

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Pada bab ini peneliti akan memaparkan hasil dari penelitian yang telah dilakukan yang terkait dengan tujuan yang telah dijelaskan dalam poin-poin pendahuluan. Pada bagian ini peneliti mengungkapkan mengenai penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, baik dari segi pembiayaan maupun dari segi perlakuan akuntansinya yang mana PSAK 107 menjadi standar penerapan akuntansi yang diberlakukan pada transaksi-transaksi pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Penelitian dilakukan untuk mengetahui mengenai penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang dilakukan dalam skema pembiayaan pada Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah. Selain itu penelitian juga dilakukan untuk mengetahui sejauh mana PSAK 107 diterapkan dalam transaksi-transaksi keuangan yang terjadi dalam pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Uraian juga dilakukan untuk mengetahui penyebab adanya perbedaan antara pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang sesungguhnya di lapangan dengan fatwa MUI tentang *ijarah muntahiya bittamlik* yang menjadi dasar hukum syariah mengenai pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*,

sehingga dalam penelitian ini akan diuraikan mengenai fakta-fakta yang peneliti temukan di lapangan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan.

Prapenelitian yang telah dilakukan oleh peneliti dari dua bank yang menjadi informan terkait dengan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, yakni Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah. Peneliti mengambil sumber data pada dua bank tersebut dengan menggunakan teknik *nonprobability sampling* dengan teknik sampling *purposive sampling*, yaitu teknik pengambilan sampel sumber data dengan pertimbangan tertentu, karena itu informan yang dipilih adalah pihak-pihak yang dinilai mengerti dan memahami serta terlibat langsung dalam pelaksanaan *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan yang dilakukan.

Peneliti berhasil melakukan penelitian dengan melakukan wawancara kepada beberapa orang dengan berbagai jabatan pada masing-masing bank syariah terkait. Berikut adalah daftar informan yang berhasil peneliti wawancarai yang berkaitan dengan tema penelitian:

Tabel IV.1

Informan Penelitian

No	Nama	Jabatan	Instansi
1	N. Wardi	<i>Head Syariah Compliance & Head Office Support</i>	Permata Bank Syariah
2	Evi	<i>Accounting & Reporting Syariah</i>	Permata Bank Syariah
3	Tugiantoro	<i>Finance & Strategi Division</i>	PT. Bank Muamalat Tbk.
4	Ibrahim	<i>Relationship Manager Marketing</i>	PT. Bank Muamalat Tbk.

N. Wardi selaku *Head Syariah Compliance & Head Office Support* di Permata Bank Syariah sudah berpengalaman dalam memasarkan produk-produk syariah. Beliau juga menjadi salah satu orang yang merumuskan produk-produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh Permata Bank Syariah, sehingga peneliti berasumsi bahwa Bapak N. Wardi sangat memahami mengenai prosedur-prosedur akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang diterapkan di Permata Bank Syariah. Pemahaman mendalam dari Bapak N. Wardi tersebut yang membuat peneliti memutuskan untuk menjadikan beliau sebagai salah satu informan yang tepat dalam menjawab rumusan masalah yang ada. Ibu Evi selaku *Accounting & Reporting Syariah* di Permata Bank Syariah mengatakan bahwa beliau sudah berada pada divisi akuntansi sejak Permata Bank belum memiliki unit usaha syariah, setelah unit usaha syariah di Permata Bank didirikan, beliau dikhususkan untuk menangani laporan keuangan khusus unit usaha syariah di Permata Bank. Informan dari Bank Muamalat adalah Bapak Tugiantoro dan Bapak Ibrahim yang masing-masing sudah berpengalaman dalam bidangnya, Bapak Tugiantoro sudah berpengalaman dalam hal pelaporan keuangan pada bank syariah, sedangkan Bapak Ibrahim sudah berpengalaman sebagai *account officer* dalam pemasaran penyaluran pembiayaan yang dilakukan.

Informan-informan yang telah disebutkan di atas diharapkan dan dianggap mampu memberikan berbagai data dan informasi yang mendukung pada tujuan dari penelitian yang dilakukan. Informan-informan yang telah disebutkan ini dianggap

mampu untuk menguraikan serta mengungkapkan fakta-fakta lain di lapangan yang berkaitan dengan tema penelitian.

4.1.1. Profil Bank Muamalat Indonesia

PT Bank Muamalat Indonesia Tbk didirikan pada 24 Rabiul Tsani 1412 H atau 1 November 1991, diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Pemerintah Indonesia, dan memulai kegiatan operasinya pada 27 Syawwal 1412 H atau 1 Mei 1992. Dengan dukungan nyata dari eksponen Ikatan Cendekiawan Muslim se-Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha Muslim, pendirian Bank Muamalat juga menerima dukungan masyarakat, terbukti dari komitmen pembelian saham Perseroan senilai Rp 84.000.000.000,- pada saat penandatanganan akta pendirian Perseroan. Selanjutnya, pada acara silaturahmi peringatan pendirian tersebut di Istana Bogor, diperoleh tambahan komitmen dari masyarakat Jawa Barat yang turut menanam modal senilai Rp 106 miliar.

Pada tanggal 27 Oktober 1994, hanya dua tahun setelah didirikan, Bank Muamalat berhasil menyanggah predikat sebagai Bank Devisa. Pengakuan ini semakin memperkuat posisi perseroan sebagai bank syariah pertama dan terkemuka di Indonesia dengan beragam jasa maupun produk yang terus dikembangkan.

Pada akhir tahun 90-an, Indonesia dilanda krisis moneter yang memporakporandakan sebagian besar perekonomian Asia Tenggara. Sektor

perbankan nasional tergulung oleh kredit macet di segmen korporasi. Bank Muamalat pun terimbas dampak krisis. Di tahun 1998, rasio pembiayaan macet (NPF) mencapai lebih dari 60%. Perseroan mencatat rugi sebesar Rp 105 miliar. Ekuitas mencapai titik terendah, yaitu Rp 39,3 miliar, kurang dari sepertiga modal setor awal.

Dalam upaya memperkuat permodalannya, Bank Muamalat mencari pemodal yang potensial, dan ditanggapi secara positif oleh Islamic Development Bank (IDB) yang berkedudukan di Jeddah, Arab Saudi. Pada RUPS tanggal 21 Juni 1999 IDB secara resmi menjadi salah satu pemegang saham Bank Muamalat. Oleh karenanya, kurun waktu antara tahun 1999 dan 2002 merupakan masa-masa yang penuh tantangan sekaligus keberhasilan bagi Bank Muamalat. Dalam kurun waktu tersebut, Bank Muamalat berhasil membalikkan kondisi dari rugi menjadi laba berkat upaya dan dedikasi setiap Kru Muamalat, ditunjang oleh kepemimpinan yang kuat, strategi pengembangan usaha yang tepat, serta ketaatan terhadap pelaksanaan perbankan syariah secara murni.

Melalui masa-masa sulit ini, Bank Muamalat berhasil bangkit dari keterpurukan. Diawali dari pengangkatan kepengurusan baru dimana seluruh anggota Direksi diangkat dari dalam tubuh Muamalat, Bank Muamalat kemudian menggelar rencana kerja lima tahun dengan penekanan pada (i) tidak mengandalkan setoran modal tambahan dari para pemegang saham, (ii) tidak melakukan PHK satu pun terhadap sumber daya insani yang ada, dan dalam hal pemangkasan biaya, tidak memotong hak kru Muamalat sedikitpun, (iii) pemulihan kepercayaan dan rasa percaya diri kru Muamalat menjadi prioritas utama di tahun pertama kepengurusan

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

direksi baru, (iv) peletakan landasan usaha baru dengan menegakkan disiplin kerja Muamalat menjadi agenda utama di tahun kedua, dan (v) pembangunan tonggak-tonggak usaha dengan menciptakan serta menumbuhkan peluang usaha menjadi sasaran Bank Muamalat pada tahun ketiga dan seterusnya, yang akhirnya membawa bank kita, dengan rahmat Allah Rabbul Izzati, ke era pertumbuhan baru memasuki tahun 2004 dan seterusnya.

Saat ini Bank Muamalat memberikan layanan bagi lebih dari 2,5 juta nasabah melalui 275 gerai yang tersebar di 33 provinsi di Indonesia. Jaringan BMI didukung pula oleh aliansi melalui lebih dari 4000 Kantor Pos Online/SOPP di seluruh Indonesia, 32.000 ATM, serta 95.000 merchant debit. BMI saat ini juga merupakan satu-satunya bank syariah yang telah membuka cabang luar negeri, yaitu di Kuala Lumpur, Malaysia. Untuk meningkatkan aksesibilitas nasabah di Malaysia, kerjasama dijalankan dengan jaringan Malaysia Electronic Payment System (MEPS) sehingga layanan BMI dapat diakses di lebih dari 2000 ATM di Malaysia. Sebagai Bank Pertama Murni Syariah, bank muamalat berkomitmen untuk menghadirkan layanan perbankan yang tidak hanya comply terhadap syariah, namun juga kompetitif dan aksesibel bagi masyarakat hingga pelosok nusantara. Komitmen tersebut diapresiasi oleh pemerintah, media massa, lembaga nasional dan internasional serta masyarakat luas melalui lebih dari 70 award bergengsi yang diterima oleh BMI dalam 5 tahun Terakhir. Penghargaan yang diterima antara lain sebagai Best Islamic Bank in Indonesia 2009 oleh Islamic Finance News (Kuala Lumpur), sebagai Best Islamic Financial Institution in Indonesia 2009 oleh Global Finance (New York) serta sebagai

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

The Best Islamic Finance House in Indonesia 2009 oleh Alpha South East Asia (Hong Kong).

Adapun visi misi dari Bank Muamalat adalah sebagai berikut:

- Visi

Menjadi bank syariah utama di Indonesia, dominan di pasar spiritual, dikagumi di pasar rasional.

- Misi

Menjadi ROLE MODEL Lembaga Keuangan Syariah dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai bagi *stakeholder* (pemegang saham).

Sampai pada saat ini PT. Muamalat Indonesia Tbk mempunyai beberapa anak perusahaan, yang mana bergerak di beberapa bidang lembaga keuangan lainnya, yakni

- a. Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK)
- b. Muamalat Institute
- c. PT. Al-Ijarah Indonesian Finance (ALIF)
- d. Baitulmaal Muamalat

a. Dana Pensiun Lembaga Keuangan

Dana Pensiun Lembaga Keuangan (DPLK) Muamalat, merupakan Badan Hukum yang menyelenggarakan Program Pensiun, yaitu suatu program yang menjanjikan sejumlah uang yang pembayarannya secara berkala dan dikaitkan dengan pencapaian usia tertentu.

