

MEKANISME DAN PERLAKUAN AKUNTANSI IJARAH MUNTAAHIYA BITTAMLIK PADA BMT SIDOGIRI

Lailatul Adawiyah
lailatul.adawiyah@gmail.com
Fidiana

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia (STIESIA) Surabaya

ABSTRACT

This research is aimed to find out the IjarahMuntahiyaBittamlikfinancing mechanism (IMBT) and the accounting treatment in BMT UGT Sidogiri as one of the Islmaic Financial Institutions which has products based on the IMBT agreement and to analyze its compatibility with the SFAS 107, "Accounting of Ijarah". The result of the research shows that the implementation of this IMBT transaction, in general, is compatible with some issue which are regulated in that provision, even though there are some issues which have not compatible with the SFAS 107. the incompatibility is in the regulation of maintenance expenses which has been carried out by tenant (musta'jir) whereas these expenses have to be borne by the owner (mu'jir). The provision of transfer of ownership has been offered by using options which have been justified by the SFAS 107, i.e. Grant which has to be carried out at the Fatwah of National Sharia Board-Indonesian Council of Ulama, the ta'ziris allowed to be conducted in order to make the customers more discipline in carrying out their liabilities, ta'ziris the sanction in the form of fine of sum of money in which the agreement is signed, but this is not carried out the BMT. Based on this findings, it can be concluded that the accounting principles of BMT UGT SidogiriSepanjang branch has not compatible with the SFAS 107, and there is an incompatibility whit the provision of the Fatwah of National Sharia Board-Indonesian Council of Ulama in the imposition of fine.

Keywords: *Ijarah muntahiya bittamlik, baitul maal wattamwil, SFAS No. 107.*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) dan perlakuan akuntansi di BMT UGT Sidogiri sebagai salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki produk berdasarkan akad IMBT, serta menganalisis kesesuaiannya berdasarkan ketentuan PSAK 107 tentang "Akuntansi Ijarah". Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan transaksi IMBT tersebut secara umum telah sesuai dengan hal-hal yang diatur dalam ketentuan tersebut, walaupun ada beberapa hal yang belum sesuai dengan PSAK 107, ketidaksesuaian tersebut berada pada pengakuan beban pemeliharaan yang dilakukan oleh penyewa (musta'jir) sedangkan seharusnya beban tersebut merupakan tanggung jawab pemberi sewa (mu'jir).Ketentuan perpindahan kepemilikan yang ditawarkan menggunakan opsi yang dibenarkan dalam PSAK 107. Jika merujuk pada Fatwah Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI, ta'zir boleh dilakukan yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya, ta'zir yang dimaksud adalah berupa sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani, namun hal ini tidak diberlakukan oleh BMT. Atas dasar ini disimpulkan bahwa untuk prinsip akuntansinya BMT UGT Sidogiri cabang Sepanjang belum sesuai dengan PSAK 107, dan terdapat ketidaksesuaian dengan ketentuan Fatwah Dewan Syariah Nasioanal MUI dalam hal peneanaan denda.

Kata Kunci : *Ijarah muntahiya bittamlik, baitul maal wat tamwil, PSAK No. 107.*

PENDAHULUAN

Sistem perbankan syariah merupakan bagian dari konsep ekonomi Islam yang memiliki tujuan untuk membumikan sistem nilai dan etika Islam dalam wilayah ekonomi. Kelahiran lembaga perbankan syariah didorong oleh adanya desakan kuat dari orang islam yang ingin terhindar dari transaksi bank yang dipandang mengandung unsur riba. Adanya pelarangan riba dalam Islam merupakan pegangan utama bagi bank syariah dalam melaksanakan kegiatan usahanya, sehingga

kontrak utang piutang antara perbankan syariah dengan nasabah harus berada dalam koridor bebas bunga.

Di Indonesia, perkembangan bank syariah menunjukkan peningkatan yang semakin pesat dari tahun ke tahun. Adanya label syariah pada lembaga tersebut, memiliki kosekuensi pada operasionalnya harus selalu melaksanakan prinsip-prinsip syariah dalam seluruh produk dan oprasionalnya yang bersumber dari al-Quran maupun Sunah Rosulullah SAW. Peningkatan ini juga berimbas pada lembaga keuangan bukan bank, dimana banyak produk dan jasa yang ditawarkan harus sesuai dengan syariah atau hukum Islam sebagai alternatif bagi masyarakat, lembaga keuangan syariah kini telah dapat mengakomodir kebutuhan masyarakat baik dalam jangka waktu yang pendek maupun panjang. Hadirnya lembaga keuangan syariah disebabkan oleh desakan yang kuat dari umat Islam agar mereka terhindar dari transaksi yang dipandang mengandung unsur riba. Adanya pelarangan riba merupakan pedoman utama bagi lembaga keuangan syariah dalam melaksanakan transaksi bebas bunga baik dalam penghimpunan maupun penyaluran pada masyarakat.

Salah satu lembaga keuangan bukan bank yaitu BMT, yang beroperasi sebagai penghimpun dana dan penyalur dana bagi masyarakat, hubungan BMT dengan nasabah bersifat patner, dimana BMT dapat berlaku sebagai pembeli, penjual, maupun pihak yang memberi sewa kepada nasabah. Produk yang ditawarkan sangat bervariasi dengan prinsip saling menguntungkan dan menjunjung tinggi prinsip-prinsip keadilan, produk pengerahan dana masyarakat diwujudkan dalam bentuk simpanan giro, deposito, tabungan giro wadiah, deposito mudharabah dan tabungan mudharabah. Sedangkan produk pembiayaan tersebut dibagi menjadi empat prinsip yakni ; 1) Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil, yakni bentuk pembiayaan kepada anggota atau nasabah BMT akan menyertakan sejumlah modal baik uang tunai maupun barang untuk meningkatkan produktivitas usaha. Atas dasar transaksi ini BMT akan bersepakat dalam nisbah bagi hasil. Dalam setiap periode akuntansi (laporan usaha) anggota atau nasabah akan berbagi hasil sesuai dengan kesepakatan. Dengan kata lain BMT bertindak selaku hohibul mal dan anggota atau nasabah sebagai mudhorib. Sistem bagi hasil dapat diterapkan dalam bentuk pembiayaan *mudharabah* maupun *Musyarakah*; 2) pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli merupakan penyediaan barang modal maupun investasi untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja maupun investasi. Atas transaksi ini, BMT akan memperoleh sejumlah keuntungan. Karena sifatnya jual beli, maka transaksi ini harus memenuhi syarat dan rukun jual beli. Dilihat dari cara pengembaliannya system pembiayaan jual beli dapat dibagi menjadi dua yakni jual beli bayar cicil (*bai' bisamanil ajil*) dengan bayar tangguh (*bai' al murabahah*), dilihat dari pemanfaatannya, system jual beli ini dapat dibagi menjadi: *al murabahah*, *bai' as salam*, *bai' al istisna*; 3) pembiayaan berdasarkan prinsip jasa, pembiayaan ini disebut jasa karena pada prinsipnya dasar akadnya adalah *ta'awuni* atau *tabarru'i*. yakni akad yang tujuannya tolong menolong dalam hal kebajikan. Berbagai pengembangan dari akad *taawuni* meliputi: *al wakalah*, *al kafalah*, *al qard*, *al hawalah*, *ar rahn*; 4) pembiayaan berdasarkan prinsip sewa selain mengembangkan produk bagi hasil dan jual beli, BMT juga mengembangkan produk sewa. Dengan meliputi: *Al Ijarah* dan *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bit Tamlik*.

