



IMPLEMENTASI PSAK107 SYARIAH DALAM IJARAH DAN IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK (IMBT)

Yusri Karmila¹, Wardatul wahidah. R², Rhayu Japar³, Rahman Ambo Masse⁴

Universitas Wira Bhakti Makassar¹;

Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar²⁻⁴

yusrikarmila@gmail.com¹; wardatulwahidah.r@gmail.com²; Rhayujapar@gmail.com³;
rahman.ambo@uin-alauddin.ac.id⁴

ABSTRAK

Pentingnya pembiayaan dengan menggunakan akad ijarah dalam bisnis perbankan dan pasar modal, maka perlu sekiranya untuk mengetahui bagaimana Implementasi PSAK 107 dalam Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT), sehingga nantinya diharapkan dapat menjadi informasi baru dalam memahami PSAK Syariah pada ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT). Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan metode uraian. Jenis riset yang digunakan adalah riset kepustakaan, yaitu dengan melihat melalui jurnal, catatan, dan berita analisis yang bersumber dari riset yang lebih dahulu terbit. Implementasi PSAK 107 Syariah pada Akad Ijarah dan IMBT dijadikan sebagai sumber data sekunder.

Implementasi Pembiayaan ijarah jenis ini dapat dilakukan melalui beberapa jenis transaksi, seperti pembiayaan jasa sewa untuk membiayai umrah dan pembiayaan lanjut studi. Selain itu pembiayaan ijarah juga dapat dilakukan dengan cara penyewaan alat-alat berat, dalam hal ini pembiayaan ijarah membantu para pengusaha yang tidak mempunyai uang atau modal untuk membeli alat-alat berat, karena memudahkan dan menjamin kelangsungan usahanya. Sedangkan Pengungkapan transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik pada Bank Syariah sesuai PSAK 107, mencakup: (a) kebijakan akuntansi yang digunakan atas transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah bit tamlik. (b) Kebijakan akuntansi yang ada di Bank Syariah Indonesia mengatur mengenai penyusutan aktiva yang diperoleh untuk ijarah, dengan ketentuan sebagai berikut: 1) untuk transaksi ijarah, aktiva ijarah disusutkan dengan menggunakan straight line method. 2) Sedangkan untuk transaksi ijarah muntahiyah bit tamlik, aktiva ijarah disusutkan sesuai dengan masa sewanya.

Kata Kunci: PSAK Syariah, Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)

A. Latar Belakang

Sebagai masyarakat Islam yang menganut ajaran Allah SWT, haruslah kita mentaati perintahnya dalam kehidupan sehari-hari, terutama dalam bermuamalah. Masyarakat yang membutuhkan dana bisa menggunakan jasa pembiayaan yang telah disediakan oleh lembaga

keuangan syariah, salah satunya adalah pembiayaan ijarah yang merupakan akad untuk menjual manfaat yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain dengan menggunakan ketentuan syaria^{at} islam.

Salah satu bentuk aktivitas manusia dalam bidang muamalah adalah ijarah. Ijarah adalah salah satu kegiatan muamalah yang sering kita jumpai dalam kehidupan sehari-hari Gaji, yang dikenal sebagai sewa, sangat sering dibayarkan di masyarakat dan sangat bermanfaat dalam kehidupan.¹ Karena ijarah dengan orang yang masih belum mampu membeli barang yang mereka inginkan, mereka bisa menyewanya. Dan orang-orang yang mempunyai harta benda tetapi mereka tidak memiliki tenaga untuk mempekerjakannya. Aktivitas ini tidak dapat dihapus kehidupan sehari-hari baik di keluarga kita maupun di masyarakat sekitar kita

Al-ijarah adalah akad pemindahan kepemilikan atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri. Konsep al-ijarah dalam perbankan syariah sama seperti sewa-menyewa pada umumnya, namun yang membedakannya adalah bahwa pada perbankan syariah ada suatu sewa yang pada akhir masa kontrak, diberikan pilihan kepada nasabah untuk memiliki barang tersebut atau tidak, yang biasa disebut dengan sewa beli, dan hal ini belum pernah terjadi di masa awal Islam.²

Pembiayaan ijarah ini mempunyai konsep yang berbeda dengan konsep kredit pada bank konvensional, pembiayaan Ijarah juga dikatakan sebagai pendorong bagi sektor usaha karena pembiayaan Ijarah mempunyai keistimewaan dibandingkan dengan jenis pembiayaan syariah lainnya. Keistimewaan tersebut adalah bahwa untuk memulai kegiatan usahanya, pengusaha tidak perlu memiliki barang modal terlebih dahulu, melainkan dapat melakukan penyewaan kepada lembaga keuangan syariah, sehingga pengusaha tidak dibebankan dengan kewajiban menyerahkan jaminan, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan Ijarah lebih menarik dibandingkan jenis pembiayaan lainnya seperti Mudharabah dan Musyarakah.