Keuntungan :

1. Bagi Perorangan : Sebagai jaminan kesinambungan penghasilan dan kesejahteraan di hari tua bagi diri sendiri dan keluarga.
2. Bagi Perusahaan : Perusahaan memberikan kesinambungan penghasilan karyawannya setelah berhenti dari bekerja dan dengan mengikutsertakan karyawan suatu perusahaan pada DPLK Muamalat, akan memberikan rasa aman bagi masa depan karyawan, sehingga ada ketenangan baik saat karyawan masih aktif bekerja maupun pada purna tugas.

b. *Muamalat Institute*

Sebagai institusi yang bergerak dalam bidang pengembangan Sumber Daya Insani khususnya tentang Ekonomi Syariah, dimana *Muamalat Institute* (MI) telah berdiri sejak Tahun 1992 dengan nama Lembaga Pendidikan dan Pengembangan Perbankan Syariah (LPPBS). Beralih nama menjadi *Muamalat Institute* (MI) pada Tahun 1999. Pendirian *Muamalat Institute* adalah dalam rangka :

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

1. Mencetak tenaga - tenaga profesional berkualitas yang menguasai prinsip - prinsip ekonomi syariah sehingga dapat lebih berperan serta dalam pengembangan Ekonomi Syariah di Indonesia
2. Mendukung pertumbuhan dan perkembangan lembaga keuangan syariah di Indonesia
3. Menjadi lembaga pelopor dalam pengembangan Sumber Daya Insani khususnya mengenai ekonomi syariah
4. Memberikan kontribusi dalam upaya pengembangan ekonomi syariah di tanah air

c. *PT. Al-Ijarah Indonesian Finance (ALIF)*

PT. Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF) adalah sebuah perseroan terbatas yang dibentuk untuk melayani kebutuhan pembiayaan bagi komunitas bisnis Indonesia khususnya dan komunitas bisnis Asia Tenggara pada umumnya. Selain perannya di bidang pembiayaan, ALIF juga menyediakan jasa konsultan di bidang investasi, perdagangan dan keuangan internasional untuk komunitas bisnis di Indonesia. ALIF pun siap memberikan konsultasi untuk lembaga asing terutama lembaga dari Negara-Negara teluk yang berencana memasuki pasar Indonesia.

Produk-produk keuangan ALIF saat ini terdiri dari ***Ijarah*** (penyewaan), ***Ijarah Muntahia Bittamlik*** (penyewaan dan pembelian), dan ***Murabahah*** (jual beli). Dalam operasinya, *Al Ijarah* akan mengutamakan pada pembiayaan proyek-proyek menengah hingga berskala besar, dengan minimum transaksi sebesar US\$ 200.000.

Akseptabilitas transaksi akan ditentukan oleh kelayakan kreditnya. Bagi transaksi besar, ALIF akan menggunakan jaringannya untuk mengatur sindikasi internasional dengan mengundang lembaga-lembaga keuangan besar yang berada di negara-negara teluk.

Pada sisi sebagai pemberi konsultasi, peran ALIF adalah menjembatani aktifitas investasi, perdagangan dan pembiayaan antara Indonesia dan pasar pasar lainnya yang sedang tumbuh dengan fokus pada negara-negara di kawasan Teluk (Bahrain, Oman, Qatar, Saudi Arabia, dan Emirat Arab), Iran, Kazakhstan, dan Turki.

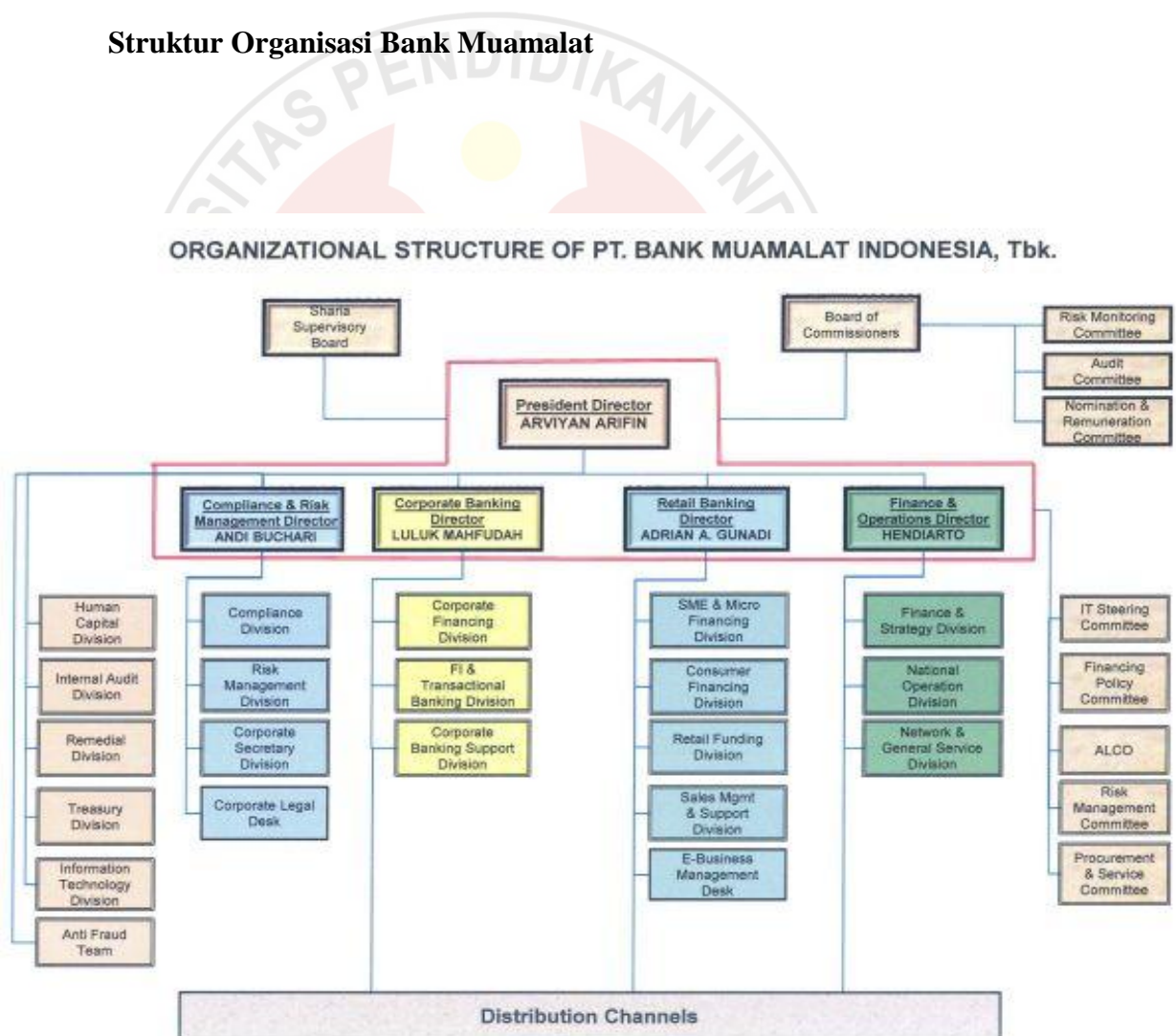
Di sini, ALIF akan membantu seluruh lembaga ekonomi (dari mulai sektor swasta, BUMN, dan pemerintah daerah) di Indonesia yang mencari pemodal besar atau investor strategis dari kawasan Teluk untuk proyek-proyek potensial di Indonesia. Di sisi lain, ALIF juga akan menggunakan keahlian lokalnya untuk menjadi partner yang dapat diandalkan bagi pihak asing (terutama dari negara-negara tersebut diatas) yang tertarik untuk melakukan penetrasi pasar di Indonesia, baik bidang pembiayaan, investasi atau perdagangan.

d. *Baitulmaal* Muamalat

Bank Muamalat pada tahun 1994 membentuk unit pengelola dana ZIS dan sosial kebajikan yang kemudian disebut *Baitulmaal*. Unit yang awalnya didirikan atas dasar tanggung jawab Bank Muamalat terhadap pemberdayaan ekonomi mikro ini,

pada tanggal 16 Juni 2000 diresmikan sebagai lembaga amil zakat nasional oleh Menteri Agama RI. Kemudian sesuai tuntutan masyarakat akan lembaga amil zakat yang independen dan profesional dan UU No.38 tahun 1999, pada tanggal 22 Desember 2000 badan hukum *Baitulmaal* Muamalat resmi didirikan yaitu Yayasan *Baitulmaal* Muamalat.

Struktur Organisasi Bank Muamalat



Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

4.1.2. Profil Permata Bank Syariah

Permata Bank Syariah didirikan pada tanggal 10 November 2004. Permata Bank Syariah saat ini telah memiliki 3 Kantor Cabang dan 5 Kantor Cabang Pembantu yaitu, 1 Kantor Cabang Arteri Pondok Indah, Jl. Arteri Pondok Indah No. 41 Jakarta, 1 Kantor Cabang Buah Batu Bandung, Jl. Buah Batu No. 238 Bandung dan 1 Kantor Cabang Panglima Sudirman Surabaya. Pada awal maret tahun 2006 seluruh cabang konvensional PermataBank Kota Jakarta, Bandung dan Surabaya akan dapat menerima layanan transaksi Syariah.

Unit Usaha Syariah secara terus menerus dikembangkan, dengan memanfaatkan jaringan dan infrastruktur yang dimiliki oleh PermataBank. Pada akhir tahun 2010, Unit Usaha Syariah hadir melalui Kantor Cabang Syariah di 10 kota utama di Indonesia dan 236 Kantor Layanan Syariah (*Office Channeling*), yang memberikan pilihan produk bagi nasabah yang memilih produk Syariah. Selama tahun 2010, Unit Usaha Syariah meneruskan proses sinergi dengan Permata Bank konvensional dalam pemasaran produk Syariah melalui jaringan cabang yang tersedia, di samping terus menekankan prinsip kehati-hatian maupun prinsip-prinsip Syariah dalam mengembangkan bisnisnya. Dengan demikian, kualitas aktiva produktif dapat tetap terpelihara di tengah pertumbuhan pembiayaan yang agresif. Dari sisi pengembangan produk, di tahun 2010 Unit Usaha Syariah memfokuskan pada pengembangan produk ritel yang sudah ada, serta peluncuran produk baru untuk segmen ritel dan komersial. Disamping itu, Unit Usaha Syariah juga meningkatkan

penggunaan dan efektivitas dari *office channeling* yang ada dalam rangka mengoptimalkan layanan kepada nasabah. Di tahun 2010 Unit Usaha Syariah mencatat peningkatan laba sebesar 15% dibandingkan tahun 2009. Pencapaian ini didukung oleh pertumbuhan aset produktif (bersih) sebesar 45%, dari Rp1,46 triliun di tahun 2009 menjadi Rp2,12 triliun di tahun 2010. Sementara itu, total pendanaan tumbuh sebesar 50% dari Rp1,16 triliun di tahun 2009 menjadi Rp1,73 triliun di tahun 2010 terutama diperoleh dari tabungan (44%), deposito (40%) serta giro (16%). Prestasi lainnya di tahun 2010 adalah penghargaan dari Majalah Investor sebagai Unit Usaha Syariah Terbaik untuk tahun 2010, 3rd Best Overall Performance di bulan Mei 2010 (dari MRI & Infobank) dan The Most Profitable Syariah Unit untuk kategori Bank dengan Aset lebih dari Rp1 triliun di bulan Agustus 2010, The Most Efficient Syariah Unit untuk kategori Bank dengan Aset lebih dari Rp1 triliun, di bulan Agustus 2010 dalam acara “*The Islamic Award 2010*”.

