



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PENERAPAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYA*
BITTAMLIK (IMBT) BERDASARKAN FATWA DSN-MUI
No.27/DSN-MUI/III/2002 DAN PSAK 107 SERTA PERATURAN
BAPEPAM-LK NO. PER-04/BL/2007**

SKRIPSI

FITRIA SARI IRAWAN

1006812144

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
DEPOK
JULI 2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS PENERAPAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYA*
BITTAMLIK (IMBT) BERDASARKAN FATWA DSN-MUI
No.27/DSN-MUI/III/2002 DAN PSAK 107 SERTA PERATURAN
BAPEPAM-LK NO. PER-04/BL/2007**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Ekonomi**

**FITRIA SARI IRAWAN
1006812144**

**FAKULTAS EKONOMI
PROGRAM STUDI AKUNTANSI
DEPOK
JULI 2012**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : FITRIA SARI IRAWAN

NPM : 1006812144

Tanda Tangan :



Tanggal : 9 JULI 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh:

Nama : Fitria Sari Irawan
NPM : 1006812144
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi :
Indonesia : Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK No. 107 serta Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 pada PT ALIF
English : *Analysis of Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Financing Implementation According to Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002, PSAK 107 and BAPEPAM-LK Regulation No. PER-04/BL/2007 in PT ALIF*

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

Ketua : Catur Sasongko, S.E., MBA

(.....)

Pembimbing : Miranti Kartika Dewi, MBA

(.....)

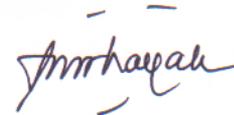
Anggota Penguji : Sri Nurhayati, S.E. M.M., S.A.S

(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 9 Juli 2012

KPS Ekstensi Akuntansi



Sri Nurhayati, S.E. M.M., S.A.S

NIP: 196003171986022001

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT atas berkat dan karunia-Nya di dalam penelitian ini. Merupakan sebuah kebahagiaan dan kebanggaan tersendiri untuk dapat menyelesaikannya dengan baik dan tepat waktu mengingat pengorbanan dan kerja keras yang mewarnai proses penyelesaian penelitian ini. Peneliti sadar untuk menyelesaikan penelitian ini tidak luput dari bantuan serta dukungan dari pihak lain. Oleh karena itu, peneliti ingin memberikan ucapan terima kasih serta bentuk penghormatan atas bantuan-bantuan yang tak ternilai harganya kepada:

1. Ibu Miranti Kartika Dewi, MBA, atas segenap perhatian, bantuan dan kesabaran Ibu selama masa bimbingan skripsi ini. Semoga Ibu selalu diberikan kesehatan dan dapat terus berkarya di dunia pendidikan. Terima kasih telah mengantarkan saya menjadi Sarjana Ekonomi, Bu..
2. Bapak Muchammad Arief Nurrochman, terima kasih atas bantuan, proses wawancara, diskusi dan saran-saran yang diberikan untuk menyelesaikan penelitian ini.
3. Segenap Dosen Pengajar FEUI. Terima kasih telah memberikan bekal ilmu yang akan menjadi modalku menuju kesuksesan.
4. Kedua orang tua tercinta. Bapak dan *Momsky, it's my next step to give a happiness for you both, dear!*
5. *My lovely* Mbah. *I couldn't stand here without your endless love, Mbah.*
6. Tim hore dan tim heboh, Pienboo dan Koko Achmad.. Dek, *I'll shine every single days of yours. Love you all..*
7. Keluarga besar Matu. *Thanks for everything, Matu! Ayo kita makan-makan trus belanja-belenji ☺*
8. Seluruh penghuni rumah Jalan Rimba Baru No. 16, *Families member wannabe*. Penelitian ini syarat pertamaku untuk menjadi anggota keluarga kalian. Terima kasih sudah menjadi keluarga kedua selama ini ☺
9. Bunyang, gue duluan jadi sarjana ya Bun. Sukses buat skripsinya! Semangaaat bunyangnya akuuu ☺

10. *Cole-cole* Kober. Nyalam & Sarce, *we are going to 'hajar' all questions from them, right?* Rizta, kamu harus detoks dari virus-virus 'alay' ya.. semangat skripsinya bebeb-bebebnnya akuuu!
11. Teman-teman senasib seperjuangan. Hey, kita sudah sampai di titik terakhir perjuangan di FEUI nih.. Perjuangan hidup sebentar lagi dimulai, kawan. *Be success for all of us!*
12. Pria masa depanku, Mas Muhamad Ari Kuntadi. *Fiuh*, akhirnya selesai juga sayang! *Thanks for being my everything, bey.* Sampai bertemu di pelaminan, sayang. *Much loves for you..*

Serta seluruh pihak, rekan, keluarga dan sahabat yang mungkin karena ketidaksengajaan namanya tidak saya cantumkan di sini. Terima kasih untuk bantuan dan doanya, saya yakin sekecil apapun bantuan dan doanya telah memberikan kontribusi atas masa depan. Semoga kita semua selalu dalam Ridho Allah.

Depok, 2 Juli 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS
AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fitria Sari Irawan

NPM : 1006812144

Program Studi : Akuntansi

Departemen : Akuntansi

Fakultas : Ekonomi

Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan Universitas Indonesia, **Hak bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-exclusive royalty free right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*
Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK 107
serta Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 pada PT ALIF**

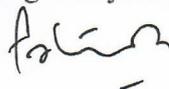
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di: Depok

Pada tanggal : 9 Juli 2012

Yang Menyatakan,



(Fitria Sari Irawan)

ABSTRAK

Nama : Fitria Sari Irawan
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* Berdasarkan Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK 107 serta Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 Pada PT ALIF

Penelitian ini bertujuan menjelaskan penerapan pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF sebagai salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki produk berdasarkan akad *IMBT*, serta menganalisis kesesuaiannya berdasarkan ketentuan yang berlaku di Indonesia, yaitu Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK 107 tentang “Akuntansi *Ijarah*” serta peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan transaksi *IMBT* tersebut sebagian besar telah sesuai dengan hal-hal yang diatur dalam ketentuan tersebut, walaupun ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan Fatwa dan PSAK. Ketidaksesuaian tersebut berada pada pengakuan beban pemeliharaan yang dilakukan oleh penyewa (*musta'jir*) sedangkan seharusnya beban tersebut merupakan tanggung jawab pemberi sewa (*mujjir*).

Kata kunci: *ijarah*, akad *ijarah muntahiya bittamlik*, lembaga keuangan syariah, perusahaan *multifinance* berdasarkan prinsip syariah, PSAK 107

ABSTRACT

Name : Fitria Sari Irawan
Study Program : Accounting
Title : Analysis of *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*
Financing Implementation According to Fatwa No.
27/DSN-MUI/III/2002, PSAK 107 and BAPEPAM-LK
Regulation No. PER-04/BL/2007 in PT ALIF

This study explains the practice of *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* financing in PT ALIF as one of Islamic financial institution who has a product based on *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* contract, with the analysis according to Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PSAK 107 and BAPEPAM-LK Regulation No. PER-04/BL/2007. The result shows that mostly of the practice of the *IMBT* financing is appropriate to those rules and policies, although it could not be stated as the best. There is a discrepancy at maintenance expense recognition which is as lessor's responsibility. Maintenance expense is recognized by lessee (*musta'jir*).

Key Words: *ijarah*, *ijarah muntahiya bittamlik* contract, Islamic financing institution, corporate of financing based on *sharia* principle, PSAK 107

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i	
Halaman Pernyataan Orisinalitas	ii	
Halaman Pengesahan	iii	
Kata Pengantar	iv	
Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi Tugas Akhir untuk Kepentingan Akademis	vi	
Abstrak	vii	
<i>Abstract</i>	viii	
Daftar Isi	ix	
Daftar Gambar	xi	
Daftar Grafik	xii	
Daftar Tabel	xiii	
Daftar Lampiran	xv	
BAB 1	PENDAHULUAN..... 1	
1.1	Latar Belakang Masalah..... 1	
1.2	Rumusan Masalah	3
1.3	Tujuan Penelitian	3
1.4	Manfaat Penelitian	4
1.5	Ruang Lingkup Penelitian	5
1.6	Metodelogi Pengumpulan Data	5
1.7	Sistematika Penulisan	5
BAB 2	LANDASAN TEORI 7	
2.1	Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah	7
2.2	<i>Ijarah</i>	9
2.2.1	Sejarah dan Pengertian <i>Ijarah</i>	9
2.2.2	Rukun dan Ketentuan Syariah Akad <i>Ijarah</i> dan <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)</i>	11
2.3	Perbedaan <i>Leasing</i> dan <i>Ijarah</i>	12
2.4	Peraturan-Peraturan yang Berkaitan dengan <i>Ijarah</i> dan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	14
2.4.1	Fatwa DSN-MUI	14
2.4.2	Peraturan BAPEPAM-LK	16
2.5	Stándar Akuntansi	16
BAB 3	GAMBARAN UMUM PT ALIF 22	
3.1	Profil Singkat PT ALIF	22
3.2	Visi dan Misi PT ALIF	23
3.2.1	Visi PT ALIF	23
3.2.2	Misi PT ALIF	23
3.3	Struktur Organisasi PT ALIF	25
3.4	Produk dan Layanan	26

BAB 4	PEMBAHASAN MASALAH	
4.1	Prosedur Transaksi <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	29
4.2	Analisis Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Transaksi <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i> pada PT ALIF terhadap Peraturan-Peraturan Terkait Transaksi Pembiayaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i>	35
4.2.1	Analisis Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Transaksi <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i> pada PT ALIF Terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002.....	35
4.2.2	Analisis Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Transaksi <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)</i> pada PT ALIF Terhadap Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 tentang Akad-akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah	38
4.3	Perlakuan Akuntansi atas Transaksi <i>IMBT</i> pada PT ALIF	45
4.3.1	Ilustrasi Kasus dan Pencatatan	47
4.3.2	Penyajian	50
4.3.3	Pengungkapan	50
4.3.4	Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi atas Transaksi <i>IMBT</i> pada PT ALIF Terhadap PSAK 107 tentang Akuntansi <i>Ijarah</i>	50
BAB 5	SIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Simpulan	55
5.2	Saran.....	58
DAFTAR REFERENSI	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1	Struktur Organisasi PT ALIF	25
Gambar 4.1	Flowchart Prosedur Transaksi <i>IMBT</i> pada PT ALIF.....	30

DAFTAR GRAFIK

Grafik 2.1	Jumlah Kontrak Jenis Kegiatan Pembiayaan	8
Grafik 2.2	Komposisi Jenis Kegiatan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah 2009 & 2010.....	8
Grafik 3.1	Portofolio Pembiayaan Berdasarkan Skema Pembiayaan (2009-2010)	28

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Perbedaan <i>Ijarah</i> dan <i>Leasing</i>	13
Tabel 2.2	Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan <i>Ijarah</i>	14
Tabel 2.3	Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang <i>Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i>	15
Tabel 2.4	Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Menurut PSAK 107 Tentang Akuntansi <i>Ijarah</i>	16
Tabel 2.5	Perlakuan Akuntansi Terkait Transaksi <i>Ijarah</i> dan <i>IMBT</i> Untuk Pemilik (<i>Mu'jir</i>).....	19
Tabel 2.6	Perlakuan Akuntansi Terkait Transaksi <i>Ijarah</i> dan <i>IMBT</i> Untuk Penyewa (<i>Musta'jir</i>).....	20
Tabel 3.1	Susunan Pemegang Saham PT ALIF 31 Desember 2011	22
Tabel 3.2	Susunan Pengurus PT ALIF 31 Desember 2011	22
Tabel 3.3	Persentase Portofolio Pembiayaan Berdasarkan Skema Pembiayaan.....	28
Tabel 4.1	Kesesuaian Penerapan Transaksi Pembiayaan <i>IMBT</i> Pada PT ALIF Terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2000 Tentang <i>Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik</i>	36
Tabel 4.2	Kesesuaian Penerapan Transaksi Pembiayaan <i>IMBT</i> Pada PT ALIF Terhadap Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 Pasal 9 tentang Akad-akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah.....	39
Tabel 4.3	Perlakuan Akuntansi atas Ilustrasi Transaksi Terkait Pembiayaan <i>IMBT</i> pada PT ALIF	48
Tabel 4.4	Kesesuaian Penerapan Transaksi Pembiayaan <i>IMBT</i>	

Pada PT ALIF Terhadap PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*51

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Pertanyaan Wawancara	62
Lampiran 2	Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007	65

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Umat Islam yang benar-benar menerapkan syariah Islam dalam kehidupan sehari-harinya sangat menghindari praktik kegiatan ekonomi dan keuangan dengan pihak perbankan karena mereka menganggap bahwa terdapat unsur ketidakpastian (*gharar*) dan menggunakan sistem bunga yang digolongkan sebagai riba dalam setiap penerapan transaksi-transaksi ekonomi dan keuangan tersebut. Dalam ajaran Islam, riba secara jelas dilarang, seperti tercantum dalam Alquran dan Hadis yang menjadi sumber hukum Islam. Larangan-larangan tersebut tertuang dalam Surat Ali 'Imran: 130 dan Surat Al-Baqarah: 257 & 278. Kemudian dalam Hadis Nabi Muhammad SAW yang diriwayatkan oleh Jabar ra: "Nabi melaknat pemakan riba, pemberi riba, penulis (sekretaris), dan para saksi-saksi dan status mereka adalah sama."

Ayat-ayat dan Hadis tersebut dapat dijadikan suatu dasar dan latar belakang dari keinginan masyarakat Islam untuk memilih konsep dalam menjalankan kehidupan sesuai dengan syariah Islam. Hal tersebut dapat dilihat dengan banyaknya perbankan dan lembaga keuangan non-bank yang menggunakan prinsip syariah sebagai dasar pelaksanaan kegiatan traksaksinya. Dengan latar belakang inilah Majelis Ulama Indonesia (MUI) mencetuskan ide untuk mendirikan bank tanpa bunga yang berdasarkan prinsip syariah dengan selalu mengacu kepada falsafah yang bersumber pada Alquran dan Hadis, dengan tujuan meningkatkan partisipasi dan menyalurkan aspirasi sebagian masyarakat Islam untuk menerapkan suatu prinsip yang sesuai dengan syariah Islam yang merupakan potensi yang baik bagi pembangunan nasional secara optimal.

Kemudian muncul beberapa bank syariah maupun pembentukan unit usaha bank konvensional dengan melahirkan produk transaksi syariah dan selanjutnya lembaga keuangan non-bank lain maupun dalam bentuk unit usaha dengan berbagai sektor seperti asuransi, reksadana, pasar modal, pegadaian, perusahaan

pembiayaan, dan lembaga keuangan mikro yang kegiatannya menerapkan sistem syariah.

Alasan lain yang mendorong hadirnya perbankan syariah dan lembaga keuangan non-bank yang berbasis syariah adalah adanya tuntutan masyarakat muslim yang ingin berpartisipasi dalam berbagai transaksi keuangan yang diperbolehkan menurut syariat Islam. Salah satu jenis transaksi yang banyak diminati masyarakat Islam di Indonesia adalah transaksi pembiayaan/pengadaan modal kerja karena perkembangan teknologi yang semakin pesat mengakibatkan setiap badan usaha yang bergerak dalam sektor perekonomian untuk dapat mengantisipasi semua perubahan yang terjadi.

Pengadaan barang-barang modal perusahaan ini tentunya membutuhkan dana yang relatif besar. Tidak semua perusahaan langsung menyediakan dana internalnya untuk mendapatkan barang-barang modal tersebut. Perusahaan pada umumnya mempunyai beberapa alternatif pilihan untuk pengadaan barang-barang modal. Salah satunya adalah melakukan pembiayaan dengan cara *leasing*.

Kebutuhan masyarakat Islam akan transaksi pembiayaan dengan prinsip syariah mendorong pemerintah untuk melegalkan adanya lembaga pembiayaan syariah yang menawarkan jasa penyewaan aset tanpa adanya penerapan sistem riba. Akad sewa-menyewa seperti ini merupakan salah satu penerapan konsep muamalah dalam syariah Islam dengan menggunakan akad *ijarah*. *Ijarah* merupakan akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa sementara hak kepemilikan aset tetap pada pemberi sewa dan sebaliknya penyewa atau pengguna jasa memiliki kewajiban membayar sewa atau upah (Sri Nurhayati & Wasilah, 2008).

Utama (2008) menyatakan bahwa dengan semakin pesatnya pertumbuhan transaksi pembiayaan syariah di Indonesia maupun di dunia mendorong adanya kebutuhan yang tinggi akan akuntansi syariah karena mengingat akuntansi merupakan “bahasa bisnis” dan standar akuntansi yang berlaku umum tidak dapat menjawab kebutuhan atas akuntansi untuk bisnis yang berdasarkan prinsip syariah. Kebutuhan yang tinggi tersebut telah disadari oleh Ikatan Akuntan Indonesia yang melalui Dewan Standar Akuntansi Keuangan mengeluarkan enam

SAK berbasis syariah yang salah satunya mengatur mengenai Akuntansi *Ijarah* (SAK No. 107) yang berlaku efektif pada 1 Januari 2009.