Implementasi akad *ijarah* (sewa-menyewa) dalam lembaga perbankan syariah yang terbagi menjadi *ijarah* murni dan *Al Ijarah al Muntahiya bit Tamlik* (IMBT). Dalam

¹ Laili Nur Amalia, tinjauan ekonomi islam terhadap penerapan akad ijarah pada bisnis jasa laundry, *economic: jurnal ekonomi dan hukum islam*, vol.5, No.2 (2015).167

² Tehuayo Rosita. 2018. Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah. Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Ambon. *Jurnal Tahkim*. Vol. XIV, No. 1, Juni 2018.

kenyataannya akad *ijarah* ini memiliki keunikan tersendiri dan jarang digunakan oleh bank syariah, padahal dalam rangka diversifikasi produk penyaluran dana dari bank syariah kepada nasabah, akad ini perlu untuk diterapkan. Pada prinsipnya akad ini banyak memberikan keuntungan baik pada bank syariah atau pun nasabah. Keuntungan yang diperoleh nasabah ialah dalam meningkatkan investasi, nasabah membutuhkan barang modal dengan nilai ekonomis yang besar, maka akan lebih mudah menggunakan sistem *ijarah* atau *ijarah muntahiya bittamlik*. Sedangkan bagi bank syariah, sistem ini mempercepat perputaran uang dan memajukan sistem investasi yang dinamis.³

Terkait pentingnya pembiayaan dengan menggunakan akad *ijarah* dalam bisnis perbankan syariah, maka perlu sekiranya peneliti membahaskan mengenai bagaimana Implementasi PSAK 107 dalam Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) pada bank syariah dengan tujuan untuk mengetahui Implementasi PSAK 107 dalam Akad Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) sehingga nantinya diharapkan dapat menjadi informasi baru dalam memahami PSAK 107 Syariah pada ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT).

B. Tinjauan Pustaka

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) BW dalam pasal 1548 tentang pengertian sewa- menyewa. Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan, dengan nama pihak yang satu mengikat diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang baik yang tetap maupun yang bergerak. Sementara itu, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 mendefinisikan bahwa ijarah adalah sewa barang dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran.

Istilah ijarah sering kali disebut dengan istilah sewa menyewa. Ijarah ini merupakan kegiatan yang diperbolehkan dalam islam yang dimana barang tersebut akan dimiliki oleh orang lain namun kepemilikan barang yang sesungguhnya tidak berubah maksudnya pemilik barang tersebut akan menyewakan barangnya kepada orang lain dalam batas waktu yang telah ditentukan atau sewa menyewa barang. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

³Muhayatsyah Ali. 2019. Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah* Dan *Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik* Pada Bank Syariah. Jurnal JESKape Vol.3 No. 2.Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe

No.09/DSN/MUI/IV/2000, ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri, dengan demikian dalam akad ijarah tidak ada perubahan kepemilikan, tetapi hanya pemindahan hak guna saja dari yang menyewakan kepada penyewa.

Menurut ulama syafi'iyah al-ijarah adalah suatu jenis akad atau transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan, dengan cara memberi imbalan tertentu. Sedangkan ulama Malikiyah dan Hanabilah, ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti. Selain itu ada yang menerjemahkan ijarah sebagai jual beli jasa (upah mengupah), yakni mengambil manfaat tenaga manusia, yang ada manfaat dari barang. Penjelasan diatas merupakan ijarah menurut pendapat para ulama yang sebenarnya inti dari para pendapat ulama tersebut adalah sama mengenai pengertian ijarahnya sendiri.

Definisi mengenai prinsip ijarah juga telah diatur dalam hukum positif Indonesia yakni dalam Pasal 1 ayat 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 yang mengartikan prinsip al-ijarah sebagai “transaksi sewa-menyewa atas suatu barang atau upah mengupah atas suatu usaha jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa atau imbalan jasa. Dengan kata lain dapat kita simpulkan bahwa ijarah sendiri merupakan transaksi sewa menyewa suatu barang atau jasa yang dimana waktunya sudah ditentukan oleh kedua belah pihak yang sudah sepakat serta barang atau jasa tersebut melalui suatu imbalan atau pembayaran yang harus dilakukan oleh pihak yang telah menyewa tersebut.⁴

Yang dimaksudkan dengan ijarah dan juga ijarah muntahiya bit tamlik adalah kegiatan transaksi sewa menyewa yang sesuai dengan syariah. Dalam akad ijarah ini dilakukan fasilitasi transaksi berkaitan dengan perpindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang ataupun jasa di dalam waktu tertentu melalui kegiatan pembayaran upah dan juga sewa tanpa diikuti dengan perpindahan kepemilikan akan barang. Hal ini berbeda dengan akan ijarah muntahiya bit tamlik dimana dalam akad ini pihak penyewa diberikan hak untuk memilih dapat memiliki barang yang disewa di akhir masa sewa. Ijarah muntahiya bittamlik adalah perjanjian sewa antara pemilik aset tetap (lessor) dan penyewa (lessee), atas barang yang disewakan, penyewa mendapatkan hak opsi untuk membeli objek sewa pada saat masa sewa