Memasuki tahun 2011, Unit Usaha Syariah akan terus membangun sinergi dengan PermataBank konvensional baik di segmen ritel maupun komersial untuk memasarkan produk Syariah melalui cabang-cabang yang ada. Di samping itu, Unit Usaha Syariah terus menekankan pada prinsip-prinsip Manajemen Risiko yang kuat untuk mempertahankan kualitas aktiva produktif yang sehat.

Adapun visi dan misi Permata Bank Syariah adalah sebagai berikut:

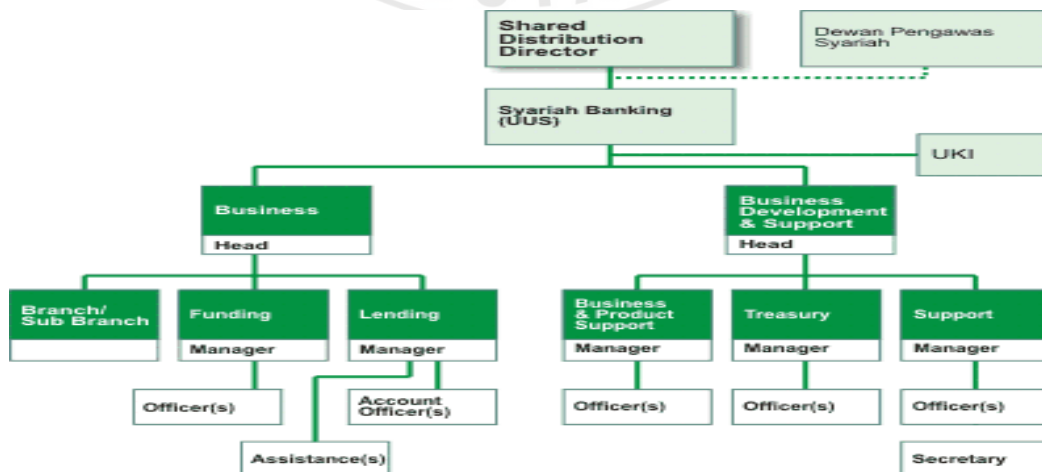
Visi

Menjadi penyedia jasa keuangan Syariah terkemuka di Indonesia, yang memiliki fokus pada segmen Usaha Kecil Menengah (UKM) dan Consumer.

Misi

1. Menjalankan usaha keuangan sesuai prinsip syariah yang tumbuh secara berkesinambungan untuk mendapatkan hasil yang optimal.
2. Meyediakan produk dan jasa keuangan syariah yang memberi solusi atas kebutuhan nasabah sebagai upaya melengkapi layanan PermataBank
3. Memperkerjakan karyawan dengan membekali pelatihan-pelatihan serta memberikan penghargaan atas prestasi kerja.
4. Melayani seluruh lapisan masyarakat dengan mempertahankan standar kualitas yang tinggi serta berusaha menjadi panutan dalam tata kelola usaha yang baik.

Struktur Organisasi Permata Bank Syariah



Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

4.1.3. Deskripsi Masalah Penelitian

Pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah dengan tujuan membantu nasabah dalam mendapatkan aset yang diperlukan, baik untuk tujuan konsumtif maupun produktif terdapat dua jenis pembiayaan, yakni *murabahah* dengan *ijarah muntahiya bittamlik*. Memiliki tujuan dan manfaat yang sama tidak membuat *murabahah* dan *ijarah muntahiya bittamlik* memiliki pemerataan dalam penyaluran pembiayaannya. Dilihat dari pendapatannya terdapat ketimpangan yang jauh berbeda antara kedua pembiayaan tersebut, *murabahah* selalu menduduki posisi teratas dalam besaran pendapatan marginnya, sedangkan *ijarah muntahiya bittamlik* selalu berada di posisi terbawah dalam pendapat sewa yang didapatkan, hal tersebut menunjukkan bahwa penyaluran pembiayaan yang dilakukanpun jauh berbeda antara kedua pembiayaan tersebut. Setelah peneliti melakukan prapenelitian ke beberapa bank syariah, sebagian dari mereka berpendapat bahwa alasan tidak diterapkannya akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada penyaluran pembiayaan yang dilakukan adalah karena rumitnya skema akad *ijarah muntahiya bittamlik* tersebut.

Ijarah Muntahiya Bittamlik menggunakan akad sewa-beli dalam pemenuhan kebutuhan kepemilikan aset kepada nasabah yang bersangkutan, sehingga alur dalam skema pembiayaan yang dilakukan berdasarkan teori yang ada adalah pembiayaan dilakukan dengan menyewakan aset yang menjadi objek pembiayaan terlebih dahulu, setelah itu sesuai kesepakatan dalam akad di akhir masa akad, aset yang menjadi objek pembiayaan berpindah status kepemilikannya menjadi milik nasabah. Adapun

cara kepemindahan pemilikan dilakukan sesuai akad yang telah disepakati, bisa dengan dihibahkan dari bank kepada nasabah, atau bank menjual aset tersebut kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak.

Akad *ijarah muntahiya bittamlik* tersebut dinilai unik dan cukup rumit mengingat bank adalah lembaga keuangan yang tidak diperkenankan memiliki persediaan dalam penjualan aset, sehingga ada beberapa kesulitan yang dihadapi oleh pihak bank dalam pengelolaan aset yang menjadi objek pembiayaan. Adanya ketidakjelasan dalam pemilikan aset antara nasabah dengan pihak bank, maka hal tersebut berpengaruh terhadap transaksi-transaksi lainnya seperti pembebanan biaya, beban penyusutan, pendapatan sewa, dan transaksi keuangan lainnya yang berkaitan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

4.1.3.1 Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Pembiayaan

Ijarah muntahiya bittamlik merupakan salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan yang dilakukan oleh bank syariah. Permata Bank Syariah merupakan salah satu bank syariah yang menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Di tengah keadaan ketidaktertarikan bank untuk menerapkan *akad ijarah muntahiya bittamlik*, Permata Bank Syariah justru mengunggulkan produk pembiayaan dengan akad tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak

Wardi, Permata Bank Syariah menyalurkan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* sebesar 60% dari total keseluruhan pembiayaan yang ada.

Permata Bank Syariah menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan alasan menghindari resiko kerugian dalam jangka waktu panjang. Seperti halnya yang telah dipaparkan oleh Bapak Wardi selaku *Head Syariah Operational Risk, Premise dan Reporting* bahwa :

“Pada awalnya kami hanya menerapkan akad murabahah tapi setelah berjalan beberapa tahun kami menilai akan ada resiko kerugian yang cukup besar, karena margin *murabahah* bersifat tetap, berbeda dengan *ijarah muntahiya bittamlik* yang harga sewanya dapat berubah sewaktu-waktu, sehingga kami mengambil kebijakan untuk pembiayaan dengan jangka waktu lebih dari lima tahun kami menawarkan produk pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* kepada nasabah, sedangkan untuk pembiayaan pemilikan aset di bawah sama dengan lima tahun pihak bank menawarkan produk pembiayaan dengan akad *murabahah*.”

Bapak Wardi juga memaparkan mengenai produk-produk pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, yakni :

“Untuk pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, kami mengeluarkan tiga buah produk, yaitu *Morgate*, SME, dan WO. SME adalah *Small Medium Interprize*, sedangkan WO adalah *Worksales*. Untuk pembiayaan SME dan WO lebih kepada pembiayaan dengan tujuan produktif, sedangkan morgate biasanya bersifat konsumtif. Untuk SME, pembiayaan yang diberikan biasanya di atas lima milyar, lalu untuk WO di atas 50 milyar.”

Produk pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Muamalat ada dua jenis, seperti halnya yang telah dipaparkan oleh Bapak Ibrahim selaku relationship manager di bagian marketing sebagai berikut:

“Pembiayaan IMBT di Bank Muamalat itu ada di dua produk, yaitu pembiayaan investasi yang biasanya asetnya berupa kendaraan, mesin dan sebagainya tergantung permintaan nasabah yang jelas tujuannya bersifat produktif, dan satu produk lagi adalah pembiayaan hunian syariah (PHS) dan biasanya IMBT ini untuk jangka waktu panjang, dibanding murabahah kan jangka waktu akadnya pendek ya, ga bisa sepanjang IMBT atau *musyarakah mutanaqisah*.”

Terkait dengan prosedur pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* Bapak Wardi menjelaskan bahwa :

“Prosedur pembiayaan yang dilakukan dari awal sampai dengan akhir akad tidak jauh berbeda dengan bank-bank lain, mulai dari inisiasi lalu pengecekan dokumen nasabah, review dokumen, lalu cheking. Nah untuk cheking, morgate melewati proses checking dengan sistem komputerisasi sedangkan WO dan SME checking secara manual, setelah permohonan pembiayaan yang diajukan berhasil melewati proses checking selanjutnya barulah dilakukan akad dengan nasabah, setelah memasuki masa akad yang sudah disepakati maka selanjutnya yang dilakukan bank tinggal memonitoring”.

Penerapan prosedur yang diterapkan di Bank Muamalat dijelaskan dalam pemaparan Bapak Ibrahim, yakni sebagai berikut:

“Pertama nasabah identifikasi objek yang ingin dibeli, lalu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan dan selanjutnya di proses oleh bank, jika permohonan disetujui maka bank lalu membuat perjanjian ijarah dengan nasabah, setelah itu barulah bank membeli aset yang diinginkan nasabah dan selanjutnya nasabah membayar uang sewa setiap bulan kepada bank, terakhir pada saat pemindahan pemilikan bisa dengan dihibahkan bisa dengan dijual tergantung masa penyelesaian akadnya aja.”

Pemaparan berikutnya adalah mengenai penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan yang dilakukan. *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan pemilikan, oleh karena itu berdasarkan teori yang ada, pembiayaan yang dilakukan seharusnya diawali dengan akad sewa terlebih dahulu. Oleh karena bank sebagai lembaga keuangan tidak diperkenankan

memiliki persediaan barang, maka bank tidak memiliki stok persediaan barang, sehingga aset yang dibutuhkan nasabah harus diperoleh terlebih dahulu barulah selanjutnya dilakukan akad sewa. Pemaparan Bapak Wardi terkait dengan perolehan aset yang menjadi objek pembiayaan adalah sebagai berikut:

“Untuk pencarian aset, nasabah sendiri yang melakukannya dengan akad wakalah, dalam peroleh aset tersebut uang muka pembayaran kepada pihak ketiga selaku penjual dibayarkan oleh nasabah sebagai tanda jadi, baru setelah itu nasabah melakukan akad kepada bank.”