Berkembangnya pangsa pasar perusahaan *multifinance* syariah melalui akad *ijarah* saat ini mendorong penulis untuk melakukan penelitian tentang penerapan standar akuntansi yang mengatur tentang transaksi pembiayaan syariah atau lebih dikenal dengan *ijarah* dan IMBT di salah satu perusahaan *multifinance* syariah. Oleh karena itu, penulis menuangkan penelitian tersebut ke dalam sebuah skripsi dengan judul “ANALISIS PENERAPAN TRANSAKSI *IJARAH MUNTAHIYA BITTAMLIK (IMBT)* BERDASARKAN FATWA DSN-MUI NO. 27/DSN-MUI/III/2002 DAN PSAK NO. 107 SERTA PERATURAN BAPEPAM-LK NO. PER-04/BL/2007 PADA PT ALIF”

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka permasalahan utama yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanakah prosedur pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF?
2. Apakah prosedur pelaksanaan transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF telah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007?
3. Apakah perlakuan akuntansi terhadap transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF telah sesuai dengan PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat mencapai tujuan-tujuannya, yaitu:

1. Memberikan pemahaman secara jelas mengenai prosedur pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF;

2. Menganalisis apakah prosedur pelaksanaan transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* yang diterapkan PT ALIF telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007;
3. Menganalisis perlakuan akuntansi terhadap transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada ALIF telah sesuai dengan PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat, yaitu:

1. Bagi penulis, penelitian ini diharapkan merupakan suatu latihan teknis untuk membandingkan antara teori yang diperoleh selama masa perkuliahan dengan praktik yang sebenarnya, sehingga memberikan gambaran yang lebih nyata yang dapat digunakan sebagai bahan masukan untuk memberikan tambahan wawasan dan memperkaya khazanah ilmu pengetahuan, khususnya mengenai masalah perlakuan akuntansi terhadap *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*
2. Bagi perusahaan pembiayaan yang berbasis syariah (ALIF), hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran atau sebagai pertimbangan dalam pengambilan keputusan serta dapat membantu perkembangan *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* yang telah dijalankan.
3. Bagi ilmu pengetahuan, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan literatur atau karya ilmiah yang berguna, khususnya bagi yang ingin lebih mengetahui tentang perlakuan akuntansi terhadap *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* sehingga hasil penelitian ini dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan dan dapat dijadikan bahan referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya, khususnya mengenai perlakuan akuntansi terhadap produk pembiayaan syariah lainnya.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Penelitian ini dibatasi pada pembahasan mengenai transaksi dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* sebagai salah satu alternatif pembiayaan atau penyediaan modal kerja pada PT ALIF serta perlakuan akuntansi dan kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan PSAK No. 107 tentang akuntansi *Ijarah* serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan transaksi pembiayaan *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)*.

1.6 Metodologi Pengumpulan Data

Dalam pelaksanaan penelitian untuk mendapatkan data-data yang terkait dengan pembahasan ini, metodologi yang digunakan dalam melakukan penulisan skripsi ini antara lain:

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Tujuan dari studi kepustakaan ini adalah untuk memperoleh dan meningkatkan pengetahuan teoritis penulis yang akan digunakan dalam pembahasan skripsi. Dalam melakukan studi kepustakaan ini, bahan-bahan diperoleh dengan mengaji literatur untuk memperoleh konsep dan teori yang berkaitan dengan transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* serta peraturan-peraturan, yaitu berupa fatwa DSN-MUI tentang akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*, PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*, peraturan BAPEPAM-LK, serta melakukan review terhadap laporan keuangan PT ALIF.

2. Wawancara

Tujuan wawancara ini adalah untuk memperoleh gambaran tentang transaksi *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF dalam bentuk tanya jawab dengan pihak yang berkompeten terhadap tema skripsi ini.

1.7 Sistematika Penulisan

BAB 1: Pendahuluan

Bab yang menguraikan tentang latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, batasan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2: Landasan Teori

Bab ini akan membahas mengenai teori-teori dasar sebagai acuan dalam memberikan analisa terhadap permasalahan mengenai transaksi pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*.

BAB 3: Gambaran Umum PT ALIF

Bab ini membahas mengenai gambaran umum dan perkembangan salah satu lembaga pembiayaan syariah di Indonesia yaitu PT ALIF serta produk-produk maupun jasa yang ditawarkan oleh PT ALIF.

BAB 4: Analisis dan Pembahasan

Bab ini akan membahas tentang analisis dan penjelasan mengenai hasil dari penelitian pada PT ALIF.

BAB 5: Kesimpulan dan Saran

Bab ini akan berisi kesimpulan yang terdapat dalam penelitian ini serta saran yang dapat diberikan untuk penelitian selanjutnya maupun pihak-pihak yang terkait.

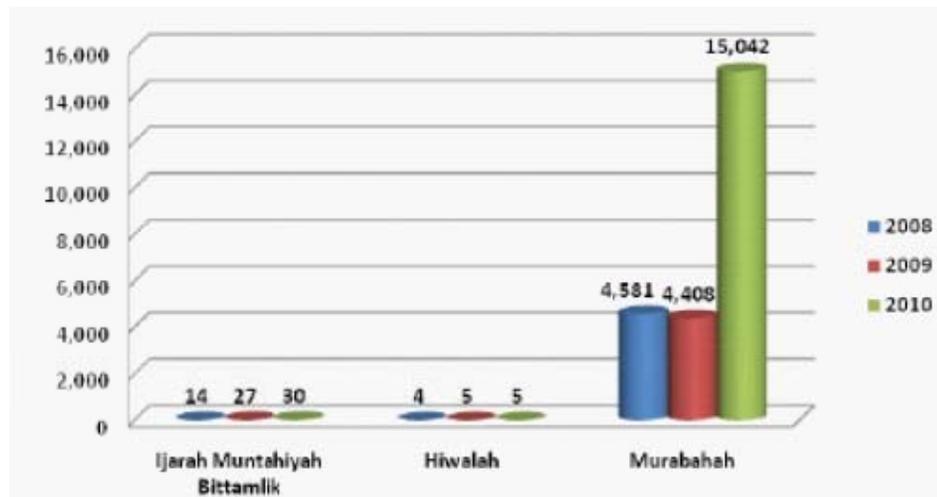
BAB 2

LANDASAN TEORI

2.1 Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah

Berdasarkan data yang yang diperoleh dari BAPEPAM-LK 2009, perkembangan kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meningkat dari tahun sebelumnya, dari sekitar Rp497 miliar di 2008 menjadi Rp551 miliar. Namun peningkatan jumlah pembiayaan sebesar 10,9% tersebut tidak diikuti oeh peningkatan jumlah kontrak pembiayaan. Jumlah kontrak menurun dari 4.599 kontrak di 2008 menjadi 4.440 kontrak di 2009. Berdasarkan data ini dapat disimpulkan bahwa nilai pembiayaan per kontrak cenderung mengalami peningkatan. Namun pada 2010, perkembangan kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah meningkat cukup pesat menjadi Rp2.149 miliar atau meningkat sebesar 290,08%. Peningkatan jumlah pembiayaan tersebut diikuti pula oleh peningkatan jumlah kontrak pembiayaan. Jumlah kontrak meningkat cukup signifikan menjadi 15.077 kontrak pada 2010. Kenaikan jumlah kontrak berdasarkan jenis kegiatan pembiayaan dapat dilihat pada grafik 2.1. Berdasarkan data ini dapat disimpulkan bahwa nilai kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah mengalami perkembangan yang cukup pesat di sepanjang 2010 yang diimbangi dengan peningkatan minat konsumen akan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

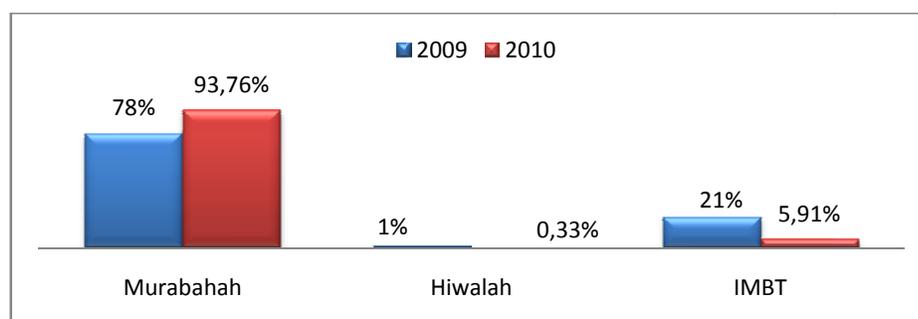
Grafik 2.1 Jumlah Kontrak Jenis Kegiatan Pembiayaan (2008– 2010)



Sumber: Laporan Tahunan 2010 – BAPEPAM-LK

Sampai 2010 hanya ada empat jenis pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan, yaitu *murabahah*, *ijarah*, *IMBT*, dan piutang *hiwalah*. Jenis pembiayaan *murabahah* masih mendominasi kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang dilakukan oleh perusahaan pembiayaan yaitu sekitar 93,76%. Pembiayaan *murabahah* ini digunakan nasabah untuk membeli barang-barang yang bersifat konsumtif. Jenis pembiayaan yang lain adalah *ijarah* sebesar 0,56%, *ijarah muntahiyah bittamlik* sebesar 5,35%, dan piutang *hiwalah* sebesar 0,33%. Grafik 2.2 berikut menggambarkan tentang komposisi jenis kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dari 2009 sampai 2010.

Grafik 2.2 Komposisi Jenis Kegiatan Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah 2009 & 2010



Sumber: Laporan Tahunan 2009 & 2010 – BAPEPAM-LK

Jenis barang yang paling banyak dibiayai oleh pembiayaan syariah adalah kendaraan bermotor baik beroda empat maupun beroda dua. Kebutuhan masyarakat Indonesia akan transportasi masih cukup tinggi hingga saat ini. Hal ini dapat dilihat dari total pembiayaan yang diberikan untuk kendaraan bermotor roda dua meningkat lebih dari 380% dari tahun sebelumnya. Persyaratan pemberian kredit yang cukup mudah dan didukung oleh pemrosesan pemberian kredit yang cepat telah memperbesar total pembiayaan yang diberikan kepada nasabah. Di samping itu, perusahaan pembiayaan juga menyalurkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah untuk pembelian alat-alat berat, mesin dan pengangkutan, walaupun porsi pembiayaannya belum sebesar pembiayaan untuk kendaraan bermotor.

2.2 Ijarah

2.2.1 Sejarah dan Pengertian Ijarah

Konsep sewa mulai berkembang dan dijadikan sebagai faktor bisnis diawali ketika masa hayat Nabi dan itupun dikembangkan lagi ketika masa Khalifah Umar. Konsep sewa dimulai ketika adanya system pembagian tanah dan adanya langkah revolusioner dari Umar bin Khattab yang melarang pemberian tanah bagi kaum muslimin di wilayah yang ditaklukkan, dan sebagai alternatif adalah membudidayakan tanah berdasarkan jizyah.

Karena zaman semakin berkembang, maka tidaklah ada alasan untuk menganggap bahwa sewa hanya dipautkan dengan tanah saja. Satuan khusus faktor produksi lainnya seperti tenaga kerja, modal dan kewirausahaan juga dapat memperoleh sewa. Sesungguhnya, menurut professor Marshall hakikat pengertian sewa adalah pengertian tentang suatu surplus yang diperoleh suatu kesatuan khusus faktor produksi yang melebihi penghasilan minimum yang dibutuhkan untuk melakukan pekerjaannya. Secara historis dan harfiah, pengertian ini sangat dekat dengan gagasan pemberian alam bebas yang oleh para ahli ekonomi disebut dengan istilah tanah. Karena adanya tanah tidak disebabkan oleh manusia maka dalam pengertian para ahli ekonomi, seluruh penghasilan tanah dapat disebut

sebagai sewa. Karena pemberian alam secara cuma-cuma, maka tidak diperlukan pembayaran untuk mengerjakannya.

Persoalan pokok yang mengganggu pikiran banyak sarjana muslim dan bukan muslim bukanlah mengenai apakah konsep sewa berkembang selama khalifah Umar atau pada suatu periode berikutnya dalam sejarah Islam, tetapi apakah tingkat sewa tetap yang kelihatannya serupa dengan tingkat bunga masih diperbolehkan dalam Islam. Jika dipandang dari hukum Islam, tampaknya pembayaran sewa tidaklah bertentangan dengan etika dan ekonomi Islam, karena adanya perbedaan besar antara sewa dan bunga. Sewa adalah atas manfaat tanah atau harta benda sedangkan bunga merupakan atas modal (uang) yang memiliki potensi untuk dialihkan menjadi harta benda atau kekayaan apa saja.

Sampai saat ini, mayoritas produk pembiayaan syariah masih terfokus pada produk-produk *murabahah* (prinsip jual beli). Pembiayaan *murabahah* sebenarnya memiliki kesamaan dengan pembiayaan ijarah. Keduanya termasuk dalam *natural certainty contracts* dan pada dasarnya adalah kontrak jual beli. Yang membedakan keduanya hanyalah objek transaksi yang diperjualbelikan tersebut dimana objek transaksi pada pembiayaan *murabahah* adalah barang seperti rumah, mobil dan sebagainya sedangkan dalam pembiayaan *ijarah* yang menjadi objek transaksi adalah jasa baik manfaat atas barang maupun manfaat atas tenaga kerja.

Ijarah berarti sewa, jasa atau imbalan, yaitu akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa (Habib Nazir, 2004). Maksud dari kata “manfaat” adalah berguna, yaitu barang yang mempunyai banyak manfaat dan selama menggunakannya barang tersebut tidak mengalami perubahan atau musnah. Manfaat yang diambil tidak berbentuk zatnya melainkan sifatnya, dan dibayar sewa misalnya mobil yang disewa untuk perjalanan dinas.

Jenis akad *ijarah* dibagi menjadi dua jenis, yaitu akad *ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*. Perbedaan antara kedua jenis akad tersebut adalah terdapat perpindahan kepemilikan aset yang disewa di akhir masa sewa pada akad *IMBT*, sedangkan untuk akad *ijarah* tidak ada perpindahan status kepemilikan aset *ijarah*.

Universitas Indonesia

Menurut PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*, *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi (*operating lease*). *Ijarah* tidak ada perubahan kepemilikan tetapi hanya perpindahan hak guna saja dari yang pemilik kepada penyewa.

Sedangkan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* adalah *ijarah* dengan *wa'd* (janji dari satu pihak lain untuk melaksanakan sesuatu) perpindahan kepemilikan aset yang disewakan pada saat tertentu.

2.2.2 Rukun dan Ketentuan Syariah Akad *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*

Terdapat tiga macam rukun *Ijarah* (Sri Nurhayati & Wasilah, 2011), yaitu:

- 1) Pelaku yang terdiri atas pemberi sewa/*lessor/mu'jjir* dan penyewa/pengguna jasa/*lessee/musta'jir*
- 2) Objek akad *ijarah* berupa manfaat aset/*ma'jur* dan pembayaran sewa; atau manfaat jasa dan pembayaran upah
- 3) Ijab Kabul/ serah terima

Ketentuan syariah akad *ijarah* dan *IMBT*:

1. Pelaku, harus cakap hukun dan baligh
2. Objek akad *ijarah*
 - a. Manfaat aset/jasa adalah sebagai berikut:
 - 1) Harus dapat dinilai dan dapat dilaksanakan seperti dalam kontrak
 - 2) Harus yang bersifat dibolehkan secara syariah (tidak diharamkan), jika *ijarah* atas objek sewa yang melanggar perintah Allah tidak sah
 - 3) Dapat dialihkan secara syariah, contoh manfaat yang tidak dapat dialihkan secara syariah sehingga tidak sah akadnya, antara lain:

Universitas Indonesia

- a) Kewajiban shalat, puasa
 - b) Mempekerjakan seseorang untuk membaca Alquran dan pahalanya (manfaatnya) ditujukan untuk orang tertentu
 - c) Barang yang dapat habis dikonsumsi tidak dapat dijadikan objek *ijarah* karena mengambil manfaat darinya sama saja dengan memilikinya/menguasainya.
 - d) Seorang ibu yang menyusui anaknya, tidak dapat minta upah karena menyusui merupakan bagian dari kewajiban seorang ibu.
- 4) Harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang dapat menimbulkan sengketa
- 5) Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas
- b. Sewa dan Upah, yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa atau pengguna jasa kepada pemberi sewa atau jasa sebagai pembayaran atas manfaat aset atau jasa yang digunakannya.
- 1) Harus jelas besarnya dan diketahui oleh para pihak yang berakad
 - 2) Boleh dibayarkan dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang serupa dengan objek akad
 - 3) Bersifat fleksibel, dalam arti dapat berbeda untuk ukuran waktu, tempat dan jarak serta lainnya yang berbeda.
- c. Ketentuan syariah untuk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*
- 1) Pihak yang melakukan *IMBT* harus melakukan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.
 - 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad *ijarah* adalah *wa'ad*, yang hukumnya tidak mengikat. Apalagi janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

3. Ijab Kabul

Adalah pernyataan dan ekspresi saling rida/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis maupun korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern.

2.3 Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing*

Pada praktiknya *ijarah* dan *leasing* memiliki perbedaan, penulis berdasarkan penelitian Karim (2003) mencoba membandingkan *ijarah* dan *leasing* melalui tabel 2.1 dibawah ini:

Tabel 2.1 Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing*

No.	Keterangan	<i>Ijarah</i>	<i>Leasing</i>
1.	Obyek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang
2.	Metode Pembayaran	Tergantung atau tidak tergantung pada kondisi barang/jasa yang disewa	Tidak tergantung pada kondisi barang yang disewa
3.	Perpindahan Kepemilikan	1. <i>Ijarah</i> , tidak ada perpindahan kepemilikan 2. <i>IMBT</i> , janji untuk menjual/meghibahkan di awal akad	1. Sewa guna operasi, tidak ada perpindahan kepemilikan 2. Sewa guna dengan hak opsi, memiliki opsi untuk membeli atau tidak membeli di akhir masa sewa
4.	Metode Perpindahan Kepemilikan	1. Hibah 2. Penjualan sebelum masa akad berakhir 3. Penjualan setelah masa akad berakhir 4. Penjualan secara bertahap	1. Penjualan setelah masa akad berakhir
4.	Jenis <i>Leasing</i> Lainnya	1. <i>Lease purchase</i> , tidak diperbolehkan karena akadnya <i>gharar</i> , yakni antara sewa dan beli	1. <i>Lease purchase</i> , diperbolehkan 2. <i>Sale and lease back</i> , diperbolehkan

Universitas Indonesia

		2. <i>Sale and lease back</i> , diperbolehkan	
--	--	--	--

Sumber: Akuntansi Syariah di Indonesia, Edisi 2 Revisi (2011)

2.4 Peraturan-Peraturan yang Berkaitan dengan *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*

2.4.1 Fatwa DSN-MUI

Di Indonesia, ketentuan syariah yang lebih terperinci atas akad *Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* disusun oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI), dalam hal ini oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Ketentuan yang dimaksud terdapat “Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Ijarah*” dan “Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*”. Isi dari fatwa tersebut dapat dilihat pada tabel 2.2 di bawah ini:

Tabel 2.2 Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2002 tentang Pembiayaan *Ijarah*

Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>	
1.	<i>Sighat Ijarah</i> , yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
2.	Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
3.	Obyek akad <i>ijarah</i> adalah: a. manfaat barang dan sewa; atau b. manfaat jasa dan upah.
Ketentuan Objek <i>Ijarah</i>	
1.	Obyek <i>ijarah</i> adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
2.	Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3.	Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).
4.	Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
5.	Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan jahalah (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa
6.	Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.