Ijarah merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan seseorang akan aset dapat terpenuhi tanpa harus membeli, akad *ijarah* ini banyak diminati oleh masyarakat karena menggunakan sistim sewa dan dianggap tidak memberatkan bagi mereka yang tidak memiliki modal cukup untuk membeli aset. *Ijarah* ini didasari pada pemindahan manfaat (hak guna) atas barang yang disewa bukan perpindahan atas kepemilikan barang. *Ijarah* sebenarnya menyerupai jual beli (*murabahah*), hanya saja apabila jual beli yang menjadi obyek transaksi adalah barang, sedangkan pada *ijarah* adalah kemanfaatan atas barang yang disewa dan jasa. Pada masa akhir kontrak sewa, dapat saja memberikan pilihan kepada penyewa untuk memiliki barang yang disewakan kepada penyewa, apabila ini terjadi maka akad sewanya disebut *ijarah muntahiya bittamlik* (sewa-menyewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan obyek sewa).

Ijarah muntahiya bittamlik merupakan sewa yang berahir kepemilikan atas barang yang disewakan, dalam pelaksanaannya nasabah pada awal melakukan akad sewa (*ijarah*) dan dalam akad dicantumkan wa'ad bahwa akan ada pemindahan barang dari penyewa terhadap yang menyewakan baik diawal akad, pertengahan ataupun ahir periode akad. Jika kepemilikan atas barang tersebut terjadi pada ahir periode maka pemindahan barang tersebut dapat dialihkan dengan jual beli atau hibah.

Penelitian ini bertujuan untuk untuk mengetahui mekanisme pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dan perlakuan akuntansi yang dilaksanakan BMT-UGT Sidogiri cabang Sepanjang.

TINJAUAN TEORETIS

Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)

Baitul maal wat tamwil (BMT) atau balai usaha mandiri terpadu adalah lembaga keuangan mikro (LKM) yang dioperasikan dengan prinsip bagi hasil untuk menumbuhkembangkan derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin, ditumbuhkan atas prakarsa dan modal awal dari tokoh-tokoh masyarakat setempat dengan berlandaskan pada sistem ekonomi yang salaam.

BMT merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa yang tidak menggunakan bunga tetapi menggunakan sistem bagi hasil, yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam yang tata cara beroperasinya mengacu pada Al-Qur'an dan Hadits khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dimana dalam tata cara bermuamalat itu dijauhi praktek-praktek yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur riba untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan. BMT sesuai namanya terdiri dari dua fungsi yaitu baitul maal dan baitut tamwil, baitul maal (rumah harta) lebih memfokuskan untuk mengumpulkan titipan dana zakat, infak dan sedekah serta menyalurkan dana nonprofit sesuai dengan peraturan dan amanahnya. Adapun untuk baitut tamwil (rumah pengembangan harta) lebih berfungsi untuk mengumpulkan dan menyalurkan dana komersial dengan melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro kecil serta mendorong kegiatan menabung dan menjunjung pembiayaan kegiatan ekonomi. Dari penggabungan keduanya, BMT mempunyai fungsi ganda yaitu fungsi sosial dan fungsi ganda. BMT menggunakan badan hukum koperasi dan sering disebut dengan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS).

BMT memiliki 2 visi/misi : yaitu visi/misi sosial yang diwujudkan melalui Baitul Maal, dan visi/misi bisnis yang diwujudkan melalui Baitut Tamwil. Dengan demikian strategi BMT dalam pemberdayaan ekonomi rakyat ini adalah dengan memadukan visi/misi sosial dan bisnis. Dalam segi operasi, BMT tidak lebih dari sebuah koperasi, karena ia dimiliki oleh masyarakat yang menjadi anggotanya, menghimpun simpanan anggota dan menyalurkannya kembali kepada anggota melalui produk pembiayaan/kredit. Oleh karena itu, legalitas BMT pada saat ini yang paling cocok adalah berbadan hukum koperasi. Baitul Maal-nya sebuah BMT, berupaya menghimpun dana dari anggota masyarakat yang berupa zakat, infak, dan shodaqoh (ZIS) dan disalurkan kembali kepada yang berhak menerimanya, ataupun dipinjamkan kepada anggota yang benar-benar membutuhkan melalui produk pembiayaan *qordhul hasan* (pinjaman kebijakan/bungan nol persen). Baitut tamwil, berupaya menghimpun dana masyarakat yang berupa : simpanan pokok, simpanan wajib, sukarela dan simpanan berjangka serta penyertaan pihak lain, yang sifatnya merupakan kewajiban BMT untuk mengembalikannya. Sedangkan produk pembiayaan tersebut dibagi menjadi empat prinsip yakni; 1) pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil, yakni bentuk pembiayaan kepada anggota atau nasabah BMT akan menyertakan sejumlah modal baik uang tunai maupun barang untuk meningkatkan produktivitas usaha. Atas dasar transaksi ini BMT akan bersepakat dalam nisbah bagi hasil. Dalam setiap periode akuntansi (laporan usaha) anggota atau nasabah akan berbagi hasil sesuai dengan kesepakatan. Dengan kata lain BMT bertindak selaku *shohibul mal* dan anggota atau nasabah sebagai *mudhorib*. System bagi hasil dapat diterapkan dalam bentuk pembiayaan *mudharabah* maupun *Musyarakah*; 2) pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli merupakan penyediaan barang modal maupun investasi untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja maupun investasi. Atas transaksi ini, BMT akan memperoleh sejumlah keuntungan. Karena sifatnya jual beli, maka transaksi ini harus memenuhi syarat dan rukun jual beli ; 3) pembiayaan berdasarkan prinsip jasa ,pembiayaan ini disebut jasa karena pada prinsipnya dasar akadnya adalah *ta'awuni* atau *tabarru'i*; 4) pembiayaan berdasarkan prinsip sewa selain mengembangkan produk bagi hasil dan jual beli, BMT juga mengembangkan produk sewa, dengan meliputi *Al Ijarah* dan *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bit Tamlik*.

Riba

Riba secara bahasa berarti ziyadah atau tambahan, dalam pengertian lain riba juga berarti tumbuh atau membesar. Sedangkan menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal secara bathil (Sumar'in, 2012: 21).