⁴ Wawan Ismanto Dariana, “Analisis Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah: Studi Pada PT. BPRS Berkah Dana Fadhlillah Air Tiris Kabupaten Kampar,” *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 1, no. 1 (2020): 10.

berakhir. Ijarah muntahiya bittamlik dalam perbankan dikenal dengan financial lease, yaitu penggabungan antara transaksi sewa dan jual beli, karena pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak opsi untuk membeli objek sewa. Pada akhir masa sewa, objek sewa akan berubah dari milik lessor menjadi lesse⁵

Akad ijarah dalam Lembaga keuangan syariah dapat dipergunakan untuk kepentingan transaksi penyewaan dari suatu barang ataupun juga penggunaan jasa yang dibutuhkan oleh nasabah. Bagi bank syariah sendiri transaksi ijarah merupakan transaksi yang memiliki beberapa keunggulan, diantaranya adalah :

- a. Dibandingkan dengan akad murabahah maka akad ijarah merupakan akad yang lebih fleksibel berkaitan dengan obyek transaksi. Bila dalam akad murabahah objek transaksi haruslah barang maka dalam akad ijarah objek transaksi bisa berupa jasa, termasuk dalam hal ini adalah jasa Kesehatan, jasa Pendidikan dan juga jasa ketenagakerjaan sepanjang tidak bertentangan dengan syariah
- b. Akad ijarah merupakan akad yang resiko usahanya relative lebih rendah dimana pendapatan ijarah relative tetap.

Adapun demikian di dalam transaksi ijarah ini bila dibandingkan dengan transaksi yang bersifat jual beli dan juga bersifat investasi maka di sini melekat hal yang menjadi konsekuensi yang harus ditanggung oleh pihak bank syariah sebagai pihak yang bertindak sebagai pemberi sewa. Berikut adalah ketentuan syariah dari rukun transaksi ijarah. Hal ini perlu juga disampaikan agar kita lebih mudah dalam memahami konsep transaksi ijarah.

Tujuannya adalah agar kita lebih mudah memahami PSAK 107 revisi 2021 ini (Untuk lebih mudah memahami) :

1. Mu'jir adalah pihak yang melakukan penyewaan atas asset sedang musta'jir adalah orang menyewa atas suatu asset.
2. Akad ijarah merupakan akad yang berbasis sewa. Akad ijarah dibagi dua, yaitu ijarah dan ijarah muntahiya bit tamlik. Akad ijarah adalah akad dimana terjadi pemindahan akan kepemilikan fasilitas dengan adanya imbalan. Dalam akad ijarah biasa tidak terjadi perpindahan kepemilikan akan obyek sewa. Sedangkan dalam akad ijarah yang berbasis ijarah muntahiya bit tamlik terjadi perpindahan kepemilikan akan obyek sewa.⁶

⁵Ismail.(2019). Perbankan Syari'ah. Kencana Prenada Media Group.

⁶Ikatan Akuntan Indonesia (2022), Bahan Final Sosialisasi PSAK 107 Revisi 2021

Dalil yang mendasari tentang Ijarah, membuktikan bahwasanya ijarah di perbolehkan. Dalil yang mendasari tentang ijarah yakni:

Q.S. Az-Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يُقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ إِنَّهُمْ لَنَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا وَرَحْمَتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ

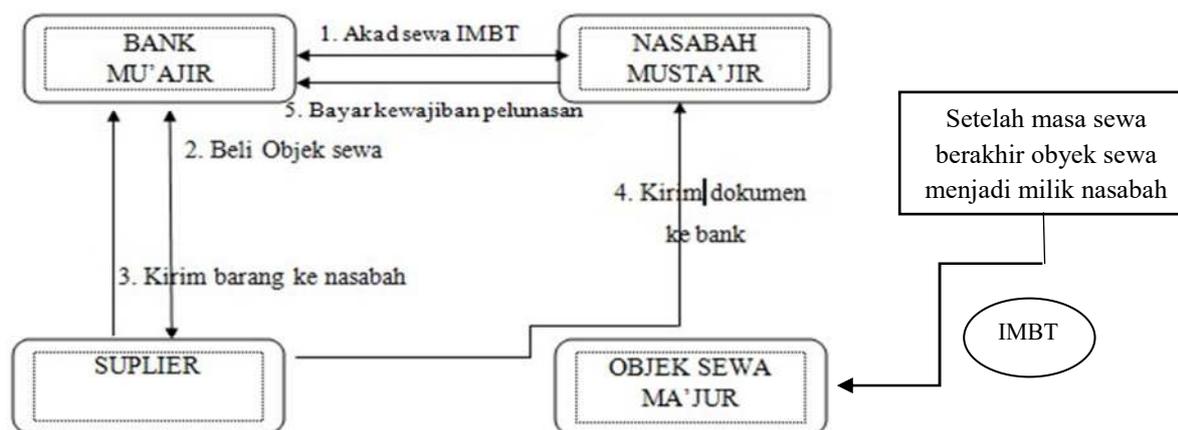
Artinya: *“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.*

C. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan metode uraian. Jenis riset yang digunakan adalah riset kepustakaan, yaitu dengan melihat melalui jurnal, catatan, dan berita analisis yang bersumber dari riset yang lebih dahulu terbit. Implementasi PSAK 107 Syariah dalam Akad Ijarah dan IMBT pada Bank syariah dapat dijadikan sebagai sumber data sekunder. Penulis menggunakan jurnal, tesis dari penelitian terdahulu, website/bahan yang diangkat dari keterangan lain yang berkaitan dengan topik penelitian ini untuk mengidentifikasi tema atau wacana dan meneliti kejadian yang sama seperti catatan, kertas koran, dan lain-lainnya yang berhubungan dengan pokok pembahasan. Keterangan yang terhimpun selanjutnya dilakukan analisis kualitatif dan deskriptif.

D. Pembahasan

1. Skema Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bittamlik



Gambar 3.1 Skema Akad Ijarah dan IMBT⁷

Transaksi dilakukan dengan alur sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan ijarah dengan mengisi formulir permohonan berbagai informasi yang diberikan selanjutnya deferifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah.
2. Sebagaimana difatwakan oleh dsn, bank selanjutnya menyediakan objek sewa yang akan digunakan nasabah.
3. Nasabah menggunakan barang atau jasa yang disewakan sebagaimana yang disepakati dalam kontrak.
4. Nasabah menyewa membayar fee sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa.
5. Pada transaksi imbt, setelah masa ijarah selesai, bank sebagai pemilik barang dapat melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.

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

⁷ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), hal.106.

Berdasarkan pasal 251 KHES yang menjelaskan tentang rukun ijarah, bahwasanya rukun ijarah adalah terdapat pihak yang menyewa, pihak yang memberikan sewa, terdapat benda yang mana benda tersebut yang akan di Ijarahkan serta terdapat akad. Adapun rukun ijarah yakni:

- a) Terdapat orang yang akad (*A'qid*). Dalam hal ini terdapat dua belah pihak yang dimana pihak pertama yakni *Mu'ajir*/yang menyewakan, dan pihak yang satunya yakni sebagai penyewa atau *Musta'jir*. Dalam hal ini pihak harus memenuhi syarat dalam melaksanakannya, yakni: baligh, berakal, cakap, serta sepakat.
- b) Terdapat ijab Kabul. Dalam melaksanakan ijab dan Kabul langkah baiknya di ucapkan secara jelas dan terbuka, agar dapat di mengerti serta di pahami oleh pihak penyewa.
- c) Terdapat ujah (*Upah*). Kedua belah pihak dalam hal ini harus mengetahui berapa jumlah upah yang akan dikeluarkan.
- d) Terdapat manfaat. Harus mengetahui manfaat yang akan kita terima dalam melakukan akad, bisa saja akad ijarah ataupun akad perjanjian lainnya.

Kemudian syarat syarat yang terdapat dalam Ijarah⁸ yakni:

- 1) Syarat yang terjadi dikarenakan akad.

Hal ini berkaitan dengan '*Aqid*, Zat dan tempat akad. Sebelumnya sudah di jelaskan tentang '*Aqid* dalam rukun ijarah, yang dimana dalam melaksanakan hal ini harus dengan syarat yakni baligh, berakal, cakap dalam harta, serta sepakat kedua belah pihak.

- 2) Syarat dalam pelaksanaan akad.

Barang yang dimiliki oleh penyewa harus murni miliknya atau kekuasaan tersebut dimiliki sepenuhnya olehnya. Apabila kekuasaan barang diketahui tidak sepenuhnya milik penyewa dalam menyewakan barang maka hal ini dianggap tidak sah dalam melakukan perjanjian.

- 3) Syarat sah nya ijarah.

Syarat sah nya ijarah yakni berhubungan dengan adanya orang yang melakukan akad, kesepakatan kedua belah pihak, barang sebagai objek dalam melakukan akad, dan barang tersebut jelas manfaatnya.

⁸Mufti Muhammad Taqi Usmani, 2021. Ijarah," *An Introduction to Islamic Finance*: 69–82.

4) Syarat kelaziman.

Dalam hal ini terdapat 2 macam syarat yakni: yang pertama barang sewaan terhindar dari cacat. Kemudian yang kedua tidak ada perihal yang bisa membatalkan akad.