7.	Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah
8.	Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
9.	Kelenturan (flexibility) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.
Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah	
1.	Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa: a. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan b. Menanggung biaya pemeliharaan barang. 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 materiil) 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.
Ketentuan Lain-Lain	
1.	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

Sumber: Majelis Ulama Indonesia (2012)

Sedangkan untuk fatwa yang mengatur tentang *ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT)* dijelaskan melalui tabel 2.3 berikut ini:

Tabel 2.3 Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/IV/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*

Ketentuan Umum	
Akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:	
1.	Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik.
2.	Perjanjian untuk melakukan akad <i>al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i> harus disepakati ketika akad <i>Ijarah</i> ditandatangani.
3.	Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.
Ketentuan Tentang <i>al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i>	

Universitas Indonesia

1.	Pihak yang melakukan <i>al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik</i> harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa <i>Ijarah</i> selesai.
2.	Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad <i>ijarah</i> adalah <i>wa'd</i> (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa <i>ijarah</i> selesai.
Ketentuan Lain-Lain	
1.	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah
2.	Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Sumber: Majelis Ulama Indonesia (2012)

2.4.2 Peraturan BAPEPAM-LK

Seiring banyaknya lembaga keuangan yang berbasis syariah di Indonesia, BAPEPAM-LK selaku salah satu badan pengawas pasar modal dan lembaga keuangan menerbitkan peraturan No. PER-04/BL/2007 tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Peraturan tentang akad *ijarah* dan *IMBT* menjadi salah satu hal yang diatur dalam peraturan tersebut.

2.5 Standar Akuntansi

Standar akuntansi untuk akad *ijarah* dan *IMBT* yang berlaku di Indonesia adalah PSAK No. 107 tentang Akuntansi *Ijarah*. PSAK No. 107 menggantikan standar yang digunakan sebelumnya, yaitu PSAK No. 59 tentang akuntansi perbankan syariah. Pada tabel 2.4 di bawah ini dapat dilihat pengakuan dan pengukuran terkait dengan transaksi *ijarah* dan *IMBT* yang diatur dalam PSAK No. 107.

Tabel 2.4. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Menurut PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*

No	Aspek	Pemilik (<i>Mu'jir</i>)	Penyewa (<i>Musta'jir</i>)
----	-------	---------------------------	------------------------------

Universitas Indonesia

1.	Biaya Perolehan	Objek ijarah diakui pada saat obyek ijarah diperoleh sebesar biaya perolehan	-
2.	Penyusutan dan Amortisasi	Obyek ijarah disusutkan atau diamortisasi, jika berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis	-
		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.	-
		Penyusutan obyek ijarah yang berupa aset tetap sesuai dengan PSAK 16: "Aset Tetap" dan amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: "Aset Tidak Berwujud".	-
3.	Pendapatan	Pendapatan sewa selama masa akad diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa	-
		Piutang pendapatan sewa diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan	-
4.	Beban	Pengakuan biaya perbaikan obyek ijarah adalah sebagai berikut: (a) biaya perbaikan tidak rutin obyek ijarah diakui pada saat terjadinya; dan (b) jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek ijarah dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui beban pada saat terjadinya.	Beban sewa diakui selama masa akad pada saat manfaat atas aset telah diterima.
		Dalam IMBT melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek ijarah ditanggung pemilik	Biaya pemeliharaan objek ijarah yang disepakati dalam akad menjadi tanggungan penyewa

		maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek ijarah.	diakui sebagai beban pada saat terjadinya.
		Biaya perbaikan obyek ijarah merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik	Biaya pemeliharaan objek ijara, dalam IMBT melalui penjualan obyek ijarah secara bertahap akan meningkat sejalan dengan peningkatan kepemilikan obyek ijarah.
5.	Perpindahan Kepemilikan	<p>Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam IMBT dengan cara:</p> <p>(a) hibah, maka jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai beban</p> <p>(b) penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian</p> <p>(c) penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian</p> <p>(d) penjualan secara bertahap, maka</p> <p>(i) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian obyek ijarah yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; dan (ii) bagian obyek ijarah yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.</p>	<p>Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam IMBT dengan cara:</p> <p>(a) hibah, maka penyewa mengakui aset dan keuntungan sebesar nilai wajar obyek ijarah yang diterima</p> <p>(b) pembelian sebelum masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau pembayaran tunai yang disepakati</p> <p>(c) pembelian setelah masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau pembayaran tunai yang disepakati</p> <p>(d) pembelian secara bertahap, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar</p>

Sumber: Ikatan Akuntan Indonesia (2012)

Sedangkan untuk jurnal atas transaksi *ijarah* dan *IMBT* dijelaskan dalam tabel 2.5 dan tabel 2.6 dibawah ini:

Tabel 2.5 Perlakuan Akuntansi Terkait Transaksi *Ijarah* dan *IMBT* untuk Pemilik (*Mu'jir*)

Aspek	Pemilik (<i>Mu'jir</i>)	
Biaya Perolehan	Aset Ijarah	xxx
	Kas/Utang	xxx
Penyusutan	Beban Penyusutan	xxx
	Akumulasi Penyusutan	xxx
Pendapatan Sewa	Kas/Piutang Sewa	xxx
	Pendapatan Sewa	xxx
Biaya Perbaikan:		
a. perbaikan rutin yang dilakukan oleh penyewa	Beban Perbaikan	xxx
	Utang	xxx
b. perbaikan tidak rutin yang dilakukan oleh penyewa	Beban Perbaikan	xxx
	Kas/Utang/Perlengkapan	xxx
c. dalam <i>IMBT</i> melalui penjualan secara bertahap	Beban Perbaikan	xxx
	Kas/Utang/Perlengkapan	xxx
Perpindahan Kepemilikan:		
a. hibah	Beban <i>Ijarah</i>	xxx
	Akumulasi Penyusutan	xxx
	Aset <i>Ijarah</i>	xxx
b. penjualan sebelum berakhirnya masa akad, sebesar sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati. Selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek <i>ijarah</i> diakui sebagai	Kas/Piutang	xxx
	Akumulasi Penyusutan	xxx
	Kerugian*	xxx
	Keuntungan**	xxx
	Aset <i>Ijarah</i>	xxx
	* jika nilai buku lebih besar dari harga jual	
	** jika nilai buku lebih kecil dari harga jual	
c. penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek <i>ijarah</i> diakui sebagai keuntungan atau kerugian	Kas/Piutang	xxx
	Akumulasi Penyusutan	xxx
	Kerugian*	xxx
	Keuntungan**	xxx
	Aset <i>Ijarah</i>	xxx
	* jika nilai buku lebih besar dari harga jual	
	** jika nilai buku lebih kecil dari harga jual	

Universitas Indonesia

d. penjualan obyek ijarah secara bertahap:		
1) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian obyek ijarah yang telah terjual diakui sebagai keuntungan atau kerugian	Kas/Piutang Akumulasi Penyusutan Kerugian* Keuntungan** Aset <i>Ijarah</i>	xxx xxx xxx xxx xxx
	* jika nilai buku lebih besar dari harga jual ** jika nilai buku lebih kecil dari harga jual	
2) bagian obyek ijarah yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut	Aset Lancar/Tidak Lancar Akumulasi Penyusutan Aset <i>ijarah</i>	xxx xxx xxx

Sumber: Akuntansi Syariah di Indonesia, Edisi 2 Revisi (2011)

Sedangkan pencatatan akuntansi untuk penyewa dijelaskan dalam tabel 2.6 berikut ini:

Tabel 2.6 Perlakuan Akuntansi Terkait Transaksi *Ijarah* dan *IMBT* untuk Penyewa (*Musta'jir*)

Aspek	Penyewa (<i>Musta'jir</i>)
Pembayaran Sewa	Beban Sewa xxx Kas/Utang xxx
Biaya Perbaikan Obyek <i>Ijarah</i>	Beban Perbaikan obyek <i>ijarah</i> xxx Kas/Utang/Perlengkapan xxx
Perpindahan Kepemilikan:	
a. hibah	Aset Non-kas (eks- <i>Ijarah</i>) xxx Keuntungan xxx
b. pembelian sebelum berakhirnya masa akad	Aset Non-kas (eks- <i>Ijarah</i>) xxx Kas xxx
c. pembelian setelah selesai berakhirnya masa akad	Aset Non-kas (eks- <i>Ijarah</i>) xxx Kas xxx
d. pembelian obyek ijarah secara bertahap	Aset Non-kas (eks- <i>Ijarah</i>) xxx Kas xxx

Universitas Indonesia

	Utang	xxx
--	-------	-----

Sumber: Akuntansi Syariah di Indonesia, Edisi 2 Revisi (2011)

PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah* juga mengatur tentang penyajian dan pengungkapan terkait dengan transaksi *ijarah* dan *IMBT*. Penyajian pendapatan *ijarah* disajikan secara neto setelah dikurangi beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan perbaikan.

Pemilik (*mu'jir*) mengungkapkan hal-hal dalam laporan keuangan terkait transaksi *ijarah* dan *IMBT* yaitu sebagai berikut:

- a) Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - i) Keberadaan *wa'd* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* pengalihan kepemilikan);
 - ii) Pembatasan-pembatasan, misalnya *ijarah-lanjut*'
 - iii) Agunan yang digunakan (jika ada)
- b) Nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset *ijarah*;
- c) Keberadaan transaksi jual-dan-*ijarah* (jika ada).

Selanjutnya penyewa mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi *ijarah* dan *IMBT*, tetapi tidak terbatas pada:

- a) Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - i) Total pembayaran;
 - ii) Keberadaan *wa'd* pemilik untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* pemilik untuk pengalihan kepemilikan);
 - iii) Pembatasan-pembatasan, misalnya *ijarah-lanjut*;
 - iv) Agunan yang digunakan (jika ada)
- b) Keberadaan transaksi jual-dan-*ijarah* dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual-dan-*ijarah*)

BAB 3

GAMBARAN UMUM PT ALIF

3.1 Profil Singkat PT ALIF

PT ALIF adalah sebuah perseroan terbatas yang merupakan perusahaan keuangan syariah yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan keuangan masyarakat Indonesia. PT ALIF didirikan pada bulan Desember 2006 di Jakarta dan memulai operasionalnya pada tanggal 27 Agustus 2007. Susunan pemegang saham PT ALIF per 31 Desember 2011 adalah sebagai berikut:

Tabel 3.1 Susunan Pemegang Saham PT ALIF 31 Desember 2011

Keterangan	Nama	Saham (juta / lembar)	
Pemegang Saham	Alpha Lease and Finance Holding Company (Alpha), Bahrain	35.000	35.000.000
	Boubyan Bank, Kuwait	35.000	35.000.000
	PT Bank Muamalat Indonesia, Tbk	35.000	35.000.000

Sumber: Laporan Keuangan PT ALIF tahun 2011

Sedangkan tabel 3.2 berikut menjelaskan tentang pengurus PT ALIF per 31 Desember 2011.

Tabel 3.2 Susunan Pengurus PT ALIF 31 Desember 2011

Pengurus	
Dewan Pengawas Syariah	K.H. Ma'ruf Amin Prof. Dr. H. Muardi Chotib Prof. DR. H. Umar Shihab
Komisaris Utama	Drs. H. Syaiful Amir, Ak, MBA
Komisaris	Matloob Ahmed Khan Fahad Al Falah
Direktur Utama	Ir. H. Herbudhi S. Tomo, ME
Direktur	Erfinal Sinaga

Sumber: Laporan Keuangan PT ALIF tahun 2011

Modal awal yang disetorkan PT ALIF adalah sebesar 105 Milyar Rupiah, yang ditempatkan sama rata oleh tiga lembaga keuangan terkemuka Indonesia dan Timur Tengah, yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank Boubyan Kuwait, Alpha Lease and Finance Holding BSC, Kerajaan Bahrain. Saat ini, PT ALIF memiliki 16 kantor di 14 kota besar di seluruh Indonesia, seperti Jakarta, Bogor, Bandung, Semarang, Solo, Yogyakarta, Surabaya Mataram, Medan, Pekanbaru, Batam, Palembang, Banjarmasin dan Samarinda.

PT ALIF menawarkan berbagai jenis produk pembiayaan keuangan dari pembiayaan keuangan komersial sampai dengan pembelian alat-alat berat, mesin-mesin sampai dengan pembiayaan keuangan nasabah seperti mobil dan sepeda motor. Semua produk didasarkan pada penggunaan prinsip keuangan syariah dengan menggunakan prinsip skema pembiayaan keuangan *ijarah* (sewa-menyewa), *ijarah muntahiya bittamlik* (sewa dan beli), dan *murabahah* (jual dan beli). Skema pembiayaan yang disediakan oleh PT ALIF terdiri dari tiga jenis, yaitu: *murabahah*, *ijarah* dan *IMBT*.

3.2. Visi dan Misi PT ALIF

3.2.1. Visi PT ALIF

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari situs resmi PT ALIF, berikut adalah visi PT ALIF:

“Menjadikan siapapun (dimanapun ia) untuk mampu memiliki apapun (yang menjadi keinginan hatinya) guna mewujudkan kehidupan yang berharga”.

3.2.2 Misi PT ALIF

Berikut adalah misi PT ALIF, yaitu:

1. Memahami, menerapkan dan menjadikan syariah sebagai prinsip dasar yang mendorong kesuksesan bisnis kami;
2. Membantu mewujudkan keinginan karyawan, mitra dan pelanggan kami dalam mencapai keuntungan finansial dengan manfaat yang maksimal;
3. Meningkatkan aksesibilitas produk dan layanan kami sehingga senantiasa berada dalam keterjangkauan dimanapun dan kapanpun;

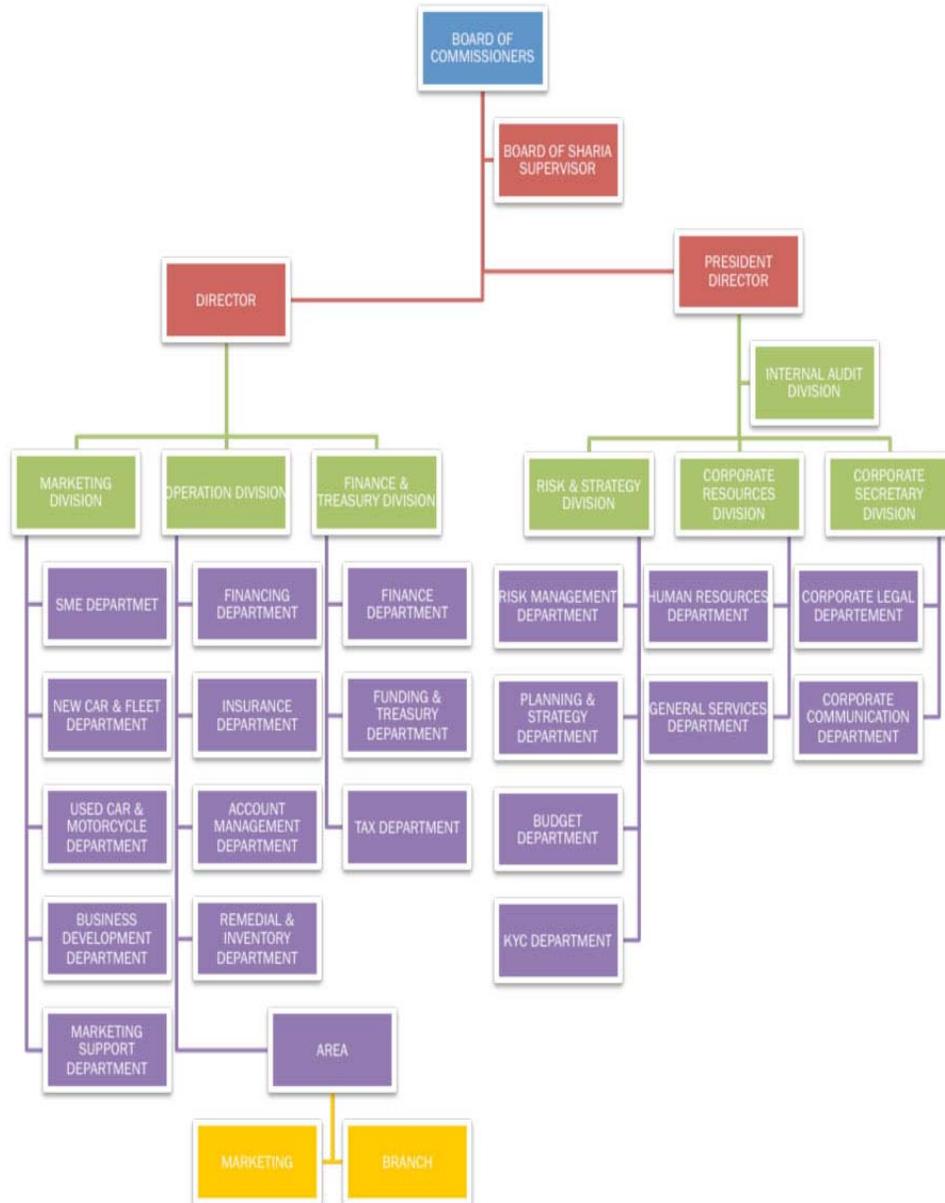
Universitas Indonesia

4. Secara konsisten menjawab tantangan yang menjadi standar industri kami;
5. Hadir secara universal di tengah masyarakat Indonesia untuk memahami dan memenuhi berbagai kebutuhan produk dan layanan finansial yang beragam;
6. Senantiasa adaptif dalam menyediakan produk dan layanan finansial dan terus berusaha untuk memuaskan preferensi pasar yang terus berubah.

