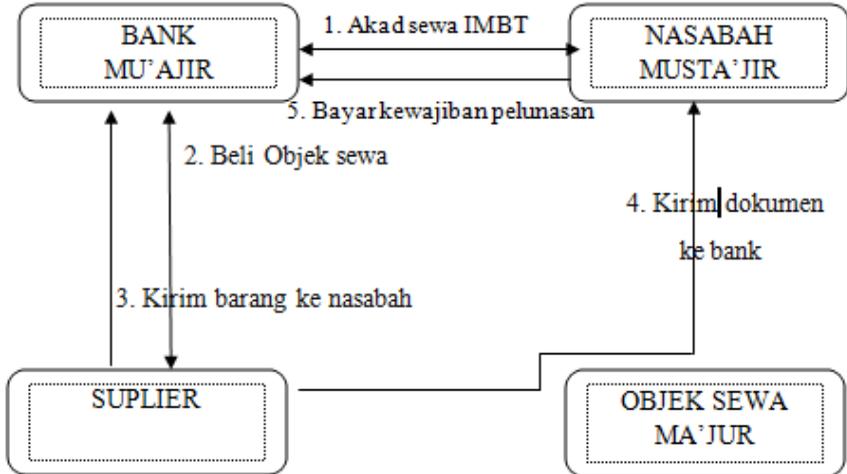


BAB III
AKUNTANSI IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT)

A. Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik



Gambar 3.1 Skema Akad IMBT¹

B. Alur Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

Transaksi dilakukan dengan alur sebagai berikut:

- Pertama, nasabah mengajukan permohonan ijarah dengan mengisi formulir permohonan berbagai informasi yang diberikan selanjutnya deferifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah.
- Kedua, sebagaimana difatwakan oleh DSN, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan nasabah.
- Ketiga, nasabah menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang disepakati dalam kontrak.
- Keempat, nasabah menyewa membayar fee sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa.

¹ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hal.106.

- Kelima, pada transaksi IMBT, setelah masa ijarah selesai, bank sebagai pemilik barang dapat melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.

Berdasarkan fatwa DSN Nomor 27 Tahun 2002, disebutkan bahwa pihak yang melakukan transaksi IMBT harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Dengan demikian, pada akad IMBT juga berlaku semua rukun dan syarat transaksi ijarah. Adapun akad perjanjian IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani. Selanjutnya, pelaksanaan akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Berdasarkan fatwa DSN Nomor 27 tersebut janji kepemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah hukumnya bersifat tidak mengikat. Oleh karena itu, apabila janji tersebut ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa ijarah selesai.

Berdasarkan keterangan lain menyebutkan sebagai berikut :

1. Bank syariah dan nasabah melakukan perjanjian dengan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Dalam akad, dijelaskan tentang objek sewa, jangka waktu sewa, dan imbalan yang diberikan oleh *lessor* kepada *lessor*, hak opsi *lessee* setelah masa sewa berakhir, dan ketentuan lainnya.
2. Bank syariah membeli objek sewa dan *supplier*. Aset yang dibeli oleh bank syariah sesuai dengan kebutuhan *lessee*.
3. Setelah *supplier* menyiapkan objek sewa, kemudian *supplier* men girimkan dokumen barang yang dibeli ke bank syariah, kemudian bank syariah membayar kepada *supplier*.
4. *Supplier* mengirimkan objek sewa kepada nasabah atas perintah dan bank syariah. Barang-barang yang dikirim tidak disertai dengan dokumen, karena dokumen barang diserahkan kepada bank syariah.
5. Setelah menerima objek sewa, maka nasabah mulai melaksanakan pembayaran atas imbalan yang disepakati dalam akad. Imbalan yang diterima oleh bank syariah disebut pendapatan sewa. Biaya sewa dibayar oleh nasabah kepada bank syariah pada umumnya setiap bulan. Bila jangka waktu berakhir, dan nasabah memilih opsi untuk membeli objek sewa, maka nasabah akan membayar sisanya (bila ada)

dan bank syariah akan menyerahkan dokumen kepemilikan objek sewa.²

C. Transaksi Pengadaan Aset IMBT

Kasus transaksi IMBT

PT.X membutuhkan sebuah mesin untuk keperluan usahanya. Pada bulan januari 2019, PT.X mengajukan permohonan IMBT kepada bank syariah. Adapun informasi tentang penyewaan tersebut adalah sebagai berikut:

