

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Manusia memiliki kebutuhan yang harus dipenuhi, meliputi kebutuhan primer, sekunder, dan tersier dalam kehidupan sehari-hari. Terkadang orang tidak memiliki cukup uang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Oleh karena itu, dengan semakin berkembangnya perekonomian masyarakat, baik lembaga keuangan perbankan maupun lembaga keuangan non perbankan memberikan jasa pembiayaan. Lembaga keuangan adalah semua entitas yang melalui kegiatannya di bidang keuangan mengambil dana dari masyarakat dan menyalurkannya kepada masyarakat, badan tersebut bertindak sebagai perantara antara pihak yang kekurangan dana dan pihak yang kelebihan dana. Oleh karena itu, lembaga perbankan akan terlibat dalam kegiatan perkreditan dan berbagai layanan yang diberikan oleh bank, melayani kebutuhan pembiayaan dan memperkenalkan mekanisme sistem pembayaran untuk berbagai sektor ekonomi.

Adapun akad yang dilakukan dalam bank syariah ataupun lembaga Keuangan Islam memiliki implikasi jangka panjang dan masa depan karena kontrak didasarkan pada hukum Islam. Jika hukum hanya berdasarkan hukum positif, klien sering kali berani melanggar kesepakatan atau kesepakatan yang telah dicapai, tetapi tidak demikian jika tanggung jawab kesepakatan muncul setelah yaumul qiyama. Setiap akad dengan bank syariah, baik dalam hal barang, peserta transaksi maupun syarat lainnya, harus sesuai dengan syarat akad.

Tabel di bawah ini menunjukkan jumlah nasabah yang telah mendanai Ijarah Muntahiyah Bittamlik di Bank BJB Syariah selama lima periode

dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2021

**Tabel 1.1**  
**Data Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik Di**  
**Bank BJB Syariah KCP Moh Toha**

Tahun	Jumlah Mitra IMBT
2017	120
2018	25
2019	10
2020	34
2021	0
Jumlah	189

Sumber: Data IMBT Bank Jabar Banten Syariah

Konsep *ijarah muntahiyah bittamlik* berkembang dalam bentuk sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang. Demikian pula akad *ijarah* dan *bittamlik* yang ada di Bank BJB Syariah. *Ijarah muntahiyah bittamlik* merupakan gabungan antara akad jual beli dan sewa, atau lebih tepatnya akad sewa, yang diakhiri dengan kepemilikan barang oleh penyewa, sifat perpindahan kepemilikan ini membuatnya berbeda dengan *ijarah* biasa, yaitu dengan membeli dan menjual dan memberikan pembayaran.

Sesuai dengan pengertian *ijarah* dalam PSAK 107, yakni *ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa diikuti pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sedangkan *ijarah muntahiyah bittamlik* adalah *ijarah* dengan wa'd perpindahan kepemilikan aset yang di-*ijarah*-kan pada saat tertentu.

*Al-Ijarah* berasal dari kata *al-ajru* yang berarti *al-'iwadhu* (ganti). *ijarah* secara bahasa berarti upah, sewa, jasa atau imbalan. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna atas barang dan jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan hak kepemilikan atas barang itu sendiri. Selanjutnya kata *at-tamlik* berarti menjadikan orang lain memiliki sesuatu. Dari segi istilah *at-tamlik* adalah kepemilikan seseorang terhadap suatu benda, kepemilikan terhadap manfaat baik yang diperoleh dengan adanya pergantian atau tidak. Berdasarkan penjelasan diatas definisi *ijarah muntahiya bittamlik* (persewaan yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan) adalah kepemilikan suatu manfaat (jasa) berupa barang yang jelas dalam tempo waktu yang jelas. Maka ini yang disebut persewaan yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan

Antara akad *ijarah* dengan *ijarah muntahiya bittamlik* memiliki kesamaan dalam jenis akadnya, yakni sewa-menyewa, namun dalam aplikasi pembiayaan di perbankan kedua pembiayaan tersebut dilakukan dalam keadaan yang berbeda. *Ijarah* biasanya digunakan untuk pembiayaan yang bersifat pelayanan jasa, seperti sewa tempat untuk gadai emas sedangkan *ijarah muntahiya bittamlik* digunakan untuk pembiayaan yang bersifat pemilikan terhadap aset pembiayaan, seperti rumah, alat berat, mesin, kendaraan dan sebagainya.

*Ijarah* dalam perbankan dikenal dengan *operational lease*, yaitu kontrak sewa antara pihak yang menyewakan dan pihak penyewa, dimana pihak penyewa harus membayar sewa sesuai dengan perjanjian, dan pada saat jatuh tempo, asset yang disewa harus dikembalikan kepada pihak yang menyewakan. Biaya pemeliharaan atas asset yang menjadi objek sewa menjadi tanggungan pihak yang menyewakan.