3.3. Struktur Organisasi PT ALIF

Berdasarkan data yang diperoleh melalui situs resmi PT ALIF, struktur organisasi PT ALIF digambarkan melalui bagan 3.1 berikut ini:

Gambar 3.1. Struktur Organisasi PT ALIF



Sumber: <http://www.aljarahindonesia.com/index.php/about/struktur>

3.4. Produk dan Layanan

PT ALIF menawarkan dua jenis produk, yaitu:

1. Pembiayaan Konsumer

Pembiayaan konsumer adalah pembiayaan untuk pengadaan barang-barang konsumtif seperti: kendaraan (mobil dan sepeda motor), perumahan, barang-barang elektronik, peralatan rumah tangga dan lain-lain. Terdapat tiga jenis pembiayaan konsumer, yaitu:

(i) Pembiayaan Mobil Baru

Pembiayaan mobil baru ditujukan bagi semua jenis dan merek kendaraan, terutama mobil-mobil produksi Jepang dengan jangka waktu pembiayaan bisa sampai enam puluh bulan.

(ii) Pembiayaan Mobil Purna Pakai

Pembiayaan mobil purna pakai diutamakan bagi mobil-mobil produksi Jepang dengan usia kendaraan maksimal sepuluh tahun hingga saat masa pembiayaan berakhir dengan jangka waktu pembiayaan hingga empat puluh delapan bulan.

(iii) Pembiayaan Sepeda Motor

Pembiayaan sepeda motor adalah pembiayaan untuk pembelian sepeda motor baru dan purna pakai dari berbagai merek dan jenis untuk kegiatan non-produktif dengan jangka waktu pembiayaan di atas satu hingga empat tahun.

2. Pembiayaan Korporasi

Pembiayaan korporasi adalah pembiayaan yang ditujukan untuk pengadaan barang-barang modal yang ditujukan bagi kegiatan produktif seperti: kendaraan, alat-alat berat, mesin-mesin dan lain-lain. Dua jenis pembiayaan korporasi ini antara lain:

(i) Pembiayaan Komersial

Pembiayaan komersil ditujukan bagi perusahaan/pengusaha guna pembelian barang modal non-kendaraan seperti alat berat dan mesin dengan plafond minimal sebesar Rp. 500 juta dengan jangka waktu pembiayaan hingga lima tahun.

(ii) Pembiayaan Kendaraan Komersial

Pembiayaan kendaraan komersil adalah pembiayaan bagi perusahaan/pengusaha guna pembelian kendaraan (mobil, pick up, truck, sepeda motor dll.) sebagai barang modal dalam kegiatan produktif dengan jangka waktu pembiayaan hingga lima tahun.

Skema pembayaran yang disediakan oleh PT ALIF ada tiga jenis, yaitu:

1. *Murabahah*

Kontrak jual beli barang sesuai harga asal yang ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

2. *Ijarah*

Perjanjian antara perusahaan pembiayaan (*mu'jir*) dengan konsumen sebagai penyewa (*musta'jir*). Penyewa setuju akan membayar uang sewa selama masa sewa yang diperjanjikan dan bila sewa berakhir perusahaan (*mu'jir*) mempunyai hak opsi untuk memindahkan kepemilikan obyek sewa tersebut.

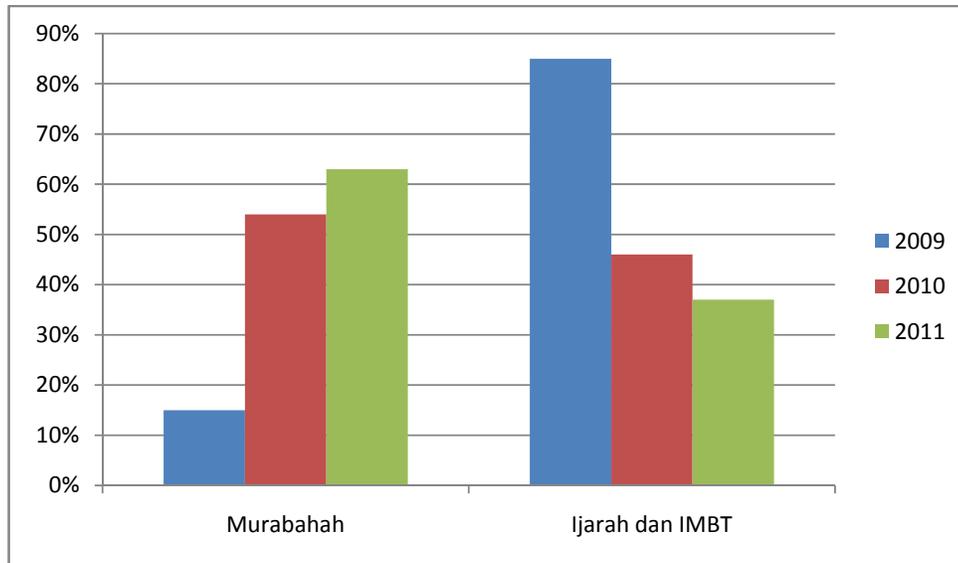
3. *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Perjanjian antara perusahaan pembiayaan (*mu'jir*) dengan konsumen (*musta'jir*) sebagai penyewa suatu barang milik perusahaan dan perusahaan mendapat imbalan jasa atas barang yang disewakan.

Untuk tahun 2011, produk pembiayaan PT ALIF masih didominasi oleh pembiayaan *murabahah* sebanyak 63%, kemudian disusul oleh pembiayaan *ijarah* dan *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* sebanyak 37%.

Berdasarkan laporan keuangan PT ALIF yang diperoleh oleh penulis, grafik 3.1 berikut menjelaskan tentang perubahan persentase pembiayaan PT ALIF berdasarkan skema pembiayaan.

Grafik 3.1 Portofolio Pembiayaan Berdasarkan Skema Pembiayaan (2009-2011)



Sumber: Laporan Keuangan Tahunan PT ALIF tahun 2009-2011

Tabel 3.3 berikut ini akan menjelaskan tentang jumlah portofolio pembiayaan berdasarkan skema pembiayaan dari 2009 sampai dengan 2011.

Tabel 3.3 Persentase Portofolio Pembiayaan Berdasarkan Skema Pembiayaan

Tahun	Murabahah	Ijarah dan <i>IMBT</i>
2009	15%	85%
2010	54%	46%
2011	63%	37%

Sumber: Laporan Keuangan Tahunan PT ALIF tahun 2009-2011

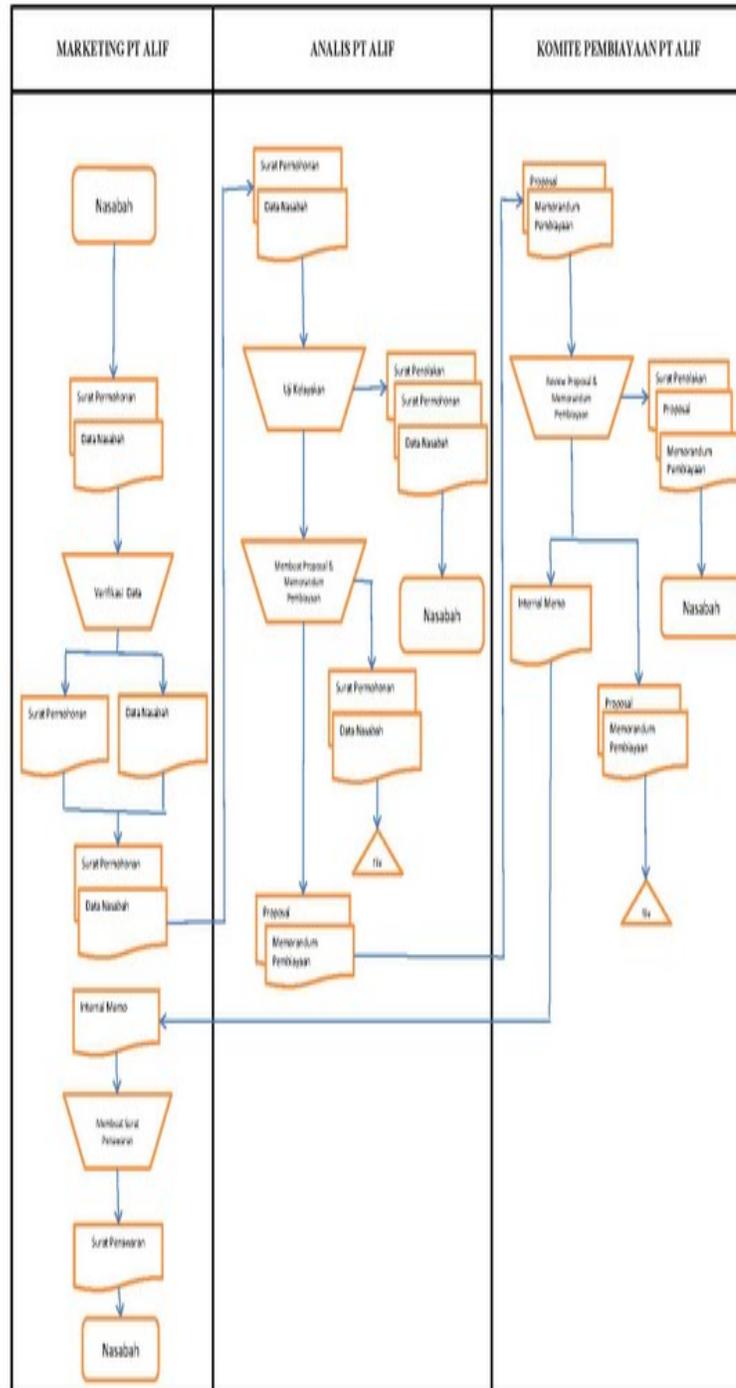
BAB 4

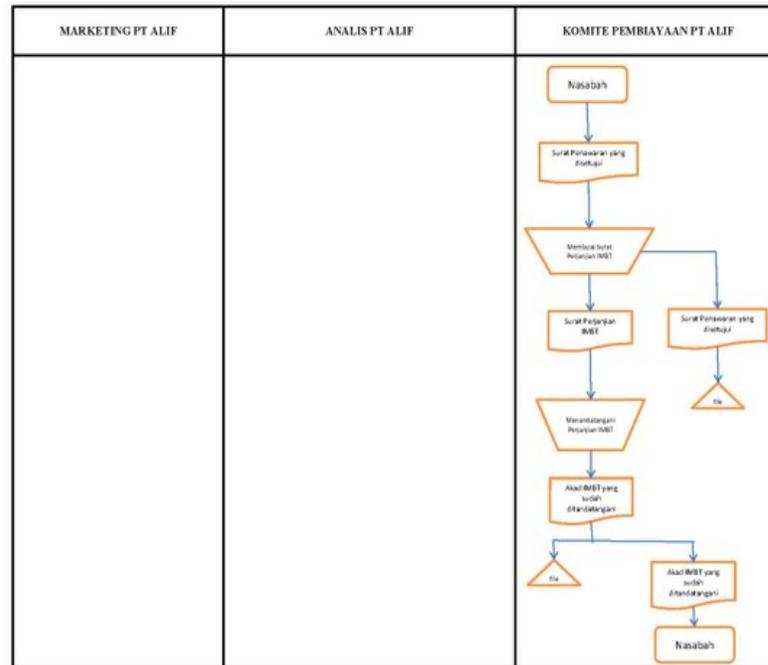
PEMBAHASAN MASALAH

4.1. Prosedur Transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*

Tahapan transaksi *leasing* umumnya didasari dengan adanya kebutuhan *lessee* atas barang modal serta pembiayaannya dimana pihak *lessee* akan menghubungi dan merundingkan kebutuhan dengan calon *supplier* dan calon *lessor* (tahap pra-periode *leasing*), kemudian *lessor* sebagai pemilik barang modal memantau transaksi *leasing* untuk mengetahui apakah *lessee* memenuhi segala kewajibannya sesuai dengan perjanjian *leasing* (tahap periode *leasing*). Penyimpangan oleh *lessee* dalam memenuhi kewajibannya dapat mengakibatkan *lessee* kehilangan haknya dan menanggung segala risiko yang ditimbulkannya. Setelah *lessee* memenuhi kewajibannya kepada *lessor*, maka *lessee* dapat menggunakan hak pilih yang diberikan kepadanya untuk membeli barang modal yang disewakan atau memperpanjang perjanjian *leasing* (tahap pasca periode *leasing*). Beberapa tahap tersebut sebagian besar diterapkan untuk transaksi *leasing* konvensional sedangkan bank syariah maupun lembaga keuangan syariah non-bank yang memberikan pembiayaan sewa dan jual beli tidak lagi menggunakan istilah *leasing*, melainkan *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* karena dalam sistem *leasing* masih belum terbebas dari sistem bunga.

Tahapan atau alur transaksi *ijarah* ataupun IMBT (*ijarah muntahiya bittamlik*) pada PT ALIF dapat diilustrasikan melalui *flowchart* sesuai dengan gambar 4.1 berikut:





Gambar 4.1. Flowchart Prosedur Transaksi *IMBT* Pada PT ALIF

Sumber: Analisis Peneliti Berdasarkan Wawancara dengan Kepala Bagian Akuntansi PT ALIF

Adapun penjelasan dari prosedur atas transaksi *IMBT* pada PT ALIF, antara lain:

1. Nasabah/penyewa (*musta'jir*) mengajukan permohonan untuk melakukan pembiayaan melalui penyewaan aset (*leasing*) pada PT ALIF. Pengajuan dilakukan dengan menggunakan surat permohonan resmi yang didalamnya tercantum maksud dan tujuan nasabah/penyewa (*musta'jir*) serta jenis aset yang dibutuhkan.
2. PT ALIF melakukan verifikasi dan validitas kelengkapan informasi serta analisis kelayakan pembiayaan. Pada tahap ini setelah nasabah/penyewa (*musta'jir*) mengajukan surat permohonan *ijarah*

Universitas Indonesia

ataupun *IMBT* kepada PT ALIF, maka pihak *marketing* akan menindaklanjuti permohonan tersebut dengan melakukan verifikasi atas kelengkapan data dan informasi calon nasabah/penyewa (*musta'jir*). Dalam hal ini calon penyewa wajib melampirkan dokumen-dokumen antara lain :

- a. Profil umum perusahaan
- b. Laporan keuangan 3 tahun terakhir yang telah diaudit
- c. Rekening koran 6 bulan terakhir
- d. Rencana penggunaan dana (mis: proposal atau kontrak kerjasama)
- e. Proyeksi arus kas
- f. Data barang yang akan disewakan atau dibeli
- g. Data supplier

Selain melakukan verifikasi terhadap kelengkapan data dan informasi nasabah/penyewa (*musta'jir*), divisi analisis PT ALIF juga melakukan uji kelayakan melalui analisis pembiayaan dengan metode yang biasa digunakan oleh bank pada umumnya dalam menguji kelayakan pembiayaan yaitu analisis 5C. Metode analisis 5C merupakan sarana yang diisyaratkan oleh Bank Indonesia dan Undang-Undang Perbankan yang berlaku terkait dengan pengajuan kredit ataupun pembiayaan. Analisis pembiayaan terdiri dari:

a. *Character* (Karakter)

Analisis pembiayaan dengan menilai karakter dari nasabah/penyewa (*musta'jir*) yang dapat dilakukan melalui nasabah dan BI *checking*. Hasil dari BI *checking* akan menjadi dasar bagi PT ALIF untuk menyetujui nilai *IMBT* yang diajukan oleh calon nasabah. PT ALIF menetapkan batasan kol calon nasabah. Calon nasabah harus berada pada batasan kol 1.

b. *Capacity* (kapasitas)

Penilaian kapasitas dilakukan dengan menganalisis kemampuan nasabah/penyewa (*musta'jir*) untuk melaksanakan kewajibannya yang

Universitas Indonesia

dapat dilihat dari omzet perusahaan serta data finansial perusahaan berupa laporan laba rugi maupun neraca.

PT ALIF menilai kapasitas calon nasabah melalui laporan keuangan 3 tahun terakhir yang telah diaudit. Melalui neraca, PT ALIF akan menghitung rasio-rasio terkait *asset growth*, *equity growth*, *current ratio*, *quick asset ratio* dan *leverage*. Sedangkan rasio-rasio yang dihitung melalui laporan laba rugi antara lain *sales growth*, *net profit margin*, *ROA* dan *ROE*.

c. *Capital* (Modal dan keuangan)

Analisis modal atau sumber dana nasabah/penyewa (*musta'jir*) ditujukan untuk mendapatkan kepastian PT ALIF terhadap pemenuhan *cash out* kepada bank dalam memberikan pembiayaan agar dapat tertutupi oleh pembayaran (*cash in*) dari nasabah/penyewa (*musta'jir*). Maka berdasarkan tujuan tersebut PT ALIF harus melakukan analisis arus kas melalui laporan proyeksi arus kas. PT ALIF akan meminta proyeksi arus kas untuk lima tahun yang akan datang.

d. *Condition* (Kondisi)

Penilaian kondisi nasabah/penyewa (*musta'jir*) dapat dilakukan dengan cara penelitian langsung (survey) ke lingkungan sekitar.

e. *Collateral* (Jaminan)

Analisis terhadap nilai jaminan yang diajukan oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*) dapat dilakukan dengan menggunakan jasa penilai (*appraiser*) independen untuk menaksir nilai atau harga aset yang dijadikan sebagai jaminan. Sehingga dari hasil penilaian tersebut PT ALIF dapat menguji kelayakan aset tersebut untuk dijadikan sebagai jaminan. Namun, jaminan yang diterima PT ALIF dapat berupa piutang usaha yang dimiliki calon nasabah. Nilai jaminan yang diterima PT ALIF minimal harus sama atau lebih besar dari total nilai pembiayaan yang diberikan PT ALIF.