Adapun akad Pembatalan dan berakhirnya

Akad ijarah Ulama Hanafiyah berpendirian bahwa akad Al ijarah itu bersifat mengikat, tetapi boleh dibatalkan secara sepihak apabila terdapat uzur dari salah satu pihak yang berakad seperti, salah satu pihak wafat, atau kehilangan kecakapan bertindak dalam hukum.⁹ Menurut ulama Hanafiyah apabila salah seorang meninggal dunia maka akad al-ijarah batal karena manfaat tidak boleh diwariskan. Akan tetapi jumhur ulama mengatakan bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (al-mal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang berakad tidak membatalkan akad Al-ijarah.¹⁰

Menurut syaid sabiq, al-ijarah akan menjadi batal dan berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut: 1. Terjadinya cacat pada barang sewaan ketika ditangan penyewa. 2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambrulnya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung. 3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit. 4. Telah terpenuhnya manfaat yang diakadkan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan. 5. Menurut hanafi salah satu pihak dari yang berakat boleh membtalkan al-ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinya barangbarang dagangan, dan kehabisan modal.¹¹

Pengembalian sewaan Jika ijarah telah berakhir penyewa berkewajiban mengembalikan barang sewaan, jika barang itu dapat dipindahkan, ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dan jika bentuk sewaan adalah benda tetap ia wajib menyerahkan kembali dalam keadaan kosong, jika barang sewaan itu tanah ia wajib menyerahkan kepada pemiliknya dalam keadaan kosong dari tanaman kecuali ada kesulitan untuk menghilangkan. Mazhab hambali berpendapat ketika al-ijarah telah berakhir penyewa harus melepaskan barang sewaan dan dan tidak ada kemestian mengembalikan untuk menyerah terimanya seperti barang titipan.¹²

⁹ Ahmad wardi muslich, Fiqih Muamalat, hlm. 283

¹⁰ Ibid., hlm. 283

¹¹ Abdul Rahman Ghazaly, dkk, Fiqih Muamalat (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm. 284

¹² Hendi suhendi, Fiqih Muamalah (Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.123

Selanjutnya mereka juga berpendapat bahwa setelah berakhirnya masa akad alijarah dan tidak terjadi kerusakan yang tanpa disengaja, maka tidak ada kewajiban menanggung bagi penyewa.

2. Perlakuan atas Transaksi Pengadaan Aset Ijarah dan IMBT

Berkaitan dengan ketentuan syariah yang ada dalam transaksi ijarah ini diatur dalam fatwa yang diterbitkan oleh Dewan Syariah Nasional Nomor 09 tahun 2000. Fatwa ini mengatur tentang transaksi ijarah. Sedangkan untuk penggunaan jasa berkaitan dengan transaksi ijarah diatur dalam fatwa DSN nomor 44 di tahun 2004. Sementara itu ketentuan berkaitan dengan transaksi ijarah muntahiya bit tamlik diatur dalam fatwa DSN nomor 27 di tahun 2000.

Perlakuan akad ijarah terhadap asset berdasarkan PSAK 107 revisi 2021 yang dimaksudkan dengan ijarah atas asset adalah konsep sewa menyewa atas asset ijarah untuk mempertukarkan manfaat dan ujah tanpa adanya perpindahan akan resiko dan juga manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan akan asset dengan dan atau tanpa waad untuk melakukan kepemindahan akan kepemilikan dari mu'jir kepada pihak musta'jir setelah saat berakhirnya akad ijarah tersebut. Adapun perlakuan akuntansinya adalah sebagai berikut :

- a) Asset ijarah diakui sebesar biaya perolehan asset
- b) Asset ijarah disusutkan dan atau diamortisasi selama masa umur manfaatnya
- c) Pendapatan akan ijarah diakui secara merata sejak asset ijarah tersebut tersedia bagi musta'jir sampai akhir masa akad
- d) Adanya hak untuk menerima kompensasi atas penghentian akad ijarah sebagai satu pendapatan.
- e) Beban ijarah diakui secara merata sejak asset ijarah tersedia untuk pihak musta'jir sampai akhir masa akad dan kewajiban membayar kompensasi atas penghentian akad ijarah sebagai beban.

3. Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Ijarah* Berdasarkan PSAK 107

a) Pengakuan dan Pengukuran Pembiayaan *Ijarah*

1) Biaya perolehan

Pada PSAK No.107 disebutkan bahwa Obyek *Ijarah* diakui pada saat Obyek *Ijarah* diperoleh sebesar biaya perolehan. Terkait Obyek *Ijarah*

2) Penyusutan dan amortisasi

Pada PSAK No.107 Obyek Ijarah yang disusutkan atau diamortisasi, jika berupa aset yang dapat disusutkan, maka penyusutan atau amortisasinya diperlakukan sama untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis).