Harga perolehan.barang	:Rp 120.000.000
Umur ekonomis.barang	: 5 tahun (60 bulan)
Masa Sewa	: 24 bulan
Waktu Pembelian barang	: Setelah bulan ke-24

Teknis perhitungan transaksi IMBT

Misalkan untuk keperluan transaksi ijarah PT.X di atas, pada tanggal 5 Juni 2019 bank syariah membeli aset pada perusahaan yang mensuplai barang yang diperlukan. Pembelian dilakukan via rekening pemasok tersebut adalah sebagai berikut:

tanggal	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)
5/6/19	Db Persediaan ijarah	120.000.000	
	Kr. Kas/Rekening		120.000.000

D. Transaksi pada saat Akad Disepakati

Berdasarkan PSAK 107 disebutkan bahwa objek ijarah diakui pada saat objek ijarah diperoleh sebesar biaya perolehan. Misalkan untuk keperluan transaksi ijarah PT.X diatas, pada tanggal 5 Juni 2019 bank syariah membeli aset kepada perusahaan yang menyuplai barang yang diperlukan. Pembelian dilakukan rekening pemasok tersebut. Jurnalnya adalah:

² Ismail, *Perbankan Syariah*, hal.133-134.

Tanggal	Rekening	Debit (Rp)	Kredit(Rp)
10/6/19	Db. Aset yang diperoleh untuk ijarah	120.000.000	
	Kr. Persediaan ijarah		120.000.000
10/6/19	Db. Rekening nasabah – PT. X	480.000	
	Kr. Pendapatan administrasi		480.000

E. Transaksi Pengakuan Penerimaan Pendapatan IMBT

Teknis perhitungan transaksi IMBT pada dasarnya sama dengan transaksi ijarah. Perbedaan teknis perhitungan terletak pada penentuan penyusutan aset ijarah.

Berdasarkan PSAK no.59 paragraf 108b, objek sewa disusutkan sesuai dengan masa sewa jika merupakan transaksi IMBT.

Berdasarkan kasus diatas maka beban penyusutan perbulan barang IMBT adalah:

$$\text{Penyusutan IMBT per bln} = \frac{\text{Biaya perolehan}}{\text{Jumlah bulan masa sewa}}$$

$$\text{Penyusutan IMBT per bln} = \frac{\text{Rp } 120.000.000}{24} = \text{Rp } 5.000.000$$

Penentuan Pendapatan IMBT

Selanjutnya dengan kebijakan keuntungan sewa 20% dari modal barang yang disewakan, pendapatan IMBT per bulan adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Pdptn IMBT perbulan} &= \text{modal penyewaan} + n\% \text{ modal penyewaan} \\ &= \text{Rp } 5.000.000 + (20\% \times 5.000.000) \\ &= \text{Rp } 5.000.000 + 1.000.000 \end{aligned}$$

$$= \text{Rp } 6.000.000$$

$$\text{Ttl pdptn IMBT selama masa sewa} = 24 \times \text{Rp } 6.000.000$$

$$= \text{Rp } 144.000.000$$

F. Transaksi pada saat akhir akad IMBT

- a. Pelepasan melalui penjualan objek sewa sebelum berakhirnya masa sewa atau kerugian

Jika harga jual di atas nilai buku aset ijarah

Misalkan setelah penerimaan pendapatan sewa bulan ke 20, bank syariah menjual mesin yang menjadi aset ijarah tersebut sebesar sisa cicilan sewa kepada nasabah penyewa yaitu Rp 24.000.000 (4 x Rp 6.000.000), Adapun nilai buku aset di neraca pada bulan ke 20 adalah:

penyajian di neraca (bulan ke 20)