Proses perolehan aset yang dilakukan Bank Muamalat tidak jauh berbeda dengan Permata Bank Syariah, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Ibrahim, “kalo DP itu bisa nasabah yang bayar, bisa bank yang bayar, jadi kalo nasabah yang bayar paling tinggal ngurangin harga pokoknya aja, jadi harga sewanya bisa lebih kecil”

Kepemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan setelah diperoleh berdasarkan fatwa MUI tentang akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang mana akad harus diawali dengan akad sewa, karena itu aset yang menjadi objek pembiayaan seharusnya status kepemilikannya menjadi milik bank selaku penyewa akan tetapi berdasarkan penjelasan yang dipaparkan oleh Bapak Wardi terkait dengan pemilikan aset setelah diperoleh dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

“Kalau pemilikan aset itu tergantung produknya, kalau morgate ya langsung menjadi milik nasabah dan menjadi atas nama nasabah, kalau SME dan WO biasanya menjadi milik bank dahulu, atas namanya juga masih menjadi atas nama bank sampai pada kesepakatan baru balik nama jadi milik nasabah.”

Kepemilikan aset pada pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* yang diterapkan Bank Muamalat berbeda dengan permata bank syariah. Kepemilikan aset selama masa sewa berlangsung secara legal menjadi atas nama bank, seperti yang dikatakan oleh Bapak Ibrahim sebagai berikut:

“Setelah aset dibeli ya menjadi atas nama bank, nanti kalau sudah terjadi pemindahan pemilikan di akhir akad, barulah di pindah atas nama nasabah, jadi ada dua kali pemindahan pemilikan, pertama dari pihak ketiga atau penjual aset ke bank, lalu dari bank ke nasabah.”

Pada kesempatan lainnya, Bapak Wardi menjelaskan mengenai pemindahan pemilikan aset yang menjadi objek pembiayaan, “pemindahan pemilikan semua produk dilakukan dengan cara dihibahkan, kalau cicilan sudah lunas ya otomatis dihibahkan kepada nasabah.”

Secara keseluruhan wawancara yang telah dilakukan dengan informan-informan terkait, maka dapat diambil kesimpulan mengenai penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang dilakukan oleh Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat. Berikut adalah tabel kesimpulan dari hasil wawancara yang telah dipaparkan pada pada deskripsi masalah dalam penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di Permata Bank Syariah dan di Bank Muamalat.

Tabel IV.1
Kesimpulan Hasil Wawancara Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik pada
Permata Bank Syariah dan pada Bank Muamalat

N	Nama Bank	Indikator	Kesimpulan Wawancara
1	Permata Bank Syariah	Objek Ijarah	Perolehan aset dilakukan oleh nasabah
			Pada sebuah produk, aset langsung menjadi milik nasabah
			Pemindahan pemilikan aset dilakukan di akhir jangka waktu akad dengan dihibahkan
2	Bank Muamalat	Objek ijarah	Pencarian aset dilakukan oleh nasabah.
			Pembayaran uang muka atas aset ijarah dibayarkan oleh bank atau oleh nasabah.
			Aset yang telah diperoleh lebih dulu menjadi atas nama bank, lalu dipidanimakan kepada nasabah setelah akad selesai.
		Biaya perawatan ijarah	Pemindahan pemilikan dilakukan dengan hibah dan penjualan. Seluruh biaya perawatan dibebankan kepada nasabah

4.1.3.2 Penerapan PSAK 107 dalam Pembiayaan dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

PSAK 107 merupakan standar pencatatan akuntansi yang menjadi acuan terhadap transaksi-transaksi keuangan yang terjadi pada akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Pada waktu pra penelitian, Bapak Wardi selaku Head Syariah Operational Risk, Premise dan Reporting dari Permata Bank Syariah mengatakan bahwa Permata Bank Syariah mengacu pada PSAK 107 dalam pencatatan transaksi keuangan dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Penelitian lebih dalam dilakukan dengan mewawancarai Ibu Evi yang berada di divisi Accounting and Reporting Syariah sejak didirikannya unit usaha syariah pada Permata Bank. Beliau mengatakan pengetahuannya mengenai PSAK 107 sudah sangat paham.

Terkait perlakuan akuntansi aset dalam pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*, Ibu Evi menyatakan bahwa:

“Seluruh aset yang menjadi objek sewa dalam pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*, ya seluruhnya dicatat oleh bank, ya walaupun secara hukum legalitasnya ada beberapa aset yang langsung menjadi atas nama nasabah tapi tetep aja di laporan keuangannya diakui sama bank.”

Bapak Tugiantoro selaku Finance & Strategy Division di Bank Muamalat mengatakan bahwa, “ dalam IMBT itu kan salah satu yang dicatat adalah aset ya, maka aset tersebut dibukukan pada aset IMBT, bank membeli lalu di IMBT kan kepada nasabah”

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Perolehan aset biasanya dilakukan oleh nasabah dengan akad wakalah, karena itu nilai aset dicatat tidak selalu sebesar harga jual, seperti yang dipaparkan oleh Ibu Evi sebagai berikut:

“Untuk besaran nilai asetnya ya tergantung berapa besar uang tunai yang dikeluarkan oleh bank, misalnya jika uang muka sudah dibayar oleh nasabah, ya berarti nilai aset yang kita catat sebesar sisanya saja, artinya harga jual aset tersebut dikurangi uang muka, jika aset sepenuhnya dibeli oleh bank, ya artinya nilai aset dicatat sebesar harga jual aset IMBT itu”

Perihal pencatatan nilai aset pada Bank Muamalat juga tidak jauh berbeda dengan Permata Bank Syariah, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Tugiantoro bahwa, “nilai aset yang kita catat adalah seberapa besar uang yang kita keluarkan, jika nasabah sudah melakukan DP jadi kita catat asetnya ya sebesar harga perolehan aset IMBT dikurangi DP karna DP nya nasabah yang membayar”

PSAK 107 menjelaskan bahwa setiap aset yang menjadi objek sewa ijarah muntahiya bittamlik harus disusutkan. Ibu Evi menjelaskan mengenai penyusutan aset yang dilakukan dalam pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik yakni sebagai berikut:

“Kalo penyusutan ya sesuai PSAK 107 itu, karena kita pake IMBT yang pada akhirnya aset tersebut akan pindah tangan, maka masa manfaat aset tersebut ya sama dengan masa akad yang berlangsung, selanjutnya nilai asetnya dibagi masa manfaat itu.”

Pemaparan lainnya mengenai penyusutan disampaikan oleh Bapak Tugiantoro selaku Finance & Strategy Division di Bank Muamalat, bahwa “aset yang sudah dibeli bank lalu di IMBT kan kepada nasabah itu disusutkan sesuai dengan

masa IMBT nya, pola penyusutannya itu mencerminkan pada pola konsumsi daripada aset itu sendiri”

Ijarah muntahiya bittamlik merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan, sehingga terdapat transaksi sewa di dalam proses pembiayaannya. Transaksi sewa tersebut menimbulkan pendapatan bagi bank. Pengakuan pendapatan sewa yang dilakukan oleh Permata Bank Syariah menggunakan metode *accrual basic*, seperti yang dipaparkan oleh Ibu Evi, yakni, “untuk pengakuan pendapatan pake *accrual basic*, langsung diakui tiap nasabah bayar.” Pengakuan pendapatan dengan metode *accrual basic* juga dinyatakan oleh Bapak Wardi dalam pertemuan yang berbeda, beliau mengatakan bahwa, “pendapatan sewa dalam IMBT diakui pada saat nasabah membayar sewanya.”

Bapak Tugiantoro juga mengatakan bahwa “Pada saat ini metode pengakuan pendapatan kita pake *accrual basic* juga ya”

Bank Muamalat mengakui pendapatan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sebesar nilai yang dibayarkan nasabah kepada pihak bank, seperti yang telah dijelaskan oleh Bapak Tugiantoro, bahwa “pendapatan yang diakui itu ya sebesar yang diterima oleh bank dari nasabah, yaitu seluruhnya, kalo dikulitin lagi ke dalamnya nilai yang diterima dari nasabah sebesar harga asetnya ditambah sewa yang ditetapkan pada nasabah tersebut”

Transaksi keuangan lainnya yang terkait dengan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah mengenai beban. Bapak Wardi menjelaskan mengenai

beban-beban yang muncul dalam akad ijarah muntahiya bittamlik bahwa, “kalau beban sih, paling hanya biaya administrasi, asuransi, dan biaya legalitas aja, kalau untuk beban perawatan kita tidak ada, karena beban perawatan aset sepenuhnya tanggung jawab nasabah, dan tidak tercantum di dalam perjanjian akad.” Ibu Evi juga mengatakan bahwa bank tidak mengeluarkan biaya perawatan sama sekali. Bapak Tugiantoro juga menjelaskan bahwa tidak ada pencatatan mengenai beban perawatan atau sejenisnya. Bapak Ibrahim selaku dari marketing memaparkan bahwa, “biaya perawatan sih ga ada ya, paling Cuma ada biaya penyusutan, administrasi, asuransi, ya sejenis itulah, kalo biaya perawatan aset ya nasabah sendiri yang ngeluarin

Transaksi keuangan yang terkait dengan aset, penyusutan, beban, dan pendapatan dalam proses pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dijelaskan dalam PSAK 107. Aplikasi di lapangan terdapat satu akun lagi yang muncul dalam laporan keuangan terkait dengan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*, yakni akun piutang *ijarah muntahiya bittamlik*, seperti halnya yang dikemukakan oleh Bapak Wardi sebagai berikut, “Jika nasabah membayar sewa, maka akan mengurangi piutang IMBT”

Pernyataan Bapak Wardi juga diperkuat oleh Ibu Evi yang mengatakan bahwa, “Sebenarnya agak rancu dalam PPAP, soalnya kan ada piutang IMBT, jadi perlu dibuat PPAP nya, tapi katanya juga PPAP udah tercover sama biaya penyusutan, jadi itu makannya rancu, tapi dari kita dibuat aja PPAP nya.”

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa perlakuan akuntansi yang diterapkan terkait dengan transaksi-

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

transaksi keuangan yang terjadi dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik* oleh Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah adalah sama. Berikut tabel kesimpulan dari hasil wawancara dengan Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat terkait dengan penerapan PSAK 107.

Tabel IV.2
Kesimpulan Hasil Wawancara Mengenai Penerapan PSAK 107 pada Permata Bank Syariah dan pada Bank Muamalat

No	Indikator	Kesimpulan
1	Aset Ijarah	Aset dicatat dan diakui sebagai aset bank.
		Aset dicatat sebesar pengeluaran tunai yang dilakukan oleh bank.
2	Penyusutan Aset Ijarah	Penyusutan dilakukan berdasarkan jangka waktu akad.
3	Piutang Ijarah	Piutang <i>ijarah muntahiya bittamlik</i> dicatat sebesar nilai yang direalisasikan
		Adanya Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP).
4	Pendapatan Ijarah	Pengakuan pendapatan menggunakan metode accrual basic
5	Beban Perawatan	Tidak ada pencatatan mengenai biaya perbaikan atau biaya perawatan aset.
6	Pemindahan Pemilikan	Pemindahan pemilikan dilakukan dengan hibah atau penjualan.