Universitas Indonesia

3. Penyusunan proposal pembiayaan

Setelah permohonan pengajuan pembiayaan disetujui serta kelengkapan data dan informasi telah memenuhi kriteria yang telah ditentukan, selanjutnya PT ALIF menyusun proposal pembiayaan yang akan menghasilkan usulan pembiayaan serta memorandum pembiayaan untuk kemudian diajukan ke komite pembiayaan. Komite pembiayaan merupakan pihak yang berwenang untuk menyetujui apakah akan dilanjutkan ke tahap pengikatan pembiayaan melalui akad.

4. Penyampaian surat penawaran

Jika proposal telah di-*review* dan disetujui oleh komite pembiayaan. Kemudian staf marketing PT ALIF akan membuat surat penawaran yang ditujukan ke nasabah/penyewa (*musta'jir*). Surat penawaran dibuat berdasarkan proposal pembiayaan yang telah disetujui dimana didalamnya memuat spesifikasi obyek sewa, nilai angsuran (*ujrah*), *supplier* yang diajukan, biaya-biaya yang akan dikenakan kepada nasabah/penyewa (*musta'jir*) serta hal-hal lain yang berkaitan dengan akad *ijarah* ataupun *IMBT* yang dilakukan.

5. Pengikatan pembiayaan *ijarah* ataupun *IMBT*

Setelah tercapai kesepakatan antara nasabah/penyewa (*musta'jir*) dengan PT ALIF mengenai obyek sewa, tarif sewa, periode sewa serta biaya-biaya yang akan dikenakan maka akad pembiayaan *ijarah* ataupun *IMBT* dapat ditandatangani di depan notaris. Pada umumnya nasabah/penyewa (*musta'jir*) harus terlebih dahulu membayar lunas biaya-biaya administrasi yang muncul atas adanya transaksi *IMBT* ini.

6. Setelah penandatanganan akad pembiayaan *ijarah* ataupun *IMBT* dilakukan, PT ALIF akan segera memproses nilai pembiayaan yang disetujui untuk membeli obyek *ijarah* yang dibutuhkan oleh

Universitas Indonesia

nasabah/penyewa (*musta'jir*). Obyek *ijarah* tersebut akan langsung dikirimkan kepada nasabah/penyewa (*musta'jir*).

7. Monitoring pembayaran fee *ijarah* dan kualitas pembiayaan

Walaupun akad *ijarah* telah disepakati dan ditandatangani, bukan berarti PT ALIF akan lepas tangan terhadap obyek yang disewakan. Setiap periodenya PT ALIF akan melakukan pemeriksaan serta pengecekan terhadap kondisi obyek tersebut yang akan ditangani oleh pihak yang memiliki keahlian mengenai obyek tersebut. Apabila terjadi kerusakan atau cacat pada obyek *ijarah* maka pihak penyewa bertanggung jawab untuk memperbaiki obyek *ijarah* tersebut. Jika kerusakan tersebut termasuk dalam kriteria kerusakan yang dapat ditolerir oleh pihak asuransi, maka pihak asuransi yang akan bertanggung jawab untuk memperbaikinya. Pembayaran premi asuransi ini merupakan kewajiban penyewa. Hal ini tertera pada akad *ijarah* yang ditandatangani kedua belah pihak.

4.2 Analisis Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF terhadap Peraturan-Peraturan Terkait Transaksi Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)*

4.2.1 Analisis Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Akuntansi *Ijarah*

Akad *ijarah muntahiya bittamlik (IMBT)* disepakati secara tertulis dengan ditandatangani di hadapan notaris. Hal ini diperlukan dalam upaya mempertegas hak dan kewajiban setiap pihak dalam transaksi *IMBT*. Selain hak dan kewajiban, di dalam akad *IMBT* tercantum spesifikasi objek yang diperbolehkan, harga sewa (*ujrah*), biaya-biaya yang akan dikenakan kepada nasabah atau penyewa (*musta'jir*), wanprestasi serta hal-hal lain yang telah

Universitas Indonesia

menjadi kesepakatan setiap pihak seperti jaminan yang diperlukan dalam rangka memenuhi prinsip kehati-hatian serta menghindari risiko kerugian meskipun hal ini tidak diwajibkan dalam penerapan pembiayaan *IMBT*. Pada prinsipnya akad yang dibuat untuk transaksi *ijarah* maupun *IMBT* dapat dikatakan sama akan tetapi terdapat perbedaan di dalam konten yaitu adanya opsi membeli pada akhir periode pada harga tertentu di dalam akad *IMBT*.

Dalam akad *IMBT* menjelaskan tentang pernyataan bahwa masing-masing pihak yaitu pemilik (*mu'jir*) dan penyewa (*musta'jir*) setuju untuk melakukan perjanjian kerjasama terkait pembiayaan *IMBT*. Ketentuan tentang masa sewa, hak dan tanggung jawab masing-masing pihak juga dijelaskan dalam akad ini.

Bagi nasabah atau penyewa (*musta'jir*) yang ingin menggunakan fasilitas pembiayaan *IMBT*, penawaran untuk melakukan akad *IMBT* telah tercantum dalam akad. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, untuk saat ini PT ALIF mengatakan nasabah akan lebih memilih akad *IMBT* dibanding akad *ijarah* biasa. Hal ini dikarenakan pihak nasabah akan lebih diuntungkan dengan adanya pemindahan status kepemilikan tersebut dibanding hanya sekedar sewa operasional biasa. Pemindahan status kepemilikan yang diterapkan oleh PT ALIF hanyalah pemindahan kepemilikan dengan metode penjualan pada saat masa akad berakhir. Harga jual yang ditetapkan oleh PT ALIF berdasarkan harga pasar yang berlaku saat itu untuk aset sejenis.

Pembayaran *ujrah* oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*) dilakukan secara periodik pada tanggal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang tercantum dalam akad *IMBT*. *Ujrah* ditentukan dengan menggunakan metode penjumlahan nilai perolehan obyek *ijarah* dengan margin yang telah disepakati kemudian dibagi dengan masa sewa.

Kesepakatan tentang adanya kewajiban pihak penyewa untuk menanggung seluruh biaya yang muncul atas transaksi *IMBT* ini tertuang pada salah satu bagian pada akad *IMBT*. Akad *IMBT* ini juga menjelaskan bahwa apabila terjadi kerusakan dan kecacatan atas obyek *ijarah* maka PT ALIF tidak berkewajiban

untuk mengganti seluruh kerugian akibat kerusakan tersebut, kerugian tersebut merupakan tanggung jawab pihak penyewa.

Berdasarkan penjabaran prosedur pelaksanaan transaksi *IMBT* kepada nasabah PT ALIF, peneliti mencoba melakukan analisis kesesuaian prosedur atas transaksi *IMBT* tersebut terhadap fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002. Analisis tersebut dapat dilihat lebih rinci pada tabel 4.1 berikut ini:

Tabel 4.1 Kesesuaian Penerapan Transaksi Pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF Terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi AL-Tamlik*

NO	FATWA	KESESUAIAN	KETERANGAN
Ketentuan Umum			
1	Ketentuan tentang Rukun dan Syarat <i>Ijarah</i>		
	<i>Sighat Ijarah</i> , yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.	Sesuai	Kesepakatan untuk melakukan akad <i>ijarah</i> dilakukan melalui verbal (lisan) dan dalam bentuk lain yaitu melalui surat perjanjian tertulis.
	Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.	Sesuai	PT ALIF bertindak sebagai pemberi sewa (<i>mu'jir</i>) dan nasabah sebagai penyewa (<i>musta'jir</i>)
	Obyek akad <i>ijarah</i> adalah: (a) manfaat barang dan jasa; atau (b) manfaat jasa dan upah.	Sesuai	Penyewa (<i>musta'jir</i>) memperoleh manfaat atas barang yang disewa. Pada umumnya manfaat atas barang yang disewa ini bertujuan untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan penyewa.
2	Perjanjian untuk melakukan akad <i>al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i> harus disepakati ketika akad <i>Ijarah</i> ditandatangani	Sesuai	Akad yang disepakati oleh kedua belah pihak merupakan akad <i>IMBT</i> yang didalamnya terdapat pasal yang menawarkan adanya opsi beli untuk memindahkan status kepemilikan pada akhir masa sewa.
3	Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.	Sesuai	Ada bagian dalam akad yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak
Ketentuan tentang <i>al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i>			
1	Pihak yang melakukan <i>al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i> harus melaksanakan akad <i>Ijarah</i> terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa <i>Ijarah</i> selesai.	Sesuai	Pemindahan kepemilikan terjadi setelah berakhirnya masa sewa

2	Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.	Belum Sesuai	Pada awal akad memang terdapat lampiran yang berisi perjanjian untuk membeli obyek sewa. Pemberitahuan penyewa mengenai maksudnya untuk membeli dilakukan beberapa saat sebelum masa sewa berakhir dan tidak dapat dicabut kembali dan mengikat atas penyewa. Apabila janji untuk membeli tersebut terpenuhi maka secara otomatis status kepemilikan atas obyek ijarah menjadi hak penyewa. Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti, pemberi sewa tidak menerbitkan akad baru atas pemindahan kepemilikan tersebut tetapi terdapat perjanjian tertulis yang ditandatangani di depan notaris. Perjanjian tersebut dibuat oleh penyewa dan biaya-biaya yang muncul menjadi tanggung jawab penyewa
	Ketentuan tentang Lain-lain		
1	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah	Belum Sesuai	Tidak terdapat penjelasan untuk menyelesaikan permasalahan yang mungkin akan timbul di kemudian hari melalui Badan Arbitrasi Syariah
2	Menanggung biaya pemeliharaan barang	Belum Sesuai	Pasal 6 dan 7 dalam akad ijarah menyebutkan bahwa penyewa atas biayanya sendiri harus menjaga obyek sewa dalam keadaan dan kondisi baik.
3	Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.	Belum Sesuai	Pasal 8 dalam akad ijarah menjelaskan bahwa sejak tanggal penyerahan obyek sewa, penyewa harus menanggung semua risiko atas kerugian atau kerusakan terhadap obyek yang disewa. Jika salah satu bagian barang milik yang disewa hilang, dicuri, hancur atau rusak yang tidak dapat diperbaiki atau menjadi tidak dapat digunakan selamanya karena alasan apapun maka penyewa segera membayar kepada pemberi sewa jumlah uang yang setara dengan nilai kerugian atau mengganti jenis obyek sewa dengan jenis yang baru yang menurut pendapat pemberi sewa memiliki mutu, fungsi dan nilai yang setara

Sumber: Analisis Peneliti Berdasarkan Fatwa dan Akad *IMBT PT ALIF*

4.2.2 Analisis Kesesuaian Prosedur Pelaksanaan Transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)* pada PT ALIF terhadap Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 tentang Akad-Akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah

Penelitian selanjutnya yang dilakukan peneliti adalah menganalisis kesesuaian penerapan transaksi *IMBT* pada PT ALIF terhadap peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007. Peraturan ini diterbitkan seiring banyaknya perusahaan-perusahaan pembiaya yang melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah. BAPEPAM-LK memandang perlu untuk menetapkan peraturan dalam rangka memberikan kerangka hukum yang memadai terhadap akad syariah yang menjadi dasar kegiatan ekonomi di industri perusahaan pembiayaan.

Kesesuaian penerapan pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF terhadap Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 tentang “Akad-Akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah” beserta analisisnya dapat dilihat lebih rinci pada tabel 4.2 berikut ini.

Tabel 4.2 Kesesuaian Penerapan Pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF Terhadap Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007 tentang Akad-Akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah

Aspek	Ketentuan	Kesesuaian	Keterangan
Pasal 9	Dalam pelaksanaan <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> , perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (<i>muajjir</i>) wajib membuat <i>wa'd</i> , yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek <i>ijarah</i> pada akhir masa sewa.	Sesuai	Dalam akad <i>IMBT</i> terdapat bagian yang menjelaskan bahwa akad tersebut adalah akad <i>IMBT</i> dimana penyewa bersedia membeli obyek <i>ijarah</i> pada akhir masa sewa.
	<i>Wa'd</i> sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat tidak mengikat bagi penyewa (<i>musta'jir</i>) dan apabila <i>wa'd</i> dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan.	Sesuai	<i>Wa'd</i> yang tercantum sebagai lampiran akad bersifat tidak mengikat bagi penyewa (<i>musta'jir</i>) namun beberapa hari sebelum masa sewa berakhir, penyewa wajib memberikan pemberitahuan tertulis atas kesediaannya membeli obyek <i>ijarah</i> dan pemberitahuan tersebut

Universitas Indonesia

			bersifat mengikat
Pasal 10	Hak perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (<i>muajjir</i>) antara lain:		
	a. memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (<i>musta'jir</i>)	Sesuai	Penyewa membayar <i>ujrah</i> sebagai imbalan atas penyewaan barang/jasa
	b. menarik obyek <i>IMBT</i> apabila penyewa (<i>musta'jir</i>) tidak mampu membayar sewa sebagaimana yang diperjanjikan	Sesuai	Pada salah satu bagian pasal 15 tentang upaya hukum dijelaskan bahwa pemberi sewa berhak menarik obyek <i>IMBT</i> jika penyewa mengalami wan prestasi
	c. pada akhir masa sewa, mengalihkan obyek <i>IMBT</i> kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (<i>musta'jir</i>) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek <i>IMBT</i> atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya	Sesuai	Pemberi sewa memiliki kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan pihak ketiga untuk melakukan penjualan atau pelepasan obyek sewa setelah berakhirnya masa sewa apabila penyewa tidak memberikan pemberitahuan atas opsi beli yang ditawarkan oleh pemberi sewa
	Kewajiban perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (<i>muajjir</i>) antara lain adalah:		
	a. menyediakan obyek <i>IMBT</i> yang disewakan	Sesuai	Pemberi sewa menyediakan obyek sewa yang dibutuhkan oleh penyewa
b. menanggung biaya pemeliharaan obyek <i>IMBT</i> kecuali diperjanjikan lain	Sesuai	Berdasarkan perjanjian yang dijelaskan dalam akad <i>IMBT</i> , biaya pemeliharaan menjadi tanggung jawab penyewa. Walaupun pada prinsipnya, biaya pemeliharaan tersebut adalah tanggung jawab pemilik, namun penyewa setuju untuk menanggung seluruh biaya pemeliharaan obyek sewa. Dan kesepakatan tersebut tertuang dalam akad <i>IMBT</i> yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.	
c. menjamin obyek <i>IMBT</i> tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik	Belum Sesuai	Dalam pembiayaan <i>IMBT</i> terdapat asuransi syariah atas obyek sewa terhadap resiko-resiko yang	

			kemungkinan timbul di kemudian hari. Namun, asuransi tersebut bukan merupakan kewajiban pemberi sewa untuk membayarkan polis asuransinya melainkan kewajiban penyewa.
Pasal 11	Hak penyewa (<i>musta'jir</i>) antara lain adalah:		
	a. menggunakan obyek <i>IMBT</i> sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan	Sesuai	Dalam akad <i>IMBT</i> dijelaskan hak-hak penyewa
	b. menerima obyek <i>IMBT</i> dalam keadaan baik dan siap dioperasikan	Sesuai	Penyewa memperoleh obyek sewa sesuai dengan jenis dan spesifikasi yang diminta oleh penyewa. Obyek sewa yang dibutuhkan oleh penyewa dibeli secara langsung melalui <i>supplier</i> . Jadi secara langsung, <i>supplier</i> juga memberikan jaminan bahwa obyek sewa diterima dalam keadaan baik dan siap dioperasikan
	c. pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek <i>IMBT</i> , atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek <i>IMBT</i> atau memperpanjang masa sewa	Sesuai	Pasal 19 tentang Opsi Pembeli untuk Membeli menjelaskan bahwa terdapat opsi untuk memindahkan status kepemilikan pada akhir masa sewa. Tetapi dalam pasal tersebut tidak menjelaskan adanya kewajiban penyewa untuk mencari calon pengganti jika penyewa tidak mampu memindahkan hak kepemilikan atas obyek <i>IMBT</i> .
	Kewajiban penyewa (<i>musta'jir</i>) antara lain adalah:		
	a. membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan	Sesuai	Dalam akad <i>IMBT</i> dijelaskan bahwa penyewa wajib membayar <i>ujrah</i> yang telah disepakati. Perhitungan nilai <i>ujrah</i> merupakan salah satu lampiran akad <i>IMBT</i>
	b. menjaga dan menggunakan obyek <i>IMBT</i> sesuai dengan yang diperjanjikan	Sesuai	Dalam akad <i>IMBT</i> pasal 5 huruf (b) dijelaskan tentang hal-hal yang menjadi kewajiban penyewa,