(Sudarsono, 2003: 1) mengatakan bahwa riba adalah penambahan, perkembangan, peningkatan, dan pembesaran yang diterima pemberi pinjaman dari jumlah pinjaman pokok sebagai imbalan karena menanggihkan atau berpisah dari sebagian modalnya selama periode tertentu. Ada beberapa pendapat dalam menjelaskan riba, namun secara umum terdapat benang merah yang menegaskan bahwa riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam meminjam secara bathil atau bertentangan dengan prinsip muamalat dalam Islam. Islam menganggap riba sebagai salah satu unsur buruk yang merusak masyarakat secara ekonomi, sosial maupun moral. Riba mengakibatkan seseorang menjadi rakus dan mementingkan diri sendiri. Riba juga dapat melahirkan rasa benci, marah dan dengki dalam diri orang-orang yang terpaksa membayar riba. Oleh karena itu Allah melarang umat Islam memberi atau memakan riba.

Ijarah

Secara bahasa *ijarah* berarti upah atau sewa, yang sesungguhnya menjualbelikan manfaat suatu harta benda. *Ijarah* berasal dari lafad *al Ajru* yang berarti *al 'Iwadhu* yang berarti ganti atau ongkos. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri dalam fatwa DSN- *ijarah* ialah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa akad *ijarah* sejenis dengan akad jual beli namun yang dipindahkan bukan hak kepemilikannya tapi hak guna atau manfaat, manfaat dari suatu aset atau dari jasa/pekerjaan, akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena bersifat komersil. Beberapa definisi *ijarah* diatas juga dapat disimpulkan bahwa *ijarah* adalah sebuah transaksi atas suatu manfaat, dalam hal ini manfaat menjadi objek transaksi, dan dalam segi ini *ijarah* dapat dibagi menjadi 2, yaitu; 1) *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat harta benda yang lazim disebut persewaan, misalnya menyewakan rumah, kendaraan pertokoan dan lain sebagainya; 2) *Ijarah* yang mentransaksikan manfaat atas jasa berasal dari karya atau dari pekerjaan seseorang.

Berdasarkan PSAK 107 *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah atau sewa (ujrah), tanpa diikuti perpindahan kepemilikan aset itu sendiri sedangkan *ijarah muntahiya bittamlik* (IMBT) merupakan *ijarah* dengan wa'ad (janji) dari pemberi sewa berupa perpindahan kepemilikan objek *ijarah* pada saat tertentu. Perpindahan kepemilikan suatu aset dari pemilik pada penyewa dalam IMBT yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *ijarah* telah diserahkan kembali kepada pemberi sewa. Kemudian untuk perpindahan kepemilikan akan dibuat akad baru, terpisah dari akad *ijarah* yang sebelumnya. Perpindahan ini dapat dilakukan melalui hibah dan penjualan ,dimana harga harus disepakati oleh kedua belah pihak sebelum akad penjualan namun pelaksanaan penjualan dapat dilakukan sebelum ,sesudah akad berahir atau penjualan secara bertahap sesuai wa'ad; 3) Jual, dan sewa kembali (sale and leaseback) atau transaksi jual, dan *ijarah*.

Adapun rukun *ijarah* ada 3, yaitu; 1) dua orang yang berakad (akid) yaitu mu'jir (orang yang menyewakan atau orang yang memberi upah) dan musta'jir (orang yang menyewa sesuatu atau menerima upah); 2) objek akad *ijarah* berupa manfaat aset/ma'jur dan pembayaran sewa atau manfaat jasa dan pembayaran upah; 3) ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu.

Sejalan dengan pengertian *ijarah* maka dasar hukum dari pembiayaan *ijarah* terdapat dalam Al-Qu'ar, yaitu dalam surat Az-Zukhruf dan Surat al-Baqarah. Surat Az-Zukhruf ayat 32 menyatakan "Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan kami telah meninggikan sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari pada apa yang mereka kumpulkan". Surat Al-Baqarah ayat 233 menyatakan "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh

orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.

Ijarah muntahiya bittamlik

Pengertian akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* berdasarkan undang-undang perbankan syariah, yang dimaksud dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang. Pembiayaan *Ijarah muntahiya bittamlik* merupakan salah satu bentuk kegiatan usaha bank syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang dilaksanakan berdasarkan prinsip syariah.

Pengertian akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* berdasarkan ketentuan Bank Indonesia, yang dimaksud dengan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang antara lessor/ muajjir (pemberi sewa) dengan lessee/musta'jir (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.

Pengertian akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang dimaksud dengan sewa beli (*al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*), yaitu perjanjian sewa menyewa yang disertai opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa.

Pengertian akad pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* berdasarkan PSAK 107 tentang akuntansi *Ijarah* ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu asset yang di-*ijarah*-kan dari pemilik ke-pada penyewa dalam *ijarah muntahiya bittamlik* dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *Ijarah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah.

Berdasarkan ketentuan - ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa: *ijarah muntahiya bittamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.

PSAK 107

Berdasarkan dengan dasar hukum *ijarah muntahiya bittamlik* maka pengakuan dan pengukuran *ijarah* dibagi atas akuntansi untuk pemberi sewa (mu'jir) dan akuntansi untuk penyewa (musta'jir). Objek *ijarah* diakui pada saat objek *ijarah* diperoleh sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan obyek *ijarah* yang berupa aset tetap mengacu ke PSAK 16: Aset Tetap dan aset tidak berwujud mengacu ke PSAK 19: Aset Tidak Berwujud.

Penyusutan aset objek *ijarah*, jika aset *ijarah* tersebut dapat disusutkan/diamortisasi maka penyusutan atau amortisasinya diperlakukan sama untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomisnya). Jika aset *ijarah* untuk akad jenis IMBT maka masa manfaat yang digunakan untuk menghitung penyusutan adalah periode akad IMBT. Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek *ijarah*. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun di-*ijarah*-kan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* selama 5 tahun. Dengan demikian, umur ekonomisnya adalah 5 tahun. Pendapatan sewa, diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa pada akhir periode pelaporan, jika manfaat telah diserahkan tapi perusahaan belum menerima uang, maka akan diakui sebagai piutang pendapatan sewa dan diukur sebesar nilai yang direalisasikan pada akhir periode pelaporan.