4.1.3.3 Perbedaan antara Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik dan PSAK 107 tentang Akuntansi Ijarah dengan aplikasi yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia dan di PermataBank Syariah terkait dengan pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik

Berdasarkan pemaparan yang dilakukan oleh informan mengenai pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan, peneliti melihat ada perbedaan-perbedaan yang terjadi jika dibandingkan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di Permata Bank Syariah terdapat perbedaan dalam hal pemilikan aset. Pemilikan aset yang seharusnya berada di pihak bank sebagai penyewa justru berada di pihak nasabah, alasan Permata Bank Syariah langsung mengatasmamakan nasabah sebagai pemilik dari aset yang menjadi objek pembiayaan dipaparkan dalam penjelasan dari Bapak Wardi, sebagai berikut:

“Kalau secara akad kita memang ijarah muntahiya bittamlik atau sewa-beli tapi kalau secara aplikasi ya asetnya langsung jadi milik nasabah, karena nasabah merasa kurang aman dan tidak merasa memiliki aset tersebut padahal setiap bulannya seperti membayar cicilan, sebenarnya kalau SME dan WO bisa langsung atas nama nasabahnya kita juga lebih baik begitu, tapi karena SME dan WO itu tergolong pembiayaan yang besar otomatis resikonya juga besar, ya untuk meminimalisir resiko kita jadi tidak langsung menjadi milik nasabah tapi menjadi milik bank lebih dulu.”

Perbedaan selanjutnya adalah dalam hal penanggungan biaya yang ada, dalam fatwa DSN no.27 untuk biaya yang besar yang bersifat rutin dan krusial terkait dengan aset yang disewakan adalah menjadi tanggungan penyewa, akan tetapi dalam aplikasi pelaksanaan akad ijarah muntahiya bittamlik tidak ada kesepakatan mengenai

biaya-biaya rutin seperti biaya perawatan, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Ade selaku Head Product and System Development, yakni:

“Tidak ada kesepakatan mengenai biaya perawatan, karena asetnya kan ada di nasabah, ya nasabah yang menanggung biaya yang bersangkutan dengan aset tersebut, biaya yang masuk ke dalam perjanjian akad paling hanya biaya asuransi, dan biaya legalitas saja.”

Bapak wardi juga menerangkan bahwa tidak ada pembebanan biaya perawatan, karena biaya perawatan ditanggung oleh nasabah.

Pembebanan biaya perawatan atau biaya perbaikan pada nasabah yang dilakukan oleh Permata Bank Syariah juga tidak jauh berbeda dengan Bank Muamalat yang juga membebankan biaya perawatan atau biaya perbaikan kepada nasabah, seperti yang dipaparkan oleh Bapak Ibrahim, “kalau biaya perawatan, kita ga keluarin, karena kan asetnya nasabah yang pegang dan ujung-ujungnya juga jadi milik nasabah, jadi dibebanin ke nasabah aja.”

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa terdapat perbedaan antara pelaksanaan di lapangan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan dengan PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*. Berikut kesimpulan mengenai perbedaan yang ada terkait dengan penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dan perlakuan akuntansinya.

Tabel IV.3
Kesimpulan Hasil Wawancara Mengenai Perbedaan dalam Pelaksanaan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dan Perlakuan akuntansinya

No	Indikator	Kesimpulan
1	Aset Ijarah	Aset yang akan disewakan langsung menjadi atas nama nasabah
2	Biaya Perawatan Aset Ijarah	Biaya dibebankan kepada nasabah
3	Piutang Ijarah	Bank melakukan pencadangan piutang aktiva produktif pada setiap pembiayaan dengan akad <i>ijarah muntahiya bittamlik</i>

4.2 Pembahasan

Ijarah Muntahiya Bittamlik merupakan pembiayaan yang tergolong jarang digunakan di berbagai penyaluran pembiayaan di perbankan syariah. Hal tersebut karena *ijarah muntahiya bittamlik* dinilai rumit dalam pelaksanaannya. Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat memiliki cara pandang sendiri terhadap pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, dinilai dari resikonya pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dinilai memiliki tingkat resiko lebih kecil dibandingkan dengan *murabahah* yang mana kedua pembiayaan tersebut sama-sama bertujuan memenuhi kebutuhan masyarakat atas kepemilikan aktiva tetap. Pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* lebih fleksibel dalam pembayaran tiap bulannya, karena menggunakan akad sewa sehingga harga sewa yang ditetapkan dalam akad dapat berubah sewaktu-waktu sesuai kesepakatan yang ada antara bank dengan nasabah. Jika dibandingkan dengan *murabahah* yang mana angsuran tiap bulannya tetap dari awal akad sampai dengan

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

akhir akad dengan margin yang tetap pula, maka angsuran dalam pembiayaan *murabahah* tidak dapat berubah. Dapat berubahnya harga sewa tersebut membuat bank dapat meminimalisir resiko-resiko yang ada terkait dengan keadaan ekonomi nasional.

Ijarah muntahiya bittamlik merupakan akad sewa dengan *wa'd* atau janji mengenai pemindahan aset yang menjadi objek sewa oleh karena itu, sudah seharusnya aset yang diperoleh dari pihak ketiga guna dijalankannya akad *ijarah muntahiya bittamlik* menjadi milik penyewa yang selanjutnya disewakan kepada pihak yang ingin mendapatkan manfaat atas aset tersebut. Apabila kita tuangkan dalam skema pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, maka bank berperan sebagai pihak yang menyewakan sedangkan nasabah adalah pihak yang menyewa aset tersebut, sehingga jika kita melihat kembali kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional no. 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, pembiayaan yang dilakukan diawali oleh bank yang memperoleh aset yang diinginkan nasabah kepada pihak ketiga. Setelah bank memperoleh aset tersebut dan memilikinya, selanjutnya barulah bank melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* kepada nasabah yang bersangkutan dengan harga sewa sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Akan tetapi pelaksanaan di lapangan tidak seperti yang tercantum dalam Fatwa DSN no.27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Terdapat beberapa produk yang mana kepemilikan aset langsung diserahkan kepada nasabah, sehingga berpengaruh kepada akad yang ada dan berpengaruh pula kepada pencatatan akuntansi yang dilakukan.

Pemilikan aset yang langsung menjadi milik nasabah setelah diperoleh dari pihak ketiga tersebut karena kurangnya pengetahuan nasabah mengenai akad-akad yang diterapkan dalam perbankan syariah terutama akad *ijarah muntahiya bittamlik*, sehingga muncul ketidaknyamanan dan ketidakamanan pada saat akad sewa berlangsung karena aset masih menjadi milik bank.

4.2.1. Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik dalam Pembiayaan

Fatwa Dewan Syariah Nasional no.27 yang menjelaskan mengenai akad *ijarah muntahiya bittamlik* dari sudut pandang hukum syariah menjelaskan bahwa *ijarah muntahiya bittamlik* harus diawali dengan akad sewa terlebih dahulu, sehingga jika diterapkan ke dalam pembiayaan pada perbankan syariah, pada saat nasabah mengajukan permohonan dan bank memutuskan untuk menerima permohonan tersebut, maka tindakan pertama yang dilakukan oleh pihak bank adalah mencari aset yang diinginkan nasabah yang selanjutnya dilakukan transaksi jual-beli antara bank dengan pihak ketiga terkait sehingga status kepemilikan aset menjadi milik bank. Setelah bank memperoleh aset tersebut selanjutnya dilakukanlah akad antara bank dengan nasabah, yakni akad *ijarah muntahiya bittamlik* yang mana diawali oleh akad sewa-menyewa terlebih dahulu, dengan penentuan harga sewa sesuai kesepakatan yang ada. Selama akad sewa berlangsung pihak bank sebagai pemilik seharusnya menanggung biaya-biaya terkait aset tersebut yang bersifat rutin dan krusial seperti misalnya biaya perawatan. Sesuai dengan kesepakatan di awal akad bahwa

pemindahan kepemilikan dilakukan jika akad sewa telah selesai, maka aset yang menjadi objek sewa tersebut dapat menjadi milik nasabah, baik dengan cara dihibahkan ataupun dengan cara dijual.

Setelah dilakukan penelitian langsung ke lapangan pada pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di lapangan sedikit berbeda dengan dasar hukum syariah yang terdapat dalam fatwa Dewan Syariah Nasional no. 27 tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa informan yang dinilai sudah dapat memberikan informasi terkait dengan penerapan *ijarah muntahiya bittamlik* yang dilaksanakan di Permata Bank Syariah, maka telah didapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Perolehan aset dilakukan oleh pihak nasabah.
2. Pada sebuah produk yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, aset langsung menjadi milik nasabah.
3. Pemindahan pemilikan aset dilakukan dengan dihibahkan di akhir jangka waktu akad.

Permata Bank Syariah melakukan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dengan tahap-tahap prosedur sebagai berikut:

1. Perolehan aset
2. Identifikasi dokumen
3. Pelaksanaan akad

4. Penyelesaian akad

Perolehan aset dilakukan sebelum dilakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Perolehan aset dilakukan oleh nasabah. Nasabah mencari sendiri aset sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan, setelah nasabah mendapatkan aset yang diinginkan, nasabah melakukan pengikatan aset dengan melakukan pembayaran uang muka kepada pihak ketiga sebagai penjual aset.

Ketika nasabah sudah mendapatkan aset yang diinginkan, selanjutnya nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* kepada pihak Permata Bank Syariah dengan dilampirkan spesifikasi harga aset yang sudah menjadi kesepakatan antara nasabah dengan pihak ketiga dan dokumen-dokumen lainnya yang terkait dengan data diri nasabah serta data kepemilikan aset yang akan di-ijarah-kan. Dokumen-dokumen yang terlampir, selanjutnya akan diproses dengan dilakukan pengecekan oleh pihak bank. Pengecekan dokumen dapat dilakukan secara manual ataupun dengan komputerasi, tergantung kepada jenis pembiayaannya. Jika jenis pembiayaan morgate maka pengecekan dilakukan dengan menggunakan sistem komputerasi, jika pembiayaan *Small Medium Interprize (SME)* dan *Worksales (WO)* maka pengecekan dilakukan secara manual. *Morgate*, *SME* dan *WO* merupakan produk-produk pembiayaan Permata Bank Syariah yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Jenis-jenis produk tersebut digolongkan berdasarkan besaran nilai pembiayaannya. *Morgate* adalah produk pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* yang membantu nasabah untuk merasakan manfaat aset dengan nilai

dibawah Rp 5.000.000.000, sedangkan SME pembiayaan dengan pengadaan aset senilai Rp 5.000.000.000 s/d Rp 50.000.000.000, pengadaan aset di atas Rp 50.000.000.000 akan menggunakan produk WO.