3) Pendapatan dan beban

Sebagaimana tercantum pada PSAK No.107:

- (a) Pendapatan sewa selama masa akad diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa. Jika manfaat telah diserahkan tapi perusahaan belum menerima uang, maka akan diakui sebagai piutang pendapatan sewa dan diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan.
- (b) Pengakuan biaya perbaikan Obyek *Ijarah* adalah:
 - (1) Biaya perbaikan tidak rutin Obyek *Ijarah* diakui pada saat terjadinya
 - (2) Jika penyewa melakukan perbaikan rutin Obyek *Ijarah* dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

Terkait dengan pencatatan beban, sebagaimana yang disebutkan di dalam PSAK No.107 bahwa beban yang terjadi pada pelaksanaan Akad Ijarah adalah beban perawatan atau perbaikan aset. Fatwa No.09/DSN-MUI juga menyebutkan bahwa biaya perawatan dan biaya perbaikan dibebankan kepada pihak yang menyewakan selaku pemilik aset. Tetapi, pada Bank biaya perbaikan dibebankan kepada nasabah dan tidak ada pencatatan pada Bank terkait beban perbaikan tersebut. Sesuai dengan kesepakatan yang terdapat didalam akad, Bank tidak akan menanggung segala biaya yang terkait dengan perbaikan Obyek Ijarah. Maka, tidak ada pengakuan atas biaya-biaya selain angsuran yang dicatat oleh Bank.

b) Penyajian Transaksi *Ijarah*

PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah* memaparkan penyajian *Ijarah* sebagai berikut:

“Pendapatan Ijarah disajikan secara neto setelah dikurangi beban-beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan, dan sebagainya”.

Penyajian pendapatan sewa *Ijarah* sebesar pendapatan yang telah direalisasi dalam laporan laba rugi dengan mengurangi beban Obyek *Ijarah* atas aset berwujud. Pendapatan sewa *Ijarah* yang disajikan dalam laporan laba rugi diperoleh dari hasil total margin yang dikurangi dengan total sisa margin.

c) Pengungkapan Transaksi *Ijarah*

Beberapa hal dalam PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah* yang perlu diungkapkan adalah: Pemilik mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*, tetapi tidak terbatas pada:

- 1) Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - (a) Keberadaan *wa'ad* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'ad* pengalihan kepemilikan);
 - (b) pembatasan-pembatasan, misalnya *Ijarah* lanjut;
 - (c) Agunan yang digunakan (jika ada).
- 2) Nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset *Ijarah*.
- 3) Keberadaan transaksi jual dan *Ijarah* (jika ada).
- 4) Penyewa mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyya Bittamlik*, tetapi tidak terbatas pada:
 1. Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Total pembayaran;
 - b. Keberadaan *wa'ad* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'ad* pengalihan kepemilikan);
 - c. pembatasan-pembatasan, misalnya *Ijarah* lanjut;
 - d. Agunan yang digunakan (jika ada).
 2. Keberadaan transaksi jual dan *Ijarah* serta keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual dan *Ijarah*).

Pada mengungkapkan isi transaksi *Ijarah* dalam bentuk Akad *Ijarah* yang dilakukan dengan nasabah. Dalam akad tersebut dijelaskan secara terperinci menyangkut ketentuan Pembiayaan *Ijarah* terkait dengan nilai perolehan, total pembayaran, dan agunan yang digunakan. Ketentuan yang mengungkapkan transaksi itu sesuai dengan hal-hal yang ada di dalam Fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Ijarah*.

3. Penerapan Akad *Ijarah* pada Perbankan Syariah di Indonesia

Implementasi Pembiayaan *ijarah* jenis ini dapat dilakukan melalui beberapa jenis transaksi, seperti pembiayaan jasa sewa untuk membiayai umrah dan pembiayaan lanjut studi. Selain itu pembiayaan *ijarah* juga dapat dilakukan dengan cara penyewaan alat-alat berat, dalam hal ini pembiayaan *ijarah* membantu para pengusaha yang tidak mempunyai uang atau modal untuk membeli alat-alat berat, karena memudahkan dan menjamin kelangsungan usahanya. Pengusaha dapat meminta sewa yang menguntungkan atas benda tersebut kepada bank syariah dengan akad

Menurut PSAK 107 tentang ijarah, pencatatan pada saat pelaksanaan akad ijarah dilakukan adalah sebagai berikut:

Dr. Aktiva yang diperoleh untuk ijarah	xxx
Cr. Persediaan ijarah	xxx

Pencatatan yang harus dilakukan oleh Bank Syariah saat pelaksanaan akad ijarah, haruslah mengacu pada PSAK 107, agar terjadi kesesuaian antara PSAK dan prakteknya. Adapun jurnalnya sebagai berikut :

Dr. Aktiva yang diperoleh untuk ijarah	Rp. 100.000.000
Cr. Persediaan ijarah	Rp. 100.000.000