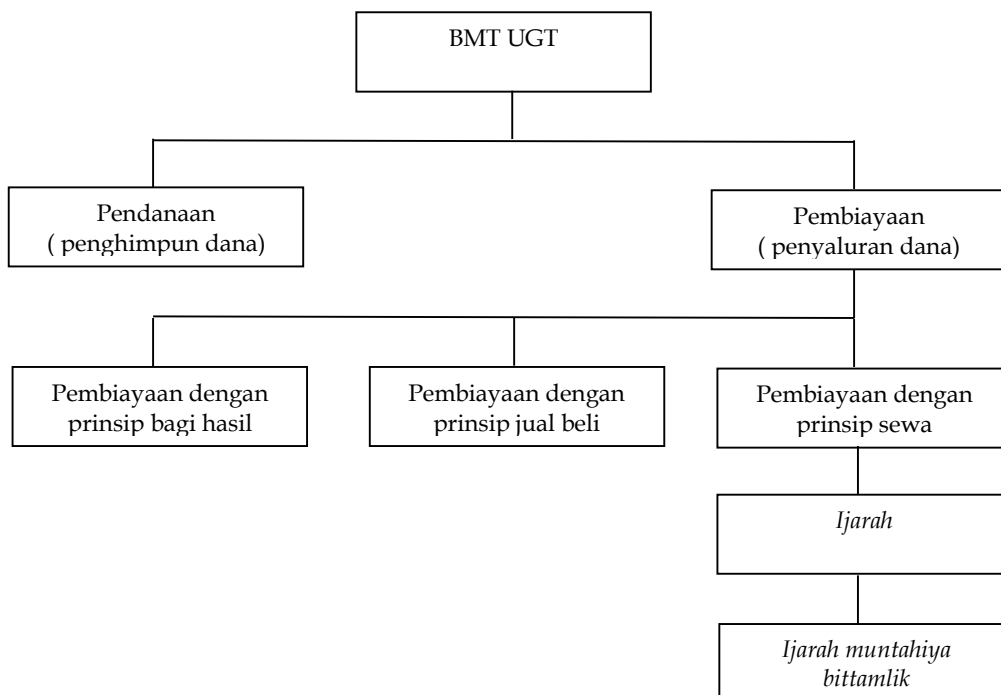
Pengakuan biaya perbaikan obyek *ijarah* adalah tanggungan pemilik, tetapi pengeluarannya dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik. sebagai berikut; 1) jika perbaikan rutin yang dilakukan oleh penyewa dengan persetujuan pemilik maka diakui beban pemilik pada saat terjadinya; 2) jika penyewa melakukan perbaikan tidak rutin diakui pada saat terjadinya; 3) dalam *ijarah muntahiya bittamlik* melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek *ijarah* yang dimaksud dalam 1) dan 2) ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek *ijarah*.

Pada saat perpindahan kepemilikan objek *ijarah* dari pemilik kepada penyewa dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* dapat dilakukan dengan cara; 1) hibah, maka jumlah tercatat objek *ijarah* diakui sebagai beban; 2) penjualan sebelum berakhirnya masa akad, sebesar sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian; 3) penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian; 4) penjualan objek *ijarah* secara bertahap, maka; a) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; b) bagian objek *ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut. Seluruh beban maupun keuntungan atau kerugian yang timbul akibat penjualan *ijarah* tersebut diakui sebagai beban/keuntungan/kerugian pada periode berjalan. Keuntungan/kerugian yang timbul tidak dapat diakui sebagai pengurang atau penambah dari beban *ijarah*. Penyajian, pendapatan *ijarah* disajikan secara neto setelah dikurangi beban-beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya.

Pengungkapan, pemilik mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*, tetapi tidak terbatas pada; 1) penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada; a) keberadaan wa'ad pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada wa'ad pengalihan kepemilikan); b) pembatasan-pembatasan, misalnya *ijarah* lanjut; c) agunan yang digunakan (jika ada); 2) nilai perolehan dan akumulasi penyusutan untuk setiap kelompok aset *ijarah*; 3) keberadaan transaksi jual dan *ijarah* (jika ada). Jika aset *ijarah* untuk akad jenis IMBT maka masa manfaat yang digunakan untuk menghitung penyusutan adalah periode akad IMBT. Jika aset *ijarah* untuk akad jenis IMBT maka masa manfaat yang digunakan untuk menghitung penyusutan adalah periode akad IMBT.

Rerangka Penelitian

Rerangka penelitian ini tampak pada Gambar 1:



Gambar 1
Rerangka Penelitian

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan menggunakan pendekatan studi kasus. Penelitian kualitatif merupakan penelitian dengan karakteristik masalah yang berkaitan dengan latar belakang dan kondisi terkini. Pada penelitian kualitatif data yang dihasilkan adalah berupa lisan dan tulisan yang diperoleh peneliti dengan cara melakukan observasi. Penelitian kualitatif menurut (Straus dan corbin,2003) dalam (Soewadji, 2012: 40) adalah penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat dicapai atau diperoleh dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara-cara lain dari kuantifikasi (pengukuran). Sedangkan pendekatan studi kasus menekankan pada pemahaman mengenai masalah dalam kehidupan berdasarkan kondisi yang ada.

Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh, dikumpulkan dan diolah secara langsung oleh peneliti. Data dapat diperoleh dengan cara melakukan wawancara kepada pihak-pihak yang terkait dengan obyek penelitian. Data sekunder merupakan data yang diperoleh secara tidak langsung, bisa melalui media perantara (diperoleh dan dicatat oleh pihak lain). Data sekunder dapat berupa buku-buku teori, jurnal, bukti, catatan atau laporan historis yang telah tersusun dalam arsip (data dokumenter), data sekunder juga dapat berupa gambaran umum perusahaan, struktur organisasi dan kebijakan yang digunakan oleh perusahaan.

Teknik Pengumpulan Data

Langkah-langkah yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data adalah dengan cara wawancara dan dokumentasi. Wawancara adalah salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengumpulkan data-data yang diperlukan. Wawancara dilakukan secara langsung menggunakan metode tanya jawab kepada pihak yang berkaitan dengan perusahaan untuk memberikan informasi tentang masalah yang berhubungan dengan objek yang diteliti. Dalam melakukan wawancara, peneliti akan melakukan wawancara dengan informan dalam perusahaan yang berwenang memberikan informasi informasi yang dibutuhkan, maka informan yang dapat dimintai informasi tersebut adalah kepala cabang BMT UGT Sidogiri cabang Sepanjang. Sedangkan untuk mendukung informasi yang telah diperoleh maka peneliti akan mewawancarai beberapa anggota yang ada di BMT UGT Sidogiri cabang sepanjang. Dokumentasi adalah pengumpulan data menggunakan dokumen perusahaan berupa dokumen-dokumen resmi, surat-surat, jurnal, dan buku harian. Dokumen-dokumen yang telah diperoleh dapat digunakan untuk mengecek kesesuaian data dengan data yang diperoleh sebelumnya.

Satuan Kajian

Penelitian ini dilakukan di kantor cabang BMT UGT Sidogiri yang berlokasi di Jalan Raya Ngelom Sepanjang Sidoarjo. Informan dalam penelitian adalah kepala cabang BMT UGT Sidogiri cabang Sepanjang, kepala cabang dipilih karena diharapkan dapat memberikan semua informasi yang dibutuhkan oleh peneliti, dalam penelitian ini fokus pada pembiayaan dengan sistem sewa *ijarah*. Adapun yang dianalisis adalah; 1) mekanisme pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*; 2) pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* membutuhkan perlakuan akuntansi yang menyeluruh sehingga dapat menghasilkan pengukuran akuntansi yang tepat dan sesuai dengan standar-standar yang telah diatur di Indonesia karena penerapan perlakuan akuntansi yang sesuai dengan standar dapat menjaga konsistensi, baik bagi internal perusahaan maupun bagi eksternal perusahaan.

Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif, yaitu penelitian yang menggunakan analisis data berdasarkan teknik analisis. Analisis yang dilakukan adalah dengan cara menganalisis isi atau pesan dari suatu dokumen. Analisis kualitatif adalah analisis yang tidak menggunakan model statistika, model matematika dan model ekonometrika. Analisis data yang dilakukan hanya terbatas pada teknik pengolahan data perusahaan. Untuk melakukan pengolahan data maka langkah-langkah

yang digunakan adalah sebagai berikut; 1) memahami mekanisme pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dengan baik, yang merupakan pembiayaan dengan sistem sewa dan diakhiri dengan kepemilikan oleh BMT UGT Sidogiri; 2) melakukan pengolahan data mekanisme pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* dan perlakuan akuntansi pada pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik*.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penerapan Akad *Ijarah muntahiya bittamlik* dalam Pembiayaan pada BMT-UGT Sidogiri

Pembiayaan yang diajukan kepada BMT dengan tujuan membantu anggota dalam mendapatkan aset yang diperlukan, baik untuk tujuan konsumtif maupun produktif terdapat dua pembiayaan, yakni murabahah dengan *Ijarah muntahiya bittamlik*. Memiliki tujuan dan manfaat yang sama tidak membuat murabahah dengan *Ijarah muntahiya bittamlik* memiliki pemerataan dalam penyaluran pembiayaannya, sebagian perbankan tidak menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada penyaluran pembiayaan karena rumitnya skema akad tersebut.

Ijarah muntahiya bittamlik diawali dengan menggunakan akad sewa dan diakhiri oleh pemindahan kepemilikan, dalam pemenuhan kebutuhan kepemilikan aset kepada anggota yang bersangkutan, sehingga alur dalam skema pembiayaan yang dilakukan berdasarkan 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 anggota. Adapun cara pemindahan kepemilikan dilakukan sesuai akad yang telah disepakati, bisa dengan dihibahkan dari BMT ke pada anggota, atau BMT menjual aset tersebut kepada anggota dengan harga yang telah disepakati kedua belah pihak.

BMT UGT Sidogiri merupakan salah satu lembaga yang menerapkan akad *ijarah muntahiya bittamlik*, berdasarkan hasil wawancara dengan Ust. Abdulloh, produk pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pada BMT UGT Sidogiri ada dua jenis, seperti halnya yang telah dipaparkan oleh Ust. Abdulloh selaku Kepala Cabang Pembantu bahwa :

“Pembiayaan ijarah muntahiya bittamlik di BMT UGT Sidogiri itu ada di dua produk, yaitu pembiayaan investasi yang biasanya asetnya berupa kendaraan, mesin dan sebagainya tergantung permintaan anggota yang jelas tujuannya bersifat produktif, dan satu produk lagi adalah pembiayaan multi griya barokah (UGT MGB) dan biasanya ijarah muntahiya bittamlik ,kalau jangka waktu akadnya ya tergantung permintaan anggotanya, bisa jangka pendek, menengah atau panjang.”

Syarat-syarat yang wajib dipenuhi oleh calon anggota jika ingin mendapatkan pembiayaan adalah; 1) foto copy identitas/ KTP suami istri yang berlaku (3 lembar); 2) foto copy Kartu Keluarga (2 lembar); 3) foto copy Akta Nikah (2 lembar); 4) foto diri (suami 1 lembar istri 1 lembar); 5) foto copy jaminan (2 lembar); 6) foto copy legalitas usaha berbadan hukum antara lain SIUP, TDP, Akta Pendirian Usaha, NPWP, laporan keuangan (masing-masing 1 lembar). Syarat-syarat ini sebenarnya tidak jauh berbeda dengan Bank syariah tetapi pada BMT-UGT Sidogiri lebih ditekankan pada persyaratan yang bebas riba, maksiat dan gharar. Ini dilakukan agar pembiayaan yang diberikan murni syariah dan dalam pelaksanaannya terhindar dari kecurangan-kecurangan yang mungkin terjadi.

Pada pembiayaan *ijarah muntahiyah bittamlik*, calon anggota harus memenuhi prosedur pelaksanaan pembiayaan yang ditetapkan oleh BMT. Persyaratan dan proses pembiayaan yang merupakan prosedur pelaksanaan pembiayaan dilakukan untuk mengetahui calon anggota yang beritikad baik/jujur dan usaha calon anggota layak untuk menerima pembiayaan. Itikad baik dan kejujuran calon anggota anggota dibutuhkan dalam pelaksanaan perjanjian pembiayaan. Hal tersebut harus dinilai oleh BMT yang menyalurkan pembiayaan agar tidak terjadi pembiayaan bermasalah. Walaupun begitu itikad baik juga harus ada pada BMT untuk melaksanakan perjanjian pembiayaan berdasarkan hak dan kewajiban yang sudah disepakati dan sesuai dengan prinsip syariah. Itikad baik dalam diri calon anggota dapat dilihat dari penilaian karakter atau kepribadiannya selama ini. Dalam hal ini pihak BMT mengumpulkan keterangan dan meminta pendapat dari rekan-rekan anggota mengenai reputasi, kebiasaan, pribadi dan lainnya.

Adapun prosedur dan proses pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* di BMT UGT Sidogiri yaitu, setiap calon anggota yang melakukan kerjasama termasuk melakukan kegiatan *ijarah muntahiya bittamlik* harus memenuhi prosedur pembiayaan. Pertama pemohon datang ke kantor BMT-UGT untuk mengajukan pembiayaan. Kedua BMT akan menerima dan melayani pemohon pembiayaan serta melakukan identifikasi dengan menanyakan identitas pemohon dan tujuan dari pengajuan pembiayaan, serta menjelaskan produk-produk pembiayaan yang ada di BMT-UGT dan menyiapkan berkas permohonan pembiayaan kepada pemohon. Ketiga pemohon mengisi formulir permohonan pembiayaan beserta kelengkapan persyaratan dan menyerahkan formulir tersebut kepada BMT. Keempat BMT memproses permohonan pembiayaan dengan cara-cara sebagai berikut, pertama yaitu memeriksa formulir permohonan pembiayaan beserta kelengkapannya, kedua memberikan informasi kepada pemohon tentang rencana survey, melakukan survey ke rumah pemohon pembiayaan maksimal tiga hari setelah pengajuan dengan berpedoman pada dasar 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, Collateral*) ; a) *Character* , melakukan analisis terhadap karakter pemohon dengan tujuan untuk mengetahui bahwa pemohon mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas; b) *Capacity*, analisis untuk mengetahui kemampuan keuangan pemohon dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan, cara yang digunakan pada BMT UGT Sidogiri adalah dengan melihat laporan keuangan, putaran usaha (*turn over/ product life sircle*), omset usaha, persediaan barang dan bahan baku memeriksa slip gaji dan rekening tabungan, survey ke lokasi usaha pemohon; c) *Capital*, modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan, untuk mengetahui capital cara yang digunakan adalah laporan keuangan pemohon, atau melihat jumlah aset yang dimiliki pemohon, modal sendiri, modal tambahan, adakah beban hutang di lembaga lain; d) *Condition of economy*, merupakan analisis terhadap kondisi ekonomi, BMT perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha pemohon dimasa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha pemohon karena hal ini berpengaruh pada pembayaran pemohon ; e) *Collateral*, merupakan agunan yang diberikan kepada pemohon atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal pemohon tidak dapat membayar angsurannya, maka BMT dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya. Melihat apakah agunan bersertifikat hak milik, jika tidak milik sendiri adakah surat kuasanya. Kelima rapat Komite, rapat komite ini dilakukan oleh Tim Komite yang terdiri dari pengurus dan kepala cabang, dalam rapat komite ini akan membahas kecenderungan dari hasil survey lapangan dengan produk yang ada di BMT . Kelima keputusan/persetujuan dari rapat komite kemudian akan dimusyawarahkan kepada pemohon dan disinilah ada penawaran langsung kepada pemohon tentang produk pembiayaan dan adanya penjelasan kepada pemohon tentang produk syariah, musyawarah ini dilakukan sampai adanya kesepakatan antara BMT dan pemohon, jika pemohon belum menjadi calon anggota/anggota di BMT, maka wajib menjadi calon anggota BMT terlebih dahulu dengan cara membuka rekening tabungan. Keenam realisasi pembiayaan adanya kesepakatan antara kedua belah pihak akan menghantarkan proses pembiayaan ini pada proses terakhir yaitu realisasi pembiayaan. Dari rangkaian proses pembiayaan biasanya kalau calon anggota baru selama lima hari, namun, kalau calon anggota/anggota lama dan pernah melakukan pembiayaan sebelumnya serta dikategorikan baik maka proses pembiayaan biasanya dua sampai tiga hari saja. Saat realisasi maka kedua belah pihak melakukan akad dan menandatangani lembar realisasi akad sebagai bentuk kesepakatan.