Aset Ijarah	120.000.000
Akumulasi penyusutan	<u>(100.000.000)</u>
Nilai bersih	20.000.000

Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)
Db. Kas	24.000.000	
Db. Akumulasi penyusutan aset ijarah	100.000.000	
Kr. Aset ijarah		120.000.000
Kr. Keuntungan penjualan aset ijarah		4.000.000

jika harga jual dibawah nilai buku aset ijarah

Misalkan setelah penerimaan pendapatan sewa bulan ke 20, bank syariah menjual mesin yang menjadi aset ijarah tersebut sebesar Rp 15.000.000. Adapun nilai buku aset di neraca pada bulan ke 20 adalah:

penyajian di neraca (bulan ke 20)

Aset Ijarah	120.000.000
Akumulasi penyusutan	<u>(100.000.000)</u>
Nilai bersih	20.000.000

Jurnal untuk transaksi tersebut adalah:

Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)
Db. Kas	15.000.000	
Db. Akumulasi penyusutan aset ijarah	100.000.000	
Db. Kerugian penjualan aset ijarah	5.000.000	
Kr. Aset ijarah		120.000.000

b. Pelepasan melalui penjualan objek sewa setelah berakhirnya masa sewa

Berdasarkan PSAK 107 disebutkan bahwa pada penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

Misalkan setelah berakhirnya masa sewa, bank syariah menjual mesin yang menjadi aset ijarah senilai Rp 2.000.000. adapun nilai buku aset di neraca pada bulan ke 24 yaitu:

penyajian di neraca (bulan ke 24)

Aset Ijarah	120.000.000
Akumulasi penyusutan	<u>(120.000.000)</u>
Nilai bersih	0

maka jurnal untuk transaksi tersebut adalah:

Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)
Db. Kas	2.000.000	
Db. Akumulasi penyusutan aset ijarah	120.000.000	
Kr. Aset ijarah		120.000.000
Kr. Keuntungan penjualan aset ijarah		2.000.000

c. Pelepasan melalui penjualan objek sewa secara bertahap

Berdasarkan PSAK 107, disebutkan bahwa penjualan objek ijarah secara bertahap, maka: (i) selisih antara harga jual dan

jumlah tercatat sebagian objek ijarah yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian, sedangkan(ii) bagian objek ijarah yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.

BAB IV

PRAKTEK IJARAH DAN IMBT PADA LKS BANK DAN NON BANK

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Adakalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian masyarakat yang semakin meningkat munculah jasa pembiayaan yang ditawarkan oleh lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank.

A. Praktek Ijarah pada LKS Bank

Lembaga Keuangan Syariah juga menerapkan akad ijarah pada layanan produk pembiayaan multijasa untuk mengimbangi kebutuhan masyarakat yang semakin beragam yaitu pemenuhan kebutuhan pendidikan dan kesehatan. Yang dimaksud dengan ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas barang atau jasa melalui pembayaran upah/sewa tanpa diikuti oleh transfer kepemilikan atas barang, dalam transaksi ijarah, bank menyewakan suatu asset kepada nasabahnya yang sebelumnya telah disewa oleh bank untuk jangka waktu tertentu dengan jumlah sewa yang telah disetujui di muka³. Dalam akad ijarah maka harus terjadi kejelasan dari unsur-unsur ijarah yang meliputi suplayer, objek ijarah, dan pengguna jasa.

B. Praktek Ijarah pada LKS Non Bank

Praktek yang terjadi dalam menerapkan akad ijarah pada pembiayaan multijasa yakni dimulai dengan anggota mengajukan pembiayaan yang dibutuhkannya, lalu LKS menyerahkan sejumlah uang yang diperlukan oleh anggota untuk membiayai kebutuhannya seperti biaya pendidikan atau biaya kesehatan seperti biaya persalinan dan rawat inap untuk dibayarkan kepada instansi terkait

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007), hal. 70.

yakni sekolah atau rumah sakit. Oleh sebab itu, praktik akad ijarah yang diterapkan dalam pembiayaan multijasa yang ada di LKS kurang sesuai dengan teori ijarah yang ada, karena LKS menyerahkan dana untuk pembayaran sepenuhnya kepada anggota sehingga LKS tidak bekerjasama langsung dengan pihak yang member sewa dan objek sewa dari akad ijarah bukan merupakan sewa manfaat atau sewa produk jasa melainkan LKS hanya memfasilitasi anggota dengan sejumlah dana yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan kesehatan dan pendidikan.