Bank Syariah sepakat dengan PT. PBB bahwa mengenai uang sewa yang harus dibayarkan oleh PT.Z tiap bulannya ialah Rp. 2.000.000. Menurut PSAK 107 tentang ijarah, pencatatanya adalah sebagai berikut :

Dr. Kas/rekening penyewa	xxx
Cr. Pendapatan Sewa	xxx

Agar pencatatan yang dilakukan sesuai dengan PSAK 107 maka pencatatan yang harus dilakukan oleh Bank Syariah adalah sebagai berikut:

Dr. Rekening PT. Z	Rp. 2.000.000
Cr. Pendapatan Ijarah	Rp. 2.000.000

Saat terjadi jatuh tempo pembayaran sewa Bank Syariah harus mengakui pembayaran sewa yang telah jatuh tempo sebagai piutang ijarah. Menurut PSAK 107 tentang ijarah, pencatatan untuk mengakui angsuran sewa yang telah jatuh tempo, yaitu:

Dr. Piutang Pendapatan Ijarah	xxx
Cr. Pendapatan Ijarah	xxx

Pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah terhadap angsuran yang jatuh tempo agar sesuai dengan yang ditetapkan dalam PSAK 107 adalah sebagai berikut:

Dr. Piutang Pendapatan Ijarah	Rp. 2.000.000
Cr. Pendapatan Ijarah	Rp. 2.000.000

Pada saat akad ijarah dilaksanakan yaitu tanggal 14 Juni 2022 ada biaya administrasi yang harus dibayar oleh PT. Z yaitu sebesar Rp. 1.000.000, bank akan mencatatnya sebagai pendapatan fee ijarah. Menurut PSAK 107 tentang ijarah, pencatatan untuk mengakui pendapatan dari biaya administrasi, yaitu:

Dr. Kas/rekening penyewa	xxx
Cr. Pendapatan fee ijarah	xxx

Itu artinya pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah untuk mengakui pendapatan dari biaya administrasi agar sesuai dengan PSAK 107 adalah sebagai berikut:

Dr. Rekening PT. Z	Rp. 1.000.000
Cr. Pendapatan fee ijarah	Rp. 1.000.000

Selanjutnya, jika misalnya dilakukan perbaikan atas aset yang disewakan, walaupun secara prinsip aset ijarah adalah milik Bank Syariah, sehingga biaya perbaikan rutin dan pemeliharaan atas aktiva ijarah tersebut menjadi tanggung jawab Bank Syariah dan diakui pada saat terjadinya. Akan tetapi, jika biaya perbaikan rutin dan pemeliharaan itu terjadi karena kelalaian atau kesalahan musta'jir, Bank Syariah akan melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap biaya perbaikan rutin dan pemeliharaan yang nantinya akan dibebankan kepada bank.

Pada 18 Agustus 2023 PT. Z memberikan informasi kepada Bank Syariah bahwa ada biaya pemeliharaan aktiva ijarah sebesar Rp. 5.000.000. Menurut PSAK 107 tentang ijarah, pencatatan untuk mengakui biaya perbaikan rutin dan pemeliharaan, yaitu:

Dr. Biaya perbaikan aktiva ijarah	xxx
Cr. Kas	xxx

Pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah untuk mengakui biaya perbaikan rutin dan pemeliharaan agar sesuai dengan PSAK 107 adalah sebagai berikut:

Dr. Beban perbaikan aktiva ijarah	Rp. 5.000.000
Cr. Kas	Rp. 5.000.000

Dalam hal penyajian Bank Syariah harus mengikuti seperti apa yang dimaksud didalam PSAK 107, dimana menurut PSAK 107 tentang akuntansi ijarah, penyajian ijarah disajikan secara netto setelah dikurangi beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban

pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya. Penyajian pembiayaan ijarah harus ditampilkan neraca Bank Syariah. Objek sewa yang dibeli Bank Syariah Indonesia sebesar harga perolehan yang bertujuan untuk disewakan kembali disajikan dalam neraca pada pos aktiva yang diperoleh untuk ijarah. Akumulasi penyusutan aktiva ijarah disajikan sebagai pos lawan dari aktiva ijarah. Begitu juga dengan pendapatan sewa yang sudah jatuh tempo, namun belum diperoleh Bank Syariah harus disajikan dalam neraca pada pos piutang pendapatan ijarah.