Pemaparan berikutnya adalah mengenai penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan yang dilakukan, BMT tidak diperkenankan memiliki persediaan barang, maka BMT tidak memiliki stock persediaan barang, sehingga aset yang dibutuhkan calon anggota harus diperoleh terlebih dahulu barulah selanjutnya dilakukan akad. Terkait dengan perolehan aset yang menjadi objek pembiayaan dapat dilakukan dengan cara calon anggota/anggota sendiri yang melakukannya dengan akad wakalah, dalam perolehan aset tersebut uang muka pembayaran kepada pihak ketiga selaku penjual dibayarkan oleh calon anggota/anggota sebagai tanda jadi, baru setelah itu anggota melakukan akad kepada BMT. 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 BMT selaku penyewa, berdasarkan penjelasan yang dipaparkan oleh Ust. Farid Nur Cahyono terkait dengan kepemilikan aset setelah diperoleh dari pihak ketiga adalah sebagai berikut:

“Setelah aset dibeli ya menjadi atas nama BMT, nanti kalau sudah terjadi pemindahan kepemilikan di akhir / pertengahan akad, barulah dipindah atas nama anggota, jadi ada dua kali pemindahan kepemilikan, pertama dari pihak ketiga atau penjual aset ke BMT, lalu dari BMT ke calon anggota/ anggota.”

Akad dilakukan setelah BMT dan anggota mencapai kesepakatan dalam hal harga pokok dan margin keuntungan, *ijarah muntahiya bittamlik* merupakan akad sewa yang diakhiri dengan pemindahan pemilikan oleh karena itu pembiayaan yang dilakukan diawal menggunakan akad sewa (*ijarah*) disertai dengan wa'ad (janji). Kemudian diakhir akad ketika terjadi pemindahan kepemilikan BMT akan melakukan akad kembali bil bai' atau bil hibah. Ust. Farid Nur Cahyono menjelaskan mengenai pemindahan pemilikan aset yang menjadi objek sewa semua produk dilakukan dengan cara dihibahkan atau penjualan.

Harga sewa, banyak harga sewa ini ditentukan berdasarkan jenis objek sewa yang dimiliki tanpa memperhatikan akad yang dipergunakan dan jangka waktu sewa yang dilakukan, juga banyak yang beranggapan bahwa harga sewa ini merupakan pendapatan yang harus dibagikan dalam pembagian hasil usaha (profit distribusi). Dalam fatwah DSN nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan kedua, butir 7 dijelaskan bahwa Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar anggota kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam *Ijarah*. Dalam ketentuan ini dapat dilihat bahwa dalam jual beli terkandung harga pokok atau harga perolehan dan harga jual dimana selisih harga jual dan harga perolehan merupakan keuntungan yang diperoleh dari jual beli. Oleh karena itu dalam transaksi *ijarah* juga terkandung harga perolehan sewa dan harga sewa yang merupakan harga jual yaitu harga harus dibayar oleh penyewa.

Margin keuntungan ditentukan bersama sesuai dengan kesepakatan awal yang dilakukan antara BMT dengan calon anggota/anggota, penentuan margin keuntungan pada BMT-UGT Sidogiri adalah sebesar 25%-30%. Atau sesuai dengan kesepakatan BMT dengan calon anggota/anggota, karena sifat dari margin tersebut transparan. Margin keuntungan bersifat tetap selama angsuran, berlaku sejak akad pembiayaan hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan, untuk angsuran pokok bersifat tetap dan untuk angsuran margin keuntungan bersifat tidak tetap. Pembayaran angsuran pertama dilakukan satu bulan setelah pembiayaan diberikan kepada calon anggota/anggota, pembayaran angsuran dapat dilakukan dengan cara menyetorkan kepada BMT melalui tabungan atau menyetorkan angsuran secara langsung kepada BMT sebesar angsuran pokok ditambah dengan margin keuntungan.

Semua pembiayaan yang ada pada BMT-UGT Sidogiri tidak dikenakan denda, namun diselesaikan secara kekeluargaan. Ketika terdapat anggota yang belum bisa menyelesaikan pembiayaan maka pihak BMT akan melakukan penagihan kerumah anggota. Biasanya penagihan dilakukan oleh pihak marketing BMT UGT Sidogiri, penagihan dilakukan karena adanya kemungkinan anggota sibuk sehingga belum bisa melakukan pembayaran angsuran, selain itu pihak BMT bisa bertemu langsung dengan anggota sehingga dapat mempertanyakan apa saja kendala yang dihadapi sehingga terjadi kemacetan pembayaran, jika anggota bersifat terbuka dan selalu melakukan komunikasi dengan BMT, bisa saja BMT memberi masukan atau keringan terhadap angsuran pembiayaan, BMT dapat memberi keringan dengan cara mengurangi jumlah angsuran, untuk mendapatkan keringan tersebut anggota harus menyertakan bukti-bukti atau alasan mengapa anggota belum bisa membayar angsuran, BMT akan melakukan musyawarah untuk menemukan solusi mengenai kelanjutan pembiayaan.

Perlakuan Akuntansi Menggunakan Akad *Ijarah muntahiya bittamlik* pada BMT UGT Sidogiri

PSAK 107 merupakan standar pencatatan akuntansi yang menjadi acuan terhadap transaksi-transaksi keuangan yang terjadi pada akad *ijarah muntahiya bittamlik*. Pada waktu sebelum penelitian Ust. Jalaluddin selaku teller/kasir mengatakan bahwa BMT UGT Sidogiri juga mengacu pada PSAK 107 dalam pencatatan transaksi keuangan akan IMBT. Perolehan aset dilakukan oleh pihak BMT

sendiri, dan nilai aset dicatat sebesar pengeluaran tunai yang dilakukan oleh BMT, seperti yang dipaparkan oleh Ust. Jalaluddin sebagai berikut:

“Untuk pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan BMT juga mengacu pada PSAK 107 tentang *Ijarah*. Untuk besaran nilai asetnya ya tergantung berapa besar uang tunai yang dikeluarkan oleh BMT, besaran nilai tunai yang dikeluarkan tergantung pada apa yang ingin disewa oleh anggota.”