Keputusan diterima atau ditolakny permohonan pembiayaan dari nasabah dilakukan setelah proses pengecekan selesai. Pembiayaan akan dilaksanakan, jika permohonan dari nasabah diterima oleh Permata Bank Syariah. Proses pembiayaan diawali dengan pembuatan akad yang sudah disepakati kedua belah pihak, yang selanjutnya dilakukan pelunasan pembayaran kepada pihak ketiga selaku penjual aset. Pelunasan dilakukan oleh Permata Bank Syariah, sedangkan aset yang sudah diperoleh langsung menjadi atas nama nasabah secara legal jika produk yang digunakan adalah produk *Morgate*, sedangkan untuk produk SME dan WO, aset yang akan menjadi objek pembiayaan tidak langsung menjadi atas nama nasabah. Setelah akad dilakukan, maka selanjutnya adalah pelaksanaan pembiayaannya, yakni, nasabah membayar sewa atas manfaat aset ijarah setiap jangka waktu yang sudah disepakati antara Permata Bank Syariah dengan nasabah dalam akad. Pembayaran sewa dilakukan sampai masa akad selesai yang selanjutnya akan dilakukan pemindahan kepemilikan aset *ijarah* tersebut. Pemindahan kepemilikan aset *ijarah* dilakukan dengan dihibahkan pada nasabah.

Berdasarkan penelitian dari hasil wawancara yang dilakukan, peneliti mengambil kesimpulan bahwa terdapat beberapa ketidaksesuaian antara pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* di Permata Bank Syariah dengan hukum syariah

yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional no.27 tentang akad *ijarah muntahiya bittamlik*, ketidaksesuaian tersebut adalah sebagai berikut:

1. Aset yang menjadi objek sewa dalam pembiayaan bukan menjadi milik bank.
2. Seluruh biaya yang menyangkut aset yang menjadi objek pembiayaan sepenuhnya ditanggung oleh nasabah.
3. Uang muka dalam perolehan aset yang menjadi objek pembiayaan ditanggung oleh nasabah.
4. Perolehan aset sudah terlebih dahulu dilakukan nasabah dengan pihak ketiga sebelum adanya akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan pihak bank.

Aset yang menjadi objek pembiayaan yang seharusnya dimiliki oleh bank sebagai penyewa justru langsung dimiliki oleh nasabah dari pihak ketiga terkait pada awal masa akad. Hal tersebut menjadikan akad *ijarah muntahiya bittamlik* menjadi sedikit tidak jelas, karena akad yang seharusnya diterapkan akad sewa yang mana bank menyewakan aset yang dimilikinya kepada nasabah, akan tetapi aset yang disewakan justru sudah menjadi milik nasabah sehingga Permata Bank Syariah tidak sepenuhnya menjadi pihak penyewa dan pelaksanaan akad sewa dalam pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* menjadi kurang sempurna.

Penelitian terkait dengan pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada pembiayaan di perbankan syariah tidak hanya dilakukan pada Permata Bank Syariah, melainkan dilakukan pula pada Bank Muamalat, yang mana Bank Muamalat merupakan pelopor dari bank syariah yang sekarang sedang menjamur di Indonesia.

Berdasarkan dari hasil wawancara yang sudah dilakukan dengan Bapak Ibrahim selaku *Relationship Manager* di divisi *marketing*, maka kesimpulan yang didapatkan terkait dengan penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada pembiayaan di Bank Muamalat adalah sebagai berikut:

1. Pencarian aset dilakukan oleh nasabah.
2. Pembayaran uang muka atas aset *ijarah* dibayarkan oleh bank atau oleh nasabah.
3. Aset yang telah diperoleh lebih dulu menjadi atas nama bank, lalu dipidahkan kepada nasabah setelah akad selesai.
4. Seluruh biaya perawatan dibebankan kepada nasabah.
5. Peminjaman dilakukan dengan hibah dan penjualan.

Pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* antara Permata Bank Syariah dengan Bank Muamalat terdapat beberapa perbedaan dalam hal pemilikan aset. Berdasarkan hasil wawancara, secara keseluruhan, tahapan prosedur pelaksanaan aset *ijarah muntahiya bittamlik* tidak jauh berbeda dengan Permata Bank Syariah. Adapun tahapan prosedur yang dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Perolehan aset
2. Identifikasi dokumen calon nasabah
3. Pelaksanaan akad
4. Penyelesaian akad

Permohonan pembiayaan dari calon nasabah dilakukan dengan melampirkan beberapa dokumen terkait dengan data diri nasabah dan spesifikasi aset yang akan menjadi objek pembiayaan. Dalam hal ini aset yang akan menjadi objek pembiayaan sudah terlebih dahulu dicari oleh nasabah, sehingga bank sebagai penyewa hanya tinggal membelinya saat akad sudah berlangsung. Perolehan aset yang dilakukan oleh nasabah, terlebih dahulu dilakukan pembayaran uang muka kepada pihak ketiga yang bersangkutan atau penjual. Pembayaran uang muka tersebut dapat dilakukan baik oleh nasabah, maupun oleh bank.

Dokumen-dokumen yang sudah diterima bank selanjutnya diproses oleh bank, jika diterima maka selanjutnya dilakukan akad *ijarah* dengan nasabah yang bersangkutan. Setelah akad dilangsungkan, bank membeli aset yang akan menjadi objek pembiayaan yang selanjutnya disewakan pada nasabah dengan harga sewa yang sudah menjadi kesepakatan dalam akad. Penyelesaian akad dilakukan dengan pemindahan kepemilikan yang mana dilakukan dengan dua cara, dihibahkan atau dijual. Pemindahan kepemilikan dengan dihibahkan, jika jangka waktu akad selesai sesuai dengan kesepakatan awal, sedangkan pemindahan kepemilikan dengan dijual, jika akad selesai lebih awal dari jangka waktu akad.

Penerapan *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Muamalat sudah dinilai sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah nomor 27 tentang pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, hanya saja dalam pembayaran uang muka aset yang akan di-*ijarah*-kan seharusnya sepenuhnya ditanggung oleh bank sebagai penyewa yang mana statusnya adalah pemilik dari aset tersebut serta dalam pembebanan biaya perawatan aset yang menjadi objek pembiayaan dibebankan kepada nasabah selaku penyewa, padahal berdasarkan Fatwa DSN no. 27, dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*, biaya perawatan atau biaya lainnya yang bersifat krusial seharusnya ditanggung oleh pemilik aset.

Pemilikan aset *ijarah* yang langsung menjadi milik nasabah secara legal dan pembebanan biaya perawatan aset yang dibebankan seluruhnya kepada nasabah tidak hanya dilakukan oleh Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat. Hasil penelitian lain dari literatur penelitian dahulu yang dilakukan oleh saudara Yuni Elfa Savitri dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia dengan judul skripsi *Tinjauan Yuridis Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik(studi kasus Bank Syariah D.K.I)* menyatakan bahwa Bank Syariah D.K.I juga mempunyai kebijakan mengenai aset yang akan menjadi objek pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* setelah diperoleh dari pihak ketiga langsung menjadi milik nasabah secara legal. Hal serupa juga dikemukakan dalam Tesis hasil karya mahasiswa S2 Fakultas Hukum Universitas Indonesia, dengan judul *Tinjauan Yuridis terhadap Kepemilikan Barang pada Perjanjian Pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (studi*

kasus Bank BRI Syariah), sehingga pemilikan aset yang langsung menjadi milik nasabah juga dilakukan pada Bank D.K.I Syariah dan Bank BRI Syariah.

4.2.2. Penerapan PSAK 107 dalam Pembiayaan dengan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik

PSAK 107 merupakan standar pencatatan yang menjadi acuan Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat dalam melakukan pencatatan terkait dengan pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, dalam pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* terdapat ketidaksesuaian dengan hukum syariah dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional no.27. Hal tersebut memiliki pengaruh pula terhadap pencatatan yang dilakukan pihak bank terkait transaksi-transaksi yang muncul selama akad berlangsung.

Peneliti ingin mengetahui bagaimana penerapan PSAK 107 dalam pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, oleh karena itu wawancara dilakukan kepada bagian accounting pada dua bank yang menjadi objek penelitian, yaitu Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat.

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang didapatkan mengenai transaksi-transaksi keuangan yang terjadi pada pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah sebagai berikut:

1. Aset dicatat dan diakui sebagai aset bank.
2. Aset dicatat sebesar pengeluaran tunai yang dilakukan oleh bank.

3. Penyusutan dilakukan berdasarkan jangka waktu akad.
4. Piutang ijarah muntahiya bittamlik dicatat sebesar nilai yang direalisasikan.
5. Adanya Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP).
6. Pengakuan pendapatan menggunakan metode accrual basic.
7. Tidak ada pencatatan mengenai biaya perbaikan atau biaya perawatan aset.
8. Pemindahan pemilikan dilakukan dengan hibah atau penjualan.

Pembiayaan *ijarah muntahiya bitamlik* adalah akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan pemilikan, sehingga di dalam berlangsungnya akad tersebut tidak lepas dari aset yang menjadi objek pembiayaan. Terdapat sedikit perbedaan pada proses perolehan aset antara Permata Bank Syariah dengan Bank Muamalat. Perolehan aset yang dilakukan di dalam pembiayaan pada Permata Bank Syariah sepenuhnya dilakukan nasabah dengan membayar uang muka terlebih dahulu pada pihak ketiga sebagai penjual, sehingga pada saat akad berlangsung, pihak Permata Bank Syariah hanya tinggal melunasi sisa dari harga jual dengan uang muka, sedangkan pada Bank Muamalat, perolehan aset dilakuka secara bersamaan oleh nasabah dan perwakilan dari Bank Muamalat. Uang muka yang dibayarkan pada pihak ketiga, dapat dilakukan oleh nasabah ataupun oleh Bank Muamalat.

Transaksi perolehan aset tersebut dicatat ke dalam jurnal sesuai dengan yang tercantum dalam PSAK 107, yakni dicatat oleh pihak yang menyewakan, dalam hal

ini adalah pihak bank yang mencatat aset tersebut sebesar nilai tunai yang dikeluarkan bank. Apabila uang muka sudah dibayarkan oleh nasabah, maka besaran aset yang dicatat dalam laporan keuangan adalah sebesar harga jual dikurangi uang muka. Jadi, walaupun pada Permata Bank Syariah aset tersebut secara legal dimiliki atas nama nasabah, namun secara pencatatan akuntansi tetap diakui dan dicatat oleh pihak bank sebagai pihak yang menyewakan.