Menurut PSAK Akuntansi Ijarah 107, bank syariah yang memiliki harta ijarah wajib mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah mutanhiyah bit tamlik, namun tidak terbatas pada: penjelasan umum mengenai isi akad material, termasuk namun tidak terbatas pada, adanya perpindahan hak milik dan mekanisme yang digunakan (jika kepemilikan dialihkan), batasan seperti ijarah lainnya, penggunaan (jika ada). Biaya perolehan dan akumulasi penyusutan masing-masing kelompok nilai ijarah. Adanya transaksi penjualan dan ijarah (jika ada). Pengungkapan Bank Syariah atas transaksi ijarah dan ijarah muntanhiyah bit tamlik sesuai PSAK 107 antara lain meliputi: (a) prinsip akuntansi yang digunakan dalam transaksi ijarah dan ijarah muntanhiyah bit tamlik. (b) Kebijakan akuntansi Bank Syariah Indonesia saat ini mengatur penyusutan transaksi ijarah dengan ketentuan sebagai berikut: 1) Untuk transaksi ijarah, aset ijarah disusutkan dengan metode garis lurus. aset disusutkan selama masa sewa.

D. Penutup

1. Kesimpulan

Implementasi Pembiayaan ijarah jenis ini dapat dilakukan melalui beberapa jenis transaksi, seperti pembiayaan jasa sewa untuk membiayai umrah dan pembiayaan lanjut studi. Selain itu pembiayaan ijarah juga dapat dilakukan dengan cara penyewaan alat-alat berat, dalam hal ini pembiayaan ijarah membantu para pengusaha yang tidak mempunyai uang atau modal untuk membeli alat-alat berat, karena memudahkan dan menjamin kelangsungan usahanya. Sedangkan Pengungkapan transaksi ijarah dan ijarah muntanhiyah bit tamlik pada Bank Syariah sesuai PSAK 107, mencakup: (a) kebijakan akuntansi yang digunakan atas transaksi ijarah dan ijarah muntanhiyah bit tamlik. (b) Kebijakan akuntansi yang ada di Bank Syariah Indonesia mengatur mengenai penyusutan aktiva yang diperoleh untuk ijarah, dengan ketentuan sebagai berikut: 1) untuk transaksi ijarah, aktiva ijarah disusutkan dengan menggunakan straight line method. 2) Sedangkan untuk transaksi ijarah muntanhiyah bit tamlik, aktiva ijarah disusutkan sesuai dengan masa sewanya.

2. Saran

Penerapan akad ijarah dan akad Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) sangat perlu diterapkan sesuai dengan PSAK No.107 dalam bisnis syariah ini bisa dijadikan sebagai sesuatu tumpuan dalam kegiatan bisnis syariah tersebut yang di dalamnya memuat kaidah syariat islam.maka hal ini sangar perlu menjadi perhatian kepada bank syariah untuk lebih melakukan sosialisasi produk tersebut kepada masyarakat.

E. Daftar Pustaka

- Ahmad wardi muslich, Fiqih Muamalat, hlm. 283
- Abdul Rahman Ghazaly, dkk, Fiqih Muamalat (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2012), hlm. 284
- DSN-MUI.2000. Fatwa No.09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
- DSN-MUI.2002. Fatwa No.27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyya Bittamlik.
- Hendi suhendi, Fiqih Muamalah (Raja Grafindo Persada, 2011), hlm.123
- Ikatan Akuntan Indonesia (2022), Bahan Final Sosialisasi PSAK 107 Revisi 2021.
- Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). 2021. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 107 tentang Pembiayaan Ijarah. Jakarta: DSAK-IAI.
- Ismail.(2019). Perbankan Syari'ah. Kencana Prenada Media Group.
- Laili Nur Amalia, tinjauan ekonomi islam terhadap penerapan akad ijarah pada bisnis jasa laundry, economic: jurnal ekonomi dan hukum islam, vol.5, No.2 (2015).167
- Mufti Muhammad Taqi Usmani. 2021. "Ijarah," *An Introduction to Islamic Finance*: 69–82.
- Muhayatsyah Ali. 2019. Analisis Penerapan Transaksi *Ijarah* Dan *Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik* Pada Bank Syariah. Jurnal JESKape Vol.3 No. 2.Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Lhokseumawe
- Tehuayo Rosita. 2018. Sewa Menyewa (Ijarah) Dalam Sistem Perbankan Syariah.Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam IAIN Ambon. Jurnal Tahkim. Vol. XIV, No. 1, Juni 2018.
- Usmani, Mufti Muhammad Taqi. 2021. "Ijarah." *An Introduction to Islamic Finance*: 69–82.

Vhintara Cut, Rahmawaty.2017. Analisis Penerapan Ijarah Dan Perlakuan Akuntansi Berdasarkan Psak 107 Pada PT BPRS Hikmah Wakilah Kota Banda Aceh.Vol. 2, ,, No. 4, Halaman 146-161. E-ISSN 2581-1002.Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Akuntansi (JIMEKA).

Wawan Ismanto Dariana, 2020.“Analisis Pembiayaan Multijasa Dengan Akad Ijarah: Studi Pada PT. BPRS Berkah Dana Fadhlillah Air Tiris Kabupaten Kampar,” *JPS (Jurnal Perbankan Syariah)* 1, no. 1: 10.