Biaya Perolehan

Biaya perolehan diatur dalam PSAK 107 (2009) sebagai berikut. Obyek *Ijarah* diakui pada saat obyek *Ijarah* diperoleh sebesar biaya perolehan. Biaya perolehan obyek *Ijarah* yang berupa asset tetap telah mengacu pada PSAK 16 mengenai Asset Tetap dan Asset Tidak Berwujud mengacu pada PSAK 19.

Misalnya, Bapak munawir memerlukan sebuah kendaraan (sepeda motor) untuk kegiatan operasional toko, bapak munawir memerlukan kendaraan tersebut tanggal 1 november 2016 dengan cara menyewa selama 3 tahun, kemudian membelinya di ahir masa penyewaan. Penjual sepeda motor (dealer) memberikan sepeda motor tersebut seharga Rp.21.000.000 pembelian secara tunai, sedangkan kemampuan keuangan bapak munawir tidak memungkinkan , untuk itu bapak munawir datang ke BMT untuk mengajukan pembiayaan , dan BMT menginginkan prosentase keuntungan sebesar 25% dari transaksi ini. BMT menggunakan akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* untuk mengatasi masalah pembiayaan pada bapak munawir. ketika BMT membeli sepeda motor pada dealer secara tunai, Objek *ijarah* diakui pada saat objek *ijarah* diperoleh sebesar biaya perolehan.

Persediaan kendaraan	xxx	
Kas		xxx

Pada saat dilakukan akad, dimana sudah disepakati berapa ujah yang akan diperoleh oleh pihak BMT dan anggota menyepakati, maka pencatatan yang dilakukan oleh BMT adalah

Aset barang IMBT	xxx	
Persediaan kendaraan	xxx	

Penyusutan dan Amortisasi

Akhir tahun, saat BMT akan menyusun laporan keuangan maka aktiva *Ijarah* tersebut akan disusutkan sesuai dengan ketentuan PSAK 107, yaitu, obyek *Ijarah* disusutkan atau diamortisasi sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk asset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis). Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek *Ijarah*.

Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai sepuluh tahun di*Ijarahkan* dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* selama lima tahun, dengan demikian umur ekonomisnya adalah lima tahun. Pengaturan penyusutan obyek *Ijarah* yang berupa asset tetap telah sesuai dengan PSAK 16: Asset Tetap dan Amortisasi Asset Tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: Asset Tidak Berwujud. Ketentuan ini termuat dalam PSAK 107 paragraf 13.

Asset yang diperoleh untuk *Ijarah* adalah asset yang dijadikan obyek sewa (*Ijarah*) dan diakui sebesar harga perolehan. Obyek sewa dalam transaksi *Ijarah* telah disusutkan sesuai kebijakan penyusutan asset sejenis yang digunakan, sedangkan obyek sewa dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* disusutkan sesuai masa sewa dan menggunakan metode garis lurus, pada akad IMBT tidak ada nilai sisa aset , sebab di akhir masa sewa BMT berkomitmen untuk menjual/menghibahkan aset IMBT tersebut, maka dari itu BMT menghitung dan mencatatat sebagai berikut :

$$\frac{\text{Harga perolehan}}{\text{Masa sewa}} =$$

Beban Penyusutan aset IMBT	xxx	
Akumulasi Penyusutan aset IMBT		xxx

Pendapatan dan Beban

Pembiayaan dengan akad *ijarah muntahiya bittamlik* pasti terdapat transaksi sewa-menyewa sehingga muncul pula pendapatan sewa yang diakui oleh BMT. Pengakuan pendapatan sewa yang dilakukan oleh BMT UGT Sidogiri adalah sebesar harga sewa yang sudah ditetapkan dalam akad yang mana telah diberlakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak adalah sebesar nilai tunai yang dikeluarkan BMT pada saat perolehan aset ditambah nilai margin atau keuntungan yang sudah menjadi kebijakan BMT. Harga sewa yang dibayarkan setiap jangka waktu yang sudah disepakati diakui sebagai pendapatan sewa, dimana pendapatan sewa diakui dengan metode chas basis, yakni dicatat pada saat anggota membayar sewa dan dicatat sebesar yang diterima oleh BMT.

Kas	xxx	
Pendapatan sewa IMBT		xxx

Transaksi keuangan lainnya yang terkait dengan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik* adalah mengenai beban, Aplikasi di lapangan biaya perbaikan dibebankan kepada anggota sebagai penyewa sehingga yang melakukan pencatatan mengenai biaya perbaikan adalah anggota sebagai penyewa, begitu pula biaya-biaya terkait dengan pengadaan aset seperti biaya angkut, biaya surat-surat dan lain-lain (sesuai syarat penyerahan barang) sampai aset tersebut dapat dipergunakan, biaya balik nama pada ahir akad ketika penyerahan objek sewa menjadi milik penyewa, semua menjadi tanggung jawab penyewa.

Perpindahan Kepemilikan.

Pada saat perpindahan kepemilikan, obyek *Ijarah* dari pemilik kepada penyewa dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* akan diperlakukan sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan pada PSAK 107. Hibah, Pada opsi hibah, jumlah tercatat obyek *Ijarah* diakui sebagai beban. Sebagai contoh, pada kendaraan (sepeda motor) disewakan dengan masa sewa 3 tahun dengan sewa per bulan Rp. 729.200, setelah 3 tahun selesai pembayaran sewa kendaraan (sepeda motor) ini dihadiahkan kepada anggota penyewa, maka pada saat penyerahan akan dicatat sebagai berikut:

Akumulasi penyusutan aset IMBT	xxx	
Aset IMBT		xxx

Penjualan sebelum masa akad, pada opsi penjualan sebelum masa akad, selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian. Misalnya, dengan contoh sebelumnya kendaraan (sepeda motor) yang sudah dibayar sewanya selama 2 tahun dan kemudian pihak BMT menjual kepada anggota (penyewa) dengan harga sebesar sisa sewa yaitu 1 tahun sewa : $12 \times \text{Rp } 729.200 = \text{Rp } 8.750.400$ Penyusutan untuk 2 tahun sampai dengan penjualan : $2 \times \text{Rp } 7.000.000 = \text{Rp } 14.000.000$, jadi pada saat penjualan kendaraan, BMT mencatat sebagai berikut:

Kas	Rp. 8.750.400	
Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp. 14.000.000	
Keuntungan penjualan aset IMBT	Rp. 1.750.000	
Aset IMBT		Rp. 21.000.000

Penjualan setelah selesai masa akad, untuk opsi penjualan setelah selesai masa akad, selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian. Jurnal yang dibuat oleh BMT,

Kas	xxx	
Akumulasi penyusutan aset IMBT	xxx	
Keuntungan penjualan aset IMBT		xxx
Aset IMBT		xxx

Penyajian

BMT telah menyajikan pendapatan *Ijarah* sesuai dengan yang telah diatur dalam PSAK 107 paragraf 31, yaitu secara neto setelah dikurangi beban yang terkait, misalnya, beban penyusutan.