Pemilik aset tetap (objek sewa) adalah lembaga keuangan yang bertanggung jawab atas biaya pemeliharaan aset tetap yang disewakan selama masa sewa. Aset yang disewakan tetap menjadi milik lembaga keuangan. Pada saat perjanjian sewa berakhir, maka pihak yang menyewakan aset tetap akan mengambil kembali objek sewa dan dapat menyewakan kembali kepada pihak lain atau memperpanjang sewa lagi dengan perjanjian baru. Dewan Pengawas Syariah memiliki tugas utama dalam pengawasan BMT terutama yang berkaitan dengan sistem syariah yang dijalankannya. Landasan kerja dewan ini berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Fatwa Dewan Syariah Nasional adalah hukum Allah SWT yang diterangkan oleh dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia untuk menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas lembaga keuangan syariah. Namun pada kenyataannya, tidak semua lembaga keuangan syariah menjalankan usahanya sesuai dengan teori yang ditetapkan dalam hukum Islam.

Penerapan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank BJB Syariah berkaitan dengan hak dan kewajiban pemberi sewa, yang membebankan penyewa atas biaya pemeliharaan yang bersifat materil yang ditimbulkan karena pemakaian dan penggunaan obyek IMBT oleh penyewa (Musta'jir). Hal tersebut dapat merusak akad IMBT yang telah dilaksanakan oleh kedua belah pihak dan bertentangan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik*, bahwa seluruh biaya atas obyek yang akan disewakan kepada nasabah adalah kewajiban dari pemberi sewa dalam hal ini Bank BJB Syariah. Seharusnya nasabah tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerusakan barang sewa (barang sewa menjadi tidak bermanfaat, dll) sepanjang kerusakan tersebut bukan karena pelanggaran perjanjian

dan kelalaian nasabah dalam menjaganya ia tidak bertanggungjawab atas kerusakan tersebut. Nasabah hanya menanggung biaya yang sifatnya ringan (tidak materill). Terkait dengan pemindahan objek sewa BJB Syariah tidak menerbitkan akad baru dalam pemindahan seharusnya setelah berakhirnya masa sewa BMT BJB Syariah membuatkan akad baru yaitu akad pemindahan.

Terkait masalah kepemilikan aset sebagai objek pembiayaan pada prinsip *ijarah muntahiya bittamlik*, aset tersebut seharusnya diakui pemilikannya oleh pihak bank selama masa sewa berlangsung. Dalam PSAK 107 dijelaskan bahwa objek *ijarah* diakui oleh pemilik (mu'jir) pada saat obyek *ijarah* diperoleh sebesar biaya perolehan, itu artinya pada saat pihak bank membeli obyek pembiayaan dari pihak ketiga untuk disewakan kembali kepada nasabah dengan perjanjian pemindahan kepemilikan di akhir, maka aset yang menjadi obyek pembiayaan seharusnya pengakuan kepemilikannya berada pada pihak bank. Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN- MUI/III/2002 tentang *Ijarah Muntahiya Bittamlik* memutuskan bahwa pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *ijarah* selesai.

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan oleh penulis, yang menjadi pertanyaan sekarang adalah bagaimana penerapan akad *Ijarah Muntahiyyah Bittamlik* pada produk pembiayaan sewa apakah sudah sesuai dengan ketentuan PSAK 107 atau Fatwa DSN MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002, Untuk menjawab pertanyaan tersebut maka penulis menganggap sangat penting untuk melakukan penelitian mengenai hal tersebut. Untuk itu penulis mengambil judul “ANALISIS

**PENERAPAN PSAK 107 TENTANG AKUNTANSI *IJARAH* DALAM PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH ( STUDI KASUS BANK BJB SYARIAH )”**

**B. Rumusan Masalah**

Dengan identifikasi masalah yang telah dipaparkan dalam pembahasan sebelumnya, maka penulis sebagai peneliti perlu mengetahui beberapa aspek mengenai penerapan akuntansi *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan pada perbankan, sehingga terdapat beberapa pertanyaan yang akan dijadikan rumusan masalah, yakni:

1. Bagaimana penerapan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dalam sekema pembiayaan di Bank BJB Syariah KCP Moh Toha ?
2. Bagaimana perlakuan akuntansi dalam pembiayaan dengan prinsip *ijarah muntahiya bittamlik* di Bank BJB Syariah KCP Moh Toha ?

**C. Tujuan Penelitian**

Sesuai dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui penerapan akuntansi *ijarah muntahiya bittamlik* dalam sekema pembiayaan di Bank BJB Syariah KCP Moh Toha .
2. Untuk mengetahui perlakuan akuntansi akuntansi *ijarah muntahiya bittamlik* dalam skema pembiayaan di Bank BJB Syariah KCP Moh Toha.

**B. Kegunaan Penelitian**

1. Aspek Akademis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan tambahan ilmu serta pendalaman

dalam hal penerapan dan perlakuan *ijarah muntahiya bittamlik* dalam pembiayaan serta perlakuan akuntansinya, sehingga dapat menjadi referensi bagi pengembangan ilmu syariah dalam jangka ke depannya.

## 2 Aspek Praktis

Penelitian ini diharapkan bermanfaat dalam menambah wawasan ilmu pengetahuan mengenai akuntansi *ijarah* pada produk pembiayaan sewa di Bank BJB Syariah. Selain itu, dapat dijadikan sebagai salah satu masukan dalam rangka pengembangan pengelolaan bagi Bank Syariah yang telah menerapkan.