Melihat dari praktik yang terjadi selama ini, transaksi antara LKS dengan anggota adalah praktik penjaminan hutang (kafalah), atau pengalihan hutang yang dalam istilah hukum Islam disebut dengan hiwalah, karena dalam hal ini LKS menjamin anggota untuk dapat pelayanan kesehatan dan pendidikan dengan cara anggota diberi bantuan dana pembiayaan, atau anggota mengalihkan hutangnya kepada LKS untuk membayarkan utangnya kepada instansi terkait, selanjutnya anggota akan melunasi hutangnya kepada LKS dengan cara mengangsur tiap bulannya dengan biaya tambahan dari harga asal pinjaman sebagai upah (ujrah) yang didapatkan oleh LKS.⁴

C. Praktek Ijarah Muntahiya Bittamlik pada LKS Bank

Melihat praktik pembiayaan *al ijarah al muntahiya bittamlik* tersebut, DSN telah mengeluarkan fatwa tersendiri agar praktiknya sesuai dengan ketentuan syariah dan sekaligus dapat dijadikan pedoman bagi LKS dalam menjalankan operasionalnya dan sekaligus memenuhi kebutuhan masyarakat akan perlunya akad perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesai masa sewanya. Fatwa dimaksud dituangkan DSN dalam Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al Ijarah Al Muntahiya Bittamlik*. Di sana dikatakan bahwa *al ijarah al muntahiya bittamlik* adalah akad sewa menyewa *barang antara pihak bank (muajjiir) dan penyewa/nasabah*

⁴ Ibid...,hal.71.

(*must air*) yang diikuti janji bahwa pada saat yang telah ditentukan, kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada *mustajir*. Dengan kata lain, *al ijarah muntahiya bittamlik* merupakan sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa (sewa beli) atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini yang membedakannya dengan *ijarah* murni.

Penjelasan atas Pasal 19 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan maksud akad *ijarah muntahiya bittamlik* tersebut, yaitu: "*Yang dimaksud dengan akad 'ijarah muntahiva bittamlik' adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau man faat dan suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.*" *Al Ijarah al muntahiya bittamlik* merupakan produk layanan pembiayaan bank syariah yang diperbolehkan, sah adanya dan tidak bertentangan dengan syariah dengan mengacu kepada dalil-dalil hukum Islam yang termuat dalam Al-Quran dan hadis.⁵

D. Praktek Ijarah Muntahiya Bittamlik pada LKS Non Bank

Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan objek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa. Bentuk ini hampir sama dengan *ijarah* murni, perbedaannya terdapat pada pengalihan kepemilikan atau tidak.

Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT antara lain:

1. Hibah di akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dihibahkan kepada penyewa.
2. Harga yang berlaku pada akhir periode, yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.

⁵ Rahamadi Usman, *Produk Dan Akad Pembiayaan Syariah Di Indonesia* (Jakarta: Citra Aditya, 2019), hal.240-241.

3. Harga ekuivalen dalam periode sewa, yaitu ketika penyewa membeli aset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.
4. Bertahap selama periode sewa, yaitu ketika alih kepemilikan dilakukan bertahap dengan pembayaran cicilan selama periode sewa.⁶

Walaupun secara konsep IMBT sama dengan leasing (sewa beli), terdapat perbedaan dalam peralihan hak pada akhir masa sewanya. Dalam perjanjian sewa beli, pada akhir masa sewa ada suatu nilai tebus tertentu, yang memberikan opsi bagi penyewa untuk “menebus” kepemilikan atas barang yang disewa dengan mekanisme jual beli, sedangkan dalam IMBT peralihan digunakan. Dengan akad hibah.

⁶Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Amzah, 2010), hal.338.