Pengungkapan

BMT dalam pengungkapan laporan keuangannya telah memenuhi standar yang diatur PSAK 107 paragraf 32-33. Yaitu, penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi; keberadaan wa'ad pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan, pembatasan-pembatasan, agunan-agunan yang digunakan, nilai perolehan dan akumulasi penyusutan.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Simpulan hasil penelitian ini dapat dikemukakan sebagai berikut : (1) diketahui bahwa BMT UGT Sidogiri Cabang Sepanjang tidak menggunakan konsep bunga (riba) dalam menentukan nilai angsuran (ujrah) karena jumlah yang dibayar oleh penyewa mulai awal akad sampai berakhirnya masa akad itu tetap sama, tidak ada denda jika mengalami keterlambatan pembayaran dan tidak ada potongan jika melakukan pelunasan lebih awal. Margin yang ditetapkan oleh BMT UGT Sidogiri Cabang Sepanjang bersifat transparan, dan bisa dilakukan negosiasi dengan penyewa (musta'jir) apabila dirasa memberatkan salah satu pihak. Karena pada prinsipnya BMT menerapkan asas saling membantu, sistem negosiasi yang diterapkan oleh BMT ini berlaku untuk semua nasabahnya, tidak membedakan perlakuan kepada semua nasabahnya. Nasabah dapat melakukan penawaran atas harga jual yang diinginkan BMT, namun BMT UGT Sidogiri Cabang Sepanjang tetap mengacu pada harga pasar yang berlaku pada saat itu untuk aset sejenis. (2) BMT UGT Sidogiri Cabang Sepanjang menggunakan definisi IMBT seperti yang tercantum dalam PSAK 107 sehingga tidak terjadi kerancuan dalam pelaksanaannya. Ketentuan perpindahan kepemilikan yang ditawarkan oleh BMT UGT Sidogiri Cabang Sepanjang menggunakan opsi yang dibenarkan dalam PSAK 107, yakni hibah yang harus dilakukan pada akhir masa akad, penjualan sebelum akhir masa akad, dan penjualan pada akhir masa akad, namun BMT tidak menggunakan penjualan secara bertahap, adanya kejelasan isi akad yang digunakan menghindari adanya gharar (ketidakpastian) yang sesuai dengan perintah Rasulullah SAW yang melarang untuk melakukan dua akad dalam suatu proses akad transaksi tertentu. (3) Kebijakan akuntansi yang dilakukan atas transaksi IMBT yang diterapkan pada BMT mengacu pada akuntansi PSAK 107, dimana PSAK 107 pada paragraf 18 mengatur tentang biaya perbaikan objek ijarah menjadi tanggung jawab pihak pemilik, hal ini tidak sesuai dengan yang diterapkan oleh pihak BMT, dimana biaya-biaya yang timbul akibat kerusakan atau kecacatan aset yang disewakan bukan merupakan bagian dari tanggung jawab BMT UGT Sidogiri sebagai pemilik aset, BMT menganggap bahwa manfaat atas aset yang disewakan tersebut diperoleh oleh penyewa, oleh karena itu penyewa pula yang bertanggung jawab atas keutuhan aset yang disewanya, penyewa wajib menanggung seluruh biaya perbaikan, kerusakan aset ijarah dan apabila kerusakan tersebut mengakibatkan aset tersebut kehilangan kemampuannya untuk beroperasi maka penyewa wajib mengganti dengan aset sejenis. (4) Akad ijarah muntahiyah bittamlik yang dilakukan oleh BMT UGT Sidogiri telah sesuai dengan Fatwah Dewan Syariah Nasional MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang ketentuan umum al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik, Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik, selain itu perjanjian untuk melakukan akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani, dimana hak dan kewajiban setiap pihak juga harus dijelaskan dalam akad. BMT UGT Sidogiri juga melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu hal ini juga sesuai dengan Fatwah DSN. Namun pada akad perpindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, menurut DSN hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai, pada BMT tidak demikian, hibah yang harus dilakukan pada akhir masa akad, sedangkan penjualan bisa dilakukan sebelum akhir masa akad atau pada akhir masa akad. Berkaitan dengan sanksi yang diberikan kepada anggota yaitu denda (*ta'zir*), BMT belum melakukan sesuai dengan ketentuan Fatwah Dewan Syariah Nasional MUI NO: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, sanksi yang

dikenakan LKS kepada anggota yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja, sanksi tersebut dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani, namun yang diterapkan oleh BMT UGT Sidogiri tidak demikian, pihak BMT tidak mengenakan denda pada semua pembiayaannya, khususnya pembiayaan yang menggunakan akad ijarah muntahiya bittamlik, karena BMT memilih melakukan dengan cara kekeluargaan, yaitu dengan cara mengunjungi tempat anggota, mengevaluasi apa yang menjadi penyebab anggota melakukan keterlambatan, sehingga pihak BMT bisa mencari jalan keluar untuk memecahkan permasalahan yang ada.

Saran

Menggali informasi lebih dalam mengenai akad ijarah dan *ijarah muntahiya bittamlik* dan mempertimbangkannya sebagai pilihan dalam memanfaatkan instrumen keuangan syariah. Melanjutkan dan mengembangkan penelitian terkait penerapan akad IMBT pada lembaga keuangan syariah dan lembaga keuangan konvensional lainnya di Indonesia sehingga guna memberikan informasi atas perbedaan pada masing-masing lembaga. Penelitian selanjutnya dapat meneliti tentang kesesuaian penerapan akad IMBT pada perusahaan penyewa (mustajir). Bagi BMT, biaya perbaikan jika melekat langsung ke objek *ijarah* seharusnya merupakan tanggung jawab BMT sebagai pemberi sewa. Jika perbaikan tersebut tidak melekat langsung pada objek ijarah dan nilainya tidak material boleh dibebankan kepada penyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Fatwah Dewan Syariah Nasional No: 09/DSN-MUI/IV/2000. *Pembiayaan ijarah*.
Fatwah Dewan Syariah Nasional NO: 17/DSN-MUI/IX/2000. *Sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran*.
Fatwah Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002. *Al-ijarah al-muntahiya bi al-tamlik*.
Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 107. 2009. *Pengukuran, pengakuan, penyajian dan pengungkapan ijarah*. Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah. Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI).
Siamat, D. 2005. *Manajemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*. Edisi Kelima. Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia. Jakarta.
Soewadji, Y. 2012. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Edisi Kedua. Mitra Wacana Media. Jakarta.
Sudarsono, H. 2003. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*. Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII. Yogyakarta.
Sumar'in. 2012. *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Edisi Pertama. Cetakan Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta.
Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. UII Press. Yogyakarta.
_____. 2011. *Akuntansi Transaksi Syariah*. Edisi Revisi. Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). Jakarta.