Universitas Indonesia

	<p>c. tidak menyewakan kembali obyek <i>IMBT</i> kepada pihak lain</p> <p>d. melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek <i>IMBT</i></p>	<p>Sesuai</p> <p>Belum Sesuai</p>	<p>penyewa setuju untuk menjaga obyek sewa</p> <p>Dalam akad <i>IMBT</i> pasal 5 huruf (d) menjelaskan kesepakatan bahwa penyewa setuju untuk tidak menyewakan kembali obyek sewa</p> <p>Penyewa setuju untuk menanggung semua semua biaya pemeliharaan atas obyek sewa, tidak hanya biaya yang tidak material melainkan seluruh biaya baik yang bersifat material maupun tidak material</p>
Pasal 12	<p>Obyek <i>IMBT</i> adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:</p> <p>a. obyek <i>IMBT</i> merupakan milik perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa</p> <p>b. manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang</p> <p>c. manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (<i>musta'jir</i>)</p> <p>d. manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam</p> <p>e. manfaatnya harus ditentukan dengan jelas</p>	<p>Sesuai</p> <p>Sesuai</p> <p>Sesuai</p> <p>Sesuai</p> <p>Sesuai</p>	<p>Obyek sewa merupakan milik pemberi sewa, yaitu sebagai pemilik atas aset yang disewakan kepada penyewa</p> <p>Manfaat atas obyek sewa tersebut dinilai melalui <i>ujrah</i> berupa uang yang dibayarkan oleh penyewa kepada pemberi sewa</p> <p>Pemberi sewa menyerahkan obyek sewa kepada penyewa dalam hal penyewa menggunakan obyek sewa tersebut untuk mengambil manfaat atas obyek sewa.</p> <p>PT ALIF melakukan pembiayaan obyek sewa umumnya adalah alat-alat berat, pesawat yang tujuannya untuk menunjang kegiatan operasional perusahaan penyewa</p> <p>Pada umumnya manfaat yang dihasilkan oleh obyek sewa tersebut untuk menunjang kegiatan operasioanal perusahaan penyewa. Misalnya obyek sewa adalah pesawat yang disewa oleh salah satu maskapai</p>

	f. spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelayakan, dan jangka waktu pemanfaatannya	Sesuai	penerbangan, pesawat tersebut bermanfaat untuk membantu perusahaan penyewa dalam meningkatkan pendapatan. Palam lampiran akad <i>IMBT</i> dijelaskan mengenai spesifikasi obyek sewa, jangka waktu sewa. Identifikasi fisik dan kelayakan dilihat pada saat pengiriman obyek sewa kepada penyewa
Pasal 13	Obyek <i>IMBT</i> sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 antara lain: 1. alat-alat berat (<i>heavy equipment</i>) 2. alat-alat kantor (<i>office equipment</i>) 3. alat-alat foto (<i>photo equipment</i>) 4. alat-alat medis (<i>medical equipment</i>) 5. alat-alat cetak (<i>printing equipment</i>) 6. mesin-mesin (<i>machineries</i>) 7. alat-alat pengangkutan (<i>vehicles</i>) 8. gedung (<i>building</i>) 9. komputer 10. peralatan telekomunikasi dan satelit	Sesuai	Hasil wawancara peneliti dengan kepala bagian akuntansi PT ALIF menyatakan bahwa pada umumnya jenis obyek sewa adalah alat-alat berat, alat transportasi udara yaitu pesawat dan helikopter.
Pasal 14	Harga sewa (<i>ujrah</i>) dan cara pembayaran atas obyek <i>IMBT</i> ditetapkan berdasarkan kesepakatan di awal akad	Sesuai	Besaran nilai <i>ujrah</i> dan cara pembayarannya ditentukan di awal akad atas kesepakatan kedua belah pihak. <i>Ujrah</i> ditentukan melalui hasil penjumlahan antara harga perolehan obyek sewa dan margin yang disepakati kedua belah pihak kemudian dibagi dengan jumlah masa sewa.
	Harga untuk opsi pemindahan kepemilikan obyek <i>IMBT</i> ditetapkan setelah berakhirnya masa sewa	Sesuai	Pasal 19 pada akad <i>IMBT</i> menyatakan bahwa penyewa wajib memberitahukan pemberitahuan tertulis tentang kesediaan penyewa untuk membeli obyek sewa beberapa hari sebelum berakhirnya jangka waktu sewa. Harga jual obyek sewa berdasarkan harga pasar yang berlaku pada saat transaksi perpindahan kepemilikan berlangsung
	Harga untuk opsi pemindahan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat secara tertulis dalam perjanjian	Sesuai	Harga jual untuk memindahkan status kepemilikan dibuat dan ditandatangani secara tertulis di

	pemindahan kepemilikan		depan notaris
	Alat pembayaran atas harga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama dan tidak dilarang secara syariah	Sesuai	Pada umumnya harga jual untuk memindahkan status kepemilikan obyek sewa berupa uang yang nilainya ditentukan berdasarkan harga pasar untuk aset sejenis
Pasal 15	Dalam <i>IMBT</i> paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut: a. identitas perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (<i>muajjir</i>) dan penyewa (<i>musta'jir</i>) b. spesifikasi obyek <i>IMBT</i> meliputi nama, jenis, jumlah ukuran, tipe dan lokasi penggunaan obyek sewa c. harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran harga sewa (<i>ujrah</i>), ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek <i>IMBT</i> d. jangka waktu sewa e. saat penyerahan obyek <i>IMBT</i> f. ketentuan mengenai biaya-biaya yang timbul selama masa sewa g. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek <i>IMBT</i> h. ketentuan mengenai pengalihan	Sesuai Sesuai Sesuai Sesuai Sesuai Sesuai	Dalam paragraf pembuka akad <i>IMBT</i> , terdapat penjelasan pihak-pihak yang berperan sebagai pemberi sewa dan penyewa yang melakukan transaksi pembiayaan <i>IMBT</i> Spesifikasi obyek <i>IMBT</i> yang meliputi nama, jenis, jumlah, tipe, lokasi disebutkan dalam lampiran akad <i>IMBT</i> Harga perolehan, total pembiayaan yang diberikan, <i>ujrah</i> , nilai jaminan, dan asuransi dijelaskan secara lengkap pada lampiran akad <i>IMBT</i> Penjelasan tentang jangka waktu sewa terdapat pada lampiran akad <i>IMBT</i> Lampiran "Surat Keterangan Penyerahan dan Penerimaan" menjelaskan tentang waktu penyerahan dan penerimaan obyek sewa Penjelasan biaya-biaya yang timbul selama masa sewa meliputi biaya perbaikan dan pemeliharaan telah dijelaskan pada akad <i>IMBT</i> Dalam akad <i>IMBT</i> yaitu pasal 8 menjelaskan tentang kewajiban masing-masing pihak apabila terjadi kerusakan, kehilangan obyek sewa. Peralihan kepemilikan obyek sewa

	<p>kepemilikan obyek <i>IMBT</i> oleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (<i>muajjir</i>) kepada pihak lain</p> <p>i. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak</p>	Sesuai	<p>kepada pihak lain dijelaskan dalam akad <i>IMBT</i>. Hal ini terjadi jika terdapat peristiwa wan prestasi oleh penyewa atau penyewa tidak bersedia menggunakan opsi untuk membeli obyek sewa pada saat berakhirnya masa sewa</p> <p>Hak dan tanggung jawab masing-masing pihak terdapat dalam akad <i>IMBT</i></p>
Pasal 16	<p>Dokumentasi dalam <i>IMBT</i> oleh perusahaan pembiayaan sebagai pemberi sewa (<i>muajjir</i>) paling kurang meliputi:</p> <p>a. surat permohonan <i>IMBT</i></p> <p>b. surat persetujuan prinsip (<i>offering letter</i>)</p> <p>c. akad <i>IMBT</i></p> <p>d. dokumen <i>wa'd</i></p> <p>e. perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa</p> <p>f. tanda terima barang</p> <p>g. perjanjian pemindahan kepemilikan</p>	Sesuai	<p>Surat permohonan <i>IMBT</i> yang diajukan oleh penyewa (<i>musta'jir</i>) merupakan salah satu dokumen awal untuk mengajukan permohonan dan dokumen tersebut tentunya akan disimpan oleh pemberi sewa. Kemudian dokumen selanjutnya adalah surat persetujuan pembiayaan, akad <i>IMBT</i>, surat tanda terima menjadi lampiran akd <i>IMBT</i>. Untuk surat perjanjian <i>wa'd</i> dan perjanjian pemindahan kepemilikan akan menyusul beberapa saat sebelum akad <i>IMBT</i> berakhir</p>

Sumber: Analisis Peneliti Berdasarkan Peraturan BAPEPAM-LK dan Akad *IMBT PT ALIF*

4.3. Perlakuan Akuntansi atas Transaksi *IMBT* pada PT ALIF

Berdasarkan hasil wawancara serta *review* terhadap laporan keuangan PT ALIF tahun 2011, kebijakan akuntansi yang digunakan oleh PT ALIF dalam mengakui serta melakukan pencatatan transaksi terkait ijarah ataupun *IMBT* antara lain:

- Pencatatan transaksi terkait *ijarah* dan *IMBT* mengacu pada PSAK No. 107 tentang “Akuntansi *Ijarah*”
- Akun “Aset yang Diperoleh untuk *Ijarah*” merupakan aset yang dijadikan obyek *ijarah* dan diakui sebesar nilai perolehannya. Aset

Universitas Indonesia

yang diperoleh untuk *ijarah* disajikan sebesar nilai buku dikurangi dengan akumulasi penyusutan.

- Kebijakan masa manfaat untuk menghitung beban penyusutan untuk transaksi *ijarah* maupun *IMBT* diperlakukan secara berbeda. Untuk *ijarah*, PT ALIF menetapkan kebijakan penyusutan berdasarkan masa manfaat aset tersebut yang telah disesuaikan dengan pengelompokan aset sejenis berdasarkan peraturan pajak. Sedangkan aset yang digunakan untuk *IMBT* disusutkan berdasarkan periode sewa yang telah disepakati pada akad *IMBT*. Baik aset untuk *ijarah* maupun *IMBT* disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*).
- Akun “Uang Jaminan *IMBT*” adalah uang yang wajib dibayarkan oleh nasabah sebagai deposit untuk menjamin kelancaran pembayaran sewa.
- Pendapatan sewa *ijarah* dan *IMBT* disajikan secara neto setelah dikurangi beban penyusutan aset yang diperoleh untuk *ijarah* dan *IMBT*. Pendapatan *ijarah* maupun *IMBT* diakui PT ALIF pada saat manfaat aset telah diserahkan kepada nasabah/penyewa (*musta’jir*). Berdasarkan hasil analisis penulis atas wawancara dengan kepala bagian akuntansi PT ALIF, pada akhir periode akuntansi PT ALIF tidak melakukan pengakuan atas pendapatan yang masih belum tertagih untuk periode tersebut. Hal ini dikarenakan PT ALIF menggunakan prinsip *cash basis* untuk pencatatan pendapatannya.
- Dalam menentukan nilai margin keuntungan, PT ALIF masih belum mengenakan margin spesifik tetapi PT ALIF memiliki batasan margin tertentu. Berdasarkan hasil wawancara, margin tersebut nilainya lebih besar dari suku bunga yang ditetapkan oleh bank konvensional pada saat itu. Margin ini akan diakui sebagai pendapatan *ijarah* yang merupakan hasil penjumlahan dari nilai perolehan obyek *ijarah* dengan margin yang disepakati bersama kemudian dibagi dengan masa sewa yang telah disepakati kedua belah pihak.

- Tidak terdapat akun “dana kebajikan” yang diidentifikasi sebagai akun untuk mencatat denda atas keterlambatan pembayaran oleh nasabah PT ALIF. Menurut kepala bagian akuntansi PT ALIF, pada praktiknya PT ALIF tidak memberikan sanksi atas keterlambatan pembayaran sewa, hal ini dikarenakan azas kepercayaan yang diterapkan oleh PT ALIF. Selain itu PT ALIF berpegang teguh pada prinsip yang diterapkan dalam Islam yaitu prinsip saling membantu. PT ALIF menetapkan kebijakan batas toleransi melalui kol-kol yang sudah ditetapkan oleh manajemen PT ALIF. Batas toleransi atas keterlambatan pembayaran ini adalah pada kol 1 yaitu selama 90 hari.

PT ALIF memiliki beberapa kebijakan terkait hal tersebut diantaranya:

1. Review *ujrah* yaitu dengan peninjauan kembali terhadap besarnya *ujrah* dalam akad *ijarah/IMBT* antara PT ALIF dengan nasabah/penyewa (*musta'jir*) setelah periode tertentu dengan adanya kesepakatan dari setiap pihak dan telah disebutkan pada akad *ijarah* maupun *IMBT* sebelumnya.
2. Perpanjangan waktu pelunasan diangsuran dimana PT ALIF memberikan fasilitas tambahan waktu bagi nasabah/penyewa (*musta'jir*) yang mengalami kesulitan keuangan untuk dapat melunasi kewajibannya. Hal ini dilakukan untuk menghindari timbulnya kerugian bagi salah satu pihak. Adanya perpanjangan waktu mengakibatkan akad *ijarah* atau *IMBT* harus direvisi kembali dengan menggunakan addendum.

Apabila setelah kebijakan yang diterapkan oleh PT ALIF tersebut tidak memiliki titik terang, maka PT ALIF akan mengambil kembali aset yang disewa dan akad *ijarah* secara otomatis akan berakhir karena adanya gagal bayar tersebut.

- Biaya perbaikan objek *ijarah* serta biaya administrasi diluar *ijarah* seperti biaya notaris (pengikatan), biaya asuransi, biaya retaksasi jaminan maupun biaya-biaya lainnya yang terkait dengan mobilisasi

Universitas Indonesia

dan kontruksi barang merupakan kewajiban dan ditanggung oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*). Sesuai dengan kesepakatan yang terdapat pada akad, PT ALIF tidak akan menanggung segala biaya yang terkait dengan perbaikan objek *IMBT*. Atas kebijakan tersebut menyebabkan PT ALIF tidak melakukan pengakuan atas biaya-biaya selain angsuran yang dicatat didalam pembukuannya.

- Jaminan yang diberikan oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*) diberikan kepada PT ALIF pada saat penandatanganan akad *IMBT* yang disaksikan oleh saksi-saksi terpilih di depan notaris. Jaminan tersebut disajikan *off-balance* pada lapaoran keuangan PT ALIF. Hal ini dikarenakan jaminan tersebut hanya merupakan bentuk kekuatan hukum bagi PT ALIF apabila terjadi gagal bayar (*wanprestasi*) nasabah/penyewa (*musta'jir*).
- Perlakuan serta pencatatan akuntansi untuk transaksi *ijarah* maupun *IMBT* pada PT ALIF tidak memiliki perbedaan. Hal yang membedakan antara kedua transaksi pembiayaan tersebut akan muncul pada saat terjadi pemindahan kepemilikan atas aset yang disewakan dari *lessor* kepada *lessee*. Dan PT ALIF menggabungkan akun yang menyajikan nilai tentang kedua transaksi tersebut.

4.3.1 Ilustrasi Kasus dan Pencatatan

Calon nasabah PT ALIF yaitu PT MAK yang memiliki usaha di bidang pertambangan, mengajukan proposal permohonan pembiayaan kepada PT ALIF dengan fasilitas *IMBT* sebesar Rp 7.000.000.000. Permohonan tersebut diajukan oleh Ibu D dengan tujuan untuk membeli alat-alat berat untuk menunjang kegiatan operasional PT MAK. Margin yang disetujui oleh kedua belah pihak sebesar Rp 2.110.403.710. PT MAK akan membayar *ujrah* Rp 253.066.770 per bulan selama 36 bulan sejak akad pengikatan ditandatangani.

Atas transaksi *IMBT* tersebut maka PT MAK berkewajiban untuk membayar biaya administrasi sebesar Rp 140.000.000 yang harus dibayarkan sebelum pencairan dana. Selanjutnya PT MAK menyerahkan jaminan yang menjadi syarat persetujuan permohonan pembiayaan. Jaminan tersebut adalah

Universitas Indonesia

fidusia atas piutang usaha dari kontrak dengan salah satu relasi PT MAK sebesar Rp 10,224,000.000.

Tahapan-tahapan dalam proses pembiayaan *IMBT* dalam ilustrasi di atas serta pencatatan akuntansinya dapat dilihat pada tabel 4.3. Perlakuan Akuntansi atas Ilustrasi Transaksi Terkait Pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF di bawah ini:

4.3. Perlakuan Akuntansi atas Ilustrasi Transaksi Terkait Pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF

NO	AKTIVITAS	<i>Event / Transaction</i>	Pencatatan	Keterangan
1	Nasabah mengajukan proposal permohonan pembiayaan	<i>Event</i>	-	
2	Persetujuan atas permohonan pembiayaan	<i>Event</i>	-	Persetujuan diambil melalui rapat internal
3	Penerimaan biaya administrasi dalam sebelum pelaksanaan akad	<i>Transaction</i>	D: Kas 140.000.000 K: Komisi dari transaksi ijarah & IMBT 140.000.000	-
4	Pembayaran premi asuransi obyek ijarah	<i>Transaction</i>	D : Kas xxx K : Titipan pihak ketiga xxx	Berbeda-beda untuk setiap nasabah, dibayarkan ke perusahaan asuransi syariah
5	Penyerahan Jaminan	<i>Transaction</i>	-	Penyerahan ini sebagai transaksi legalitas saja agar mendapat kekuatan hukum jika suatu saat

Universitas Indonesia

				nasabah mengalami wanprestasi (off-balance sheet)
6	Pencairan dana untuk pembelian alat-alat berat yang akan disewakan	<i>Transaction</i>	Dr. Aset yang diperoleh untuk ijarah 7.000.000.000 K: Kas 7.000.000.000	Dicatat sebesar harga perolehannya
7	Penerimaan pendapatan ijarah	<i>Transaction</i>	D: Kas 253.066.770 K: Pendapatan sewa 253.066.770	
8	Pengakuan beban depresiasi selama 3 tahun menggunakan metode garis lurus, dicatat per bulan	<i>Transaction</i>	Dr: Beban depresiasi 194.444.444 Kr: Akumulasi penyusutan 194.444.444	Rp 7.000.000.000 dibagi 36 bulan
9	Pemindahan status kepemilikan setelah akad ijarah berakhir	<i>Transaction</i>	Dr: Kas xxx Dr: Akumulasi Penyusutan xxx Kr: Aset Ijarah xxx Kr: Keuntungan Penjualan xxx	

Sumber: Data PT ALIF

Jika dilihat dari siklus akuntansi tersebut diatas, total pembayaran sewa (*ujrah*) sampai akhir masa sewa yang dilakukan oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*) sudah dapat menutupi biaya perolehan aset *ijarah*. Sehingga jika terjadi jual-beli di akhir masa akad, harga beli yang disepakati oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*) merupakan keuntungan tambahan bagi PT ALIF. Hal ini terjadi karena pada akhir masa akad, nilai buku aset *ijarah* bernilai nol.