Aset yang menjadi objek pembiayaan yang akan disewakan pada nasabah juga disusutkan setiap tahunnya menggunakan metode *straight line* dengan masa manfaat selama jangka waktu akad yang sudah menjadi kesepakatan. Jangka waktu akad dapat sewaktu-waktu berubah jika terjadi restrukturisasi harga sewa, biasanya disebabkan oleh penurunan kemampuan nasabah dalam membayar sewa, sehingga jangka waktu diperpanjang dan terdapat perubahan harga sewa pada aset tersebut. Jika jangka waktu diperpanjang, maka terdapat perubahan besaran yang disusutkan setiap tahunnya, perubahan tersebut dilakukan dengan cara sisa dari nilai aset dibagi sisa jangka waktu yang telah diperpanjang. Perubahan nilai penyusutan dapat dimisalkan dengan contoh kasus sebagai berikut:

Jangka waktu akad yang telah disepakati adalah 10 tahun dengan aset mobil senilai Rp 150.000.000,-. Setelah akad sewa berjalan selama 5 tahun, nasabah mengalami penurunan pendapatan, sehingga jangka waktu akad diperpanjang menjadi 10 tahun lagi, sehingga total masa akad menjadi 15 tahun.

Dari kasus tersebut dapat kita lihat, pada awalnya jangka waktu 10 tahun dengan aset senilai Rp 150.000.000, maka setiap tahun aset disusutkan sebesar Rp

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

15.000.000,-, setelah berjalan selama 5 tahun, maka sisa nilai aset adalah Rp 75.000.000. Oleh karena jangka waktu aset diperpanjang selama 10 tahun lagi, maka sisa nilai aset tersebut dibagi sisa jangka waktu yang sudah diperpanjang yakni 10 tahun, sehingga penyusutan yang dilakukan setiap tahunnya sebesar Rp 7.500.000,-

Piutang ijarah muntahiya bittamlik dicatat sesuai dengan nilai yang direalisasikan. Pada saat akad dimulai, terdapat harga sewa yang sudah menjadi kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah, harga sewa tersebut dibayarkan setiap jangka waktu yang sudah ditentukan dalam akad. Setiap pembayaran harga sewa yang dilakukan oleh nasabah, maka dicatat oleh Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat sebagai penambahan piutang dan penambahan pendapatan sewa sebesar harga sewa yang sudah disepakati. Adanya akun piutang yang muncul, menyebabkan Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat membuat pencadangan terhadap aktiva produktif, yakni Penghapusan Pencadangan Aktiva Produktif (PPAP)

Pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pasti terdapat transaksi sewa-menyewa sehingga muncul pula pendapatan sewa bagi pihak yang menyewakan aset. Pendapatan sewa yang diakui oleh bank, baik Bank Muamalat maupun Permata Bank Syariah adalah sebesar harga sewa yang sudah ditetapkan dalam akad yang mana telah diberlakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Penetapan harga sewa pada Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah adalah sebesar nilai tunai yang dikeluarkan bank pada saat perolehan aset ditambah nilai margin atau keuntungan yang sudah menjadi kebijakan bank. Harga sewa yang dibayarkan setiap jangka waktu yang sudah disepakati diakui sebagai pendapatan sewa. Pendapatan

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

sewa diakui dengan metode *accrual basic*, yakni dicatat pada saat nasabah sudah membayar sewa.

Terkait dengan pencatatan beban, dalam PSAK 107 disebutkan bahwa beban yang terjadi pada pelaksanaan *akad ijarah muntahiya bittamlik* adalah beban perawatan atau perbaikan aset, sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah nomor 27 tentang *ijarah muntahiya bittamlik* yang menyebutkan bahwa biaya perawatan, biaya perbaikan atau biaya krusial lainnya dibebankan kepada pihak yang menyewakan karena pihak yang menyewakan merupakan pemilik aset, sehingga dalam PSAK 107 disebutkan standar pencatatan untuk beban perbaikan. Akan tetapi, karena dalam aplikasi di lapangannya biaya perbaikan dibebankan kepada nasabah sebagai penyewa sehingga yang melakukan pencatatan mengenai biaya perbaikan adalah nasabah sebagai penyewa, maka dari pihak bank tidak ada pencatatan mengenai biaya perbaikan, baik oleh Permata Bank Syariah, maupun oleh Bank Muamalat.

Pemindahan pemilikan aset yang sudah menjadi *wa'd* pada awal akad, dilakukan diakhir akad. Permata Bank Syariah melakukan hanya dengan cara dihibahkan, sedangkan Bank Muamalat dilakukan dengan cara dihibahkan atau dijual. Apabila pemindahan pemilikan dilakukan dengan cara dihibahkan, maka objek *ijarah* langsung dibebankan. Bank Muamalat menerapkan cara penjualan pada pemindahan pemilikan di akhir. Pemindahan pemilikan dengan cara penjualan biasanya dilakukan pada saat jangka waktu akad dipersingkat. Di dalam PSAK 107 dijelaskan bahwa jika ada selisih antara harga jual dengan nilai sisa dari aset *ijarah*, maka selisihnya diakui sebagai keuntungan atau kerugian, namun pada Bank Muamalat, jika dilakukan

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

penjualan tidak pernah terjadi selisih, karena harga jual dari aset yang akan dipindah kepemilikannya sama dengan nilai sisa pada aset tersebut.

Studi literature terkait dengan penelitian tentang penerapan PSAK 107 juga dilakukan oleh Silviana Aprilia dengan judul penelitian Analisa Penerapan Akuntansi Ijarah pada Bank DKI Cabang Syariah. Penelitian beliau menghasilkan kesimpulan bahwa secara keseluruhan PSAK 107 telah diterapkan dalam transaksi-transaksi ijarah muntahiya bittamlik kecuali dalam hal tawid yang pengaturannya tidak ada dalam PSAK 107 namun transaksinya terjadi di lapangan.

4.2.3 Perbedaan antara Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik dan PSAK 107 tentang Akuntansi Ijarah dengan aplikasi yang dilakukan di Bank Muamalat Indonesia dan di PermataBank Syariah terkait dengan pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik

Penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan pada Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, sedangkan PSAK 107 merupakan standar pencatatan yang menjadi acuan seluruh bank syariah termasuk Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah dalam melakukan pencatatan laporan keuangan

yang terkait dengan transaksi-transaksi keuangan yang ada dalam pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dalam pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, peneliti menemukan beberapa perbedaan yang tidak sesuai dengan standar yang digunakan, yaitu dalam hal ini adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sebagai standar pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dan PSAK 107 sebagai standar pelaporan keuangan transaksi-transaksi keuangan dalam pelaksanaan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.

Pada pembahasan ini akad dijelaskan mengenai penyebab adanya perbedaan dalam aplikasi di lapangan dengan standar acuan yang ada, berikut hasil wawancara yang telah dilakukan dengan informan-informan dari Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan dengan seluruh informan, maka peneliti memiliki kesimpulan bahwa, terdapat beberapa ketidaksamaan antara penerapan *ijarah muntahiya bittamlik* dengan dasar hukumnya, dalam hal ini peneliti membandingkan dengan Fatwa Dewan Syariah nomor 27 tentang Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan PSAK 107 tentang *Ijarah*, yang mana di dalam PSAK 107 terdapat standar-standar pencatatan mengenai transaksi-transaksi keuangan yang ada pada pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Dari hasil penelitian, diperoleh kesimpulan mengenai penyebab adanya ketidaksamaan antara

praktek di lapangan dengan Fatwan Dewan Syariah Nasional nomor 27 dan PSAK 107, yakni sebagai berikut:

1. Aset yang akan disewakan langsung menjadi atas nama nasabah, karena meminimalisir resiko kerugian dan membuat rasa aman pada nasabah.
2. Biaya dibebankan kepada nasabah, karena aset yang menjadi objek pembiayaan sepenuhnya digunakan oleh nasabah.
3. Bank melakukan pencadangan piutang aktiva produktif pada setiap pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* karena terdapat akun piutang *ijarah muntahiya bittamlik* pada transaksi keuangan.

Menurut Bank Indonesia dalam buku Jaih Mubarak (2004 : 282), ”*Ijarah Wa Iqtina / Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad sewa menyewa suatu barang antara bank dengan nasabah dimana nasabah diberi kesempatan untuk membeli obyek sewa pada akhir akad. Harga sewa dan harga beli ditetapkan bersama di awal perjanjian.”

Dalam akad sewa, yang mana pihak bank yang menyewakan manfaat atas aset kepada nasabah selaku penyewa, maka aset yang menjadi objek pembiayaan seharusnya menjadi milik bank terlebih dahulu, dan akan menjadi milik nasabah pada saat akad sudah berakhir. Disebutkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* bahwa pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad *ijarah* adalah akad sewa yang mana pihak bank sebagai pihak yang menyewakan manfaat atas aset, sedangkan nasabah adalah pihak penyewa yang dapat merasakan manfaat atas aset.

Bank sebagai pihak yang menyewakan artinya pihak bank adalah pemilik sah dari aset yang disewakan.

Praktek di lapangan pada Permata Bank Syariah terkait pemilikan aset berbeda dengan Fawa Dewan Syariah nomor 27 tentang *ijarah muntahiya bittamlik*. Sejak awal perolehan aset, aset yang dibeli dari pihak ketiga atau penjual tidak menjadi milik bank secara legal, melainkan langsung menjadi milik nasabah. Aset yang akan menjadi objek pembiayaan terlebih dahulu diperoleh oleh nasabah dengan melakukan pengikatan berupa pembayaran uang muka atas aset, uang muka aset tersebut dibayarkan oleh nasabah. Ketika aset sudah diperoleh, maka setelah itu nasabah melakukan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan bank yang selanjutnya pihak Permata Bank Syariah melunasi sisa pembayaran aset yang menjadi objek pembiayaan. Aset yang sudah diperoleh tersebut langsung dipindahtangankan pemilikannya menjadi atas nama bank. Aset menjadi langsung menjadi atas nama bank, karena Permata Bank Syariah ingin meminimalisir resiko dan biaya pemindahan pemilikan atas aset, serta Permata Bank Syariah juga ingin menimbulkan rasa aman kepada nasabah. Permata Bank Syariah ingin memberikan rasa aman pada nasabah karena pada saat pembiayaan berlangsung, nasabah merasa seperti mencicil, sehingga jika aset tersebut menjadi atas nama bank, nasabah tidak akan merasa memiliki aset tersebut. Dari penjelasan pemilikan aset secara keseluruhan, maka dapat diambil kesimpulan bahwa nasabah dari Permata Bank Syariah yang melakukan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* belum sepenuhnya paham mengenai akad *ijarah muntah bittamlik*.

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Perbedaan antara praktek pelaksanaan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan dasar hukum akad Fatwa Dewan Syariah nomor 27 tentang akad *ijarah muntahiya bittamlik* juga terjadi pada pembebanan biaya perawatan atau biaya perbaikan terkait dengan aset yang di-ijarah-kan. Di dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang akad *ijarah muntahiya bittamlik* menyebutkan bahwa:

1. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:
 - a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materiiil).
 - c. Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Praktek yang dilakukan di lapangan, baik pada Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat, seluruh biaya perbaikan atau perawatan dari aset yang di-*ijarah*-kan tersebut dibebankan kepada nasabah selaku penyewa. Pembebanan biaya perawatan atau biaya perbaikan tersebut dibebankan kepada nasabah, karena aset berada di pihak nasabah dan digunakan sepenuhnya oleh nasabah.