4.3.2 Penyajian

Akun-akun yang berkaitan dengan pembiayaan *ijarah* dan *IMBT* disajikan di neraca dan laporan laba rugi. Di dalam neraca, di sisi aktiva tidak lancar, terdapat akun “Aset yang Diperoleh untuk *Ijarah*” yang menunjukkan nilai perolehan aset yang disewakan kepada nasabah PT ALIF. Kemudian terdapat akun “Akumulasi Penyusutan” yang nilainya menjadi pengurang atas akun “Aset yang Diperoleh untuk *Ijarah*”. Di dalam laporan laba rugi, terdapat pendapatan *ijarah* (bersih) yang merupakan hasil dari total pendapatan *ijarah* dan *IMBT* dikurangi dengan beban penyusutan aset-aset yang menjadi obyek *ijarah*. Pendapatan *ijarah* adalah salah satu pendapatan operasional PT ALIF selain pendapatan *murabahah* dan pendapatan lain-lain.

4.3.3. Pengungkapan

PT ALIF mengungkapkan apa yang dimaksud dengan “Aset yang Diperoleh untuk *Ijarah*” serta mengklasifikasikan biaya perolehan per tahun buku untuk masing-masing jenis aset *ijarah*, kemudian PT ALIF juga menginformasikan nilai penambahan dan pengurangan aset *ijarah*. Selanjutnya, pendapatan *ijarah* maupun *IMBT* tergabung di dalam satu akun “pendapatan *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*”. Akun ini menunjukkan besar pendapatan sewa yang diterima oleh PT ALIF.

4.3.4 Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi atas transaksi *IMBT* pada PT ALIF Terhadap PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*

Setelah peneliti melakukan analisis penerapan pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF berdasarkan fatwa DSN-MUI terkait akad *ijarah*, selanjutnya peneliti juga melakukan analisis perlakuan akuntansi atas transaksi pembiayaan *ijarah* dan *IMBT* pada PT ALIF berdasarkan standar akuntansi yang berlaku di Indonesia, yaitu PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*.

Kesesuaian perlakuan akuntansi atas pembiayaan *IMBT* pada PT ALIF terhadap PSAK 107 tentang akuntansi *ijarah* beserta analisisnya dapat dilihat lebih rinci pada tabel 4.4 berikut ini.

Tabel 4.4 Kesesuaian Perlakuan Akuntansi atas Pembiayaan *Ijarah* dan *IMBT* pada PT ALIF Terhadap PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*

Aspek	Ketentuan	Kesesuaian	Keterangan
PENGAKUAN DAN PENGUKURAN	Obyek <i>ijarah</i> diakui pada saat obyek <i>ijarah</i> diperoleh sebesar biaya perolehan	Sesuai	Biaya perolehan diakui pada saat obyek <i>ijarah</i> sebesar biaya perolehan
	Obyek <i>ijarah</i> disusutkan atau diamortisasi, jika berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis).	Sesuai	Obyek <i>ijarah</i> disusutkan menggunakan metode garis lurus berdasarkan masa manfaat yang biasanya sama dengan masa sewanya.
	Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek <i>ijarah</i> . Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis.	Belum sesuai	Untuk akad <i>IMBT</i> , umur ekonomis sama dengan masa sewa
	Penyusutan obyek <i>ijarah</i> yang berupa aset tetap sesuai dengan PSAK 16: "Aset Tetap" dan amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: "Aset Tidak Berwujud"	Sesuai	PT ALIF menggunakan PSAK 16 sebagai dasar perhitungan depresiasi untuk Aset Tetap
	Pendapatan sewa selama masa akad diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa.	Sesuai	Pendapatan <i>ijarah</i> diterima oleh PT ALIF setelah nasabah memperoleh manfaat atas aset yang disewa.
	Piutang pendapatan sewa diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan	Belum Sesuai	PT ALIF tidak mengakui adanya piutang untuk mencatat adanya piutang yang masih beredar untuk periode pelaporan.
		Pengakuan biaya perbaikan obyek <i>ijarah</i> adalah sebagai berikut: (a) biaya perbaikan tidak rutin obyek <i>ijarah</i> , diakui pada saat terjadinya; dan (b) jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek <i>ijarah</i> dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui beban pada saat terjadinya.	Belum sesuai
Dalam <i>IMBT</i> melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek <i>ijarah</i> ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek <i>ijarah</i> .		Belum sesuai	PT ALIF menawarkan pemindahan kepemilikan obyek <i>ijarah</i> setelah masa akad berakhir. Dan semua biaya-biaya yang muncul merupakan kewajiban penyewa sebagai penerima manfaat atas obyek <i>ijarah</i> .
Biaya perbaikan obyek <i>ijarah</i> merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut		Belum Sesuai	Biaya-biaya yang muncul atas transaksi pembiayaan <i>ijarah</i> atau

	dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik		<i>IMBT</i> merupakan kewajiban penyewa. PT ALIF hanya mengeluarkan uang untuk mengakuisisi aset yang akan disewakan.
	<p>Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam <i>IMBT</i> dengan cara:</p> <p>(a) hibah, maka jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai beban</p> <p>(b) penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian</p> <p>(c) penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian</p> <p>(d) penjualan secara bertahap, maka (i) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian obyek ijarah yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; dan (ii) bagian obyek ijarah yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.</p>	Sesuai	Perpindahan kepemilikan obyek ijarah yang ditetapkan oleh PT ALIF adalah penjualan setelah masa akad berakhir. Harga jual obyek eks- <i>ijarah</i> tersebut sebesar harga negosiasi antara PT ALIF dan penyewa. Pada umumnya harga jual yang disepakati disesuaikan dengan harga pasar untuk aset sejenis. PT ALIF akan mencatat keuntungan atau kerugian apabila terjadi perbedaan antara nilai buku dan harga jual yang disepakati, oleh kedua belah pihak.
PENYAJIAN	Pendapatan <i>ijarah</i> disajikan secara neto setelah dikurangi beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya.	Sesuai	Akun "Pendapatan <i>ijarah</i> dan <i>IMBT</i> " yang disajikan pada laporan laba rugi disajikan secara neto. PT ALIF mengungkapkan lebih rinci tentang pendapatan <i>ijarah</i> dan <i>IMBT</i> ini pada catatan atas laporan keuangan pada bagian "Aset yang Diperoleh untuk <i>Ijarah</i> ", dimana pendapatan <i>ijarah</i> dan <i>IMBT</i> neto tersebut diperoleh dari hasil pengurangan antara pendapatan <i>ijarah</i> dan <i>IMBT</i> dengan akumulasi penyusutan aset <i>ijarah</i> .
PENGUNGKAPAN	<p>Pemilik mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi <i>ijarah</i> dan <i>IMBT</i>:</p> <p>a) Penjelasan umum isi akad yang signifikan:</p>	Belum Sesuai	<i>Wa'd</i> atas pengalihan kepemilikan dituangkan melalui akad ditandatangani oleh kedua belah

Universitas Indonesia

	<p>i) keberadaan <i>wa'd</i> pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada <i>wa'd</i> pengalihan kepemilikan;</p> <p>ii) pembatasan-pembatasan, misalnya <i>ijarah-lanjut</i>;</p> <p>iii) agunan yang digunakan</p> <p>b) Nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset <i>ijarah</i>;</p> <p>c) Keberadaan transaksi jual-dan-<i>ijarah</i> (jika ada)</p>	<p>Sesuai</p> <p>Belum Sesuai</p>	<p>pihak, namun tidak diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan, PT ALIF hanya mengklasifikasikan aset yang diperoleh untuk <i>ijarah</i> namun tidak menjelaskan aset mana saja yang termasuk dalam pembiayaan <i>ijarah</i> atau <i>IMBT</i>.</p> <p>Dalam catatan atas laporan keuangan bagian "Aset yang Diperoleh untuk <i>Ijarah</i>" menjelaskan dengan rinci tentang nilai perolehan dan akumulasi penyusutan untuk masing-masing kelompok aset <i>ijarah</i> sesuai dengan tahun perolehannya.</p> <p>Tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang jenis transaksi <i>ijarah</i>.</p>
--	---	-----------------------------------	---

Sumber: Analisis Penulis Berdasarkan Laporan Keuangan Tahunan PT ALIF Tahun 2011 dan PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*

BAB 5

PENUTUP

5.1. Simpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya mengenai transaksi *IMBT* pada PT ALIF, maka penulis dapat mengambil simpulan sebagai berikut:

1. Terdapat perbedaan yang signifikan antara transaksi *ijarah/IMBT* dengan produk leasing pada bank konvensional. Perbedaan-perbedaan tersebut antara lain:
 - a. PT ALIF tidak menggunakan konsep bunga (*riba*) dalam menentukan nilai angsuran (*ujrah*) karena margin yang ditetapkan oleh PT ALIF bersifat transparan, dan bisa dilakukan negosiasi dengan nasabah/penyewa (*musta'jir*) apabila dirasa memberatkan salah satu pihak. Karena pada prinsipnya PT ALIF menerapkan azas saling membantu dalam menjalankan usahanya.

Sistem negosiasi yang diterapkan oleh PT ALIF ini berlaku untuk semua nasabahnya. PT ALIF tidak membedakan perlakuan kepada semua nasabahnya. Nasabah dapat melakukan penawaran atas harga jual yang diinginkan PT ALIF. Namun PT ALIF tetap mengacu pada harga pasar yang berlaku pada saat itu untuk aset sejenis.

- b. Pengakuan atas pemindahan kepemilikan objek *ijarah* dilakukan pada saat akad *IMBT* berakhir. PT ALIF tidak memperbolehkan untuk membeli objek di tengah masa akad. 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.

2. Jika ditinjau dari kesesuaian terhadap fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang *IMBT* serta Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007, pola pembiayaan *IMBT* yang diterapkan di PT ALIF sudah sesuai, walaupun terdapat beberapa pasal yang tidak terpenuhi oleh PT ALIF. Ketidaksesuain tersebut antara lain:
 - a. kedaksesuain terkait dengan biaya pemeliharaan aset yang disewakan dan biaya yang timbul akibat kerugian kerusakan atau kecacatan aset yang disewakan. Biaya-biaya tersebut menjadi tanggung jawab penyewa sebagai pihak yang menggunakan aset tersebut untuk menunjang kegiatan operasionalnya.
 - b. Kerusakan atau kecacatan aset yang disewakan bukan merupakan bagian dari tanggung jawab PT ALIF sebagai pemilik aset. PT ALIF 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.
 - c. Terdapat biaya administrasi yang dibayarkan oleh penyewa (*musta'jir*) sebelum penandatanganan akad *IMBT*. Biaya administrasi ini merupakan biaya-biaya seperti biaya notaris (pengikatan), biaya retaksasi jaminan maupun biaya-biaya lainnya yang terkait dengan mobilisasi dan kontruksi barang. Terkait dengan adanya biaya administrasi tersebut PT ALIF mencatat penerimaan biaya administrasi tersebut sebagai "Komisi dari transaksi *ijarah* dan *IMBT*". Padahal sebenarnya biaya yang dibayarkan oleh penyewa (*musta'jir*) merupakan bagian dari biaya titipan yang harus dibayarkan kembali oleh PT ALIF kepada pihak-pihak independen seperti notaris dan *appraiser*.

3. Kebijakan akuntansi yang dilakukan atas transaksi *IMBT* yang diterapkan pada PT ALIF mengacu pada PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*. Dilihat dari segi pengakuan dan pengukuran pada laporan keuangan PT ALIF terdapat ketidaksesuaian dalam pengakuan pendapatan yang harusnya diakui (*accrue*) pada akhir periode pelaporan akuntansi karena pendapatan yang beredar merupakan bagian dari periode akuntansi tersebut. PSAK 107 juga mengatur tentang pengakuan beban perbaikan aset *ijarah* yang menjadi tanggung jawab PT ALIF, namun PT ALIF tidak melakukan pencatatan biaya perbaikan tersebut karena sesuai dengan kesepakatan dengan penyewa, biaya-biaya tersebut menjadi tanggung jawab penyewa.

Penyajian atas pendapatan *ijarah* pada laporan laba rugi PT ALIF telah sesuai dengan PSAK 107. PT ALIF menyajikan nilai pendapatan *ijarah* secara neto yaitu pendapatan *ijarah* dikurangi dengan biaya-biaya terkait, dalam hal ini adalah beban penyusutan aset yang diperoleh untuk *ijarah*.

Dalam catatan atas laporan keuangan PT ALIF pada bagian “Aset yang Diperoleh untuk *Ijarah*” tidak diungkapkan keberadaan aset-aset yang disewakan tersebut, kepada siapa sajakah aset tersebut disewakan, jaminan apa sajakah yang diperoleh PT ALIF dalam pelaksanaan akad *ijarah* dan *IMBT*. Hal ini berbeda dengan kebijakan yang diatur pada PSAK 107 yang menyatakan bahwa pemilik harus mengungkapkan keberadaan *wa'd* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan dalam pengalihan tersebut dan jenis agunan yang digunakan.

4. Menurut analisis penulis, akad *IMBT* dapat bersaing di dunia bisnis Indonesia walaupun terdapat biaya administrasi *ijarah* yang cukup mahal, angsuran sewa (*ujrah*) yang tinggi serta biaya asuransi dan perbaikan yang dibebankan kepada penyewa (*musta'jir*) dikarenakan proses pencairan dana yang relatif lebih cepat dan tidak terlalu kompleks persyaratannya. Perusahaan pembiayaan di kalangan

Universitas Indonesia

pengusaha dan pebisnis merupakan pilihan kedua jika permohonan kredit mereka tidak disetujui oleh lembaga perbankan, hal ini juga menjadi salah satu alasan mahalannya angsuran sewa dan biaya-biaya yang muncul atas transaksi dengan perusahaan pembiayaan termasuk PT ALIF. Mahalnya angsuran sewa dan biaya-biaya tersebut merupakan konsekuensi nyata bagi pengusaha dan pebisnis untuk mendapatkan modal kerja guna melanjutkan kegiatan operasional perusahaan mereka.

5.2. Saran

Bagi pembaca (masyarakat secara umum):

Menggali informasi lebih dalam mengenai akad *ijarah* dan *IMBT* dan mempertimbangkannya sebagai pilihan dalam memanfaatkan instrumen keuangan syariah.

Bagi masyarakat ilmiah:

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 (*musta'jir*).

Bagi PT ALIF:

- a. PT ALIF dapat mempertimbangkan untuk mengenakan sanksi berupa denda atas keterlambatan pembayaran nasabah. Pengenaan denda tersebut telah diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang “Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran”. Apabila terdapat indikasi nasabah yang sengaja menunda-nunda pembayaran dan tidak mempunyai itikad baik untuk membayar

kewajibannya padahal nasabah tersebut memiliki kinerja keuangan yang baik, maka PT ALIF diperbolehkan mengenakan sanksi berupa denda pada nasabah tersebut.

- b. Biaya perbaikan dan pemeliharaan pada dasarnya merupakan tanggung jawab PT ALIF. Oleh karena itu, PT ALIF harus mempertimbangkan kesesuaian dengan peraturan syariah yang berlaku di Indonesia. Biaya perbaikan jika melekat langsung ke obyek *ijarah* seharusnya merupakan tanggung jawab PT ALIF sebagai pemberi sewa. Jika perbaikan tersebut tidak melekat langsung pada obyek *ijarah* dan nilainya tidak material boleh dibebankan kepada penyewa (*musta'jir*).
- c. PT ALIF juga seharusnya bertanggung jawab penuh atas biaya asuransi obyek *ijarah* karena asuransi ini sebenarnya merupakan bagian dari biaya pemeliharaan dan perbaikan obyek *ijarah*. Jika terjadi kerusakan atau cacat pada obyek *ijarah* bisa dilakukan klaim asuransi obyek *ijarah* tersebut. Karena menurut syariah, penyewa (*musta'jir*) hanya mengambil manfaat dari obyek *ijarah* tersebut. Hal-hal yang berkaitan dengan segala sesuatu sampai obyek *ijarah* tersebut siap diambil manfaatnya merupakan tanggung jawab PT ALIF sebagai pemberi sewa sekaligus pemilik obyek *ijarah*.

Bagi Dewan Pengawas Syariah dan Dewan Syariah Nasional:

Meningkatkan pengawasan terhadap penerapan akad *ijarah* dan *IMBT* pada lembaga keuangan syariah agar tidak menyimpang dari ketentuan, prinsip dan nilai-nilai syariah.

Daftar Referensi

Alquran dan Terjemahannya, Departemen Agama RI

Ascarya. *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.

Asmarany, Athiyah. (2010). *Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Transaksi Leasing Syariah (Studi Analisis Penerapan Akuntansi Ijarah/IMBT pada PT ONE)*.

Dewan Syariah Nasional. (2000, 13 April). *Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000*

Dewan Syariah Nasional. (2002, 28 Maret). *Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002*

Dirgahayu (2012, 21 Juni). Wawancara Pribadi dengan Peneliti. 2012, 21 Juni. dirgahayu_ka@alijarahindonesia.com

Ikatan Akuntan Indonesia. *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 107-Akuntansi Ijarah*. Jakarta: Salemba Empat, 2009.

Kieso, Donald E, Weygandt, Jerry J and Terry D Warfield. (2010). *Intermediate Accounting, IFRS Edition*, John Willey & Sons: New York.

Pedoman Teknis Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa Universitas Indonesia. (2008). Jakarta: Universitas Indonesia.

Universitas Indonesia

Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007. *Akad-Akad yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah*, 5-9. 2012, Juni 20. http://www.bapepam.go.id/p3/regulasi_p3/peraturan_p3/

Nurhayati, Sri dan Wasilah. (2011). *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Edisi 2 Revisi. Jakarta: Salemba Empat.

Nurrochman, Muchammad Arief. (2012, Juni 8, 18). Wawancara Pribadi dengan Peneliti.

Soekardi, Eddy P. *Mekanisme Leasing*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

<http://www.alijarahindonesia.com/index.php/relasi/report>, diunduh tanggal 7 Mei 2012, Pukul 21.57 WIB.

<http://www.alijarahindonesia.com/index.php/about/struktur>, diunduh tanggal 16 Mei 2012, Pukul 09.07 WIB.

<http://www.alijarahindonesia.com/index.php/about/visi>, diunduh tanggal 16 Mei 2012, Pukul 09.17 WIB.

http://www.bapepam.go.id/p3/regulasi_p3/peraturan_p3/index.htm, diunduh tanggal 21 Juni 2012, Pukul 19.47 WIB.

Daftar Pertanyaan Wawancara Transaksi *IMBT* Pada PT ALIF

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

TRANSAKSI *IMBT* PT ALIF

a. Identitas Pribadi

Nama :

Jabatan :

Masa Kerja :

b. Pertanyaan

1. Tentang PT ALIF

1.1. Profil Perusahaan

1.2. Produk-produk yang ditawarkan ALIF termasuk akad-akad yang mendasari masing-masing produk.

No.	Nama Produk	Akad yang digunakan	Keterangan lain

Jelaskan juga portfolio masing2 akad, nanti dibuat grafik dari tahun ke tahun.

Misal: Pada 2011, akad *IMBT* berkontribusi terhadap 80% total pembiayaan yang disalurkan ALIF, sementara akad ijarah berkontribusi terhadap 15% pembiayaan ALIF.

- 1.3. Struktur organisasi di ALIF, fokuskan juga di bagian pembiayaan dan akuntansi.

Proses Bisnis PT ALIF

2. Bagaimanakah alur transaksi ijarah/IMBT di PT ALIF? (Dari mulai klien mengajukan pembiayaan, analisis (faktor2 apa saja yang dipertimbangkan agar pembiayaan klien disetujui), pencairan, penagihan, pembayaran oleh klien, dan akhir kontrak)
3. Bagaimana kebijakan tentang biaya-biaya administrasi (asuransi, legal, dll) yang muncul akibat penandatanganan akad ijarah/IMBT?
Siapakah yang menanggung biaya-biaya ini? ALIF atau klien? Bisakah klien membatalkan pengajuan pembiayaannya secara sepihak? Jika ini dibatalkan, siapa yang menanggung biaya-biaya pra-akad diatas?
4. Terkait dengan objek Ijarah:
 - 4.1. Jenis-jenis objek ijarah?
 - 4.2. Bagaimana cara perolehannya? (Untuk barang baru maupun barang bekas)
 - 4.3. Perlakuan akuntansi untuk mencatat objek ijarah yang diperoleh oleh PT ALIF sebelum dilakukannya penandatanganan akad ijarah/IMBT? Saat akad berjalan? Saat akad berakhir?
5. Bagaimanakah cara menghitung nilai angsuran (ujrah) yang akan menjadi kewajiban penyewa setiap bulannya? Apakah perhitungan tersebut dipengaruhi oleh *time value of money*? Apakah perhitungan tersebut mengacu pada *BI Rate*? Dan apakah di dalam perhitungan tersebut, apakah PT ALIF menambahkan margin (keuntungan) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak? Bisakah klien menawar ujarah yang ditetapkan ALIF dan bila bisa, bagaimana prosedurnya?
6. Setelah penandatanganan akad ijarah/IMBT:

- 6.1. Bagaimanakah metode pembayaran angsuran (ujrah) yang dilakukan oleh penyewa (musta'jir)?
- 6.2. Bagaimanakah perlakuan akuntansi terhadap pembayaran angsuran (ujrah) yang dilakukan oleh penyewa (musta'jir)?
- 6.3. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran (ujrah), bagaimanakah kebijakan yang diterapkan oleh PT ALIF atas keterlambatan ini? Serta perlakuan akuntansi atas keterlambatan pembayaran tersebut!
- 6.4. Terkait dengan penyusutan objek ijarah, hal apa sajakah yang menjadi pertimbangan PT ALIF dalam menentukan metode penyusutan dan masa manfaat untuk menghitung beban penyusutan? Siapa yang mengakui beban depresiasi: ALIF atau klien? Untuk IMBT, apakah masa manfaat objek ijarah akan sama dengan masa sewa objek tersebut? Dan adakah perbedaan antara pencatatan beban penyusutan untuk transaksi ijarah maupun IMBT?
- 6.5. Terkait dengan biaya pemeliharaan dan perbaikan objek ijarah:
Apakah PT ALIF melakukan pencatatan atas biaya pemeliharaan atau perbaikan objek ijarah?
Jika Ya, jenis biaya pemeliharaan dan perbaikan mana sajakah yang ditanggung oleh PT ALIF.
Jika Tidak, apakah terdapat kesepakatan di awal akad ijarah yang menegaskan bahwa segala macam jenis biaya pemeliharaan dan perbaikan merupakan tanggung jawab penyewa (musta'jir)?
7. Setelah masa akad berakhir:
 - 7.1. Bagaimanakah kebijakan yang diterapkan PT ALIF terkait dengan pemindahan kepemilikan objek ijarah di akhir masa akad? Apakah menggunakan metode hibah atau penjualan di akhir akad? Jika menggunakan metode penjualan, bagaimanakah cara penetapan harga jualnya?

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

**SALINAN
PERATURAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN**

NOMOR: PER- 04/BL/2007

TENTANG

**AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN DALAM KEGIATAN PERUSAHAAN
PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH**

**KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL
DAN LEMBAGA KEUANGAN,**

- Menimbang : a. bahwa kegiatan ekonomi berbasis syariah harus dilaksanakan berdasarkan asas kesepakatan diantara para pelaku kegiatan ekonomi;
- b. bahwa dalam syariah Islam asas-asas kesepakatan dalam kegiatan ekonomi diatur dalam berbagai bentuk perjanjian (akad);
- c. bahwa dalam rangka memberikan kerangka hukum yang memadai terhadap akad syariah yang menjadi dasar kegiatan ekonomi di industri perusahaan pembiayaan, maka dipandang perlu untuk menetapkan Peraturan Bapepam dan Lembaga Keuangan tentang Akad-akad Yang Digunakan Dalam Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 106 Tahun 2007);
2. Keputusan Presiden Nomor 61 Tahun 1988 tentang Lembaga Pembiayaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 53);
3. Keputusan Presiden Nomor 20/P Tahun 2005;
4. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 1169/KMK.01/1991 tentang Kegiatan Sewa Guna Usaha (Leasing);
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012/2006 tentang Perusahaan Pembiayaan;
6. Keputusan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan Nomor Per- /BL/2007 tentang Kegiatan Perusahaan Pembiayaan Berdasarkan Prinsip Syariah;
- Memperhatikan : Surat Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor: B-323/DSN-MUI/XI/2007 tanggal 29 Nopember 2007 perihal Pernyataan DSN-MUI Atas Peraturan Bapepam dan LK;

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

-2-

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : **KEPUTUSAN KETUA BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN TENTANG AKAD-AKAD YANG DIGUNAKAN DALAM KEGIATAN PERUSAHAAN PEMBIAYAAN BERDASARKAN PRINSIP SYARIAH.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan:

1. *Ijarah* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) tanpa diikuti pengalihan kepemilikan barang itu sendiri.
2. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah akad penyaluran dana untuk pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*), antara Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*mu'ajjir*) dengan penyewa (*musta'jir*) disertai opsi pemindahan hak milik atas barang tersebut kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
3. *Istishna'* adalah akad pembiayaan untuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni`*) dan penjual (pembuat, *shani`*) dengan harga yang disepakati bersama oleh para pihak.
4. Ketua adalah Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan.
5. *Murabahah* adalah akad pembiayaan untuk pengadaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya secara angsuran dengan harga lebih sebagai laba.
6. Perusahaan Pembiayaan adalah Perusahaan Pembiayaan sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Menteri Keuangan tentang Perusahaan Pembiayaan.
7. Prinsip Syariah adalah ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam kegiatan operasional perusahaan dan transaksi antara lembaga keuangan atau lembaga bisnis syariah dengan pihak lain yang telah dan akan diatur oleh Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).
8. *Salam* adalah akad pembiayaan untuk pengadaan suatu

barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga lebih dahulu dengan syarat-syarat tertentu yang disepakati para pihak.

9. *Wakalah bil Ujra* adalah pelimpahan kuasa oleh satu pihak (*al muwakkil*) kepada pihak lain (*al wakil*) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan dengan pemberian keuntungan (*ujrah*).

BAB II

Bagian Pertama

IJARAH

Pasal 2

- (1) Hak Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain meliputi:
 - a. memperoleh pembayaran sewa dan atau biaya lainnya dari penyewa (*musta'jir*); dan
 - b. mengakhiri akad *Ijarah* dan menarik obyek *Ijarah* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan.
- (2) Kewajiban Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain meliputi:
 - a. menyediakan obyek *Ijarah* yang disewakan;
 - b. menanggung biaya pemeliharaan obyek *Ijarah*; dan
 - c. menjamin obyek *Ijarah* yang disewakan tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

Pasal 3

- (1) Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain meliputi:
 - a. menerima obyek *Ijarah* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan; dan
 - b. menggunakan obyek *Ijarah* yang disewakan sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan.
- (2) Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain meliputi:
 - a. membayar sewa dan biaya-biaya lainnya sesuai yang diperjanjikan;
 - b. mengembalikan obyek *Ijarah* apabila tidak mampu membayar sewa;
 - c. menjaga dan menggunakan obyek *Ijarah* sesuai yang diperjanjikan; dan
 - d. tidak menyewakan kembali dan atau memindahtangankan obyek *Ijarah* kepada pihak lain.

Pasal 4

Obyek *Ijarah* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan antara lain:

- a. obyek *Ijarah* merupakan milik dan atau dalam penguasaan Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
- b. manfaat obyek *Ijarah* harus dapat dinilai;
- c. manfaat obyek *Ijarah* harus dapat diserahkan Penyewa (*musta'jir*);
- d. pemanfaatan obyek *Ijarah* harus bersifat tidak dilarang secara syariah (tidak diharamkan);
- e. manfaat obyek *Ijarah* harus dapat ditentukan dengan jelas; dan
- f. spesifikasi obyek *Ijarah* harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Pasal 5

Obyek *Ijarah* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 antara lain:

- a. alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- b. alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- c. alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- d. alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- e. alat-alat printer (*Printing Equipment*);
- f. mesin-mesin (*Machineries*);
- g. alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- h. gedung (*Building*);
- i. komputer; dan
- j. peralatan telekomunikasi atau satelit.

Pasal 6

Persyaratan penetapan harga sewa (*ujrah*) atas obyek *Ijarah* wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. besarnya harga sewa (*ujrah*) atas obyek *Ijarah* dan cara pembayaran ditetapkan menurut kesepakatan yang dibuat dalam akad secara tertulis; dan
- b. alat pembayaran harga sewa (*ujrah*) obyek *Ijarah* adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Pasal 7

Dalam Ijarah paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*);
- b. spesifikasi obyek *Ijarah* meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan lokasi penggunaan/penempatan obyek *Ijarah*;
- c. spesifikasi manfaat obyek *Ijarah*;
- d. harga perolehan, nilai pembiayaan, dan pembayaran sewa *Ijarah*;
- e. jangka waktu sewa;
- f. saat penyerahan obyek *Ijarah*;
- g. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo;
- h. ketentuan mengenai biaya-biaya yang timbul selama masa sewa;
- i. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *Ijarah*;
- j. ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan obyek *Ijarah* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) kepada pihak lain; dan
- k. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 8

Dokumentasi dalam *Ijarah* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) paling kurang meliputi:

- a. surat persetujuan prinsip (*offering letter*);
- b. akad *Ijarah*;
- c. perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa; dan
- d. tanda terima barang.

Bagian Kedua

IJARAH MUNTAHIAH BIT TAMLIK

Pasal 9

- (1) Dalam pelaksanaan *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*, Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* pada akhir masa sewa.
- (2) *Wa'ad* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat tidak

**DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
BADAN PENGAWAS PASAR MODAL DAN LEMBAGA KEUANGAN**

-6-

mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat *akad* pemindahan kepemilikan.

Pasal 10

- (1) Hak Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) antara lain adalah:
 - a. memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*);
 - b. Menarik obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan; dan
 - c. Pada akhir masa sewa, mengalihkan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.
- (2) Kewajiban Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*Muajjir*) antara lain adalah:
 - a. Menyediakan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* yang disewakan;
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* kecuali diperjanjikan lain; dan
 - c. Menjamin obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.

Pasal 11

- (1) Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:
 - a. menggunakan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan;
 - b. menerima obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan;
 - c. pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* atau memperpanjang masa sewa; dan
 - d. membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan;
- (2) Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:
 - a. membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - b. menjaga dan menggunakan obyek *Ijarah Muntahiah Bit*

-7-

Tamlik sesuai yang diperjanjikan;

- c. tidak menyewakan kembali obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* kepada pihak lain; dan
- d. melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*.

Pasal 12

Obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* adalah berupa barang modal yang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* merupakan milik Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*);
- b. manfaatnya harus dapat dinilai dengan uang;
- c. manfaatnya dapat diserahkan kepada penyewa (*musta'jir*);
- d. manfaatnya tidak diharamkan oleh syariah Islam;
- e. manfaatnya harus ditentukan dengan jelas; dan
- f. spesifikasinya harus dinyatakan dengan jelas, antara lain melalui identifikasi fisik, kelaikan, dan jangka waktu pemanfaatannya.

Pasal 13

Obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 antara lain:

- a. alat-alat berat (*Heavy Equipment*);
- b. alat-alat kantor (*Office Equipment*);
- c. alat-alat foto (*Photo Equipment*);
- d. alat-alat medis (*Medical Equipment*);
- e. alat-alat printer (*Printing Equipment*);
- f. mesin-mesin (*Machineries*);
- g. alat-alat pengangkutan (*Vehicle*);
- h. gedung (*Building*);
- i. komputer; dan
- j. peralatan telekomunikasi atau satelit.

Pasal 14

- (1) Harga sewa (*ujrah*) dan cara pembayaran atas obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* ditetapkan berdasarkan kesepakatan di awal akad.
- (2) Harga untuk opsi pemindahan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* ditetapkan setelah berakhirnya masa sewa.

- (3) Harga untuk opsi pemindahan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dibuat secara tertulis dalam perjanjian pemindahan kepemilikan.
- (4) Alat pembayaran atas harga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) adalah berupa uang atau bentuk lain yang memiliki nilai yang sama dan tidak dilarang secara syariah.

Pasal 15

Dalam *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* paling kurang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. identitas Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*);
- b. spesifikasi obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* meliputi nama, jenis, jumlah, ukuran, tipe dan lokasi penggunaan obyek sewa;
- c. spesifikasi manfaat obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- d. harga perolehan, nilai pembiayaan, pembayaran harga sewa (*ujrah*), ketentuan jaminan dan asuransi atas obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- e. jangka waktu sewa;
- f. saat penyerahan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- g. ketentuan mengenai pengakhiran transaksi yang belum jatuh tempo;
- h. ketentuan mengenai biaya-biaya yang timbul selama masa sewa;
- i. ketentuan mengenai biaya-biaya yang ditanggung oleh masing-masing pihak apabila terdapat kerusakan, kehilangan atau tidak berfungsinya obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- j. ketentuan mengenai pengalihan kepemilikan obyek *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) kepada pihak lain; dan
- k. hak dan tanggung jawab masing-masing pihak.

Pasal 16

Dokumentasi dalam *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik* oleh Perusahaan Pembiayaan sebagai pemberi sewa (*muajjir*) paling kurang meliputi:

- a. surat permohonan *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;
- b. surat persetujuan prinsip (*offering letter*);
- c. akad *Ijarah Muntahiah Bit Tamlik*;

- d. dokumen *wa'ad*;
- e. perjanjian pengikatan jaminan atas pembayaran sewa;
- f. tanda terima barang; dan
- g. perjanjian pemindahan kepemilikan.

BAB III

WAKALAH BIL UJRAH

Pasal 17

Hak dan kewajiban Perusahaan Pembiayaan (*wakil*) antara lain:

- a. menagih piutang pengalih piutang (*muwakkil*) kepada pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*);
- b. dapat memperoleh upah (*ujrah*) atas jasa penagihan piutang pengalih piutang (*muwakkil*) dalam hal diperjanjikan;
- c. meminta jaminan dari pengalih piutang (*muwakkil*) (*with recourse*) atau tidak meminta jaminan dari pengalih piutang (*muwakkil*) (*without recourse*); dan
- d. membayar atau melunasi hutang pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*) kepada pengalih piutang (*muwakkil*).

Pasal 18

Hak dan kewajiban pengalih piutang (*muwakkil*) antara lain:

- a. memperoleh pelunasan piutang dari Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*;
- b. membayar upah (*ujrah*) atas jasa pemindahan piutang sesuai yang diperjanjikan;
- c. dapat menyediakan jaminan kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil* dalam hal diperjanjikan; dan
- d. memberitahukan kepada pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*) mengenai transaksi pemindahan piutang kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*.

Pasal 19

Hak dan kewajiban pihak yang berhutang (*muwakkal 'alaih*) antara lain:

- a. memperoleh informasi yang jelas mengenai transaksi pemindahan hutangnya dari pengalih piutang (*muwakkil*) kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*; dan
- b. membayar atau melunasi hutang kepada Perusahaan Pembiayaan selaku *wakil*.