Berdasarkan dari perbedaan tersebut peneliti melihat bahwa ada ketidaksempurnaan pada akad sewa yang dilakukan oleh Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat. Alur akad sewa-menyewa adalah pemilik aset menyewakan aset yang dimiliki kepada penyewa sehingga penyewa dapat merasakan manfaat atas aset

tersebut. Akad sewa yang dilakukan menjadi kurang sempurna karena aset yang di-ijarahkan pada Permata Bank Syariah menjadi langsung atas nama nasabah, karena seharusnya aset yang akan di-ijarah-kan menjadi milik bank. Biaya perawatan dan biaya perbaikan atas aset juga seharusnya dibebankan kepada pemilik aset, sesuai dengan ketentuan dari Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, akan tetapi aset sedang disewa oleh nasabah, biaya perawatan dan perbaikannya menjadi tanggungan nasabah. Berdasarkan fakta-fakta berikut, peneliti menyimpulkan bahwa Permata Bank Syariah tidak sepenuhnya bertindak sebagai pihak yang menyewakan karena aset sudah menjadi atas nama nasabah dan biaya perawatan ditanggung oleh nasabah, sehingga transaksi yang dilakukan lebih condong kepada praktek akad *murabahah*.

Selain dari pelaksanaan akad, peneliti juga menemukan hal baru tentang pencatatan akuntansi yang dilakukan pada transaksi-transaksi keuangan di dalam akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Pada PSAK 107 dijelaskan mengenai standar pencatatan pada lima akun dalam laporan keuangan, yakni sebagai berikut:

1. Aset beserta penyusutannya
2. Beban
3. Pendapatan
4. Piutang
5. Pemindahan kepemilikan

Selain kelima akun yang disebutkan di dalam PSAK 107, terdapat sebuah akun lagi yang muncul di laporan keuangan Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat, terkait dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Akun tersebut adalah Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP).

Menurut Peraturan Bank Indonesia PBI Nomor 5/9/PBI/2003 tentang Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) Bagi Bank Syariah, Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif (PPAP) adalah cadangan yang harus dibentuk sebesar persentase tertentu dari jumlah kredit berdasarkan penggolongan kualitas aktiva produktif sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Bank Indonesia.

Secara khusus tata-cara pembentukan PPAP sebagaimana yang dijelaskan dalam PBI No. 5/9/PBI/2003 sebagai berikut:

1. cadangan umum PPAP ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar 1 % dari seluruh aktiva produktif yang digolongkan lancar, tidak termasuk SWBI dan surat utang pemerintah.
2. cadangan khusus PPAP ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar :
 1. 5% dari aktiva produktif yang digolongkan dalam perhatian khusus
 2. 15% dari aktiva produktif yang digolongkan kurang lancar setelah dikurangi nilai agunan.
 3. 50% dari aktiva produktif yang digolongkan diragukan setelah dikurangi nilai agunan.
 4. 100% dari aktiva produktif yang digolongkan macet setelah dikurangi nilai agunan.
3. Cadangan khusus PPAP untuk piutang ijarah yang digolongkan dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet ditetapkan sekurang-kurangnya 50% dari masing-masing kewajiban pembentukan PPAP

Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat membuat Pencadangan Penghapusan Aktiva Produktif sebagai motif penjagaan atas kerugian aktiva produktif. PPAP dilakukan karena adanya pengakuan pendapatan secara *accrual* sehingga muncul akun piutang *ijarah* pada setiap pembayaran sewa yang dilakukan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya pencadangan PPAP pada Permata Bank

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Syariah dan Bank Muamalat dalam pelaporan keuangan adalah sebagai tindakan kehati-hatian terhadap kerugian dari aktiva produktif



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

5.1 Simpulan

Adapun daqri hasil penelitian yang sudah dilakukan terdapat kesimpulan sebagai berikut:

1. Terdapat ketidaksesuaian antara penerapan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *ijarah muntahiya bittamlik*, yakni dalam hal pemilikan aset dan pembebanan biaya perawatan. Aset yang menjadi aset ijarah, dalam produk *morgate* menjadi langsung menjadi milik nasabah secara legal serta biaya perawatan terkait aset yang di-*ijarah*-kan sepenuhnya ditanggung oleh nasabah. Penerapan pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Bank Muamalat, secara keseluruhan sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, akan tetapi pembebanan biaya perawatan terhadap aset diserahkan sepenuhnya kepada nasabah.
2. Perlakuan akuntansi terhadap transaksi-transaksi keuangan dalam pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada Permata Bank Syariah dan Bank Muamalat, secara keseluruhan sudah sesuai dengan PSAK 107, hanya saja

terdapat satu akun tambahan yang tidak ada dalam PSAK 107, yakni mengenai penghapusan piutang aktiva produktif.

3. Perbedaan yang terjadi mengenai aset *ijarah* yang langsung menjadi milik nasabah, dilakukan oleh Permata Bank Syariah karena ingin menciptakan rasa aman pada nasabah dan meminimalisir resiko kerugian pada pihak bank, sedangkan perbedaan yang berkenaan dengan pembebanan biaya perawatan aset yang sepenuhnya dilimpahkan kepada nasabah adalah karena aset secara keseluruhan berada di pihak nasabah, dan akan menjadi milik nasabah. Adanya pencatatan mengenai penghapusan piutang aktiva produktif disebabkan oleh adanya piutang *ijarah* yang penghapusannya tidak dapat *cover* oleh penyusutan aktiva.

Pada dasarnya perbedaan-perbedaan yang terjadi dalam praktek di lapangan adalah hal yang wajar terjadi, melihat perkembangan akuntansi syariah yang sampai pada saat ini masih dalam tahap perkembangan dan masih terus mengalami pembaruan-pembaruan.

5.2 Saran

5.2.1 Lembaga Syariah Terkait

Pada saat merealisasikan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan, sebaiknya pihak lembaga syariah melakukan peninjauan kembali pada hukum syariah yang ada, atau dalam hal ini adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 27 tentang

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

ijarah muntahiya bittamlik, sehingga pelaksanaan pembiayaan dapat dilakukan sesuai syariah secara menyeluruh.

5.2.2 *Ikatan Akuntan Indonesia*

Mengingat perkembangan bank syariah yang semakin pesat dari tahun ke tahun, lembaga IAI pastinya selalu melakukan pembaruan-pembaruan dalam merumuskan standar-standar laporan keuangan terkait dengan transaksi-transaksi keuangan yang terjadi pada lembaga keuangan syariah, khususnya perbankan syariah. Dalam hal pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, Bank Muamalat dan Permata Bank Syariah melakukan pencatatan terhadap penghapusan piutang aktiva produktif (PPAP), akan tetapi PPAP yang dilakukan masih sebatas ada di dalam PAPSI dan belum diatur standar pencatatannya dalam PSAK, sehingga penulis menyarankan lembaga IAI melakukan peninjauan terhadap pencatatan PPAP yang dilakukan perbankan syariah sehingga terdapat standar pencatatan serta penentuan besaran PPAP.

5.2.3 *Peneliti Selanjutnya*

Penelitian mengenai pencatatan PPAP pada akuntansi *ijarah* belum dilakukan secara mendalam, sehingga penulis menyarankan untuk peneliti yang akan melakukan penelitian selanjutnya, untuk lebih mendalami pencatatan terhadap PPAP yang dilakukan hampir seluruh bank syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Amin, Widjaja Tunggal. (2000). *Dasar-Dasar Analisis Laporan Keuangan*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bank Indonesia. (2008). *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah* [Online]. Tersedia: www.bi.go.id [27 Mei 2012].
- Blunt, Peter and D. Michael Warren. (1996). *Indigenous Organizations and Development*. ITP.
- Dewan Syariah Nasional MUI. (2002). *Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik*. Jakarta Pusat: MUI.
- Djarwanto Ps. (2001). *Pokok-Pokok Analisa Laporan Keuangan*. Yogyakarta: BPFE.
- Harahap, Sofyan Syafri. (2004). *Analisis Kritis Atas Laporan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Harahap, Sofyan Syafri. (2007). *Teori Akuntansi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Helfert, Erich A. (2003). *Technique of Financial Analysis, a Guide to Value Creation*, North America: Mc Graw Hill-Irwin,.
- Heri Sudarsono. (2003). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Yogyakarta: EKONISIA
- Ikatan Akuntan Indonesi. (2009). *Penerapan Standar Akuntansi Keuangan 101*. Jakarta: Graha Akuntan.
- _____. (2009). *Penerapan Standar Akuntansi Keuangan 1*. Jakarta: Graha Akuntan.

Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

- _____. (2009). *Penerapan Standar Akuntansi Keuangan 107*. Jakarta: Graha Akuntan.
- Iqbal, Hasan. (2002). *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Karim, Adiwarmanto A. (2001). *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Karim, Adiwarmanto A. (2004). *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: Rajawali Pers
- Kasmir. (2012). *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Rajawali Pers
- Keown, Arthur J, et al. (1996). *Basic Financial Management*. Singapore: Prentice Hall International, Inc.
- Libby, Robert, Libby, Patricia A., and Short, Daniel. (2007). *Financial Accounting, International Student Edition*. New York: McGraw Hill
- Moleong, J. Lexy. (2009). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya
- Mubarok, Jaih. (2004). *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah*. Bandung: Pustaka Bani Qurays.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP Akademi
- Munawir, S. (2002). *Akuntansi Keuangan Dan Manajemen*. Yogyakarta: BPFE.
- Nurhayati, Sri & Wasilah. (2009). *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

- Purwaatmadja, Karnaen A dan M. Syafi'I Antonio. (1992). *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf.
- Rachmadi, Usman. (2002). *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Islam Di Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Ramli, Hasbi. (2005). *Toeri Dasar Akutansi Syariah*. Jakarta: Renaisan
- Ridwan, Sundjaja. (2002). *Pengantar Manajemen Keuangan*. Jakarta: Prenhallindo.
- Ruslan, Rosady. (2003). *Metode Penelitian Public Relations & Komunikasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Smith, Adam & Mark Skousen. (2007). *The Big Three of Economics*. New York: M.E. Sharpe, Inc.
- Sugiyono. (2005). *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: ALFABET.
- Sukmadinata. (2006). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Rosdakarya
- Sumitro. (2004). *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutrisno. (2003). *Manajemen Keuangan, Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Yogyakarta: Ekonisia
- Syafi'I, Muhammad Antonio. (2001). *Bank Syariah Dari teori Keperaktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Wild, John J,et al. (2007). *Financial Statement Analysis*. New York: McGraw Hill

Wiyono, Slamet. (2005). *Cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah Berdasarkan PSAK dan PAPSI*. Jakarta: Grasindo.



Rizkita Effendi, 2013

ANALISIS PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI IJARAH DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu