

**ANALISIS IMPLEMENTASI TRANSAKSI IMBT PADA BRI
SYARIAH CABANG PEMBANTU TUREN MENURUT FATWA
DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 dan PSAK 107**

SKRIPSI

Diajukan Kepada:

Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang
untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
dalam Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S. Akun)



Oleh

IRFANA ATSIL

NIM : 14520051

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)**

MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2018

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS IMPLEMENTASI TRANSAKSI IMBT PADA BRI
SYARIAH CABANG PEMBANTU TUREN MENURUT FATWA
DSN-MUI NO. 27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013, DAN PSAK 107**

SKRIPSI

Oleh

IRFANA ATSIL

NIM : 14520051

Telah disetujui 09 April 2018

Dosen Pembimbing,



Dr. H. Ahmad Djalaludin, Lc., M.A

NIP : 19730719 200501 1 003

Mengetahui:

Ketua Jurusan,



Dr. H. Nanik Wahyuni SE, Msi., Ak., CA

NIP : 197203222008012005

LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS IMPLEMENTASI TRANSAKSI IMBT PADA BRI
SYARI'AH CABANG PEMBANTU TUREN MENURUT FATWA
DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 dan PSAK 107**

SKRIPSI

Oleh

IRFANA ATSIL

NIM : 14520051

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah
Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S. Akun)

Pada 17 April 2018

Susunan Dewan Penguji:

1. Ketua Penguji
Drs. H. Abdul Kadir Usri, Ak., MM., CPAI
2. Dosen Pembimbing
Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., MA
NIP. 19730719 200501 1 003
3. Penguji Utama
Dr. Basir S, SE., MM
NIDT19870825 20160801 1 044

Tanda Tangan

Disahkan Oleh:

Ketua Jurusan,



Dr. H. Nanik Wahyuni SE, Msi., Ak., CA

NIP. 197203222008012005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Irfana Atsil
NIM : 14520051
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Akuntansi

menyatakan bahwa “Skripsi” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul:

ANALISIS IMPLEMENTASI TRANSAKSI IMBT PADA BRI SYARIAH CABANG PEMBANTU TUREN MENURUT FATWA DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSU 2013 dan PSAK 107.

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “duplikasi” dari karya orang lain. Selanjutnya apabila di kemudian hari ada “klaim” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, tetapi menjadi tanggung jawab sendiri.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 17 April 2018

Hormat saya,



Irfana Atsil

14520051

PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil alamin, segala puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT. Karya sederhana ini Aninda persembahkan kepada teristimewa yang penulis cintai dan sayangi setelah Allah dan Rasul-Nya

Sepasang mutiara hati yang telah memancarkan cinta dan kasihnya yang tak pernah usai sepanjang masa, yang selalu mengasihiku setulus hati.

Ibu tercinta (Dra. Siti Aminah) dan

Bapak tersayang (Pelda. Sutrisno) serta Adik-Adikku

(Umi Aniatul Jannah. Annisa Farras. Niken Diah Suci Rahayu dan Abdurrahman Maulidi).

Seluruh keluargaku yang tanpa kenal lelah memberikan kasih sayang, motivasi serta dukungan untuk mewujudkan cita-citaku dalam mencapai Ridha Allah SWT.

Kepada para Bapak Ibu Guru dan Dosen yang tiada pernah lelah dalam mencurahkan segala ilmunya untuk membimbing saya. Sahabat-sahabatku dan teman-teman Akuntansi angkatan 2014 terkhusus kekasih hati (Burhanuddin Rabani, S.M) yang telah memberikan dukungan, semangat dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini serta semua pihak yang telah membantu. Semoga Allah SWT memberikan rahmat dan kasih sayang-Nya kepada kita semua. Aamiin

MOTTO

*The real happiness created when there is balance
between life and love goals*

*(Kebahagiaan yang hakiki tercipta saat terjadi keseimbangan hasil antara perjuangan
cita dan cinta)*

يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ

*Artinya: Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman di
antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa
derajat. Dan Allah Maha teliti apa yang kamu kerjakan. (Q.S Al-
Mujadillah : 11)*

إِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا ۖ فَإِذَا فَرَغْتَ فَانصَبْ

*Artinya: Sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan. Maka
apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), tetaplah bekerja
keras (untuk urusan yang lain) (Q.S Al-Insyirah 6 - 7)*

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT, karena atas rahmat dan hidayah-Nya penelitian ini dapat terselesaikan dengan judul "Analisis Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Menurut Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 dan PSAK 107"

Shalawat dan salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita nabi besar Muhammad SAW yang telah membimbing kita dari kegelapan menuju jalan kebaikan, yakni DinAl-Islam.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini akan berhasil dengan baik tanpa adanya bimbingan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Bapak Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Bapak Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A selaku Dosen Pembimbing yang telah sabar memberikan masukan-masukan dan arahan sehingga skripsi ini berjalan dengan lancar sampai skripsi ini selesai dengan baik.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
6. Ibu, Bapak dan Adik-Adikku dan seluruh keluarga yang senantiasa memberikan do'a dan dukungan secara moral dan spiritual.

7. Bapak Danar Anggoro, SE selaku Pimpinan Kantor Cabang Pembantu BRI Syari'ah Turen.
8. Bapak Nasikh Mukarrom, SE selaku Pengelola Dana KPR dan SME BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen.
9. Seluruh Karyawan BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen yang telah membantu dalam menyelesaikan tugasakhir Skripsi ini.
10. Teman-teman ekonomi 2014 yang telah memberikan semangat dan dukungan dalam menyelesaikan tugas akhir skripsi ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karenaitu penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan penulisan ini. Penulis berharap semoga karya yang sederhana ini dapat bermanfaat dengan baik bagi semua pihak. Amin ya Robbal 'Alamin...

Malang, 17 April 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN MOTTO	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK (Bahasa Indonesia, Bahasa Inggris, Bahasa Arab)	xv
 BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Batasan Penelitian.....	9
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Hasil Penelitian Terdahulu.....	10
2.2 Kajian Teoritis	14

2.2.1 Pengertian Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.....	14
2.2.2 Landasan Hukum Ijarah Muntahiya Bittamlik.....	15
2.2.3 Rukun dan Syarat.....	19
2.2.4 Skema Ijarah Muntahiya Bittamlik.....	20
2.2.5 Perbedaan Ijarah dan Leasing.....	21
2.2.6 Fatwa DSN-MUI.....	23
2.2.7 Standar Akuntansi.....	25
2.2.8 PAPSI 2013.....	37
2.3 Kerangka Berfikir Penelitian.....	46
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	
3.1 Jenis dan Pendekan Penelitian.....	48
3.2 Lokasi Penelitian.....	48
3.3 Subjek Penelitian.....	49
3.4 Data dan Jenis Data.....	50
3.5 Teknik Pengumpulan Data Penelitian.....	51
3.6 Analisis Data.....	52
BAB VI PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN	
4.1 Paparan Data	54
4.1.1 Gambaran Umum Bank Rakyat Indonesia Syari'ah	54
4.1.2 Visi dan Misi BRI Syari'ah.....	56
4.1.3. Struktur Organisasi Unit BRI Syari'ah	57

4.1.4 Produk Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (<i>IMBT</i>) di BRI	
Syari'ah Cabang Pembantu Turen.....	61
4.2 Pembahasan Hasil Penelitian.....	78
4.2.1 Skema Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (<i>IMBT</i>) di BRI	
Syari'ah Cabang Pembantu Turen.....	79
4.2.2 Analisis kesesuaian Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (<i>IMBT</i>) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Terhadap Fatwa No. 27 DSNMUI/III/2002.....	80
4.2.3 Analisis kesesuaian Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (<i>IMBT</i>) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Terhadap PAFSI 2013.....	90
4.2.4 Analisis kesesuaian Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (<i>IMBT</i>) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Terhadap PSAK 107.....	106
BAB VI PENUTUP	
5.1 Kesimpulan.....	120
5.2 Saran	117
DAFTAR PUSTAKA.....	xix
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Persentase Portofolio Pembiayaan produk.....	2
Tabel 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu	10
Tabel 2.2 Perbedaan <i>Ijarah</i> dan <i>Leasing</i>	22
Tabel 2.3 Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Menurut PSAK 107 tentang Akuntansi <i>Ijarah</i>	26
Tabel 2.4 Pencatatan Akuntansi Terkait Transaksi <i>Ijarah</i> dan <i>IMBT</i> untuk Pemilik (<i>Mu'jir</i>).....	29
Tabel 2.5 Pencatatan Akuntansi Transaksi <i>Ijarah</i> dan <i>IMBT</i> untuk (<i>Musta'jir</i>).....	31
Tabel 3.1 Informan Peneliti.....	49
Tabel 4.1 Analisis kesesuaian Transaksi <i>IMBT</i> pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002.....	85
Tabel 4.2 Analisis kesesuaian Transaksi <i>IMBT</i> pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013.....	97
Tabel 4.3 Analisis kesesuaian Transaksi <i>IMBT</i> pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107.....	114

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Skema Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik	20
Gambar 2.2 Kerangka Berfikir Penelitian	46
Gambar 4.1 Struktur Organisasi PT. BRI Syari'ah KCP Turen.....	57



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Biodata Peneliti
Lampiran 2	Bukti konsultasi
Lampiran 3	Daftar Pertanyaan Wawancara
Lampiran 4	Fatwa DSN MUI Fatwa No. 27DSN-MUI/III/2002 dan Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000
Lampiran 5	Peraturan Standar Akuntansi 107
Lampiran 6	Peraturan PAPSI 2013
Lampiran 7	Surat keterangan melakukan Penelitian
Lampiran 8	Laporan Keuangan BRI Syari'ah 2017
Lampiran 9	Dokumentasi Penelitian

ABSTRAK

Irfana Atsil. 2018. SKRIPSI. Judul “Analisis Implementasi IMBT Pada BRI Syari’ah Cabang Pembantu Turen Menurut Fatwa DSN-MUI N.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 dan PSAK 107”

Pembimbing : Dr.H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A

kata Kunci :Transaksi IMBT, Lembaga Keuangan Syari’ah, PSAK 107, Fatwa DSN, PAPSI 2013

Penelitian ini bertujuan menjelaskan penerapan transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada BRI Syari’ah Cabang Pembantu Turen. Menganalisis kesesuaian perlakuan akuntansi pembiayaan Ijarah Muntahiya Bittamlik berdasarkan Fatwa DSN-MUI N.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 dan PSAK 107.

Jenis penelitian ini dilihat dari objeknya termasuk penelitian lapangan atau *field research* yang dilakukan di BRI Syari’ah Cabang Pembantu Turen. Untuk mendapatkan data yang valid, peneliti menggunakan metode pengumpulan data yaitu observasi, wawancara mendalam dan dokumentasi. sumber data dalam penelitian ini ada dua yaitu sumber data primer dan sekunder. Setelah data-data terkumpul maka penulis menganalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa sebagian besar implementasi sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI 2000 hanya saja terdapat ketidaksesuaian mengenai janji perpindahan barang yang bersifat mengikat, untuk pembiayaan modal kerja barang disiapkan oleh penyewa dan jika terjadi perselisihan BRIS tidak menggunakan lembaga arbitrase Syari’ah. ketidaksesuaian dengan PAPSI 2013 BRIS tidak mengungkapkan pada laporan keuangan mengenai transaksi dengan pihak berelasi, sumber dana, jumlah obyek sewa, jenis aset. ketidaksesuaian dengan ketiga peraturan tersebut yaitu mengenai pengakuan biaya perbaikan/biaya pemeliharaan yang seharusnya tidak dibebankan kepada penyewa. dan ketidaksesuaian dengan PAPSI 2013 dan PSAK 107 yaitu mengenai pengakuan beban penyusutan yang seharusnya menggunakan masa sewa bukan masa manfaat.

ABSTRACT

Irfana Atsil. 2018. UNDERGRADUATE THESIS. Title “Analyzing the Implementation of IMBT on BRI Sharia Branch Turen Based on Fatwa DSN-MUI N.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 and PSAK 107”

Advisor : Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A

Keywords : IMBT transaction, Sharia Financial Institution, PSAK 107, Fatwa DSN, PAPSI 2013

This study aims to explain the application of Ijarah Muntahiya Bittamlik transactions (IMBT) on BRI Sharia Branch Turen. It analyzes the suitability of the accounting treatment of Ijarah Muntahiya Bittamlik based on Fatwa DSN-MUI N.27 / DSN-MUI / III / 2002, PAPSI 2013 and PSAK 107.

The type of this research which is seen from the object is categorized as field research conducted at BRI Sharia Branch Turen. To obtain valid data, the researcher uses data collection method those are observation, in-depth interview and documentation. There are two data sources used in this research; primary and secondary data sources. After the data collected, the authors analyzed by using descriptive analysis method by using qualitative approach.

The results of this study indicate that most of the implementation is in accordance with the Fatwa DSN MUI 2000, there is only a discrepancy regarding the promise of binding goods transfers, for financing working capital goods prepared by tenants and if there is a dispute BRIS does not use the arbitration of Sharia. Incompatibility with PAPSI 2013 BRIS does not disclose in the financial statements of transactions with related parties, sources of funds, number of objects leased, and type of assets. Non-conformity with the three regulations, those are the recognition of repair costs / maintenance costs that should not be borne by the lessee and non-conformity with PAPSI 2013 and PSAK 107 concerning the recognition of depreciation expense which should be used for non-service lease term.

إرفانا أتسيل. 2018. البحث العلمي. العنوان "تحليل تطبيق معاملة الإجارة المنتهي بالتمليك في بنك ركيات اندونيسيا الشرعية فرع بمبانتو بتورين وفقا على الفتوى DSN-MUI N.27/DSN-MUI/III/2002 ونظام رابطة خبراء المكتبات في جميع أنحاء إندونيسيا (PAPSI) سنة 2013 ونظام بيان معايير المحاسبة المالية (PSAK) رقم 107"

المشرف : الدكتور أحمد جلال الدين الماجستير

الكلمات الرئيسية : معاملة الإجارة المنتهي بالتمليك، المؤسسة المالية الشرعية، رابطة خبراء المكتبات في جميع أنحاء إندونيسيا (PAPSI) سنة 2013، الفتوى DSN، بيان معايير المحاسبة المالية (PSAK) رقم 107

يهدف هذا البحث إلى بيان تطبيق الإجارة المنتهي بالتمليك في بنك ركيات اندونيسيا الشرعية (BRI Syari'ah) فرع بمبانتو بتورين. تحليل مناسبة تنفيذ المحاسبة لتمويل الإجارة المنتهي بالتمليك استنادا إلى الفتوى DSN-MUI N.27/DSN-MUI/III/2002 ونظام رابطة خبراء المكتبات في جميع أنحاء إندونيسيا (PAPSI) سنة 2013 ونظام بيان معايير المحاسبة المالية (PSAK) رقم 107.

يعتبر هذا البحث من حيث موضوعه نوع البحوث الميدانية التي أجريت في بنك ركيات اندونيسيا الشرعية (BRI Syari'ah) فرع بمبانتو بتورين. تستخدم الباحثة طريقة جمع البيانات وهي المراقبة والمقابلة المعمقة والوثائق للحصول على البيانات الصحيحة. وأما مصادر البيانات فيه فنوعان المصدر الأساسية والإضافية. بعد أن تجمع الباحثة البيانات قامت بتحليلها باستخدام طريقة التحليل الوصفي والنهج النوعي.

DSN-MUI N.27/DSN-MUI/III/2002 أشارت نتائج هذا البحث إلى أن معظم التطبيق قد وافق على الفتوى ولكن فيه عدم انسجام في شأن وعد حركة البضائع الملزم، وأما لتمويل رأس MUI/III/2002

المال فعلى المستأجر علمية إعداد البضائع وإن وجدت فيه المنزاعة فلا يرجع بنك ريكيات اندونيسيا الشرعية إلى مؤسسة التحكيم الشرعي. عدم الموافقة على نظام رابطة خبراء المكتبات سنة 2013 بنك ريكيات اندونيسيا الشرعية لم يكشفه في (PAPSI) في جميع أنحاء إندونيسيا (البيانات المالية عن المعاملات مع الطرف ذي العلاقة ومصدر الأموال وكمية الموضوع المؤجر ونوع الموجودات. وعدم الموافقة مع الأنظمة الثلاث يعني عن التكلف على الإصلاح أو نظام رابطة خبراء تكاليف الصيانة التي لا ينبغي أن يتحملها المستأجر. وعدم الموافقة على و نظام بيان معايير المحاسبة المالية رقم 107 المكتبات في جميع أنحاء إندونيسيا سنة 2013 عن التعرف على الاستهلاك الذي ينبغي فيه ت

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia sering disebut sebagai negara muslim, ini disebabkan sebagian besar penduduk Indonesia merupakan warga negara yang beragama Islam. Menurut data Badan Pusat Statistika tahun 2010, persentase penduduk muslim mencapai 87,18% yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia (Badan Pusat Statistik, 2010). Berdasarkan fakta tersebut banyak lembaga keuangan yang menarik minat nasabah dengan menjadikan lembaga keuangan yang semula konvensional menjadi lembaga keuangan berbasis syariah. Berdasarkan fakta diatas, saat ini banyak perbankan dan lembaga keuangan non bank yang dituntut untuk menerapkan transaksi secara syariah yang telah diyariatkan dalam islam.

Proses hutang piutang saat ini yang dilakukan di perbankan konvensional tidak sesuai dengan prinsip dalam syariat Islam karena akadnya adalah akad *ta'awun* (tolong-menolong). Akad *ta'awun* (tolong-menolong) dalam hal hutang piutang didalam Islam tidak diperbolehkan mengambil keuntungan atau *ujrah*, hal tersebut diperkuat dengan landasan Al-Quran Allah Ta'ala berfirman (Qs. al-Baqarah: 280)

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan bila orang yang berhutang itu dalam kesusahan, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

(Prakoso, 2017)

Berdasarkan dalil tersebut, lembaga keuangan syariah memiliki solusi dengan cara mengubah akad *ta'awun* (tolong-menolong) menjadi akad jual beli atau akad pembiayaan, sehingga muncullah produk-produk dalam lembaga keuangan syariah yaitu meliputi: Akad Musyarakah, Akad Murabahah, Akad Mudharabah, Salam, Istishna', Akad *Ijarah*, Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dan *Qardh* (Anshori, 2009)

BRI Syariah Cabang Pembantu Turen menggunakan salah satu akad *ta'awun* (tolong menolong) salah satunya Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu dalam pembiayaan consumer (KPR) yang dibagi menjadi KPR Faedah, KPR Sejahtera, Kepemilikan Multi Faedah, Kepemilikan Multi Faedah Purna dan Pra Purna. Pembiayaan modal kerja SME (Small Medium Enterprise),

Kegiatan usaha BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen mempunyai persentase pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yaitu pada produk KPR dan Modal Kerja (SME). Berikut ini menjelaskan tentang jumlah portofolio pembiayaan BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen tahun 2017.

Tabel 1.1
Persentase Portofolio Pembiayaan produk KPR dan Modal Kerja (SME)

Jenis transaksi / Akad	Tahun 2016	Tahun 2017
Murabahah	69%	45%
<i>Ijarah</i> dan <i>IMBT</i>	31%	55%

(sumber: Data Laporan Pembukuan BRI Syari'ah KCP Turen 2016-2017)

Dari data tersebut untuk tahun 2016 dalam produk KPR dan Modal Kerja masih didominasi oleh pembiayaan Murabahah yaitu sebanyak 69%, kemudian pembiayaan *Ijarah* dan *IMBT* sebanyak 31%. Memang jika dibandingkan dengan Akad Murabahah,

Akad *Ijarah* dan *IMBT* persentasenya memang lebih rendah, namun untuk tahun 2017 mengalami kenaikan 24% dari tahun sebelumnya yaitu tahun 2016.

Pembiayaan *Ijarah* merupakan salah satu akad pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan nasabah BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen dalam hal ini bisa berupa manfaat barang dan jasa produknya KPR atau bisa juga manfaat jasa dan upah produknya (SME) Modal Kerja. Manfaat itulah yang membuat antara leasing dalam bank konvensional dan *Ijarah* dalam Bank Syari'ah berbeda. Namun tujuannya sama yaitu terpenuhi kebutuhan nasabah dengan hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus mengeluarkan modal yang cukup besar untuk menikmati manfaat barang dan jasa tersebut.

Timbulnya *Ijarah* disebabkan oleh adanya kebutuhan akan manfaat barang oleh nasabah yang tidak memiliki kemampuan keuangan. Namun apabila sewa tersebut diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang atau sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa, maka itu bukan lagi *Ijarah* tapi menjadi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* atau dalam konvensional biasa disebut dengan *Financial Lease*. (Wirosa, 2010)

Wangsawidjadja (2012) juga mengatakan bahwa awalnya, transaksi *Ijarah* dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna), bukan perpindahan kepemilikan (hak milik). Jadi pada dasarnya prinsip *Ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli tapi perbedaannya terletak pada objek transaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya barang, sedangkan pada *Ijarah* objek transaksinya adalah manfaat barang dan jasa dan

manfaat jasa dan upah. Kemudian akad *Ijarah* ini dimodifikasi dengan dasar kebutuhan masyarakat yang kian meningkat. Sehingga ada akad sewa yang berakhir dengan kepemilikan atau yang biasa disebut dengan atau *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* atau *financing hire purchase* . Dalam transaksi tersebut tentunya harga harus diketahui oleh kedua belah pihak yang bersangkutan *Mu'jir/Muajjir* (yang menyewakan) dan *Musta'jir* (penyewa).

Bank Lembaga Keuangan Syari'ah memang masih cukup baru didunia perbankan, hal tersebut dialami juga oleh Bank BRI Syari'ah yang baru berdiri tahun 2008. Sehingga dalam peraturan-peraturan penyesuaiannya dengan Islam masih membutuhkan proses lebih dalam lagi, karena BRI Syari'ah sendiripun merupakan perusahaan anak dari Lembaga Keuangan Konvensional BRI. Hal itulah yang membuat Majelis Ulama Indonesia memperbaharui peraturan-peraturan berhubungan dengan transaksi bertujuan untuk menguntungkan kedua belah pihak yang diperbolehkan Syar'i.

Dasar tersebut menyebabkan Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002 tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* Fatwa tersebut yang merupakan dari Fatwa No. 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Ijarah*, pembaruan fatwa tersebut dikarenakan banyak transaksi *Ijarah* yang kemudian nasabah *Musta'jir* menginginkan barang *Ijarah* menjadi milik sendiri sehingga fatwa DSN tersebut diperbarui sesuai dengan perkembangan kebutuhan lembaga keuangan syariah yang baru.

Tidak hanya peraturan Majelis Ulama Indonesia saja yang diubah mengikuti kebutuhan lembaga keuangan syariah, tetapi juga Peraturan Standar Akuntansi Keuangan

juga diubah mengikuti kebutuhan tersebut dengan adanya peraturan PSAK tentang “Akuntansi Transaksi Syariah *Ijarah*” PSAK 107 yang berlandaskan dengan memperhatikan Peraturan Bank Indonesia yang berlaku umum. Selain itu dalam pelaksanaan akuntansi keuangan syariah tersebut harus memperhatikan ketentuan-ketentuan PSAK untuk transaksi non Syariah (PSAK 1 sampai dengan PSAK 99) sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah.

Seiring dengan perkembangan perbankan Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran Nomor 15/26/DPbS perihal Pedoman Akuntansi Perbankan Syari’ah Indonesia (PAPSI) 2013 mengenai *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang didalam peraturan tersebut merupakan pengembangan berdasarkan Peraturan Standar Akuntansi Keuangan 107 tentang *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dan juga pengembangan dari Fatwa DSN MUI .

Diperkuat dengan adanya hasil penelitian Fitria sari (2012) tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di lembaga keuangan syari’ah (PT. ALIF) dari peraturan BAPEPAM, Fatwa DSN, PSAK 107 yang diuji kesesuaiannya, terdapat ketidaksesuaian transaksi dengan Fatwa DSN MUI dan PSAK 107 pada pengakuan beban pemeliharaan yang dilakukan oleh penyewa (*mustajir*) seharusnya tanggungan pemberi sewa (*mu’jir*) dan juga hasil penelitian Rahmi & Sri (2013) tentang *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* di lembaga keuangan syari’ah (Bank DKI Syari’ah) yang diuji kesesuaiannya peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPSI 2013, FAS 8, belum semua transaksi sesuai dengan Fatwa DSN MUI dan ketidaksesuaian dengan PSAK 107 pada pengakuan beban pemeliharaan dan pengakuan beban penyusutan.

Dari studi empiris ketidaksesuaian PSAK 107 dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional peneliti ingin menguji pada produk baru pembiayaan Bank BRI Syari'ah. Apakah penerapannya Proses dari *Ijarah* menjadi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* sudah sesuai dengan standar yang ditetapkan, untuk lebih memudahkan peneliti dalam menguji penerapan PSAK 107 pada BRI Syari'ah , penulis menambahkan peraturan PAPSI 2013 dan juga bertujuan untuk membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, penulis menuangkan penelitian tersebut kedalam sebuah skripsi dengan judul **“Analisis Implementasi Transaksi IMBT Pada BRI Syariah Cabang Pembantu Turen Berdasarkan Fatwa DSN- MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 Dan PSAK 107 “**.

1.2 Rumusan Masalah

Dari latar belakang penelitian yang telah disampaikan diatas, adapun rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini yaitu:

- a. Bagaimana implementasi pelaksanaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada Lembaga Keuangan Syariah ?
- b. Bagaimana implementasi transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada Lembaga Keuangan syariah telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat pada Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan No. 9/DSN-MUI/IV/2000 ?
- c. Bagaimana implementasi transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada Lembaga Keuangan syariah telah sesuai dengan PAPSI 2013?
- d. Bagaimana implementasi transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* (IMBT) pada Lembaga Keuangan syariah telah sesuai dengan PSAK 107 ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui prosedur dan alur pelaksanaan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Lembaga Keuangan Syariah.
- b. Untuk menganalisis kesesuaian implementasi transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Lembaga Keuangan syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat pada Fatwa Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 dan No. 9/DSN-MUI/IV/2000.
- c. Untuk menganalisis kesesuaian implementasi transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Lembaga Keuangan syariah dengan PAPSI 2013.
- d. Untuk menganalisis kesesuaian implementasi transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Lembaga Keuangan syariah dengan PSAK 107.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian diatas, maka manfaat yang akan diperoleh dalam penelitian ini adalah:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Adapun manfaat penelitian bagi peneliti adalah :

1. Untuk merealisasikan pengetahuan dan informasi keilmuan yang didapat dalam perkuliahan kedalam sektor riil/ perusahaan.
2. Dapat digunakan sebagai referensi tambahan dan pemahaman dalam bidang ilmu ekonomi khususnya mengenai masalah lembaga pembiayaan yang berbasis syari'ah.

3. Dapat menyelesaikan permasalahan yang dihadapi perusahaan dengan kaidah yang baik dan benar.
4. Dapat digunakan sebagai literatur dalam mengetahui aplikasi keilmuan jurusan Akuntansi khususnya Akuntansi Syariah.
5. Dapat digunakan sebagai referensi bagi penelitian akuntansi syariah tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik selanjutnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Adapun manfaat penelitian bagi Bank Rakyat Indonesia Syariah adalah :

1. BRI Syariah dapat mengetahui kondisi akad tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik diperusahaan dengan peraturan yang dibuat oleh Dewan Syariah Nasional.
2. BRI Syariah dapat mengetahui kondisi akad tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik diperusahaan dengan peraturan yang berlaku untuk perlakuan akuntansi akad tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik sesuai PAPSI 2013 dan PSAK 107.
3. BRI Syariah dapat mengetahui solusi dan pemecahan masalah, apabila terjadi kesalahan untuk perbaikan perlakuan akuntansi pembiayaan akad tentang Ijarah Muntahiya Bittamlik yang mana akad ini sering digunakan dalam produk BRI Syariah.
4. Menambah wawasan dan pemahaman masyarakat tentang keuangan syari'ah khususnya Perbankan syari'ah. Sebagai alternatif dalam mensosialisasikan produk dan mekanisme transaksi keuangan syari'ah.

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Adapun ruang lingkup penelitian dalam skripsi ini adalah batasan dan asumsi yang digunakan selama penelitian

1.5.1 Batasan

Batasan pada penelitian ini yaitu hanya melakukan analisis implementasi akad Ijarah Muntahiya Bittamlik menurut PSAK No.107 dan PAPSI 2013 yaitu mengenai Identifikasi, Pengakuan, Pengukuran, Pencatatan, Penyajian, Pengungkapan dan No. 9/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *Ijarah* dilanjutkan dengan fatwa DSN No. 27 tahun 2002 tentang peraturan *Ijarah* Munthiya Bittamlik



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hasil Penelitian Terdahulu

Adapun beberapa penelitian terdahulu yang meneliti mengenai *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dalam perbankan syariah yang dapat dijadikan sebagai acuan dalam penelitian ini, dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel 2.1
Kajian Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
1.	M.Sartika & Hendri Hermawan Adi nugraha (2016) “Implementasi <i>Ijarah</i> Dan IMBT Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif analitis 2. Field research 3. Library research 	Penerapan <i>Ijarah</i> dan IMBT sebagai produk pembiayaan di Bank BRI Syariah Dalam prakteknya landasan operasional sudah sesuai berdasarkan Dewan Syariah Nasional fatwa No. 09/DSN/MUI/IV/2000
2	Rahmi Izzati & Sri Nurhayati (2013) “Analisis Penerapan Transaksi <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> (IMBT) dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia, PSAK 107, PAPSI 2013, Dan FAS 8 (Studi Kasus Pada Bank XYZ)”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif kualitatif. Metode pengumpulan data 1. Observasi. 2. Wawancara. 3. Dokumentasi. 	Penerapan transaksi IMBT belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI, peraturan Bank Indonesia, dan beberapa prinsip syariah. perlakuan akuntansi yang diterapkan hampir memenuhi standar PSAK 107 dan PAPSI 2013 karena terdapat ketidaksesuaian terkait pengakuan biaya pemeliharaan dan pengakuan beban.

Lanjutan Tabel 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
3.	Fitria Sari Irawan (2012) “Analisis Penerapan Transaksi <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 Dan PSAK 107 Serta Peraturan BAPEPAM-LK No. PER-04/BL/2007”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif analitis 2. Library Research 3. Wawancara 	Penerapan transaksi IMBT sebagian besar telah sesuai, ada beberapa hal yang tidak sesuai dengan Fatwa dan PSAK. ketidaksesuaian tersebut pada pengakuan beban pemeliharaan yang dilakukan oleh penyewa (<i>musta'ir</i>) seharusnya beban merupakan tanggung jawab pemberi sewa (<i>mu'jir</i>)
4.	Nadia Latifah (2013) “Penerapan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) Pada pembiayaan di BMT Bismillah Cabang Ngadirejo Temanggung”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif kualitatif. <p>Metode pengumpulan data</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Observasi. 2. Wawancara. 	BMT Bismillah dalam menerapkan akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> baik dari akad, rukun dan syarat, prosedur serta proses yang dilakukan, tidak sama persis dengan yang ada di fatwa DSN atau Bank Indonesia.
5.	Dwi Kartikawati, iliek Istiqomah & Dyah Ochtorina Susanti (2013) “Pembiayaan Modal Kerja Dengan Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> Pada Bank Syariah”	Metode pendekatan masalah: <ol style="list-style-type: none"> 1. Metode pendekatan undang-undang (<i>statute approach</i>), 2. Pendekatan konseptual (<i>conceptual approach</i>) 3. Metode analisis isi (<i>content analysis</i>) 	setiap akad yang dilakukan oleh nasabah dengan bank syariah memiliki hubungan hukum yang erat. Adanya pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah nasabah harus mentati isi dari akad <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> untuk memperoleh modal sesuai keinginan nasabah.

Lanjutan Tabel 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
6.	Atik Pratiwi (2011) “Evaluasi Penerapan Akuntansi Pembiayaan <i>Ijarah</i> Pada PSAK 107 (study kasus PT. Bank Syari’ah Mandiri Cabang Banjarmasin)”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif analitis 2. Library Research 3. Wawancara 	System yang dilakukan oleh Bank Syari’ah Mandiri dalam pemberian pembiayaan sudah baik
7.	Nasrulloh Ali Munif (2017) “Analisis Akad <i>Ijarah Muntahiya Bittamlik</i> Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif Di Indonesia”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif Analitis 2. Library Research 	<p>Dalam Perspektif Hukum Islam : Pada Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat ketentuan yang menimbulkan penafsiran ganda pada angka 2 bagian 2 tentang Wa’ad.</p> <p>Dalam perspektif Hukum Positif: IMBT telah memenuhi syarat-syarat sah dari perjanjian serta unsur-unsur perjanjian.</p>
8.	Akhir Saleh Pulungan (2017) “Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Ijarah</i> Dalam Rahn berdasarkan PSAK 107 (studi kasus pada PT. Bank Syari’ah Mandiri Cabang Padang Sidempuan)”	<ol style="list-style-type: none"> 1. Deskriptif Analitis 2. Field Research 3. Metode Pengumpulan Data: Obserasi, wawancara, dokumentasi. 	Penyajian dan pengungkapan laporan keuangan pada Unit Pegadaian Bank Syari’ah Mandiri Cabang Padang Sidempuan masih belum memenuhi sesuai dengan PSAK 107 dikarenakan pihak Unit Pegadaian tidak membuat laporan keuangan secara khusus seperti yang diatur PSAK 107.

Lanjutan Tabel 2.1 Kajian Penelitian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Judul Penelitian	Metode	Hasil Penelitian
9.	Didik Hijrianto (2010) “Pelaksanaan Akad Pembiayaan <i>Ijarah</i> Muntahiya Bittamlik Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Mataram”	1. Yuridis Empiris (Meneliti data sekunder terlebih dahulu, kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan)	Faktor-faktor diberikannya pembiayaan <i>Ijarah</i> Muntahiya Bittamlik meliputi: Aspek Yuridis, aspek keuangan, aspek manajemen, aspek teknis dan produksi, aspek pemasaran, aspek jaminan, aspek sosial ekonomi, AMDAL serta mitigasi resiko.

Berdasarkan penelitian terkait, peneliti berusaha membuat sebuah penelitian tentang *Ijarah* Muntahiyah Bittamlik dengan pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara mendalam. Dan pengolahan data dilakukan menggunakan deskriptif kualitatif dengan pendekatan Fatwa DSN, PSAK 107, PAPSI 2013. Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu membahas tentang penerapan *Ijarah* Muntahiyah Bittamlik pada masing-masing objek amannya dan pada beberapa penelitian terkait dilakukan pengolahan dengan metode yang sama. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terkait adalah beda pada objek amatan. Penelitian ini memiliki pembaharuan dibandingkan dengan penelitian terkait dengan menggunakan 3 pendekatan yang dianggap paling banyak masalah tidak diterapkannya pada objek penelitian terdahulu.

2.2 Kajian Teoritis

2.2.1 Pengertian IMBT atau *Ijarah Muntahiya Bittamlik* menurut beberapa referensi:

1. Pengertian Akad Pembiayaan IMBT berdasarkan ketentuan Bank Indonesia
Berdasarkan lampiran surat edaran Bank Indonesia No. 5/26/BPS/2003 tanggal 27 Oktober 2003 tentang pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia halaman 111, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiyah bitamlik* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang antara *lessor/muajjir* (pemberi sewa) dengan *lessee/musta'jir* (penyewa) yang diakhiri dengan perpindahan hak milik objek sewa.
2. Berdasarkan buku kodifikasi produk perbankan syariah, lampiran SEBI No.10/31/DPbS tanggal 7 Oktober 2008 perihal produk bank syariah dan unit usaha syariah jo PBI No.10/17/PI/2008 tanggal 25 September 2008, yang dimaksud dengan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* adalah transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.
3. Pengertian Akad Pembiayaan IMBT berdasarkan PSAK No.107 (Akuntansi *Ijarah*)
Dalam ketentuan butir 6 PSAK 107, tentang akuntansi *Ijarah* ditegaskan bahwa perpindahan kepemilikan suatu aset yang di*Ijarah*kan dari pemilik kepada penyewa dalam *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *Ijarah* yang dialihkan telah diselesaikan dan objek *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. IMBT adalah perjanjian sewa menyewa antara bank sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewa atas suatu barang yang menjadi objek sewa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa oleh nasabah kepada bank, yang mengikat bank untuk mengalihkan kepemilikan objek sewa kepada penyewa setelah selesai masa sewa.
2. Bank syariah wajib melaksanakan pembiayaan berdasarkan akad IMBT sesuai prinsip syariah dan ketentuan-ketentuan Bank Indonesia yang berlaku.
3. Dalam transaksi pembiayaan berdasarkan akad IMBT tidak dimungkinkan barang yang dibiayai dibalik nama atas nama nasabah sejak awal sebelum masa sewa berakhir.
4. Risiko yang dihadapi bank syariah apabila pelaksanaan pembiayaan dengan akad IMBT bertentangan dengan hukum dan prinsip syariah adalah pematalan akad pembiayaan IMBT tersebut demi hukum.

Dari uraian mengenai IMBT tersebut diatas, permasalahan yuridis yang dapat timbul adalah mengenai status kepemilikan atas aset yang disewakan. Apabila status aset yang disewakan adalah milik bank, maka bank terlebih dahulu membeli aset tersebut dari pihak lain. dalam hal ini permasalahan yang timbul adalah masalah balik nama aset termasuk masalah perpajakannya, seperti: BPHTB, dan Pajak Kendaraan.

2.2.2 Landasan Hukum *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Menurut (Anshori, 2009) Landasan hukum tentang perjanjian sewa-menyewa dapat dijumpai di dalam Al-quran, Hadist, Ijma', serta ketentuan hukum positif.

1. Landasan Syariah

Adapun yang di maksud dalam landasan syariah adalah landasan berdasarkan ketentuan Al-quran dan hadist. Dalam Al-quran, dasar Hukum perjanjian sewa-menyewa dapat kita jumpai dalam Surat Al-Baqarah ayat 233:

﴿ وَالْوَالِدَاتُ يُرْضِعْنَ أَوْلَادَهُنَّ حَوْلَيْنِ كَامِلَيْنِ ۖ لِمَنْ أَرَادَ أَنْ يُنَمِّمَ الرِّضَاعَةَ ۗ وَعَلَى الْمَوْلُودِ لَهُ رِزْقُهُنَّ وَكِسْوَتُهُنَّ بِالْمَعْرُوفِ ۚ لَا تُكَلَّفُ نَفْسٌ إِلَّا وُسْعَهَا ۚ لَا تُضَارُّ وَالِدَةُ بَوْلِدِهَا وَلَا مَوْلُودٌ لَهُ بِوَالِدِهِ ۗ وَعَلَى الْوَارِثِ مِثْلُ ذَلِكَ ۗ فَإِنْ أَرَادَا فِصَالًا عَنْ تَرَاضٍ مِنْهُمَا وَتَشَاوُرٍ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْهِمَا ۗ وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُم بِالْمَعْرُوفِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ ﴾

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurutmu yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”

Dalam surah tersebut memperbolehkan adanya *Ijarah* atau akad sewa dengan bahasan meminta seorang wanita untuk menyusui anaknya yang kemudian dengan mendapatkan manfaat darinya tersebut sehingga anaknya dapat asupan asi dan di anjurkannya seorang ayah untuk memberi upah atau kompensasi yang sepatutnya untuk wanita yang menyusui tersebut sebagai upahnya. Jadi, dalam Al-Qur’an juga membolehkannya bermuamalah dalam bentuk *Ijarah* atau sewa menyewa untuk

memenuhi kebutuhan umat manusia dalam keadaan tidak mampu atau kesulitan. Jadi kandungan ayatnya adalah, Allah menjelaskan tentang masalah menyusukan anak. Cara bermuamalah yang baik antara suami dan istri. Dalam ayat ini Allah menyebut hukum-hukum kerelaan *عَنْ تَرَاضٍ* dalam penyusuan anak dan cara-cara pergaulan yang baik {*بالمعروف*} antara pasangan suami istri dan tugas mendidik anak dengan musyawarah dan saling merelakan antara bapak dan ibunya. Dan juga menjelaskan bahwasanya seorang ayah wajib memberikan upah susuan kepada perempuan yang menyusunya sampai dengan usia anak dua tahun. Ini dibebankan karena sang ayah berkewajiban memberikan nafkah kepada anak dan istrinya. (Suwiknyo, 2010) Tafsir Al-Hikam,

Sedangkan landasan hadits dapat dilihat pada sebuah hadist yang diriwayatkan oleh Al-Bukhari dan Muslim dari Ibnu Abbas bahwa Nabi Muhammad SAW mengemukakan:

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اِحْتَجِمَ وَأَعْطَى الْحُجَّامَ أَجْرَهُ

“Berbekamlah kamu kemudian berikanlah olehmu upah kepada tukang bekam itu”

juga dapat kita jumpai dalam hadist yang diriwayatkan oleh Abu Daud An-Nasa’I dari Abi Waqqash r.a, berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعِدَ بِالْمَاءِ مِنْهَا، فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ

وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ وَأَمَرْنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ

“Dahulu kami menyewa tanah dengan jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.”

2. Ijma'

Mengenai *Ijarah* ini sudah mendapatkan ijmak ulama berupa kebolehan seorang muslim untuk membuat dan melaksanakan akad *Ijarah* atau perjanjian sewa-menyewa. Hal ini sejalan juga dengan prinsip muamalah. Adapun hasil ijma yang membolehkan adanya *Ijarah* adalah sebagai berikut :

الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ إِلَّا بِأَحَدٍ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

“Bahwa semua bentuk muamalah adalah boleh, kecuali ada dalil yang melarangnya.”

3. Landasan Hukum Positif

Landasan produk *Ijarah* dalam Hukum Positif dapat kita jumpai dalam UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan.

a. Undang-undang No. 10/1998 tentang perbankan:

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah wajib dikembalikan disertai imbalan (prinsip *Ijarah*) (Pasal 1,12)

2. Prinsip syariah dalam pembiayaan barang modal dapat dilakukan dengan pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari Bank oleh Nasabah (pasal 1,13)
 3. Surat keputusan Direksi Bank Indonesia No.32/34/KEP/DIR 12 Maret 1998 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah : Bank wajib menerapkan prinsip syariah dalam menyalurk dana antara lain melalui transaksi jual beli berdasarkan prinsip *Ijarah* (pasal 28)
- b. Peraturan Bank Indonesia No. 10/16/PBI/2008

Dalam pasal 3 PBI dimaksud menyebutkan pemenuhan prinsip syariah sebagaimana dimaksud, dilakukan melalui kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan mempergunakan akad Mudharabah, Musyarakah, Murabahah, Salam, Istishna', *Ijarah*, *Ijarah Muntahiya Bitamlik* dan *Qardh*.

2.2.3 Rukun Dan Syarat

Dalam memenuhi akad *Ijarah* perlu diperhatikan agar akad *Ijarah* menjadi sah, apabila salah satu dari syarat dan rukun ini tidak terpenuhi maka akad tersebut tidak sah yaitu:

1. Rukun *Ijarah*

Adapun rukun *Ijarah* yaitu

- a. *Musta'jir* / Penyewa
- b. *Mu'ajjir* / Pemilik barang
- c. *Ma'jur* / Barang atau objek sewaan
- d. *Ujrah* / Harga sewa atau manfaat sewa

- e. Ijab Qabul
2. Syarat *Ijarah*

Adapun syarat *Ijarah* yaitu

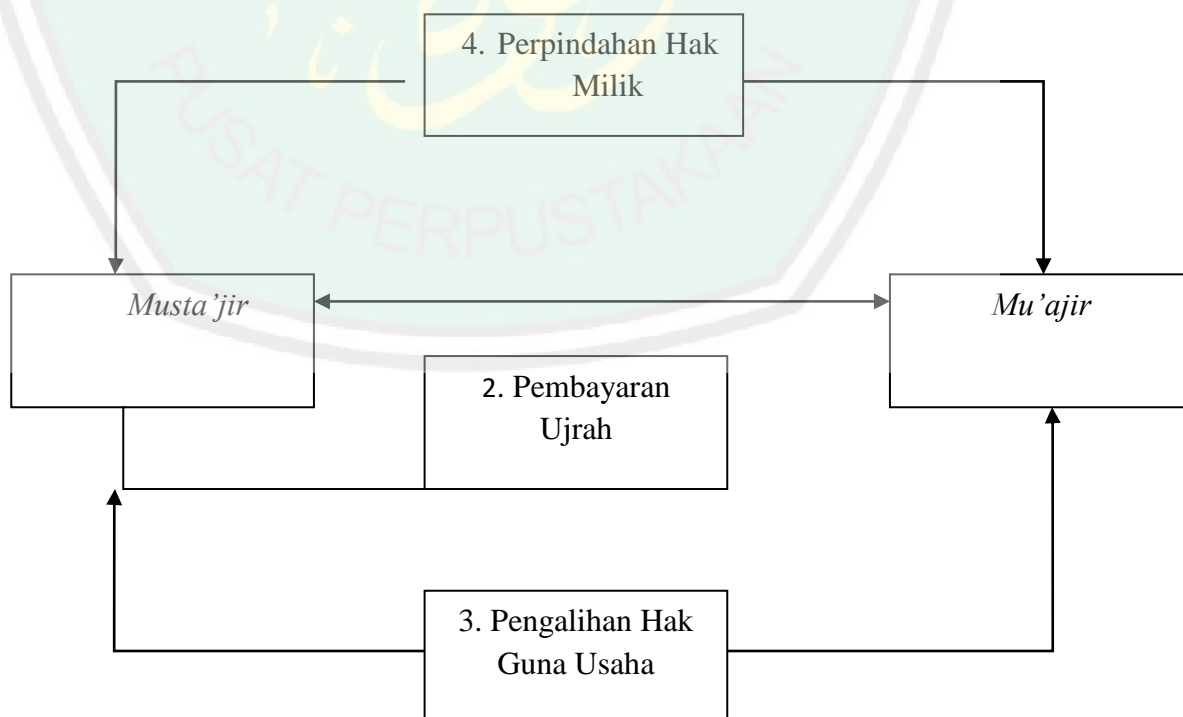
- a. Pihak yang terlibat harus saling ridha
- b. *Ma'jur* (barang / objek sewa) ada manfaatnya:

Adapun manfaat yang di syaratkan adalah:

1. manfaat tersebut dibenarkan agama / halal
2. Manfaat tersebut dapat diilai dan diukur / diperhitungkan
3. Manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa.
4. *Ma'jur* wajib dibeli *Musta'jir*

2.2.4 Skema *Ijarah Muntahiya Bittamlik*

Berikut ini merupakan skema pembiayaan akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik*



Gambar 2.1 **Skema Transaksi *Ijarah* Muntahiya Bittamlik**

(Sumber: Zulkifli, 2007)

Dari gambar diatas dapat dijelaskan alur pembiayaan IMBT yaitu dimulai dariawal transaksi akad *Ijarah*, akad *Ijarah* ini wajib dilakukan meskipun nantinya akan mengalihkan aset menjadi milik sendiri (.....), saat awal akad terdapat rukun dan syarat yang tidak boleh ditinggalkan, kemudian setelah jatuh tempo pembayaran ujah sesuai dengan kesepakatan bersama yang saling ridha antara kedua belah pihak, setelah itu tansaksi ke tiga yaitu mengalihkan hak guna usaha pegalihan hak guna usaha ini hanya sebagai penikmat barang dan sewa tapi belm memiiki hak penuh untuk barang tersebut sehingga terapat biaya yang diakui oleh *musta'jir* dan mu'ajir yang diakui saat tertentu, kemudian transaksi yang terakhir yaitu transaksi perpindahan hak milik, perpindahan hak milik ini terdapat beberapa pilihan berupa hibah dan penjualan yang nantinya akan menjadi akad IMBT.

2.2.5 Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing*

Penulis berdasarkan PSAK 107 dan PSAK 30 mencoba membandingkan *Ijarah* dan *Leasing* melalui Tabel 2.2 dibawah ini:

Tabel 2.2
Perbedaan *Ijarah* dan *Leasing*

No	Keterangan	<i>Ijarah</i>	<i>Leasing</i>
1.	Obyek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang
2.	Metode pembayaran	Tergantung/ tidak tergantung kondisi barang/jasa yang disewa	Tidak tergantung pada kondisi barang yang disewa
3.	Perpindahan kepemilikan	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Ijarah</i> tidak ada perpindahan kepemilikan 2. IMBT janji untuk menjual/menghibahkan di awal akad. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sewa guna operasi (<i>operating lease</i>) tidak ada perpindahan kepemilikan 2. Sewa guna dengan opsi (<i>financial lease</i>) memiliki opsi untuk membeli atau tidak membeli diakhir masa sewa
4.	Metode perpindahan kepemilikan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hibah 2. Penjualan sebelum masa akad berakhir 3. Penjualan setelah masa akad berakhir 4. Penjualan secara bertahap 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Adanya penjualan aset yang disewakan pada akhir masa sewa 2. Penjualan sebelum masa akhir sewa
5.	Jenis <i>Leasing</i> lainnya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lease purchase, tidak diperbolehkan karena akadnya gharar, yakni antara sewa dan beli 2. Sale and lease back diperbolehkan 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lease purchase diperbolehkan 2. Sale and lease back diperbolehkan

(Sumber: Peraturan Standar Akuntansi Keuangan)

2.2.6

Fatwa DSN-MUI

Peraturan mengenai akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sama dengan Fatwa No. 9/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Ijarah*, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002 28 Maret 2002 yaitu:

Dalam hal ini semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *Ijarah* (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) yaitu:

Ketentuan umum

1. Sighat *Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari edua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik ecara verbal atau dalam bentuk lain.
2. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.
3. Objek akad *Ijarah* adalah:
 - a. Manfaat barang dan jasa.
 - b. Manfaat jasa dan upah
4. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani
5. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Ketentuan obyek *Ijarah*

1. Objek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/jasa.
2. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
3. Manfaat barang aau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).

4. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.
5. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalalah* (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 dalam 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.
 - c. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.
2. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa:
 - a. Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai kontrak.
 - b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak 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 tentang al-*Ijarah* al-Muntahiya bi al-Tamlik

1. Pihak melakukan al-*Ijarah* al-Muntahiya 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.
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.

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 Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.2.7 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. Adapun pengakuan dan pengukuran akuntansi menurut PSAK 107 tentang akuntansi *Ijarah* berada pada tabel 2.3 dibawah ini:

Pengakuan dan Pengukuran

Tabel 2.3
Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Menurut PSAK 107 tentang Akuntansi Ijarah

No	Aspek	Pemilik (<i>Mu'jir</i>)	Penyewa (<i>Musta'jir</i>)
1.	Biaya perolehan	Obyek <i>Ijarah</i> diakui pada saat obyek <i>Ijarah</i> diperoleh sebesar biaya perolehan	-
2.	Penyusutan dan Amortisasi	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)	-
		Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari objek <i>Ijarah</i> . Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis.	-
		Penyusutan objek <i>Ijarah</i> yang berupa aset tetap sesuai dengan PSAK 16 "aset tetap" dan amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: "aset 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.	-

Lanjutan Tabel 2.3 Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Menurut PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*

No	Aspek	Pemilik (<i>Mu'jir</i>)	Penyewa (<i>Musta'jir</i>)
4.	Beban	<p>Pengakuan biaya perbaikan obyek <i>Ijarah</i> adalah sebagai berikut:</p> <ol style="list-style-type: none"> biaya perbaikan tidak rutin obyek <i>Ijarah</i> diakui pada saat terjadinya. jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek <i>Ijarah</i> 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.
		<p>Dalam IMBT 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></p>	Biaya pemeliharaan obyek <i>Ijarah</i> yang disepakati dalam akad menjadi tanggungan penyewa diakui sebagai beban pada saat terjadinya

(Sumber: Wiroso, 2010)

Pemilik (*Mu'jir*) Pada saat perpindahan kepemilikan obyek *Ijarah* dari pemilik kepada penyewa dalam IMBT dengan cara:

- Hibah, maka jumlah tercatat objek *Ijarah* diakui sebagai beban
- Penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

- c. Penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.
- d. Penjualan objek *Ijarah* secara bertahap, maka:
 - (i). Selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *Ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian.
 - (ii) Bagian objek *Ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.

Penyewa (*Musta'jir*) Pada saat perpindahan kepemilikan obyek *Ijarah* dari pemilik kepada penyewa dalam IMBT dengan cara:

- a. hibah, maka penyewa mengakui aset dan keuntungan sebesar nilai wajar obyek *Ijarah* yang diterima.
 - b. pembelian sebelum masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau pembayaran tunai yang disepakati
 - c. pembelian setelah masa akad berakhir, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau pembayaran tunai yang disepakati. Pembelian secara bertahap, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar.
- pembelian obyek *Ijarah* secara bertahap

Pencatatan

Tabel 2.4
Pencatatan Akuntansi Terkait Transaksi *Ijarah* dan IMBT untuk Pemilik (*Mu'jir*)

Aspek	Pemilik (<i>mu'jir</i>)	
Biaya perolehan	Aset <i>Ijarah</i> Kas/ utang	xxx xxx
Penyusutan	Beban penyusutan Akumulasi penyusutan	xxx xxx
Pendapatan sewa	Kas/piutang sewa Pendapatan sewa	xxx xxx
Biaya perbaikan		
a. perbaikan rutin yang dilakukan oleh penyewa	Beban perbaikan Utang	xxx xxx
b. perbaikan tidak rutin yang dilakukan oleh penyewa	Beban perbaikan Kas/utang/perengkapan	xxx xxx
c. dalam IMBT melalui penjualan secara bertahap	Beban perbaikan Kas/utang/perengkapan	xxx xxx
Perpindahan kepemilikan		
a. hibah	Beban <i>Ijarah</i> Akumulasi penyusutan Aset <i>Ijarah</i>	xxx xxx 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 Akumulasi penyusutan Kerugian* Keuntungan* Aset <i>Ijarah</i> *jika nilai buku lebih besar dari harga jual **jika nilai buku lebih kecil dari harga jual Kas/ piutang Akumulasi penyusutan Kerugian*	xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx xxx

Lanjutan Tabel 2.4 Pencatatan Akuntansi Terkait Transaksi *Ijarah* dan IMBT untuk Pemilik (*Mu'jir*)

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

(Sumber: Wiroso, 2010)

Penyajian

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.

Pengungkapan

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

Tabel 2.5
Pencatatan Akuntansi Transaksi *Ijarah* dan IMBT untuk (*Musta'jir*)

Aspek	Penyewa (<i>Musta'jir</i>)		
Pembayaran Sewa	Beban sewa	xxx	
	Kas/utang/perlengkapan		xxx
	Beban perbaikan obyek <i>Ijarah</i>	xxx	
	Kas/utang/perlengkapan		xxx
Perpindahan kepemilikan			
a. Hibah	Aset Non kas(eks <i>Ijarah</i>) Keuntungan	xxx	xxx
b. Pembelian sebelum berakhirnya masa akad	Aset non kas (eks <i>Ijarah</i>) Kas	xxx	xxx
c. Pembelian setelah selesai berakhirnya masa akad	Aset non kas (eks <i>Ijarah</i>) Kas	xxx	xxx
d. Pembelian obyek <i>Ijarah</i> secara bertahap	Aset non kas (eks <i>Ijarah</i>) Kas	xxx	xxx

- a. Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi
 1. Keberadaan wa'd pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada wa'd pengalihan kepemilikan)
 2. Pembatasan-pembatasan, misalnya *Ijarah*-lanjut
 3. 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:
 1. Total pembayaran
 2. Keberadaan wa'd pemilik untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada wa'd pemilik untuk pengalihan kepemilikan).
 3. Pembatasan-pembatasan, misalnya *Ijarah* lanjut
 4. Agunan yang digunakan (jika ada)
- b. Keberadaan transaksi jual dan *Ijarah* dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual dan *Ijarah*)

2.2.8 PAPSI 2013

Dasar pengaturan PAPSI tentang *Ijarah* adalah PSAK 107, dalam PAPSI tersebut dijelaskan lebih dalam untuk memahami PSAK 107 yaitu mengenai:

1. IJARAH ATAS JASA

A. Definisi

Ijarah atas jasa adalah *Ijarah* dimana obyek *Ijarah* adalah manfaat yang bukan berasal dari aset berwujud.

B. Dasar Pengaturan

01. PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*.

C. Penjelasan

01. Transaksi *Ijarah* atas jasa dikenal dengan istilah pembiayaan multijasa.

02. Manfaat (jasa) yang bisa di-*Ijarah*-kan, antara lain, jasa pendidikan, jasa kesehatan, dan jasa pariwisata rohani.

03. Dalam melakukan transaksi multijasa, Bank melakukan akad *Ijarah* dengan pihak pemasok dan kemudian melakukan akad *Ijarah* lebih lanjut dengan nasabah.

04. Perolehan aset *Ijarah* atas jasa diamortisasi sesuai dengan jangka waktu akad *Ijarah* Bank dengan pemasok.

05. Perlakuan akuntansi transaksi multijasa mengikuti akuntansi untuk *Ijarah* dengan skema sewa dan sewa-lanjut.

D. Perlakuan Akuntansi

D.1 Pengakuan dan Pengukuran

01. Perolehan aset *Ijarah* atas jasa diakui sebagai aset *Ijarah* pada saat perolehan hak atas jasa sebesar biaya yang terjadi.

02. Pendapatan *Ijarah* diakui selama masa akad Bank dengan nasabah.

03. Amortisasi atas perolehan aset *Ijarah* diakui sebagai beban *Ijarah*.

04. Bank wajib membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai untuk piutang pendapatan multijasa sebesar porsi pokok sewa yang tertunda sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.

D.2 Penyajian

01. Perolehan atas jasa disajikan sebagai bagian aset *Ijarah* dan disajikan terpisah dari aset *Ijarah* lain.

02. Amortisasi atas perolehan aset *Ijarah* disajikan sebagai pos lawan dari aset *Ijarah*.

03. Porsi pokok atas pendapatan sewa multijasa yang belum dibayar disajikan sebagai piutang sewa.

04. Porsi *ujrah* atas pendapatan sewa multijasa yang belum dibayar disajikan sebagai pendapatan sewa multijasa yang akan diterima yang merupakan bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong *performing*. Sedangkan, apabila nasabah tergolong *non-performing* maka pendapatan sewa multijasa yang akan diterima disajikan pada rekening administratif.

05. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa disajikan sebagai pos lawan (*contra account*) piutang sewa.

06. Beban amortisasi aset *Ijarah* disajikan sebagai pengurang pendapatan *Ijarah* pada laporan laba rugi.

E. Ilustrasi Jurnal

01. Pada saat perolehan jasa

Db. Aset *Ijarah*

Kr. Kas/rekening

02. Pada saat pengakuan pendapatan *Ijarah* pada tanggal laporan

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Db. Piutang pendapatan sewa multijasa (porsi *ujrah*)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

03. Pada saat pengakuan amortisasi pada tanggal laporan

Db. Beban amortisasi

Kr. Akumulasi amortisasi

04. Pada saat penerimaan sewa dari nasabah

Dr. Kas/rekening

Kr. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Piutang pendapatan sewa multijasa (porsi *ujrah*)

05. Pada saat penerimaan sewa dari nasabah

Dr. Kas/rekening

Kr. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Piutang pendapatan sewa multijasa (porsi *ujrah*)

06. Pada saat terjadi tunggakan pembayaran sewa

a. nasabah masih tergolong *performing*

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Db. Piutang pendapatan sewa multijasa (porsi *ujrah*)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

b. nasabah tergolong *non-performing*

i. dilakukan jurnal balik pendapatan sewa

Db. Pendapatan *Ijarah*

Kr. Piutang pendapatan sewa multijasa (porsi *ujrah*)

ii. pengakuan atas porsi pokok sewa

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

07. Pada saat pembentukan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa

Db. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan – piutang sewa

Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset keuangan – piutang sewa

08. Pada saat pemulihan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset keuangan – piutang sewa

Kr. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan – piutang sewa / Keuntungan pemulihan nilai – piutang sewa

F. Pengungkapan

Hal-hal yang harus diungkapkan antara lain:

01. Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan *Ijarah*.

02. Rincian perolehan atas jasa berdasarkan jenis.

03. Jumlah piutang cicilan *Ijarah* yang akan jatuh tempo hingga dua tahun terakhir.

04. Transaksi dan saldo dengan pihak-pihak yang berelasi.

2. IJARAH ATAS ASET BERWUJUD

A. Definisi

01. *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.
02. *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah *Ijarah* dengan *wa'ad* perpindahan kepemilikan obyek *Ijarah* pada saat tertentu.
03. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan aset berwujud atau aset tidak berwujud.
04. Umur manfaat adalah suatu periode dimana aset diharapkan akan digunakan atau jumlah produksi/unit serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset.
05. *Wa'ad* adalah janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu transaksi.

B. Dasar Pengaturan

01. PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*.
02. PSAK 16 tentang Aset Tetap.
03. PSAK 48 tentang Penurunan Nilai Aset.

C. Penjelasan

01. *Ijarah* merupakan akad sewa-menyewa suatu aset *Ijarah* tanpa adanya perpindahan risiko dan manfaat yang signifikan terkait kepemilikan aset tersebut, dengan atau tanpa

adanya opsi untuk memindahkan kepemilikan dari pemilik (Bank) kepada penyewa/nasabah pada saat tertentu.

02. Pada umumnya transaksi *Ijarah muntahiyah bittamlik* muncul karena adanya kebutuhan untuk memiliki aset tertentu, dimana pemenuhan kebutuhan atas aset tersebut dipenuhi melalui akad *Ijarah*.

03. Bank dapat meminta penyewa/nasabah untuk menyerahkan jaminan atas *Ijarah* untuk menghindari risiko kerugian.

04. Jumlah, ukuran, dan jenis aset *Ijarah* harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

05. Biaya perbaikan aset *Ijarah* merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.

06. Dalam transaksi *Ijarah muntahiyah bittamlik*, perpindahan kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset *Ijarah* telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah secara:

a. hibah;

b. penjualan sebelum akad berakhir;

c. penjualan pada akhir masa *Ijarah*;

d. Penjualan secara bertahap apabila objeknya bisa dipindahkan secara bertahap.

07. Dalam transaksi jual dan *Ijarah-balik (sale and leaseback)* harus merupakan transaksi yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*) sehingga harga jual harus dilakukan pada nilai wajar.
08. Dalam transaksi *Ijarah* dan *Ijarah-lanjut (lease and sublease)*, pembayaran untuk sewa di muka merupakan aset *Ijarah*.
09. Biaya perolehan aset *Ijarah* mengacu pada ketentuan biaya perolehan aset tetap di PSAK 16 tentang Aset Tetap.
10. Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu dari aset *Ijarah* mengacu pada penyusutan aset tetap yang serupa sebagaimana diatur di PSAK 16 tentang Aset tetap. Umur manfaat aset *Ijarah* pada *Ijarah muntahiyah bittamlik* sesuai dengan masa akad *Ijarah*.
11. Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek *Ijarah*. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun di*Ijarah*kan dengan akad *Ijarah muntahiyah bittamlik* selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun.
12. Bank harus melakukan uji penurunan nilai atas aset *Ijarah* yang dimiliki secara periodik berdasarkan nilai wajar. Dalam hal terjadi penurunan nilai, maka Bank wajib membentuk cadangan kerugian nilai atas aset *Ijarah*.

13. Apabila terdapat pemulihan nilai atas aset *Ijarah* yang telah mengalami penurunan nilai, maka Bank dapat memulihkan aset *Ijarah* pada nilai bukunya atau nilai yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*), yaitu jumlah yang dapat diperoleh dari penjualan aset dalam transaksi antarpihak yang bebas (*arm's length transaction*), setelah dikurangi biaya yang terkait (*net selling price*).

14. Piutang pendapatan sewa atas porsi pokok dibentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.

15. Dalam bagian ini hanya mencakup Bank sebagai pemilik obyek sewa (*lessor*) dalam transaksi beli dan *Ijarah*, beli dan *Ijarah*-balik, dan *Ijarah* dan *Ijarah*-lanjut.

D. Perlakuan Akuntansi

D.1 Pengakuan dan Pengukuran

01. Aset *Ijarah* diakui pada saat diperoleh sebesar biaya perolehan.

02. Pendapatan sewa diakui selama masa akad Bank dengan nasabah.

03. Aset *Ijarah* disusutkan sesuai kebijakan penyusutan aktiva sejenis sedangkan aset *Ijarah* dalam *Ijarah muntahiyah bittamlik* disusutkan sesuai masa sewa.

04. Biaya perbaikan aset *Ijarah*, baik yang dilakukan oleh pemilik maupun yang dilakukan oleh nasabah dengan persetujuan pemilik dan biaya tersebut dibebankan kepada pemilik, diakui sebagai beban *Ijarah*.

05. Biaya perbaikan aset *Ijarah muntahiyah bittamlik* melalui penjualan secara bertahap sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing.

06. Pada saat terjadi penurunan nilai aset *Ijarah*, Bank mengakui sebagai kerugian penurunan nilai aset sebesar selisih antara nilai buku dengan nilai wajar aset *Ijarah*.

07. Jika berdasarkan evaluasi secara periodik diketahui bahwa jumlah penurunan nilai berkurang, maka Bank dapat memulihkan kerugian penurunan nilai yang telah diakui, paling tinggi sebesar Cadangan Kerugian Penurunan Nilai yang telah dibentuk.

08. Perpindahan kepemilikan aset *Ijarah* dari Bank kepada nasabah, dalam *Ijarah muntahiyah bittamlik* dengan cara:

a. hibah, maka jumlah tercatat aset *Ijarah* yang dihibahkan diakui sebagai beban.

b. penjualan sebelum berakhirnya masa *Ijarah*, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat aset *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

c. penjualan setelah selesainya masa *Ijarah*, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

d. penjualan secara bertahap, maka:

i. selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *Ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; sedangkan

ii. bagian objek *Ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.

09. Dalam hal Bank melakukan transaksi *Ijarah*-lanjut, maka aset *Ijarah* diamortisasi selama masa *Ijarah* antara Bank dengan pemilik aset.

10. Bank wajib membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai untuk piutang pendapatan sewa sebesar porsi pokok sewa yang tertunda sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.

D.2 Penyajian

01. Objek sewa yang diperoleh Bank disajikan sebagai aset *Ijarah*.
02. Akumulasi penyusutan/amortisasi dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai dari aset *Ijarah* disajikan sebagai pos lawan aset *Ijarah*.
03. Porsi pokok atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai piutang sewa.
04. Porsi *ujrah* atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai pendapatan sewa yang akan diterima yang merupakan bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong *performing*. Sedangkan, apabila nasabah tergolong *non-performing* maka pendapatan sewa yang akan diterima disajikan pada rekening administratif.
05. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa disajikan sebagai pos lawan (*contra account*) piutang *Ijarah*.
06. Beban penyusutan/amortisasi aset *Ijarah* disajikan sebagai pengurang pendapatan *Ijarah* pada laporan laba rugi.

E. Ilustrasi Jurnal

01. Pada saat perolehan aset *Ijarah*

Db. Aset *Ijarah*

Kr. Kas/rekening

02. Pada saat pengakuan pendapatan *Ijarah* pada tanggal laporan

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

03. Pada saat pengakuan penyusutan/amortisasi pada tanggal laporan

Db. Beban penyusutan

Kr. Akumulasi penyusutan

04. Pada saat penerimaan sewa dari nasabah

Dr. Kas/rekening

Kr. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

05. Pada saat terjadi biaya perbaikan

Db. Beban perbaikan

Kr. Kas/rekening

06. Pada saat terjadi tunggakan pembayaran sewa

a. nasabah masih tergolong *performing*

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

b. nasabah tergolong *non-performing*

i. dilakukan jurnal balik pendapatan sewa

Db. Pendapatan *Ijarah*

Kr. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

ii. pengakuan atas porsi pokok sewa

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

07. Pada saat pembentukan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa

Db. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan – piutang sewa

Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset keuangan – piutang sewa

08. Pada saat pemulihan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset keuangan – piutang sewa

Kr. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan – piutang sewa / Keuntungan pemulihan nilai – piutang sewa

09. Pada saat terjadi penurunan nilai aset *Ijarah*

Db. Beban kerugian penurunan nilai aset *Ijarah*

Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

10. Pada saat terjadi pemulihan nilai aset *Ijarah*

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

Kr. Beban kerugian penurunan nilai aset *Ijarah*/ Keuntungan pemulihan nilai aset *Ijarah*

11. Pada saat pengalihan aset *Ijarah*

a. Melalui hibah

Db. Akumulasi penyusutan/amortisasi

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

Db. Beban kerugian

Kr. Aset *Ijarah*

b. Melalui penjualan

Db. Kas/rekening

Db. Akumulasi penyusutan/amortisasi

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

Db/Kr. Kerugian/keuntungan

Kr. Aset *Ijarah*

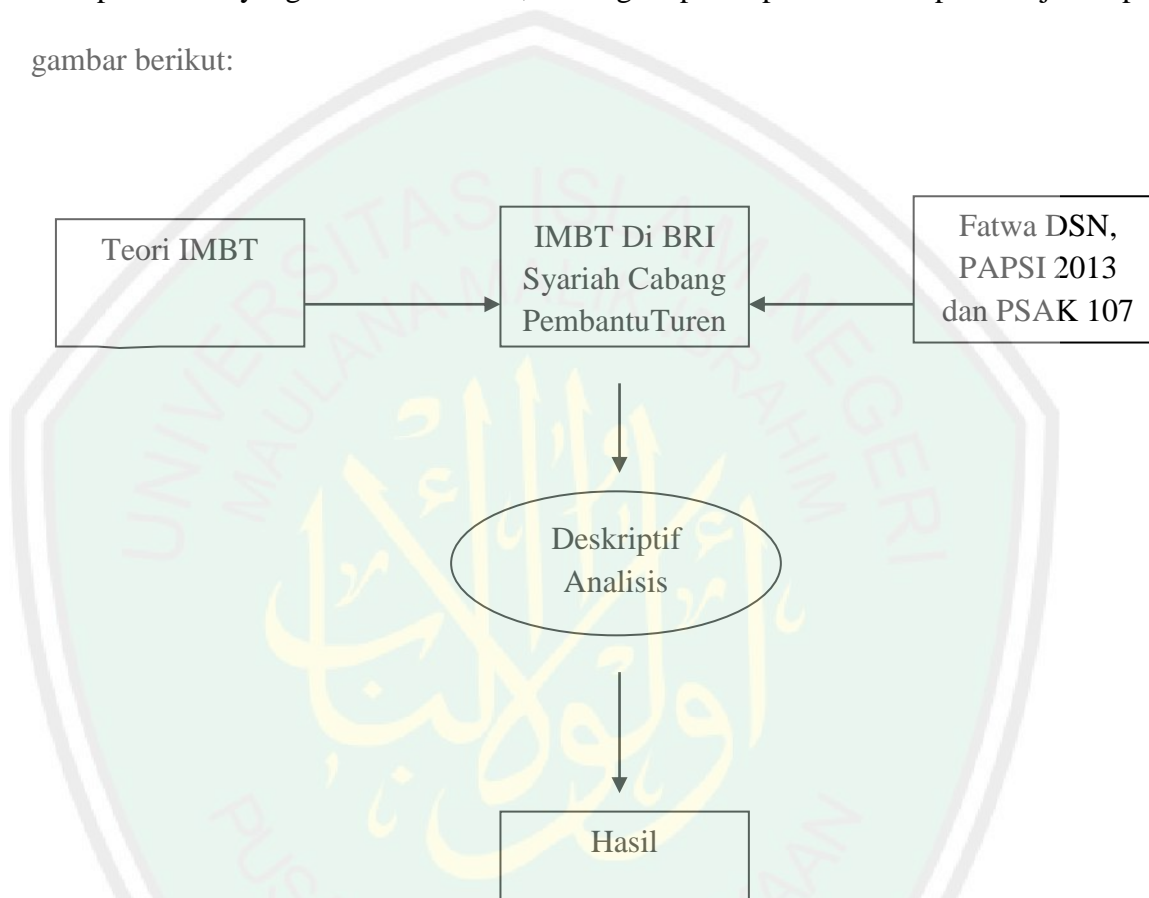
F. Pengungkapan

Hal-hal yang harus diungkapkan antara lain:

01. Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan *Ijarah*.
02. Jumlah piutang cicilan *Ijarah* yang akan jatuh tempo hingga dua tahun terakhir.
03. Jumlah obyek sewa berdasarkan jenis transaksi (*Ijarah* dan *Ijarah muntahiyah bittamlik*), jenis aset dan akumulasi penyusutannya serta Cadangan Kerugian Penurunan Nilai jika ada, apabila Bank sebagai pemilik obyek sewa.
04. Komitmen yang berhubungan dengan perjanjian *Ijarah muntahiyah bittamlik* yang berlaku efektif pada periode Laporan Keuangan berikutnya.
05. Kebijakan akuntansi yang digunakan atas transaksi *Ijarah* dan *Ijarah muntahiyah bittamlik*.
06. Transaksi dan saldo dengan pihak-pihak yang berelasi.

2.3 Kerangka Berfikir Penelitian

Kerangka pikir penelitian adalah alur pemikiran yang akan dilakukan, gambaran alur penelitian yang akan dilakukan, kerangka pikir penelitian dapat disajikan pada gambar berikut:



Gambar 2.2
Kerangka Berfikir Penelitian

Dari kerangka berfikir diatas dapat dijelaskan alur pemikiran peneliti untuk memecahkan masalah yaitu dengan cara: Mengidentifikasi masalah, yang ingin diidentifikasi oleh peneliti yaitu mengenai masalah antara peraturan dan fakta dilapangan sudah reliabel atau masih belum reliabel. Mengumpulkan data, proses pengumpulan data ini dengan menggunakan wawancara mendalam, dokumentasi, dan juga Library Research yang dilandasi oleh penelitian terdahulu dan teori yang menunjang penelitian, data yang

dikumpulkan adalah data primer dan data sekunder. Mengolah data, yang dimaksud mengolah data adalah data yang sudah diterima kemudian selanjutnya diolah oleh peneliti sehingga dapat diambil data yang sesuai dan data yang tidak sesuai dapat dipisahkan. Menganalisis dan menginterpretasikan data, data yang sudah diolah sehingga diberikan keterangan yang benar dan lengkap untuk penyelesaian masalah yang telah dirumuskan. Hasil wawancara dan data yang diperoleh dianalisis secara komparatif dengan membandingkan kesesuaian prinsip syariah pelaksanaan IMBT dengan Fatwa DSN-MUI serta membandingkan perlakuan akuntansi dengan PAPSI 2013 dan PSAK 107



BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yang merupakan pendekatan untuk mencermati informasi lisan maupun tertulis dengan detail, agar dapat ditemukan makna yang tersirat dalam dokumen yang sesuai dengan fakta dilapangan.

Dalam penelitian ini, peneliti menggambarkan objek atau subjek yang diteliti sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, agar terpenuhi fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat. hal ini untuk mengetahui pengaplikasian, persepsi dan pengakuan sesuai dengan Fatwa DSN dan PSAK 107.

3.2 Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Turen. peneliti memilih PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Turen sebagai tempat penelitian karena dalam produk pembiayaan Bank Rakyat Indonesia Syariah terdapat akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang sesuai dengan tema yang akan diteliti oleh peneliti. Produk tersebut meliputi: KPR Faedah, Kepemilikan Multi Faedah, KMF Purna, KMF Pra Purna. Bank Rakyat Indonesia Syariah juga mempunyai data yang akurat, dan sistematis dengan baik, serta mempunyai keunggulan informasi dalam bentuk transaksi bisnis dibandingkan dengan yang lain.

3.3 Subjek Penelitian

Menurut Arikunto (2007) Subjek penelitian merupakan sesuatu yang diteliti baik merupakan sebuah benda, hal atau orang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa subjek penelitian merupakan manusia yang berperan penting untuk menjawab pertanyaan peneliti. Subjek penelitian yang dibutuhkan dalam penelitian ini yaitu:

1. *Account Officer Marketing (AOM)*

Marketing dipilih menjadi informan dikarenakan mengetahui berkaitan dengan semua transaksi pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dan berpengalaman dalam menangani dan memasarkan produk kepada nasabah dan juga mempunyai pengetahuan mengenai akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.

2. *Branch Operation Supervisor (BOS)*

Manajer operasional dipilih menjadi informan dikarenakan mengetahui dan berpengalaman berkaitan dengan semua data keuangan mengenai transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dan juga yang mengatur semua transaksi operasional baik itu berupa dokumen, surat perjanjian, dan bukti-bukti transaksi dengan nasabah.

Tabel 3.1
Informan Penelitian

No	Nama	Keterangan
1.	Nasikh Mukarrom, SE	<i>Account Officer Marketing (AOM)</i>
2.	Nurina, SE	<i>Branch Operation Supervisor (BOS)</i>

(Sumber: Data diolah 2018)

3.4 Data dan Jenis Data

Adapun data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah :

1. Data primer

Menurut Sugiyono (2013) data primer adalah data yang dikumpulkan sendiri oleh peneliti langsung dari sumber pertama. kelebihan data ini memang benar-benar sesuai dengan kebutuhan, namun cara mendapatkannya yang lebih lama dibandingkan data sekunder. Data primer diperoleh dengan melakukan observasi langsung dan melakukan wawancara dengan orang yang memang berkepentingan didalamnya.

Data yang diperlukan oleh peneliti antara lain:

- a. Produk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Turen.
- b. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diterapkan di Bank Rakyat Syariah Cabang Pembantu Turen.
- c. Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* meliputi: Pengakuan, Pengukuran, Penyajian dan pengungkapan di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Turen.

2. Data sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperoleh tidak langsung yang merupakan data yang telah dicatat oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah, Data ini berupa bukti, catatan, atau laporan historis yang disusun dalam arsip perusahaan.

3.4.1 Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Pengumpulan data merupakan prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan. Instrument pengumpulan data merupakan alat bantu yang dipilih dan digunakan oleh peneliti dalam kegiatannya agar menjadi sistematis dan lebih mudah (Ridwan, 2004). Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian skripsi ini adalah :

1. Studi Kepustakaan (*Library Research*)

Studi kepustakaan diperlukan untuk memperoleh gambaran tentang penelitian-penelitian lain yang berhubungan dengan penelitian dalam skripsi ini, menghubungkan penelitian tesis dengan dialog yang lebih luas dan berkesinambungan tentang topik yang sama, dan memberi kerangka untuk melakukan analisis terhadap topik penelitian. Studi kepustakaan dalam rangka penelitian skripsi ini dilakukan dengan mempelajari sejumlah literature, jurnal, paper, naskah akademis dan tesis yang dinilai mampu memberikan kerangka teori bagi penelitian ini. Peneliti juga mempelajari berita-berita yang banyak terdapat di media massa, baik cetak maupun online, mengenai dinamika fenomena sosial yang diteliti.

2. Wawancara Mendalam (*Indepth Interview*)

Indepth Interview merupakan wawancara mendalam yang dilakukan untuk mengajukan pertanyaan kepada responden untuk lebih dapat memahami informasi yang akan diteliti, wawancara ini secara langsung bertatap muka langsung dari sumbernya dalam bentuk tanya jawab. Dalam wawancara ini peneliti akan mengambil

informasi tentang transaksi akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* dengan kesesuaian Fatwa DSN-MUI serta perlakuan akuntansi PSAK 107 di PT. Bank Syariah.

3. Dokumentasi

Dokumentasi salah satu cara yang dapat dilakukan peneliti kualitatif untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek melalui suatu media tertulis dan dokumen lainnya yang ditulis atau dibuat langsung oleh subjek bersangkutan. (Herdiansyah, 2010). Jadi dokumentasi adalah setiap bahan tertulis baik berupa karangan, memo, pengumuman, instruksi, majalah, buletin, pernyataan, aturan suatu lembaga masyarakat, dan berita yang disiarkan kepada media massa ataupun film.

Dari uraian di atas maka metode dokumentasi adalah pengumpulan data dengan meneliti catatan-catatan penting yang sangat erat hubungannya dengan objek penelitian. Data yang dikumpulkan mencakup Profil Bank Rakyat Indonesia Syariah, Fatwa DSN-MUI terkait *IMBT*, PSAK 107 terkait *IMBT*.

3.3.2 Analisis Data

Tujuan Analisis data dalam penelitian untuk menyempitkan dan membatasi penelitian penemuan menjadi suatu data yang teratur dan tersusun (Marzuki, 2002) ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, metode ini dilakukan dengan:

1. Mengidentifikasi masalah, yang ingin diidentifikasi oleh peneliti yaitu mengenai masalah antara peraturan dan fakta dilapangan sudah reliabel atau masih belum reliabel.
2. Mengumpulkan data, proses pengumpulan data ini dengan menggunakan wawancara mendalam, dokumentasi, dan juga Library Research yang dilandasi oleh penelitian

terdahulu dan teori yang menunjang penelitian, data yang dikumpulkan adalah data primer yang berupa:

- a. Produk *Ijarah Muntahiya Bittamlik* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Turen.
 - b. Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* yang diterapkan di Bank Rakyat Syariah Cabang Pembantu Turen.
 - c. Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* meliputi: Pengakuan, Pengukuran, Penyajian dan pengungkapan di Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Pembantu Turen.
3. Mengumpulkan data sekunder yang berupa: bukti, catatan, atau laporan historis yang disusun dalam arsip perusahaan.
 4. Mengolah data, yang dimaksud mengolah data adalah data yang sudah diterima kemudian selanjutnya diolah oleh peneliti sehingga dapat diambil data yang sesuai dan data yang tidak sesuai dapat dipisahkan.
 5. Menginterpretasikan data, data yang sudah diolah sehingga diberikan keterangan yang benar dan lengkap untuk penyelesaian masalah yang telah dirumuskan. Hasil wawancara dan data yang diperoleh dianalisis secara komparatif dengan membandingkan kesesuaian syariah pelaksanaan *IMBT* dengan Fatwa DSN-MUI serta membandingkan perlakuan akuntansi dengan PSAK 107.

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN

4.1 Paparan Data Hasil Penelitian

4.1.1 Gambaran Umum Bank Rakyat Indonesia Syari'ah

1. Sejarah BRI Syari'ah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRI Syari'ah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syari'ah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip Syari'ah Islam.

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syari'ah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip Syari'ah.

Kehadiran PT. Bank BRI Syari'ah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank BRI Syari'ah yang mampu melayani masyarakat

dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT. Bank BRI Syari'ah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syari'ah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRI Syari'ah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syari'ah.

Saat ini PT. Bank BRI Syari'ah menjadi bank Syari'ah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syari'ah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syari'ah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRI Syari'ah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syari'ah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syari'ah.

Dalam mengembangkan bisnis, PT. Bank BRI Syari'ah membuka kantor cabang pembantu di Turen di Jl. Panglima Sudirman No. 124 A Turen, Malang, salah satu kantor cabang dari PT. Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Malang,

4.1.2. Visi dan Misi BRI Syari'ah

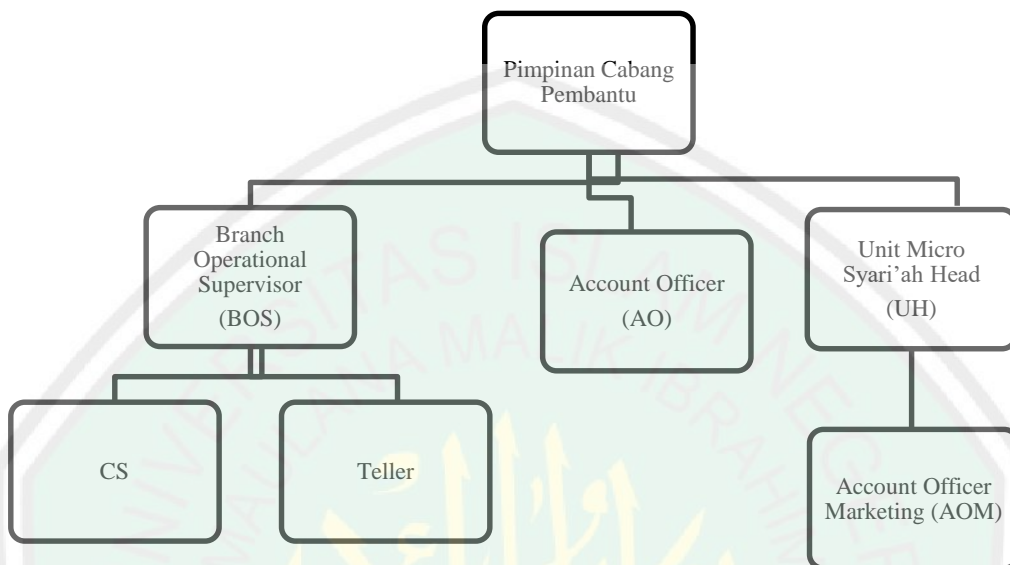
a. Visi BRI Syari'ah

“Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna”

b. Misi BRI Syari'ah

1. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
2. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip Syari'ah.
3. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
4. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas hidup dan menghadirkan ketenteraman pikiran.

4.1.3 Struktur Organisasi Unit BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen



Gambar 4.1
Struktur Organisasi PT. BRI Syari'ah
Kantor Cabang Pembantu Turen

Deskripsi Tugas Struktur Organisasi BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen

Deskripsi tugas guna untuk mempermudah kinerja atau tanggung jawab tugas perusahaan untuk tercapainya sasaran perusahaan (Corporate Target) yang telah diterapkan oleh manajemen diperlukan perangkat organisasi yang memadai. adanya struktur organisasi yang menggambarkan tugas dan tanggung jawab dari masing-masing karyawan serta dengan dukungan perlengkapan kantor yang dikelola dengan baik akan menghasilkan produktivitas usaha yang semakin meningkat yang pada gilirannya akan meningkatkan kinerja serta motivasi dari karyawan bank.

Adapun perincian struktur BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen terdapat sebagai berikut:

a. Pimpinan Cabang Pembantu BRI Syari'ah Turen

Memimpin, mengelola, mengawasi atau mengendalikan, megembangkan kegiatan dan mendayagunakan sarana organisasi Cabang untuk mencapai tingkat serta volume aktivitas pemasaran dan operasional Cabang yang efektif dan efisien sesuai dengan target yang telah ditetapkan Kantor Pusat, juga mewakili Direksi ke luar dan ke dalam organisasi yang berhubungan langsung dengan Cabangnya.

b. *Unit Micro Syari'ah Head (UH)*,

Berwenang dalam merencanakan, mengkoordinasikan dan menyediakan kegiatan unit mikro Syari'ah untuk menjamin terjaminnya target anggaran yang ditetapkan secara efektif dan efisien.

c. *Account Officer Marketing (AOM)*

1. Mempersiapkan dan melaksanakan rencana atas *account* pembiayaan untuk mencapai portfolio pembiayaan yang berkembang, sehat dan menguntungkan serta menjalankan disiplin proses *sales*.
2. Melaksanakan proses marketing untuk segmen komersial khususnya pembiayaan Mikro.
3. Memasarkan pembiayaan sesuai dengan ketentuan pembiayaan konsumen dengan target yang telah ditetapkan.
4. Melakukan proses pembiayaan baru dan perpanjangan antara lain detail analisa kualitatif.

5. Menyiapkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan serta mengusulkan pembiayaan kepada komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan.
6. Mengelola tingkat kesehatan pembiayaan nasabah binaan yang menjadi tanggung jawabnya dan mempertahankan kualitas pembiayaan yang sesuai dengan target yang ditetapkan

d. *Account Officer (AO)*,

1. Berwenang melakukan proses marketing untuk segmen komersial khususnya giro dan deposito serta pembiayaan konsumtif.
2. Memasarkan pembiayaan sesuai dengan ketentuan pembiayaan konsumen dengan target yang telah ditetapkan.
3. Melakukan proses pembiayaan baru dan perpanjangan antara lain detail analisa kualitatif.
4. Menyiapkan kelengkapan dan keabsahan dokumen pembiayaan serta mengusulkan pembiayaan kepada komite pembiayaan untuk mendapatkan keputusan.
5. Mengelola tingkat kesehatan pembiayaan nasabah binaan yang menjadi tanggung jawabnya.
6. Mempertahankan kualitas pembiayaan yang sesuai dengan target yang ditetapkan.

e. *Branch Operation Supervisor (BOS)*,

1. Berwenang mengkoordinir kegiatan pelayanan perbankan transaksi operasional dan *teller*.
2. Menyetujui atau otorisasi transaksi layanan operasi *front office* sesuai kewenangan.

f. *Customer Service*

1. Melaksanakan pemasaran dan promosi produk dan jasa BRIS, dan memberikan penjelasan kepada nasabah/calon nasabah atau investor mengenai produk-produk BRI Syari'ah, berikut syarat-syarat maupun tata cara prosedurnya.
2. Melayani pembukuan/penutupan rekening giro, tabungan dan deposito, sesuai permohonan investor atau peraturan BI
3. Menerima dan memantu menyelesaikan keluhan nasabah, Melayani permintaan nasabah untuk melakukan pemblokiran (*Stop Payment*), informasi saldo, laporan kehilangan, mutase rekening, "*standing order*" atau instruksi pembayaran berjangka lainnya.

g. *Teller*

1. Melayani kegiatan penyetoran dan penarikan uang tunai (rupiah dan valuta asing) nasabah.
2. Pengambilan /penyetoran non tunai & surat-surat berharga nasabah dan kegiatan kas lainnya.
3. Terselenggaranya layanan dibagian kas secara benar cepat dan sesuai dengan standar service BRI Syari'ah.

4. Menyediakan uang tunai pada ATM yang berada dibawah kelolaan Cabang.

h. Security,

berwenang menjaga keamanan kantor, serta memberikan arahan pada setiap nasabah yang memiliki keperluan untuk menuju bagian *Teller* maupun *Costumer Service*.

i. Office Boy

1. Menjaga kebersihan dan keamanan ruang kerja dan gudang pada Cabang, peralatan dan barang-barang konsumsi.
2. Membantu tugas kegiatan operasional harian Cabang.

4.1.4 Produk Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nasikh Selaku *Account Officer Marketing* (AOM) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 14 Februari 2018)

Pertanyaan: Produk yang ditawarkan BRI Syari'ah yang menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik?

“Saat ini BRI Syari'ah mempunyai produk Akad IMBT yaitu dalam pembiayaan consumer (KPR) : Kepemilikan Rumah Faedah (KPR Faedah), Kepemilikan Rumah Sejahtera (KPR Sejahtera) Kepemilikan Multi Faedah (KMF) , Kepemilikan Multi Faedah Purna (KMF Purna), Kepemilikan Multi Faedah (KMF Pra Purna). Pembiayaan modal kerja SME (Small Medium Enterprise), Dalam pembiayaan produk tersebut menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.”

1. KPR BRI Syari'ah iB, merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian

dengan menggunakan prinsip jual beli Murabahah atau dengan Ijarah Muntahiyah Bittamlik di mana akad jual beli barang dilakukan dengan menyertakan harga perolehan ditambah margin keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

A. KPR Faedah BRI Syari'ah iB

Memiliki rumah sendiri memberikan kebanggaan dan kebahagiaan hidup bagi keluarga tercinta. KPR BRI Syari'ah iB hadir membantu Anda untuk mewujudkan impian Anda memiliki rumah idaman. Berbagai keperluan dapat dipenuhi melalui KPR Faedah BRI Syari'ah iB diantaranya Pembelian rumah, apartemen, ruko, rukan, tanah kavling, pembangunan, renovasi, ambil alih pembiayaan (take over), dan pembiayaan berulang (Refinancing). KPR BRI Syari'ah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (Murabahah) / sewa menyewa (Ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan dimuka dan dibayar setiap bulan.

1. Pembelian Property, terdiri dari :

- Pembelian rumah baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
- Pembelian rumah baru dalam keadaan belum siap huni (indent) dari developer kerjasama
- Pembelian rumah baru dari developer tidak bekerjasama (kondisi rumah ready stock, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
- Pembelian rumah bekas (second)

- Pembelian apartemen baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
 - Pembelian apartemen baru dari developer tidak kerjasama (kondisi apartemen ready stock, sertifikat splitzing)
 - Pembelian apartemen bekas
 - Pembelian Rumah Toko (Ruko) baru dalam keadaan siap huni (ready stock) dari developer kerjasama
 - Pembelian Rumah Toko (Ruko) baru dari developer tidak kerjasama (kondisi ruko ready stock, sertifikat dan IMB pecah perkavling)
 - Pembelian Rumah Toko (Ruko) bekas.
 - Pembelian tanah kavling dengan luas ≤ 2.500 meter² di dalam kompleks perumahan (real estate).
2. Pembangunan dan Renovasi Rumah
- Pembelian bahan-bahan material untuk pembangunan rumah (tanah wajib sudah bersertifikat dan sudah dimiliki pemohon serta IMB tersedia
 - Pembelian bahan-bahan material untuk renovasi rumah
3. Take Over/Pengalihan Pembiayaan KPR terdiri dari : Alih pembiayaan (take over) dari lembaga keuangan konvensional ke Bank BRI Syari'ah (*hanya berlaku untuk fixed income).
4. Refinancing/Pembiayaan kembali Pemberian fasilitas pembiayaan kepada Nasabah KPR BRI Syari'ah dimana dananya dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan konsumtif selama analisa dan perhitungan kemampuan

pembayaran kembali oleh nasabah memenuhi syarat dan ketentuan, fasilitas ini wajib menggunakan akad *IMBT*.

1. Plafon Pembiayaan

- Minimal Rp.25.000.000,
- Maksimal Rp.3.500.000.000,-

2. Uang muka ringan minimal 10%

3. Bank Finance (Pembiayaan Bank) hingga 90% *

4. Jangka Waktu

- Minimum 12 bulan
- Maksimum 15 tahun untuk KPR iB yang bertujuan :
 - Pembelian Rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas pakai (second).
 - Pembelian bahan bangunan untuk Pembangunan Rumah.
- Maksimum 10 tahun untuk
 - Pembelian Apartemen
 - Pembelian Rumah Toko dan Rumah Kantor
 - Pembelian bahan bangunan untuk Renovasi Rumah
 - Take Over Pembiayaan Rumah
 - Refinancing
- Maksimum 5 tahun

- Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.

Persyaratan Nasabah

1. WNI
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua).
3. Profesional terbatas hanya untuk profesi kesehatan (dokter, dokter spesialis dan bidan)
4. Wiraswasta/Pengusaha dengan usaha nasabah dalam kondisi aktif dan telah berjalan minimal 5 tahun
5. Usia minimal pada saat pembiayaan diberikan adalah 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan untuk karyawan adalah maksimum usia pensiun, 65 tahun untuk profesi dokter/dokter spesialis
6. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
7. Dapat ditutup atau memenuhi persyaratan asuransi jiwa pembiayaan.
8. Membuka rekening tabungan di Bank BRI Syari'ah.
9. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

B. KPR Sejahtera BRI Syari'ah iB

KPR Sejahtera adalah Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB) yang diterbitkan Bank BRI Syari'ah untuk pembiayaan rumah dengan dukungan bantuan dana Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP) kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dalam rangka pemilikan rumah sejahtera yang dibeli dari pengembang (develover).

KPR Sejahtera terdiri dari

1. **KPR Sejahtera Syari'ah Tapak** untuk pembiayaan rumah sejahtera tapak (landed house)
2. **KPR Sejahtera Syari'ah Susun** untuk pembiayaan rumah sejahtera susun (nonlanded house) **Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)**
Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan yang selanjutnya disingkat FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementerian Perumahan Rakyat melalui Lembaga Perbankan yang sarannya untuk menurunkan tingkat margin pembiayaan KPR bagi MBR.

Kelompok sasaran atau target nasabah KPR Sejahtera adalah :

1. Kelompok Sasaran untuk KPR Sejahtera Syari'ah Tapak adalah Masyarakat Berpenghasilan rendah (MBR) dengan penghasilan tetap (Fixed Income Earner) paling banyak Rp.4.000.000,- (Empat Juta Rupiah) per bulan.

2. Penghasilan sebagaimana dimaksud pada angka (1) adalah gaji/upah pokok pemohon per bulan
3. penghasilan tetap (Fixed Income Earner) yaitu Pegawai/karyawan pada saat pengajuan dengan status tetap (dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi/perusahaan atau berdasarkan SK pengangkatan/perubahan) dari perusahaan/institusi yang memiliki reputasi yang baik dengan total masa kerja minimal 2 (dua) tahun.
4. Untuk Calon Pegawai Negeri Sipil (CPNS) dapat dibiayai dengan masa kerja minimal 1 (satu) tahun dan sudah menjalani Latihan Pra Jabatan (LPJ).
5. Kelompok sasaran untuk KPR Sejahtera sebagaimana dimaksud pada angka (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - Pemohon dan Pasangan Belum pernah memiliki rumah/hunian baik yang perolehannya melalui pembiayaan perumahan bersubsidi maupun tidak bersubsidi yang dibuktikan dengan surat keterangan yang ditandatangani RT/RW setempat/Instansi tempat bekerja (lampiran 5).
 - Pemohon dan Pasangan Belum pernah menerima subsidi perumahan.
 - Memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pribadi.
 - Menyerahkan fotokopi (SPT) Tahunan PPh Orang Pribadi.

Fitur KPR Sejahtera BRI Syari'ah iB

1. Menggunakan prinsip jual beli (murabahah) dengan akad murabahah bil wakalah.
2. Jangka Waktu maksimal 15 tahun.

3. Cicilan tetap dan ringan selama jangka waktu Rp. 7000-an/bulan untuk kelipatan pembiayaan Rp. 1.000.000.
4. Uang muka ringan hanya 1%-an dari harga rumah.
5. Margin pembiayaan yang diberikan kepada nasabah adalah setara dengan 5% (lima persen) pertahun dengan metode perhitungan annuitas.

Persyaratan Dokumen Kelengkapan Pemohon

- KTP Pemohon
- KTP Pasangan (bila telah menikah)
- Kartu Keluarga
- Surat Nikah (bila telah menikah)
- NPWP Pribadi
- SPT PPH 21 dan Surat Pernyataan Penghasilan (lamp 3)
- Surat Keterangan Pekerjaan / SK Pengangkatan / SK Terakhir
- Surat Keterangan Penghasilan / Slip Gaji min 1 bulan
- Copy Rekening Payroll calon nasabah min 1 bulan (bila pembayaran gaji melalui transfer bank)
- Surat Pemesanan Rumah (SPR)
- Surat Pernyataan Nasabah (Lampiran 4)
- Surat Keterangan Belum Memiliki Rumah

C. KMF Purna BRI Syari'ah iB

KMF PURNA iB adalah Kepemilikan Multifaedah fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) atau sewa menyewa (ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.

1. Tujuan penggunaan diantaranya biaya untuk pembelian barang :
 - Perabotan rumah tangga.
 - Barang elektronik.
 - Kendaraan bermotor roda 2 non niaga.
 - Renovasi rumah.
 - Barang konsumtif lainnya selain tanah/bangunan/mobil yang tidak bertentangan dengan Syari'ah.
2. Paket Jasa yang dapat dibiayai KMF BRI Syari'ah:
 - Paket jasa pendidikan.
 - Paket jasa kesehatan.
 - Paket jasa wisata muslim.
 - Paket jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah
3. Take Over pembiayaan multiguna/multijasa dari bank konvensional
 1. Plafond minimal Rp. 5 juta hingga Rp. 500 Juta*
 2. Jangka waktu hingga 15 tahun*

3. Uang muka ringan 0%

Persyaratan Nasabah

1. WNI
2. Pensiunan pegawai lembaga/instansi pemerintah.
3. Janda/Duda Pensiunan pegawai lembaga/instansi pemerintah.
4. Telah memasuki usia pension.
5. Usia maksimal 75 Tahun saat pembiayaan jatuh tempo.
6. Usia minimal 50 tahun khusus janda/duda pensiunan

Dokumen Persyaratan Nasabah :

1. Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)
2. Copy Kartu Keluarga
3. Copy Surat Nikah (bila sudah menikah) atau cerai
4. Asli SK Pensiun atau Asli SK Janda/Duda Pensiun
5. Asli SK terakhir dan SK Pengangkatan
6. Asli slip gaji pension
7. Copy rekening tabungan 3 bulan terakhir
8. Copy Kartu Identitas Pensiun (KARIP)
9. Pas Foto pemohon beserta pasangannya

D. KMF Pra Purna BRI Syari'ah iB

KMF PRA PURNA iB adalah fasilitas pembiayaan kepada para PNS aktif yang akan memasuki masa pensiunan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan paket barang atau jasa dengan menggunakan prinsip jual beli (murabahah) atau sewa menyewa (ijarah) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan sampai memasuki masa pensiunan.

1. Tujuan penggunaan diantaranya biaya untuk pembelian barang :
 - Perabotan rumah tangga.
 - Barang elektronik.
 - Kendaraan bermotor roda 2 non niaga.
 - Renovasi rumah.
 - Barang konsumtif lainnya selain tanah/bangunan/mobil yang tidak bertentangan dengan Syari'ah.
2. Paket Jasa yang dapat dibiayai KMF BRI Syari'ah:
 - Paket jasa pendidikan.
 - Paket jasa kesehatan.
 - Paket jasa wisata muslim.
 - Paket jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah
3. Take Over pembiayaan multiguna/multijasa dari bank konvensional.
 1. Plafond minimal Rp. 5 juta hingga Rp. 500 Juta*
 2. Jangka waktu hingga 15 tahun*

3. Uang muka ringan 0%

Persyaratan Nasabah

1. WNI
2. Pegawai tetap aktif lembaga/instansi pemerintah yang akan memasuki pensiun
3. Sisa masa kerja ≤ 5 tahun
4. Usia maksimal 75 Tahun saat pembiayaan jatuh tempo.

Dokumen Persyaratan Nasabah :

1. Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)
2. Copy Kartu Keluarga
3. Copy Surat Nikah (bila sudah menikah) atau cerai
4. Asli SK Pensiun (diserahkan saat pensiun)
5. Asli SK terakhir dan SK Pengangkatan
6. Asli slip gaji terakhir
7. Copy rekening tabungan 3 bulan terakhir
8. Copy Kartu Identitas Pensiun (KARIP)
9. Pas Foto pemohon beserta pasangannya

E. KMF BRI Syari'ah iB

Kepemilikan Multi Faedah Pembiayaan yang diberikan khusus kepada karyawan untuk memenuhi segala kebutuhan (barang/jasa) yang bersifat konsumtif dengan cara yang mudah.

Akad

Akad pembelian barang) menggunakan akad murabahah wal wakalah. Akad pembelian paket jasa menggunakan akad ijarah wal wakalah.

1. Tujuan penggunaan diantaranya biaya untuk pembelian barang & Jasa konsumtif lainnya.
 - Perabotan rumah tangga.
 - Barang elektronik.
 - Kendaraan bermotor roda 2 non niaga.
 - Barang konsumtif lainnya selain tanah/bangunan/mobil yang tidak bertentangan dengan Syari'ah.
2. Paket Jasa yang dapat dibiayai KMJ BRI Syari'ah:
 - Paket jasa pendidikan.
 - Paket jasa kesehatan.
 - Paket jasa wisatamuslim.
 - Paket jasa lainnya yang tidak bertentangan dengan prinsip Syari'ah
3. Take Over pembiayaan multiguna/multijasa dari bank konvensional.
 1. Plafond hingga Rp. 500 Juta*
 2. Jangka waktu hingga 15 tahun*
 3. Uang muka ringan 0%

Persyaratan Nasabah

1. WNI
2. Pegawai/karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja ditempat sebelumnya minimal 2 (dua) tahun dari perusahaan/ institusi yang memiliki reputasi yang baik, serta memiliki penghasilan tetap.
3. Perusahaan/instansi tempat nasabah bekerja harus bekerjasama EmBP (Employee Benefit Program) dengan BRI Syari'ah .
4. Hasil track record BI Checking dan DHBI lancar/clear
5. Membuka rekening tabungan di Bank BRI Syari'ah.
6. Untuk total pembiayaan minimal Rp.50 juta Rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

Dokumen Persyaratan Nasabah :

1. Copy KTP Pemohon dan KTP Pasangan (bila sudah menikah)
2. Copy Kartu Keluarga
3. Copy Surat Nikah (bila sudah menikah)
4. Copy NPWP Pribadi
5. Asli SK Pengangkatan
6. Asli SK Terakhir
7. Surat Keterangan Penghasilan/Slip Gaji (Asli)
8. Copy rekening tabungan

F. Small Medium Enterprise (modal kerja) merupakan pembiayaan modal kerja kepada perorangan atau organisasi dengan menggunakan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik untuk memenuhi modal yang dibutuhkan nasabah dengan cara jual beli aset nasabah kemudian diijarahkan yang berakhir dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik.

A. Pembiayaan SME 200 - 500 BRIS iB

Pembiayaan SME 500 BRIS iB merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh Bank BRI Syari'ah kepada Nasabah dengan menggunakan konsep pembiayaan Murabahah maupun Ijarah Muntahiyya Bit Tamlik (*IMBT*), dimana Bank memberikan Fasilitas Pembiayaan kepada Nasabah untuk tujuan Modal Kerja maupun Investasi yang sesuai dengan Prinsip Syari'ah.

Total Plafond

- Minimal Rp. 200.000.000,-
- Maksimal Rp. 500.000.000,-

Dokumen Legalitas Usaha

- NPWP Perorangan/Badan
- Surat Keterangan Usaha (SKU)
- Akta Pendirian beserta seluruh perubahannya
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU)
- Pengesahan Kemenkumham
- Berita Negara Republik Indonesia (BNRI)

- Izin-izin Usaha lainnya yang diterbitkan instansi berwenang

Jenis Agunan Pembiayaan

- Rumah Tinggal
- Ruko & Rukan
- Apartement
- Kendaraan Bermotor
- Alat Berat
- Deposito BRI Syari'ah.

Dokumen Legalitas Agunan

- SHM/SHGB
- BPKP
- Factory Invoice
- Bilyet Deposito BRIS.

B. Pembiayaan SME > 500 BRIS iB

Pembiayaan investasi yang diberikan kepada Nasabah untuk pembelian kendaraan roda empat / lebih yang digunakan untuk penunjang kegiatan usaha dan untuk pembelian tempat usaha untuk kegiatan produktif.

Obyek Pembiayaan

- Tanah dan Bangunan

- Kendaraan penunjang kegiatan usaha
- Alat Berat
- Kapal
- Mesin-mesin
- Pembelian SPBU

Jangka Waktu

- Pembelian Tempat Usaha : Maksimal 10 Tahun
- Kendaraan Usaha :

Obyek	Jangka Waktu Maksimal (tahun)	
	Baru	Bekas
Kendaraan	5	3
Alat Berat	5	3
Kapal	8	5
Mesin	5	3

- Usaha SPBU
 - Modal kerja : jangka waktu maksimal 1 tahun dan dapat diperpanjang
 - Investasi SPBU : Jangka waktu maksimal 5 tahun

Jaminan Pembiayaan

- Jaminan Utama adalah Obyek yang dibiayai BRIS

- Jaminan tambahan dapat dimintakan kepada nasabah jika menurut Komite Pembiayaan diperlukan.

Dokumen Legalitas Usaha

- NPWP Perorangan/Badan
- Surat Keterangan Usaha (SKU)
- Akta Pendirian beserta seluruh perubahannya
- Tanda Daftar Perusahaan (TDP)
- Surat Keterangan Domisili Usaha (SKDU)
- Pengesahan Kemenkumham
- Berita Negara Republik Indonesia (BNRI)
- Izin-izin Usaha lainnya yang diterbitkan instansi berwenang

4.2. Pembahasan Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nasikh Selaku *Account Officer Marketing* (AOM) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 14 Februari 2018)

Pertanyaan: Bagaimanakah alur transaksi ijarah Muntahiya Bittamluk di BRI Syari'ah dari mulai klien mengajukan pembiayaan? .

“Terdapat 2 jenis alur dalam pembiayaan IMBT yang pertama untuk pembiayaan KPR dan yang kedua untuk pembiayaan modal kerja atau (SME). Untuk KPR nasabah langsung mengajukan pembiayaan KPR setelah itu dianalisis oleh BRI Syari'ah apakah layak disetujui atau tidak setelah itu nasabah membayar ujrak dan nantinya akan ada perpindahan kepemilikan dari Bank ke nasabah dengan opsi perpindahan bertahap, sebelum akhir akad, setelah berakhir akad atau hibah,nah untuk pembiayaan modal

kerja itu pertamanya nasabah menjual asetnya dulu ke bank dengan akad murabahah, baru nantinya akan sama dengan pembiayaan KPR.”

Pertanyaan: Analisis faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan agar pembiayaan klien disetujui?

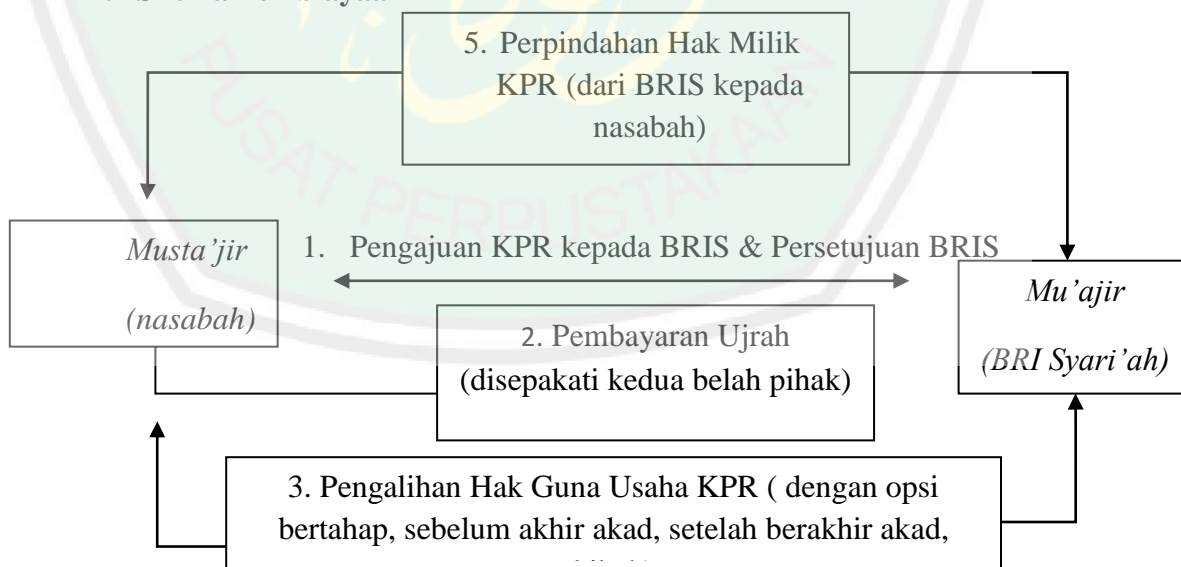
“Faktor yang paling penting yaitu nasabah ini mampu membayar ujarah setiap bulan dengan dilihat dari penghasilan dari pekerjaan baik pada lembaga ataupun wiraswasta/usaha yang memang tidak pernah ada catatan dibank kredit macet, dalam artian bisa dipercayalah untuk melakukan pembiayaan.”

Pertanyaan: Bagaimana proses pencairan, penagihan, pembayaran oleh klien, dan akhir kontrak.

“Prosesnya yaitu setelah persyaratan pengajuan lengkap ada jaminannya, kemudian pihak bank akan melakukan survey dengan datang kerumah nasabah, dan setelah disetujui 1 minggu bisa dicairkan. Untuk pembayaran oleh nasabah setiap bulan, dan pada akhir kontrak ini barang sudah menjadi milik nasabah, baik opsi akhir, bertahap maupun hibah yang nantinya ujahnya akan disesuaikan dengan opsi tersebut. Untuk penagihannya akan ditagih setiap bulannya untuk PNS bias langsung potong gaji, untuk wiraswasta dapat langsung dating dan membayarnya.”

4.2.1 Skema Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen

1. Skema Pembiayaan KPR

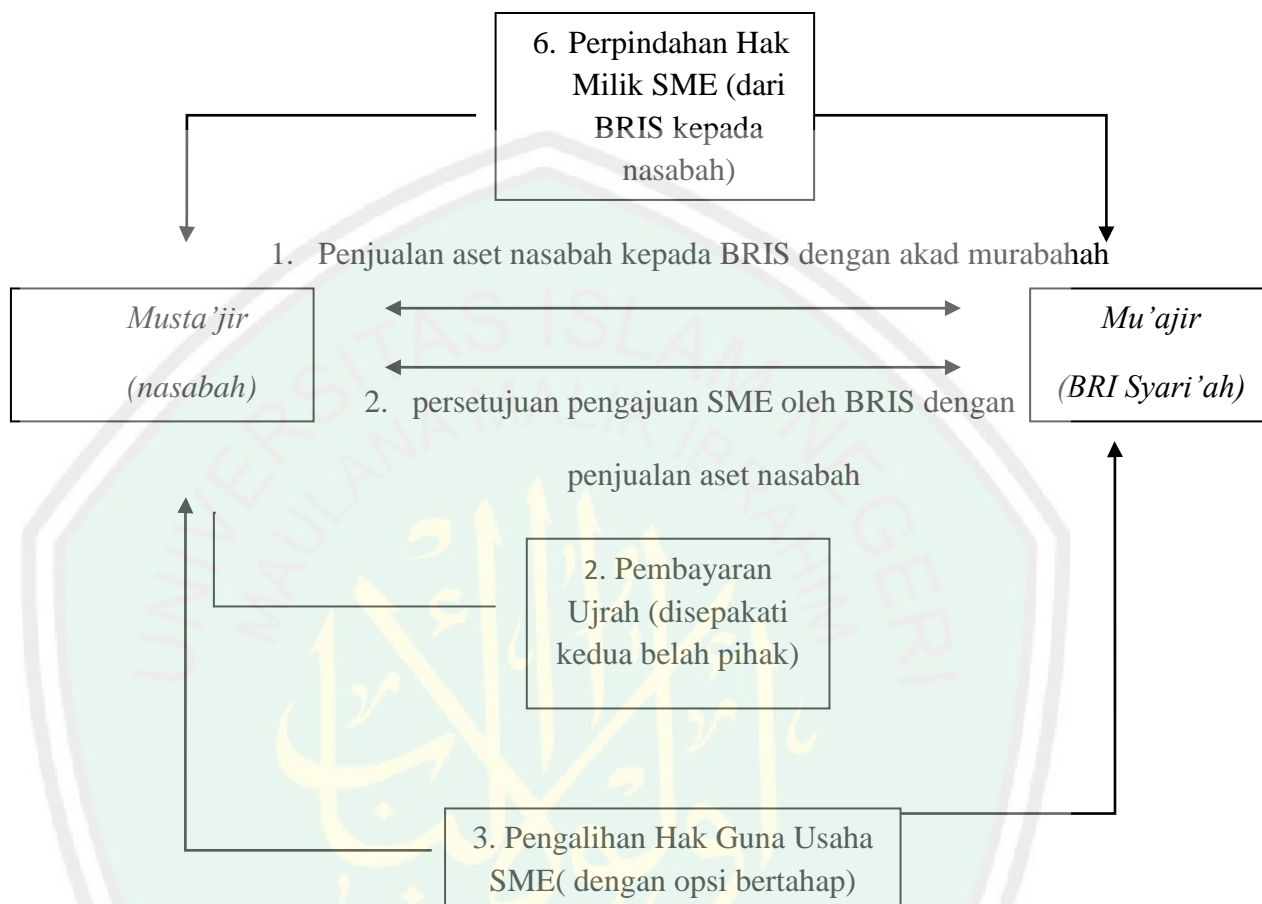


Gambar 4.2

Skema Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik

(Sumber: Analisis peneliti berdasarkan hasil wawancara)

2. Skema Pembiayaan SME (Modal Kerja)



Gambar 4.3

Skema Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

(Sumber: Analisis peneliti berdasarkan hasil wawancara)

4.2.2. Analisis kesesuaian Implementasi Transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Terhadap Fatwa No. 27 DSN-MUI/III/2002

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nasikh Selaku *Account Officer Marketing* (AOM) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 14 Februari 2018)

Pertanyaan: Terkait dengan objek ijarah, apa saja jenis-jenis objek Ijarah?

“Jenis objek yang diijarahkan yaitu: rumah baik itu bekas maupun baru, rumah toko, apartemen, rumah susun, kendaraan roda 2 dan kendaraan roda 4 maupun alat berat untuk menunjang usaha, yang dibenarkan oleh syariat islam.”

Pertanyaan: Bagaimana cara perolehannya? (untuk barang baru maupun bekas)

“Untuk barang baru maupun bekas nasabah mencari sendiri yang sesuai kebutuhan, bank menyiapkan dananya.”

Akad Ijarah Muntahiya disepakati secara tertulis oleh *musta'jir* dan *mu'jir*, hal ini diperlukan untuk mempertegas hak dan kewajiban kedua belah pihak dalam transaksi *IMBT*. Selain hak dan kewajiban, di dalam akad *IMBT* terdapat spesifikasi obyek yaitu mengenai: Harga sewa (*ujrah*), biaya-biaya yang akan dikenakan kepada nasabah atau penyewa (*musta'jir*), wanprestasi serta hal-hal lain yang diperlukan untuk menjadi kesepakatan setiap pihak seperti jaminan yang diperlukan dalam rangka memenuhi prinsip kehati-hatian serta menghindari resiko kerugian meskipun hal ini tidak diwajibkan dalam penerapan pembiayaan *IMBT*. Pada prinsipnya untuk transaksi Ijarah maupun *IMBT* dapat dikatakan sama akan tetapi terdapat perbedaan di dalam konten yaitu adanya hak 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 juga dijelaskan dalam akad ini.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nasikh Selaku *Account Officer Marketing* (*AOM*) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 14 Februari 2018)

Pertanyaan: Apakah Akad IMBT diminai oleh nasabah?

“Nasabah kurang meminati akad IMBT dibandingkan dengan murabahah, tetapi dengan akad lain masih cukup signifikan dipilih oleh nasabah,sebabnya IMBT ini besar diawal angsurannya.”

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti, saat ini Bank BRI Syari'ah menyimpulkan akad *IMBT* jika dibandingkan dengan akad lain seperti (*murabahah*) memang kurang begitu diminai dikarenakan angsurannya bersifat menurun atau besar diawal. Tapi untuk case tertentu nasabah yang mengerti pengaturan keuangan dengan baik memilih *IMBT* karena total keseluruhanya lebih murah *IMBT*. Tapi jika akad *IMBT* dibandingkan dengan akad Ijarah biasa nasabah lebih memilih akad *IMBT*, hal ini dikarenakan pihak nasabah akan lebih diuntungkan dengan adanya pemindahan status kepemilikan yang diterapkan oleh BRI Syari'ah dengan opsi pemindahan kepemilikan dengan metode penjualan pada saat masa akad berakhir,bertahap atau sebelum berakhirnya akad. Harga jual yang ditetapkan berdasarkan harga pasar yang berlaku saat itu untuk aset sejenis ini, untuk jenis pembiayaan consumer (KPR), tetapi untuk jenis pembiayaan SME atau modal kerja BRI syari'ah menghibahkan pada saat akhir masa akad. Bagi penyewa (*musta'jir*) yang ingin menggunakan pembiayaan *IMBT*, penawaran untuk melakukan akad *IMBT* telah tercantum dalam akad.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nasikh Selaku *Account Officer Marketing* (*AOM*) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 14 Februari 2018)

Pertanyaan: Bagaimanakah cara menghitung nilai angsuran (Ujrah) yang akan menjadi kewajiban penyewa setiap bulannya?

“Ujrah ditentukan dengan menggunakan metode penjumlahan nilai perolehan obyek Ijarah dengan margin yang telah disepakati kemudian dibagi dengan masa sewa.”

Pertanyaan: Apakah perhitungan tersebut dipengaruhi oleh time value of money?

“Perhitungan Ujrah dipengaruhi oleh nilai waktu uang, agar tidak merugikan Bank.”

Pertanyaan: Apakah BRI Syari’ah menambahkan margin (keuntungan) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak?

“BRI Syari’ah menambahkan margin dengan kesepakatan pihak bank dan nasabah.”

Pertanyaan: Bisakah klien menawar Ujrah yang ditetapkan BRI Syari’ah? Bagaimana prosedurnya jika bisa?

“Untuk Ujrah tidak bisa ditawarkan, tapi untuk margin bisa.”

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.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Nasikh Selaku *Account Officer Marketing* (AOM) di Bank BRI Syari’ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 14 Februari 2018)

Pertanyaan: Bagaimanakah kebijakan tentang biaya-biaya administrasi (asuransi, notaris dll) yang muncul akibat penandatanganan akad Ijarah/*IMBT*? Siapakah yang menanggung biaya-biaya ini? Penyewa/Pemberi sewa?

“Biaya administrasi ditanggung nasabah dengan persentase 1% dari plafond, untuk biaya notaris juga ditanggung nasabah.”

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 BRI Syari'ah tidak berkewajiban untuk mengganti seluruh kerugian akibat kerusakan tersebut, kerugian tersebut merupakan tanggung jawab pihak penyewa. Hal ini juga diperkuat dengan hasil wawancara peneliti bahwa biaya notaris, biaya pemeliharaan, biaya asuransi menjadi tanggung jawab nasabah/penyewa (*musta'jir*).

Berdasarkan prosedur pelaksanaan transaksi *IMBT* kepada nasabah/ penyewa (*musta'jir*), analisis kesesuaian prosedur transaksi *IMBT* tersebut terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 dapat dilihat pada tabel berikut:



Tabel 4.1

Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002

No	Isi Fatwa	Kesesuaian	Keterangan
	Ketentuan umum		
1	Dalam hal ini semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN No. 09/DSN-MUI/IV/2000) yaitu:		
	a. Sighat Ijarah, 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 Ijarah dilakukan melalui verbal (lisan) dan dalam bentuk lain yaitu melalui surat perjanjian tertulis
	b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/ pengguna jasa.	Sesuai	Dalam hal ini BRI syari'ah bertindak sebagai pemberi jasa/sewa (<i>mu'jir</i>) dan nasabah sebagai penyewa/pengguna jasa (<i>musta'jir</i>)
	c. Obyek akad Ijarah adalah: 1. Manfaat barang dan jasa. 2. Manfaat jasa dan upah	Sesuai	Penyewa (<i>mustajir</i>) memperoleh manfaat atas barang dan jasa yang disewa melalui pembiayaan <i>consumer</i> (KPR), dan memperoleh manfaat atas jasa dan upah melalui pembiayaan modal kerja (SME).
2	Perjanjian untuk melakukan akad <i>al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik</i> harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani	Sesuai	Akad yang disepakati oleh kedua belah pihak merupakan akad <i>IMBT</i> yang didalamnya terdapat pasal yang menawarkan adanya pembelian secara bertahap untuk memindahkan status kepemilikan

Lanjutan Tabel 4.1 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002

			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 masi-masig pihak.
	Ketentuan obyek Ijarah		
1	Obyek Ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang dan/jasa.	Sesuai	Penyewa (mustajir) memperoleh manfaat atas barang yang disewa melalui pembiayaan <i>consumer</i> (KPR), dan memperoleh manfaat atas jasa melalui pembiayaan modal kerja (SME).
2	Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.	Sesuai	Dalam perjanjian disebutkan bahwa penilaian obyek Ijarah sesuai dengan harga pasar yang berlaku saat itu.
3	Manfaat barang aau jasa harus bersifat dibolehkan (tidak diharamkan).	Sesuai	Dalam perjanjian BRI Syari'ah juga menyebutkan bahwa barang yang di Ijarah kan bukan merupakan barang yang dilarang oleh Agama, juga bukan untuk melakukan hal yang dilarang .
4	Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syari'ah.	Sesuai	Didalam perjanjian terdapat jelas keterangan untuk memenuhi manfaat sewa (<i>Ijarah</i>) dan manfaat pemenuhan modal kerja.
5	Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan <i>jahalah</i> (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.	Sesuai	Terdapat penjelasan identifikasi fisik berupa: spesifikasi barang Secara detail dan rinci, dan dijelaskan jangka waktu untuk melakukan <i>IMBT</i> .
6	Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka	Sesuai	Terdapat penjelasan identifikasi fisik berupa: spesifikasi barang

Lanjutan Tabel 4.1 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002

	waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.		Secara detail dan rinci, dan dijelaskan jangka waktu untuk melakukan <i>IMBT</i> .
7	Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam Ijarah.	Sesuai	Dalam hal ini BRI syari'ah mendapatkan margin dari akad <i>IMBT</i> .
8	Pembayaran sewa atau upah boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.	Sesuai	Dalam hal ini BRI syari'ah mendapatkan margin dari akad <i>IMBT</i> .
9	Kelenturan (<i>flexibility</i>) dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.	Sesuai	Dalam perjanjian antara <i>mu'jir</i> dan <i>musta'jir</i> disebutkan bahwa <i>musta'jir</i> mempunyai hak memilih waktu, tempat, jarak untuk melakukan masa sewa.
Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah			
1	Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa:		
	d. Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan.	Belum sesuai	BRI Syari'ah tidak menyediakan barang, tetapi nasabah (<i>musta'jir</i>) yang menyiapkan. Dibuktikan dengan <i>IMBT</i> pada pembiayaan modal kerja yang barangnya merupakan barang nasabah yang dibeli kembali oleh BRI Syari'ah.
	e. Menanggung biaya pemeliharaan barang.	Belum sesuai	Dalam perjanjian disebutkan bahwa penyewa (<i>musta'jir</i>) harus menjaga obyek sewa dalam keadaan dan kondisi baik.

Lanjutan Tabel 4.1 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002

	f. Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan.	Belum sesuai	Sejak tanggal penyerahan obyek sewa, penyewa harus menanggung semua resiko 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 tidak digunakan selamanya karena alasan apapun maka penyewa segera membayar kepada pemberi sewa jumlah uang setara dengan kerugian atau mengganti jenis obyek sewa dengan jenis yang baru yang menurut pendapat pemberi sewa memiliki mutu, fungsi dan nilai yang setara.
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.	Sesuai	Didalam perjanjian disebutkan bahwa nasabah/penyewa bertanggung jawab atas semua yang terjadi terhadap aset yang diijarahkan.
	b. Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan (tidak materil).	Belum sesuai	Karena semua biaya dibebankan kepada penyewa, berdasarkan hasil wawancara biaya notaris, biaya asuransi, biaya perbaikan rutin maupun tidak rutin menjadi tanggung jawab penyewa.
	c. Jika barang yang disewa rusak,	Belum	penyewa harus menanggung

Lanjutan Tabel 4.1 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002

	bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.	sesuai	semua resiko 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 tidak digunakan selamanya karena alasan apapun.
	Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik		
1	Pihak melakukan al-Ijarah al-Muntahiya 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.	Sesuai	Untuk pembiayaan jenis KPR, dilakukan ijarah terlebih dahulu kemudian melakukan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik, kemudian untuk pembiayaan modal kerja dilakukan Murabaha terlebih dahulu kemudian ijarah lalu menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.
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	Pemindahan kepemilikan bersifat mengikat bagi penyewa. berdasarkan hasil wawancara bahwa BRI Syari'ah menghibahkan asetnya pada akhir periode dikarenakan pada tiap bulan dilakukan pembelian secara aset secara bertahap.
	Ketentuan lain-lain		
1	Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya melalui	Belum sesuai	Tidak terdapat penjelasan untuk menyelesaikan permasalahan yang mungkin akan timbul di kemudian hari melalui Badan

Lanjutan Tabel 4.1 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002

	musyawarah.	Arbitrasi Syari'ah, berdasarkan hasil wawancara BRI Syari'ah tidak menginginkan sampai keranah hukum, tapi apabila terjadi perselisihan dan tidak dapat dimusyawarahkan dengan baik-baik maka BRI Syari'ah berhak mengambil Aset yang diijarahkan.
--	-------------	--

(Sumber: Analisis dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan is berdasarkan Fatwa dan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik BRI Syari'ah)

4.2.3 Analisis kesesuaian Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Terhadap PAPSI 2013

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Nurina Selaku *Branch Operation Supervisor* (BOS) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 21 Februari 2018)

Pertanyaan: Perlakuan akuntansi untuk mencatat objek Ijarah yang diperoleh oleh BRI Syari'ah sebelum dilakukannya penandatanganan akad Ijarah/IMBT? Saat akad berjalan? Saat akad berakhir? Setelah penandatanganan akad Ijarah/IMBT?

Pertanyaan: Bagaimanakah perlakuan akuntansi terhadap pembayaran angsuran (Ujrah) yang dilakukan oleh penyewa (musta'jir)?

“Pada saat awal akad bank akan menanyakan pada nasabah menggunakan akad apa, apabila IMBT maka terdapat wa'ad untuk memiliki aset tersebut dengan cara menggunakan pemindahan dengan cara bertahap, sebelum akhir akad atau jika semua biaya sudah tercover maka boleh dihibahkan, kemudian bank memberikan uang untuk pembelian aset ijarah, kemudian bank akan memotong biaya administrasi sebesar 1%

dari plafond, kemudian bank akan bersepakat untuk menentukan margin paling kecil 18%-20%, setelah itu untuk menentukan ujarah margin dibagi dengan tahun ijarah, kemudian untuk semua biaya perbaikan aset ijarah ditanggung oleh nasabah. saat akhir akad.”

Contoh Modal Kerja:

1. Ilustrasi kasus untuk pencatatan jurnal berdasarkan wawancara dengan narasumber

Pada tanggal 1 Desember 2017 PT. Indah Jaya Turen memiliki usaha dibidang property, mengajukan proposal permohonan pembiayaan kepada BRI Syari'ah dengan akad IMBT sebesar Rp.1.000.000.000 dengan produk Pembiayaan SME > 500 BRIS iB, permohonan tersebut diajukan oleh pemilik dengan tujuan membeli alat berat untuk operasional usaha PT. Indah Jaya Turen. Pada tanggal 15 Desember pengajuan tersebut disetujui kemudian melakukan kesepakatan margin. Margin yang disetujui oleh kedua belah pihak 18% sebesar Rp.540.000.000. PT. Indah Jaya Turen akan membayar *ujrah* Rp. 42.777.778. per bulan selama 36 bulan sejak akad perjanjian ditandatangani. Atas transaksi tersebut PT. Indah Jaya Turen membayar biaya administrasi sebelum pencairan dana sebesar 1% dari plafond sebesar Rp.10.000.000, dan selanjutnya PT. Indah Jaya Turen menyerahkan jaminan yang menjadi syarat persetujuan permohonan pembiayaan. jaminan tersebut adalah sertifikat dari alat tersebut sebagai jaminan utama.

Jurnal untuk Bank (mu'ajir)

01. 15/12/2017 Pada saat perolehan aset *Ijarah*

Db. Aset *Ijarah* Rp. 1.000.000.000

Kr. Kas/rekening Rp. 1.000.000.000

02. 15/12/2017 Pada saat pengakuan pendapatan *Ijarah* pada tanggal laporan

Db. Piutang sewa (porsi pokok) Rp. 1.497.222.222

Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*) Rp. 42.777.778

Kr. Pendapatan *Ijarah* Rp. 1.540.000.000

03. 15/12/2017 Pada saat nasabah membayar biaya administrasi

Db. Kas Rp.10.000.000

Kr. Pendapatan administrasi IMBT Rp.10.000.000

04. 15/1/2018 Pada saat pengakuan penyusutan/amortisasi pada tanggal laporan

seharusnya $1.000.000.000/36 = 27.777.778$, tetapi BRI Syari'ah menggunakan umur ekonomis yaitu nilai kendaraan 5 tahun sehingga $= 1.000.000.000/60 = 16.666.667$ dengan selisih 11.111.111

Db. Beban penyusutan Rp. 16.666.667

Kr. Akumulasi penyusutan Rp. 16.666.667

06. Pada saat pembentukan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa 1% dari piutang sewa

Db. Beban kerugian penurunan nilai RP.15.400.000

Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai RP.15.400.000

07. Pada saat terjadi perpindahan kepemilikan dengan hibah

Db. Beban <i>Ijarah</i>	Rp. 400.000.000
-------------------------	-----------------

(untuk mengakui penyusutan 2 tahun)

Db. Akumulasi Penyusutan (16.666.667 x 36)	Rp. 600.000.000
--	-----------------

Kr. Aset <i>Ijarah</i>	Rp. 1.000.000.000
------------------------	-------------------

Jurnal untuk Nasabah (musta'jir)

01. 15/1/2017 Pada saat pembayaran sewa

Db. Beban sewa	Rp. 42.777.778
----------------	----------------

Kr. Kas/rekening	Rp. 42.777.778
------------------	----------------

03. 15/12/2017 Pada saat terjadi biaya administrasi

Db. Beban administrasi IMBT	Rp.10.000.000
-----------------------------	---------------

Kr. Kas	Rp.10.000.000
---------	---------------

03. 15/8/2018 Pada saat terjadi biaya perbaikan

Db. Beban Perbaikan	Rp. 5.000.000
---------------------	---------------

Kr. Kas	Rp. 5.000.000
---------	---------------

07. Pada saat terjadi perpindahan kepemilikan dengan penjualan pada akhir akad

Db. Aset <i>Ijarah</i>	Rp. 400.000.000
------------------------	-----------------

Kr. Keuntungan	Rp. 400.000.000
----------------	-----------------

Contoh SME Modal Kerja apabila nasabah yang memiliki Aset:

2. Ilustrasi kasus untuk pencatatan jurnal berdasarkan wawancara dengan narasumber

Pada tanggal 1 Desember 2017 PT. Indah Jaya Turen memiliki usaha dibidang property, mengajukan proposal permohonan pembiayaan kepada BRI Syari'ah dengan akad IMBT sebesar Rp.1.000.000.000 dengan produk Pembiayaan SME > 500 BRIS iB,

permohonan tersebut diajukan oleh pemilik dengan tujuan untuk pengembangan usaha dan mereka mengijarahkan alat berat untuk akad IMBT. Pada tanggal 15 Desember pengajuan tersebut disetujui kemudian melakukan penjualan terlebih dahulu kepada bank dengan akad Murabahah. Baru melakukan akad Ijarah dan menentukan margin yang disetujui oleh kedua belah pihak 18% sebesar Rp.540.000.000. PT. Indah Jaya Turen akan membayar *ujrah* Rp. 42.777.778. per bulan selama 36 bulan sejak akad perjanjian ditandatangani. Atas transaksi tersebut PT. Indah Jaya Turen membayar biaya administrasi sebelum pencairan dana sebesar 1% dari plafond sebesar Rp.10.000.000, dan selanjutnya PT. Indah Jaya Turen menyerahkan jaminan yang menjadi syarat persetujuan permohonan pembiayaan. jaminan tersebut adalah sertifikat dari alat tersebut sebagai jaminan utama.

Yang menjadi pembeda dengan ilustrasi no. 1 diatas adalah pengakuan Murabahah yaitu:

Jurnal untuk Bank02. 15/12/2017 Pada saat perolehan aset *Murabahah*

Db. Aset <i>Murabahah</i>	Rp. 1.000.000.000	
	Kr. Kas/rekening	Rp. 1.000.000.000

02. 15/12/2017 Pada saat terjadi biaya administrasi

Db. Kas	Rp.10.000.000	
	Kr. Pendapatan administrasi IMBT	Rp.10.000.000

Jurnal untuk Nasabah03. 15/12/2017 Pada saat pelepasan aset *Murabahah*

Db. Kas/rekening	Rp. 1.000.000.000	
	Kr. Aset <i>Murabahah</i>	Rp. 1.000.000.000

02. 15/12/2017 Pada saat terjadi biaya administrasi

Db. Beban administrasi IMB	Rp.10.000.000	
	Kr. Kas	Rp.10.000.000

(Kemudian dilanjutkan jurnal ijarah yang sama seperti ilustrasi 1 diatas, yang membedakan adalah biaya administrasi dilakukan 2 kali karena terdapat 2 akad

Dalam pelaksanaanya terdapat dua akad dalam satu transaksi (*double transaction*) yaitu akad *murabahah* dan akad *IMBT*. Dalam hadist Nabi secara jelas menyatakan tiga bentuk multi akad yang dilarang, yaitu multi akad dalam jual beli (*ba'i*) dan pinjaman, dua akad jual beli dalam satu akad jual beli dan dua akad dalam satu transaksi larangan penghimpunan dua akad jual beli dalam satu transaksi jual beli didasarkan pada hadist Nabi yang berbunyi:

من أبي هريرة ، قال رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى عَنْ الشَّرَاءِ وَالْبَيْعِ فِي بَيْعٍ وَاحِدٍ وَشُرَاءٍ

“Dari Abu Hurairah, berkata: “Rasulullah SAW melarang dua jual beli dalam satu jual beli”. (HR. Malik)

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Nurina Selaku *Branch Operation Supervisor* (BOS) di Bank BRI Syari’ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 21 Februari 2018)

Pertanyaan: Bagaimanakah metode pembayaran angsuran (ujrah) yang dilakukan oleh penyewa (musta’jir)?

“Angsuran Ujrah dilakukan secara _eriodic pada tanggal yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang tercantum dalam akad IMBT. Setiap pembayaran ujrah nya sudah dapat menutupi biaya perolehan aset Ijarah. Sehingga jika terjadi jual beli diakhir masa akad, merupakan keuntungan tambahan bagi BRI Syari’ah.”

Pertanyaan: Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran (Ujrah), bagaimanakah kebijakan yang diterapkan oleh BRI Syari’ah atas keterlambatan ini?

“Nasabah akan diberikan tenggang waktu untuk membayar tunggakan Ujrah sampai beberapa kali, kebijakannya sampai 3 kali tunggakan apabila memang benar-benar tidak bisa membayar (wanprestasi) maka bank terpaksa akan mengambil aset tersebut, memang sudah tidak ditemukan titik terang. Bank tidak menerapkan sistem denda keterlambatan (dana Wadi’ah) atau dana kebajikan.”

Karena BRI Syari’ah setiap pembayaran *ujrah* nya sudah dapat menutupi biaya perolehan aset Ijarah. sehingga jika terjadi jual beli diakhir masa akad, merupakan keuntungan tambahan bagi BRI Syari’ah.

Tabel 4.2

Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

ASPEK	KETENTUAN		KETERANGAN
Penjelasan	Bank dapat meminta penyewa/nasabah untuk menyerahkan jaminan atas <i>Ijarah</i> untuk menghindari risiko kerugian.	Sesuai	Pada BRI Syari'ah jaminan dapat berupa sertifikat kendaraan, sertifikat rumah
	Jumlah, ukuran, dan jenis aset <i>Ijarah</i> harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.	Sesuai	Di dalam perjanjian antara kedua belah pihak disebutkan secara rinci ciri-ciri aset yang diijarahkan
	Biaya perbaikan aset <i>Ijarah</i> merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.	Belum Sesuai	Biaya-biaya yang muncul atas transaksi pembiayaan <i>Ijarah</i> atau <i>IMBT</i> merupakan kewajiban penyewa. BRI Syari'ah hanya mengeluarkan uang untuk mengakuisisi aset yang akan disewakan
	Dalam transaksi <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> , perpindahan kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset <i>Ijarah</i> telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah secara: a. hibah;	Sesuai	BRI Syari'ah melakukan pemindahan kepemilikan jika dengan cara bertahap pada setiap pembayaran angsuran, maka pada akhir akad <i>IMBT</i> dengan cara dihibahkan. Dan jika dilakukan penjualan maka akan diakui dengan nilai aset pada saat itu Biaya-biaya yang muncul merupakan

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

	<p>b. penjualan sebelum akad berakhir;</p> <p>c. penjualan pada akhir masa <i>Ijarah</i>;</p> <p>d. Penjualan secara bertahap apabila objeknya bisa dipindahkan secara bertahap.</p>		<p>tanggung jawab penyewa sebagai penerima manfaat atas Obyek <i>Ijarah</i>.</p>
	<p>Biaya perolehan aset <i>Ijarah</i> mengacu pada ketentuan biaya perolehan aset tetap di PSAK 16 tentang Aset Tetap.</p>	Sesuai	<p>BRI Syari'ah Menggunakan PSAK 16 sebagai dasar perhitungan depresiasi untuk Aset Tetap</p>
	<p>Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu dari aset <i>Ijarah</i> mengacu pada penyusutan aset tetap yang serupa sebagaimana diatur di PSAK 16 tentang Aset tetap. Umur manfaat aset <i>Ijarah</i> pada <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> sesuai dengan masa akad <i>Ijarah</i>.</p>	<p>Belum Sesuai</p>	<p>Untuk penyusutan <i>ijarah</i> sudah sesuai, yaitu menggunakan umur manfaat dan dengan metode garis lurus , tetapi untuk <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> umur manfaat yang digunakan sama dengan <i>ijarah</i>, harusnya menggunakan umur sewa. (umur teknis)</p>
	<p>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. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun</p>	<p>Belum Sesuai</p>	<p>Untuk penyusutan <i>ijarah</i> sudah sesuai, yaitu menggunakan umur manfaat, tetapi untuk <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> umur manfaat yang digunakan sama dengan <i>ijarah</i>, harusnya menggunakan umur sewa.</p>

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

	diIjarahkan dengan akad <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun.		
	Apabila terdapat pemulihan nilai atas aset <i>Ijarah</i> yang telah mengalami penurunan nilai, maka Bank dapat memulihkan aset <i>Ijarah</i> pada nilai bukunya atau nilai yang dapat diperoleh kembali (<i>recoverable amount</i>), yaitu jumlah yang dapat diperoleh dari penjualan aset dalam transaksi antar pihak yang bebas (<i>arm's length transaction</i>), setelah dikurangi biaya yang terkait (<i>net selling price</i>).	Sesuai	Bank dapat memulihkan aset ijarah pada nilai buku atau penjualan aset dengan pengurangan pada biaya-biaya yang disebabkan penjualan aset ijarah yang mengalami penurunan nilai.
	Piutang pendapatan sewa atas porsi pokok dibentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.	Sesuai	BRI Syari'ah mengakui piutang untuk mencatat adanya piutang yang masih beredar untuk periode pelaporan dan mencadangkan kerugian piutang
Pengakuan dan Pengukuran	Aset <i>Ijarah</i> diakui pada saat diperoleh sebesar biaya perolehan.	Sesuai	Biaya perolehan diakui pada saat obyek <i>Ijarah</i> sebesar biaya perolehan
	Pendapatan sewa diakui selama masa akad Bank dengan nasabah.	Sesuai	Pendapatan <i>Ijarah</i> diterima oleh BRI Syari'ah setelah nasabah memperoleh

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

			manfaat atas aset yang disewa.
	Aset <i>Ijarah</i> disusutkan sesuai kebijakan penyusutan aktiva sejenis sedangkan aset <i>Ijarah</i> dalam <i>Ijarah</i> muntahiyah <i>bittamlik</i> disusutkan sesuai masa sewa.	Belum Sesuai	Untuk penyusutan <i>ijarah</i> sudah sesuai, yaitu menggunakan umur manfaat, tetapi untuk <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> umur manfaat yang digunakan sama dengan <i>ijarah</i> , harusnya menggunakan umur sewa.
	Biaya perbaikan aset <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> melalui penjualan secara bertahap sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing.	Belum Sesuai	Biaya perbaikan aset <i>IMBT</i> diakui oleh penyewa, meskipun BRI Syari'ah memiliki aset <i>IMBT</i> dan tidak berpengaruh terhadap penjualan secara bertahap.
	Pada saat terjadi penurunan nilai aset <i>Ijarah</i> , Bank mengakui sebagai kerugian penurunan nilai aset sebesar selisih antara nilai buku dengan nilai wajar aset <i>Ijarah</i> .	Sesuai	Atas aset non produktif, manajemen BRI dan BRI Agro menentukan cadangan kerugian penurunan nilai pada nilai yang lebih rendah antara nilai tercatat dan nilai wajar setelah dikurangi biaya pelepasan. Atas komitmen dan kontinjensi yang memiliki risiko kredit, manajemen BRI dan BRI Agro menentukan cadangan kerugian penurunan nilai berdasarkan

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAFSI 2013

			selisih antara nilai tercatat dan nilai kini atas pembayaran kewajiban yang diharapkan akan terjadi (ketika pembayaran atas jaminan tersebut menjadi <i>probable</i>).
	Jika berdasarkan evaluasi secara periodik diketahui bahwa jumlah penurunan nilai berkurang, maka Bank dapat memulihkan kerugian penurunan nilai yang telah diakui, paling tinggi sebesar Cadangan Kerugian Penurunan Nilai yang telah dibentuk.	Sesuai	Bank dapat memulihkan aset ijarah pada nilai buku atau penjualan aset dengan pengurangan pada biaya-biaya yang disebabkan penjualan aset ijarah yang mengalami penurunan nilai. dan nilai tersebut tidak lebih dari cadangan kerugian yang dibentuk.
	Perpindahan kepemilikan aset <i>Ijarah</i> dari Bank kepada nasabah, dalam <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> dengan cara: a. hibah, maka jumlah tercatat aset <i>Ijarah</i> yang dihibahkan diakui sebagai beban. b. penjualan sebelum berakhirnya masa <i>Ijarah</i> , maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat aset <i>Ijarah</i> diakui sebagai keuntungan atau kerugian. c. penjualan setelah selesainya masa <i>Ijarah</i> , maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat	Sesuai	BRI Syari'ah melakukan perpindahan kepemilikan dengan cara bertahap pada setiap pembayaran angsuran, sehingga pada akhir akad <i>IMBT</i> dengan cara dihibahkan. Biaya-biaya yang muncul merupakan tanggung jawab penyewa sebagai penerima manfaat atas Obyek <i>Ijarah</i> .

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

	<p><i>Ijarah</i> diakui sebagai keuntungan atau kerugian.</p> <p>d. penjualan secara bertahap, maka:</p>		
	<p>i. selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek <i>Ijarah</i> yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; sedangkan</p> <p>ii. bagian objek <i>Ijarah</i> yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.</p>		<p>Selisih antara harga beli dan harga jual kembali diperlakukan sebagai pendapatan bunga yang ditangguhkan (belum diamortisasi) dan diakui sebagai pendapatan selama periode sejak efek-efek tersebut dibeli hingga dijual kembali dengan menggunakan suku bunga efektif.</p>
	<p>Bank wajib membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai untuk piutang pendapatan sewa sebesar porsi pokok sewa yang tertunda sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.</p>	Sesuai	<p>Manajemen BRI dan entitas anak menelaah portofolio kredit dan pembiayaan/piutang setiap tahun untuk menilai penurunan nilai dengan memperbaharui cadangan kerugian penurunan nilai yang dibentuk selama periode yang diperlukan berdasarkan analisis berkelanjutan dan pemantauan terhadap rekening individual oleh petugas</p>

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

			kredit
Penyajian	Objek sewa yang diperoleh Bank disajikan sebagai aset <i>Ijarah</i> .	Sesuai	Aset <i>ijarah</i> disajikan pada aset lain-lain
	Akumulasi penyusutan/amortisasi dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai dari aset <i>Ijarah</i> disajikan sebagai pos lawan aset <i>Ijarah</i> .	Sesuai	Akumulasi penyusutan menjadi pengurangan aset <i>ijarah</i> dalam Laporan keuangan terdapat pada rincian aset lain-lain yang didalamnya terdapat aset <i>ijarah</i> yang sudah dikurangi dengan akumulasi penyusutan, cadangan kerugian penurunan nilai menjadi pengurang piutang sewa terkait <i>ijarah</i> pada laporan posisi keuangan.
	Porsi pokok atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai piutang sewa.	Sesuai	Didalam CALK pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui disajikan sebagai piutang sewa
	Porsi <i>ujrah</i> atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai pendapatan sewa yang akan diterima yang merupakan bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong <i>performing</i> . Sedangkan, apabila nasabah tergolong <i>non-performing</i> maka pendapatan sewa yang akan diterima disajikan pada rekening administratif.	Sesuai	Selisih antara nilai piutang bruto dan nilai kini piutang diakui sebagai pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui. Pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui dialokasikan sebagai pendapatan tahun berjalan menggunakan suku bunga efektif.

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

	Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa disajikan sebagai pos lawan (<i>contra account</i>) piutang <i>Ijarah</i> .	Sesuai	Didalam Laporan keuangan BRI Syari'ah disajikan pada akun piutang sewa pembiayaan sebagai lawan akun cadangan kerugian.
	Beban penyusutan/amortisasi aset <i>Ijarah</i> disajikan sebagai pengurang pendapatan <i>Ijarah</i> pada laporan laba rugi.	Sesuai	Pendapatan <i>Ijarah</i> terdapat pada rincian pendapatan non operasional-neto yang sudah dikurangi dengan beban penyusutan.
Pengungkapan	Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan <i>Ijarah</i> .	Belum sesuai	Tidak ada penjelasan di Catatan Atas Laporan Keuangan BRI Syari'ah mengenai sumber dana aset <i>Ijarah</i>
	Jumlah piutang cicilan <i>Ijarah</i> yang akan jatuh tempo hingga dua tahun terakhir.	Sesuai	Terdapat penjelasan di Catatan Atas Laporan Keuangan BRI Syari'ah mengenai piutang sewa pihak ketiga yang akan jatuh tempo hingga 2-5 tahun dalam rupiah
	Jumlah obyek sewa berdasarkan jenis transaksi (<i>Ijarah</i> dan <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i>), jenis aset dan akumulasi penyusutannya serta Cadangan Kerugian Penurunan Nilai jika ada, apabila Bank sebagai pemilik obyek sewa.	Belum sesuai	Tidak ada penjelasan di Catatan Atas Laporan Keuangan BRI Syari'ah mengenai jumlah obyek sewa, jenis aset dan akumulasi penyusutannya, hanya ada cadangan kerugian penurunan nilai untuk piutang sewa.
	Komitmen yang berhubungan	Belum	Hanya ada komitmen dan

Lanjutan Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PAPSI 2013

	dengan perjanjian <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> yang berlaku efektif pada periode Laporan Keuangan berikutnya.	Sesuai	kontijensi perjanjian yang dilakukan oleh BRI Syari'ah dengan PT lain untuk kerjasama pemenuhan kebutuhan BRI Syari'ah tidak ada penjelasan perjanjian mengenai <i>IMBT</i> .
	Kebijakan akuntansi yang digunakan atas transaksi <i>Ijarah</i> dan <i>Ijarah muntahiyah bittamlik</i> .	Sesuai	Kebijakan akuntansi PSAK No. 107 tentang "Akuntansi <i>Ijarah</i> " yang menggantikan PSAK No. 59 tentang "Akuntansi Perbankan Syariah" yang berkaitan dengan pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan untuk topik tersebut dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).
	Transaksi dan saldo dengan pihak-pihak yang berelasi.	Belum Sesuai	Tidak ada penjelasan di CALK mengenai transaksi saldo dengan pihak lain terkait <i>IMBT</i> , hanya ada penjelasan transaksi mengenai perjanjian BRI Syari'ah dengan PT untuk memenuhi kebutuhan BRI Syari'ah

(Sumber: Analisis berdasarkan PAPSI 2013 dan Akad *Ijarah Muntahiya Bittamlik* BRI Syari'ah)

4.2.4 Analisis kesesuaian Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) di BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen Terhadap PSAK 107

1. Perlakuan Akuntansi atas Transaksi IMBT Pada BRI Syari'ah Cabang Pembantu Turen

Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Nurina Selaku *Branch Operation Supervisor* (BOS) di Bank BRI Syari'ah Kantor Cabang Pembantu Turen, menyatakan sebagai berikut (dilakukan pada hari Rabu, 21 Februari 2018)

Pertanyaan: Setelah penandatanganan akad Ijarah/IMBT, Terkait dengan penyusutan objek Ijarah, hal apa sajakah yang menjadi pertimbangan BRI Syari'ah dalam menentukan metode penyusutan dan masa manfaat untuk menghitung beban penyusutan? Siapa yang mengakui beban depresiasi: BRI Syari'ah atau Penyewa? Untuk IMBT, apakah masa manfaat objek Ijarah akan sama dengan masa sewa objek Ijarah tersebut? dan adakah perbedaan antara pencatatan beban penyusutan untuk transaksi Ijarah maupun IMBT?

“Yang menjadi pertimbangan untuk menerapkan kebijakan untuk menghitung beban penyusutan BRI Syari'ah menetapkan kebijakan penyusutan berdasarkan masa manfaat aset tersebut yang telah disesuaikan dengan pengelompokan aset sejenis berdasarkan peraturan pajak. Baik aset untuk Ijarah maupun IMBT disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method). yang mengakui beban depresiasi atau penyusutan adalah nasabah.”

Pertanyaan: Terkait dengan biaya pemeliharaan dan perbaikan objek Ijarah: Apakah BRI Syari'ah melakukan pencatatan atas biaya pemeliharaan atau perbaikan objek Ijarah? 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)?

“Biaya perbaikan ditanggung oleh nasabah, karena nasabah yang menggunakan. Ada kesepakatan bahwa semua biaya diakui oleh nasabah, termasuk juga mengenai biaya administrasi dan notaries dll.”

Pertanyaan: Ketika pelunasan dipercepat BRI Syari'ah mendapat keuntungan, keuntungan tersebut diakui apa? Pendapatan sewa Ijarah dan IMBT disajikan secara neto setelah dikurangi beban penyusutan aset yang diperoleh untuk Ijarah dan IMBT.

Pendapatan Ijarah maupun IMBT diakui BRI Syari'ah pada saat manfaat aset telah diserahkan kepada nasabah/penyewa (musta'jir).

Pertanyaan: Mengenai Cadangan penurunan Kerugian piutang untuk wanprestasi apakah BRI Syari'ah sudah menerapkan hal tersebut?

“Cadangan kerugian penurunan nilai” BRI Syari'ah mencadangkan kerugian piutang 1% dari tingkat piutang sewa ijarah.

Pertanyaan: Setelah masa akad berakhir: Bagaimanakah kebijakan yang diterapkan BRI Syari'ah terkait dengan pemindahan kepemilikan objek Ijarah di akhir masa akad? Apakah menggunakan metode hibah atau penjualan diakhir akad?

“BRI Syari'ah melakukan pemindahan kepemilikan dengan cara bertahap pada setiap pembayaran angsuran, sehingga pada akhir akad IMBT dengan cara dihibahkan untuk produk SME atau modal kerja.”

Pertanyaan: Jika menggunakan metode penjualan, bagaimanakah cara penetapan harga jualnya?

“BRI Syari'ah melakukan pemindahan kepemilikan dengan cara opsi penjualan pada setiap pembayaran angsuran, sehingga pada akhir akad atau sebelum akad berakhir IMBT dengan cara menjual aset tersebut dan nantinya akan menjadi keuntungan penjualan.”

Berdasarkan hasil wawancara serta *review* terhadap laporan keuangan BRI Syari'ah tahun 2017, kebijakan akuntansi yang digunakan oleh BRI Syari'ah dalam mengakui serta melakukan pencatatan transaksi terkait *Ijarah* maupun *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* antara lain:

a. Pengakuan dan Pengukuran

2. Pencatatan transaksi terkait *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* mengacu pada PSAK No. 107 tentang “Akuntansi *Ijarah*”.
3. Berdasarkan PSAK No.110 (Revisi 2015), BRI menentukan investasi pada sukuk *ijarah* sebagai diukur pada biaya perolehan, diukur pada nilai wajar melalui penghasilan komprehensif lain atau diukur pada nilai wajar melalui laba rugi.
4. PSAK No.102 (Amandemen 2016), “Akuntansi Murabahah”, PSAK No.103 (Amandemen 2016),”Akuntansi Salam”, PSAK No.104 (Amandemen 2016), ”Akuntansi Istishna”, PSAK No.107(Amandemen 2016), ”Akuntansi *Ijarah*”, amandemen ini merubah definisi nilai wajar mengikuti definisi nilai wajar pada PSAK 68 ”Pengukuran Nilai Wajar”. Nilai wajar didefinisikan sebagai harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.
5. Kebijakan masa manfaat untuk menghitung beban penyusutan untuk transaksi *Ijarah* maupun *IMBT* diperlakukan secara berbeda. Untuk *Ijarah*, BRI Syari’ah menetapkan kebijakan penyusutan berdasarkan masa manfaat aset tersebut yang telah disesuaikan dengan pengelompokan aset sejenis berdasarkan peraturan pajak. Baik aset untuk *Ijarah* maupun *IMBT* disusutkan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*).

6. Pendapatan sewa Ijarah dan *IMBT* disajikan secara neto setelah dikurangi beban penyusutan aset yang diperoleh untuk Ijarah dan *IMBT*. Pendapatan Ijarah maupun *IMBT* diakui BRI Syari'ah pada saat manfaat aset telah diserahkan kepada nasabah/penyewa (*musta'jir*). berdasarkan hasil analisis penulis atas wawancara dengan *Account Officer Marketing* (AOM) dan *Branch Operasional Supervisor* (BOS), pada akhir periode akuntansi BRI Syari'ah melakukan pengakuan atas pendapatan dari transaksi *ijarah* diakui dengan menggunakan metode akrual diakui pada saat angsuran diterima secara tunai.
7. Dalam menentukan nilai margin keuntungan, BRI Syari'ah mengenakan margin berdasarkan kesepakatan antara (*musta'jir*) dan (*mu'jir*) dengan batas bawah 18% dan batas atas 20%. Berdasarkan hasil wawancara dengan marketing, sebenarnya akad *IMBT* ini lebih besar dari suku bunga konvensional, tapi untuk pencairan lebih cepat sehingga banyak nasabah menginginkan akad ini. 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.
8. Tidak terdapat akun "dana kebajikan" (*ta'widh*) yang diidentifikasi sebagai akun untuk mencatat denda atas keterlambatan pembayaran oleh nasabah BRI Syari'ah. menurut marketing, BRI Syari'ah tidak

menerapkan sanksi atas keterlambatan pembayaran sewa, hal ini dikarenakan azas kepercayaan yang diterapkan oleh BRI Syari'ah.

9. *Review Ujrah* yaitu dengan peninjauan kembali terhadap besarnya Ujrah dalam akad Ijarah/*IMBT* antara BRI Syari'ah dengan nasabah/penyewa (*musta'jir*) setelah periode tertentu dengan adanya kesepakatan dari setiap pihak dan telah disebutkan pada akad Ijarah maupun *IMBT* sebelumnya.
10. Perpanjangan waktu pelunasan diangsuran dimana BRI Syari'ah 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. Namun apabila setelah kebijakan yang diterapkan oleh BRI Syari'ah tersebut tidak memiliki titik terang, maka BRI Syari'ah akan mengambil kembali aset yang disewa dan akad Ijarah secara otomatis akan berakhir karena adanya gagal bayar (*wanprestasi*).
11. Biaya perbaikan obyek Ijarah serta biaya administrasi diluar Ijarah seperti biaya notaris (pengikatan), biaya asuransi, biaya retaksasi jaminan, biaya administrasi sebesar 1% dari plafond, maupun biaya-biaya lainnya yang terkait dengan mobilisasi dan konstruksi barang merupakan kewajiban dan tanggungan nasabah/penyewa (*musta'jir*) sesuai dengan kesepakatan yang terdapat pada akad. BRI Syari'ah tidak akan menanggung segala biaya yang terkait dengan perbaikan obyek *IMBT*. Atas kebijakan tersebut

menyebabkan BRI Syari'ah tidak melakukan pengakuan atas biaya-biaya selain angsuran yang dicatat didalam pembukuannya.

12. Jaminan yang diberikan oleh nasabah/penyewa (*musta'jir*) diberikan kepada BRI Syari'ah pada saat penandatanganan akad *IMBT* yang disaksikan oleh saksi-saksi terpiih didepan notaris. Jaminan tersebut hanya merupakan bentuk kekuatan hukum bagi BRI Syari'ah apabila terjadi gagal bayar (wanprestasi) nasabah/penyewa (*musta'jir*).

13. Perlakuan serta pencatatan akuntansi untuk transaksi Ijarah maupun *IMBT* pada BRI Syari'ah tidak memiliki perbedaan. Hal yang mebedakan antara kedua transaksi pembiayaan tersebut akan muncul pada saat terjadi pemindahan kepemilikan atas aset yang disewakan dari (*mu'jir*) kepada (*musta'jir*). Dan BRI Syari'ah mengabungkan akun yang menyajikan nilai tentang kedua transaksi tersebut.

b. Penyajian

Akun-akun yang berkaitan dengan pembiayaan Ijarah dan *IMBT* disajikan di neraca dan laporan laba rugi. didalam neraca masuk kepada aset lain-lain yang nantinya dirincikan lagi di CALK dengan akun Aset Ijarah, yang menunjukkan nilai perolehan aset yang diijarahkan kepada nasabah BRI Syari'ah. kemudian terdapat "Akumulasi Penyusutan" yang nilanya menjadi pengurang atas akun "Aset Ijarah ". Didalam Laporan Laba rugi, terdapat "Laba Operasional" yang nantinya akan dirincikan lebih lanjut di CALK yaitu laba operasional terdiri dari Pendapatan Ijarah dan *IMBT*. BRI Syari'ah

selalu mencadangkan kerugian piutang sewa pembiayaan dengan akun “Cadangan kerugian penurunan nilai” Cadangan kerugian minimum yang harus dibentuk sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (OJK) adalah sebagai berikut:

- a) 1% dari aktiva produktif yang digolongkan Lancar, di luar penempatan pada Bank Indonesia, Obligasi Pemerintah, instrumen hutang lain yang diterbitkan oleh Pemerintah Republik Indonesia dan aktiva produktif yang dijamin dengan agunan tunai;
- b) 5% dari aktiva produktif yang digolongkan Dalam Perhatian Khusus setelah dikurangi agunan;
- c) 15% dari aktiva produktif yang digolongkan Kurang Lancar setelah dikurangi agunan;
- d) 50% dari aktiva produktif yang digolongkan Diragukan setelah dikurangi agunan; dan
- e) 100% dari aktiva produktif yang digolongkan Macet setelah dikurangi agunan. Kriteria penilaian nilai agunan yang dapat dikurangkan dalam pembentukan cadangan kerugian penurunan nilai sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia (OJK).

c. Pengungkapan

BRI Syari'ah mengungkapkan apa yang dimaksud dengan “Aset Ijarah” yang diklasifikasikan pada Aset lain-lain, dan juga mengungkapkan biaya perolehan per tahun buku untuk masing-masing jenis aset Ijarah. PSAK No. 111, "Akuntansi Wa'd", mengatur pengakuan dan pengungkapan transaksi keuangan Syari'ah yang berupa janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu. Yang termasuk Wa'd adalah transaksi repo Syari'ah dan lindung nilai Syari'ah atas nilai tukar. Piutang sewa pembiayaan diakui sebesar investasi bersih yang merupakan nilai wajar dikurangi

pendapatan administrasi dan ditambah biaya-biaya transaksi (jika ada) yang dapat diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur dengan biaya perolehan yang diamortisasi menggunakan metode tingkat suku bunga efektif. Pada saat pengakuan awal, nilai wajar investasi bersih dalam sewa pembiayaan merupakan piutang sewa pembiayaan ditambah nilai sisa yang akan diterima pada akhir masa sewa dikurangi dengan pendapatan sewa pembiayaan yang ditangguhkan dan simpanan jaminan. Selisih antara nilai piutang bruto dan nilai kini piutang diakui sebagai pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui. Pendapatan sewa pembiayaan yang belum diakui dialokasikan sebagai pendapatan tahun berjalan menggunakan suku bunga efektif. Selanjutnya, pendapatan jarah dan *IMBT* tergabung didalam satu akun “pendapatan Ijarah dan Ijarah Muntahiya Biamlk”. Akun ini menunjukkan besar pendapatan sewa diterima oleh BRI Syari’ah.

Berdasarkan pelaksanaan transaksi *IMBT* kepada nasabah/ penyewa (*musta’jir*), analisis kesesuaian prosedur transaksi *IMBT* tersebut terhadap PSAK 107 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4.3
Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107

ASPEK	KETENTUAN		KETERANGAN
PENGAKUAN DAN PENGUKURAN	Obyek Ijarah diakui pada saat obyek Ijarah diperoleh sebesar biaya perolehan	Sesuai	Biaya perolehan diakui pada saat obyek Ijarah 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 sama dengan masa (umur ekonomis)
	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	Berdasarkan hasil wawancara Untuk Obyek <i>Ijarah</i> BRI Syari'ah menyusutkan sesuai dengan umur ekonomis, bukan umur teknis (umur 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	BRI Syari'ah Menggunakan PSAK 16 sebagai dasar perhitungan depresiasi untuk Aset Tetap
	Pendapatan sewa selama	Sesuai	Pendapatan <i>Ijarah</i> diterima

Lanjutan Tabel 4.3 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107

	masa akan diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa		oleh BRI Syari'ah setelah nasabah memperoleh manfaat atas aset yang disewa.
	Piutang pendapatan sewa diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada periode pelaporan	Sesuai	BRI Syari'ah mengakui piutang untuk mencatat adanya piutang yang masih beredar untuk periode pelaporan . dan mencadangkan kerugian piutang
	<p>Pengakuan biaya perbaikan obyek <i>Ijarah</i> adalah sebagai berikut:</p> <p>b. Biaya perbaikan tidak rutin obyek <i>Ijarah</i> diakui pada saat terjadinya</p> <p>c. jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek <i>Ijarah</i> dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui beban pada saat terjadinya.</p>	Belum sesuai	BRI Syari'ah tidak menanggung semua jenis biaya perbaikan dan pemeliharaan. biaya tersebut tanggungan penyewa
	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	BRI Syari'ah melakukan pemindahan kepemilikan dengan cara bertahap pada setiap pembayaran angsuran, sehingga pada akhir akad <i>IMBT</i> dengan cara dihibahkan. Biaya-biaya yang muncul merupakan tanggung jawab penyewa sebagai penerima

Lanjutan Tabel 4.3 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107

			manfaat atas Obyek <i>Ijarah</i> .
	Biaya perbaikan obyek <i>Ijarah</i> merupakan tanggungan pemilik, Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.	Belum sesuai	Biaya-biaya yang muncul atas transaksi pembiayaan <i>Ijarah</i> atau <i>IMBT</i> merupakan kewajiban penyewa. BRI Syari'ah hanya mengeluarkan uang untuk mengakuisisi aset yang akan disewakan
	<p>Pada saat perpindahan kepemilikan obyek <i>Ijarah</i> dari pemilik kepada penyewa dalam <i>IMBT</i> dengan cara:</p> <p>e. Hibah, maka umlah tercatat obyek <i>Ijarah</i> diakui sebagai beban.</p> <p>f. 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 keuntungan atau kerugian</p> <p>g. Penjualan setelah selesai masa akad,</p>	Sesuai	BRI Syari'ah melakukan pemindahan kepemilikan jika dengan cara bertahap pada setiap pembayaran angsuran, maka pada akhir akad <i>IMBT</i> dengan cara dihibahkan. Dan jika dilakukan penjualan maka akan diakui dengan nilai aset pada saat itu Biaya-biaya yang muncul merupakan tanggung jawab penyewa sebagai penerima manfaat atas Obyek <i>Ijarah</i> .

Lanjutan Tabel 4.3 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107

	<p>maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek Ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian</p> <p>h. Penjualan obyek Ijarah secara bertahap.</p> <p>3. selisih antara harga jual dan jumlah sebagian obyek Ijarah yang telah terjual diakui sebagai keuntungan atau kerugian dan bagian obyek <i>Ijarah</i> yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.</p>		
PENYAJIAN	<p>Pendapatan Ijarah disajikan secara neto setelah dikurangi beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan</p>	Sesuai	<p>Akun-akun Ijarah dan <i>IMBT</i> disajikan di neraca dan laporan laba rugi. didalam neraca masuk kepada aset lain-lain yang menunjukkan nilai perolehan aset yang</p>

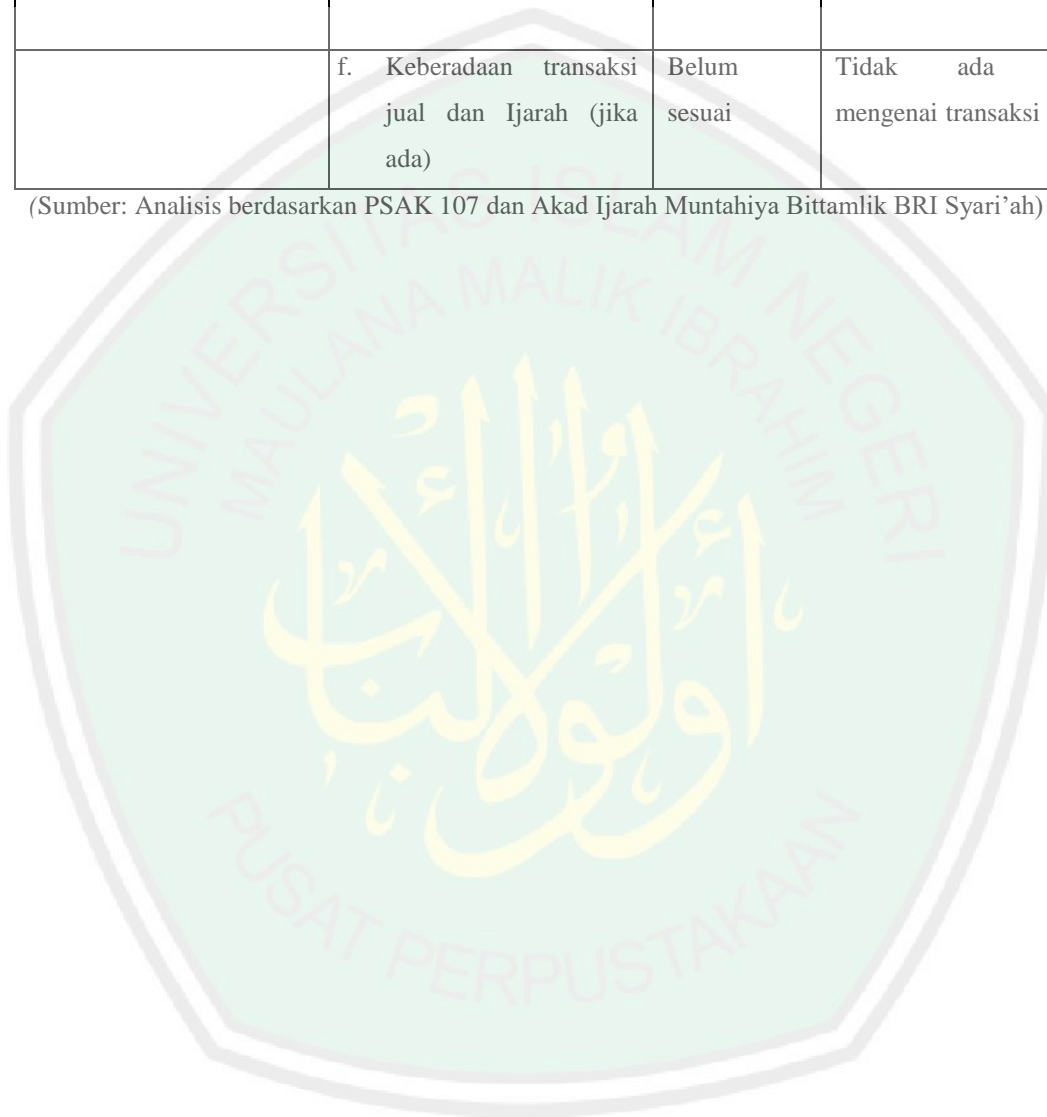
Lanjutan Tabel 4.3 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107

	perbaiki dan sebagainya		dijarahkan kepada nasabah BRI Syari'ah. kemudian terdapat "Akumulasi Penyusutan" yang nilainya menjadi pengurang atas akun "Aset Ijarah ". Didalam Laporan Laba rugi, terdapat "Laba Operasional" terdiri dari Pendapatan Ijarah dan <i>IMBT</i> .
PENGUNGKAPAN	<p>Pemilik (<i>mu'jir</i>) mengungkapkan hal-hal dalam laporan keuangan terkait transaksi Ijarah dan <i>IMBT</i> yaitu sebagai berikut:</p> <p>d. Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Keberadaan wa'd pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada wa'd pengalihan kepemilikan) 2. Pembatasan-pembatasan, misalnya Ijarah-lanjut 3. Agunan yang digunakan (jika ada) 	Sesuai	Wa'd atas pengalihan kepemilikan dituangkan melalui akad ditandatangani oleh kedua belah pihak, dan diungkapkan dalam CALK.
	e. Nilai perolehan dan	Sesuai	Dalam CALK dijelaskan"

Lanjutan Tabel 4.3 Analisis kesesuaian Transaksi *IMBT* pada BRI Syari'ah terhadap PSAK 107

	akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset Ijarah.		Aset <i>Ijarah</i> ” diperoleh dari nilai perolehan dan akumulasi penyusutan.
	f. Keberadaan transaksi jual dan Ijarah (jika ada)	Belum sesuai	Tidak ada penjelasan mengenai transaksi Ijarah

(Sumber: Analisis berdasarkan PSAK 107 dan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik BRI Syari'ah)



BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya mengenai transaksi *Ijarah Muntahiya Bittamlik* pada BRI Syari'ah, maka penulis dapat mengambil simpulan sebagai berikut:

1. Transaksi IMBT pada BRI Syariah cabang turen terdapat pada Pembiayaan KPR dan Pembiayaan SME (Modal Kerja). Sedangkan produk Transaksi IMBT pada BRI Syariah Cabang turen yaitu KPR Faedah, KPR Sejahtera, Kepemilikan Multi Faedah, Kepemilikan Multi Faedah pra Purna, Kepemilikan Multi Faedah Pra Purna dan Pembiayaan Modal Kerja SME (*small medium enterprise*). Dalam pelaksanaannya terdapat transaksi ganda (dua akad dalam satu transaksi) yaitu pada pembiayaan Modal Kerja SME yang pertama transaksi murabahah dan yang kedua *ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang tidak diperbolehkan oleh Islam.
2. Terdapat 15 indikator yang sesuai pada penerapan transaksi IMBT BRI Syariah cabang turen terhadap Fatwa No. 27/ DSN-MUI/III/2002. Dan terdapat 7 indikator yang tidak sesuai pada penerapan transaksi IMBT BRI Syariah cabang turen terhadap Fatwa No. 27/ DSN-MUI/III/2002 yaitu mengenai BRI Syari'ah : tidak menyediakan barang yang diijarahkan, tidak menanggung biaya pemeliharaan, tidak menjamin kecacatan barang yang diijarahkan, tidak menanggung biaya pemeliharaan barang yang bersifat ringan, tidak menanggung

kerusakan/ kehilangan barang yang bukan karena kelalaian penyewa, janji perpindahan kepemilikan bersifat mengikat, jika terjadi perselisihan tidak dilakukan melalui badan arbitrase syariah.

3. Terdapat 20 indikator yang sesuai pada penerapan transaksi IMBT BRI Syariah cabang turen terhadap PAPSI 2013. Dan terdapat 9 indikator yang tidak sesuai pada penerapan transaksi IMBT BRI Syariah cabang turen terhadap PAPSI 2013 yaitu mengenai BRI Syariah : membebankan biaya perbaikan pada penyewa, metode penyusutan tidak menggunakan masa sewa, bank menggunakan umur ekonomis untuk penyusutan, aset ijarah disusutkan sesuai dengan penyusutan aset sejenis yaitu menggunakan umur ekonomis dan aset IMBT juga mengikuti harusnya sesuai masa sewa, biaya perbaikan aset tidak berpengaruh terhadap penjualan secara bertahap biaya perbaikan tetap diakui penyewa, pengungkapan sumber dana masih belum ada, pengungkapan mengenai obyek sewa tidak dijelaskan, tidak ada pengungkapan komitmen perjanjian transaksi *ijarah*, tidak ada pengungkapan transaksi dan saldo dengan pihak berelasi.
4. Terdapat 9 indikator yang sesuai pada penerapan transaksi IMBT BRI Syariah cabang turen terhadap PSAK 107. Dan terdapat 5 indikator yang tidak sesuai pada penerapan transaksi IMBT BRI Syariah cabang turen terhadap PSAK 107 yaitu mengenai BRI Syariah : metode penyusutan tidak menggunakan masa sewa, membebankan biaya perbaikan pada penyewa, biaya perbaikan aset tidak berpengaruh terhadap penjualan secara bertahap biaya perbaikan tetap diakui

penyewa, biaya perbaikan diakui penyewa, tidak ada pengungkapan keberadaan transaksi jual dan *ijarah*.

5.2 Saran

1. Saran untuk perbaikan IMBT di BRI Syariah Cabang Turen, yaitu mengenai penyesuaian terhadap peraturan Fatwa No. 27/ DSN-MUI/III/2002, PSAK 107, dan PAPSI 2013. terutama dalam pembebanan biaya perbaikan dan metode penyusutan.
2. Saran untuk kelanjutan pengembangan skripsi selanjutnya yaitu mengenai pengembangan terkait kesesuaian akad *IMBT* pada perusahaan *musta'jir*. Dan juga dapat mengembangkan penelitian pada lembaga keuangan syaria'ah lainnya dengan kesesuaian terhadap indikator yang lebih banyak dan berbeda, misalnya BAPEPAM, Peraturan Bank Indonesia dan lain-lain.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'anul Karim dan Terjemahannya. Tafsir

Anastasiya, et al. (2016). *Topical Issues of Accounting of Leasing Transactions in Terms Of Internatonal Financial Reporting Standards*. International Journal of Economics and Financial Issues.

Anshori, Abdul Ghofur. (2009). *Perbankan Syariah Di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Badan Pusat Statistik, (2010). *Data Penduduk Muslim Indonesia*. Jakarta. Diperoleh tanggal 28 November 2017 dari [http://www .bps.go.id](http://www.bps.go.id).

Bank Indonesia. (2008). Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/ 14 / DPbS perihal Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Bri syariah .co.id diakses tanggal 28 November 2017 dari (<http://www.brisyariah.co.id/?q=faq-perbankan-syari'ah>)

Carretta & Nicolini. (2012). *Pricing The Lease During The Contact: an in-Progress Approach To Lease Evaluation*. Journal Management Finance: Emerald.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2002). Fatwa No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia. (2000). Fatwa No. 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiya Bi Al-Tamlik.

Herdiansyah, Haris. 2010. *Metodologi Penelitian Kuantitatif*. Salemba Humanika, Jakarta.

Ikatan Akuntansi Indonesia, (2009). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 107 tentang Akuntansi Ijarah. Diperoleh tanggal 28 November 2017 dari <http://www .psak-107.com>

Kamayanti, Ari, (2016). *Metode Peneltitian Kualitatif akuntansi*. Yayasan Rumah Peneleh, Jakarta.

- Kuncoro, Mudrajad. (2003). *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonom*,. Erlangga, Jakarta.
- Laporan Tahunan BRI Syariah (2016), Diperoleh tanggal 28 November 2017 dari <http://www.lk-bris.com>
- Marzuki. (2002). *Metodologi Riset*. BPFE, Yogyakarta.
- Prakoso, taufan.(4 Juni 2017). Diperoleh tanggal 28 November 2017 dari <http://www.tafsir-ibnu-katsir.com>
- Setiawan, et al. (2015). *Analysis Of Implementation Of Accounting Leasing At Feral International Finance Manado*.Journal Accounting.
- Sharia Banking Statstics.(2015). Diperoleh tanggal 28 November 2017 dari <http://www.SPS.com>
- Singh, Amrik. (2011). *A reastaurant case study of lease accounting impacts of proposed changesin lease accounting rules*. The International journal Of contemporary Hositality Management. Emerald
- Sugiyono, (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Alfabeta. Bandung.
- Suwiknyo, Dwi. (2010). *Kompilasi Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Islam*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Tongxia Li, et al. (2017). *The Determinants Of Leasing Decisions: an Empirical Analysis From Chinese Listed SMEs*.Journal Managerial Finance, Emerald.
- Wangsawidjadja, (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Wiroso, (2010). *Akuntansi Transaksi Syariah*. Ikatan Akuntan Indonesia, Jakarta.
- Zulkifli, Sunarto. (2007). *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Bestari Buana, Jakarta.

BIODATA PENELITI

NAMA LENGKAP : IRFANA ATSIL
TEMPAT, TANGGAL LAHIR : MALANG, 09 JANUARI 1996
ALAMAT ASAL : JL.SINAR AGUNG RT.06 RW.01 SIPRING
PAGELARAN, MALANG
ALAMAT KOS : JL.SINAR AGUNG RT.06 RW.01 SIPRING
PAGELARAN, MALANG
TELEPON/HP : 0857-5525-9329
E-MAIL : iatsil@yahoo.co.id
FACEBOOK : IRFANA ATSIL

Pendidikan Formal

2002-2008 : MI HIDAYATUL MUBTADI'IN
2008-2011 : MTs NEGERI MALANG III
2011-2014 : SMA NEGERI 1 GONDANGLEGI
2014-2018 : JURUSAN AKUNTANSI UNIVERSITAS
ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG

Pendidikan Non-Formal

2014 : PROGRAM KHUSUS BAHASA INGGRIS DI
MAHESA INSTITUT
2014-2015 : PROGRAM KHUSUS PERKULIAHAN
BAHASA ARAB UIN MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG
2016 : ENGLISH LANGUANGE CENTER (ELC) UIN
MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG

Aktivitas dan Pelatihan

2015 : PELATIHAN SPSS, ZAHIR UIN MALANG
2016 : PELATIHAN MYOB UIN MALANG
2016 : PELATIHAN JURNALISTIK,
SANTRIPREUNEUR, DI PPS ALHIKMAH
FATIMIYAH

BUKTI KONSULTASI

Nama : Irfana Atsil
 Nim/Jurusan : 14520051/Akuntansi
 Pembimbing : Dr.H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A
 Judul skripsi : Analisis Implementasi Transaksi IMBT Pada BRI Syari'ah
 Cabang Pembantu Turen Menurut Fatwa DSN-MUI
 No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPSI 2013 dan PSAK 107

No	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1	4 Oktober 2017	Pengajuan outline	1.
2	16 Oktober 2017	Proposal	2.
3	18 Desember 2017	Revisi & Acc Proposal	3.
4	10 Januari 2018	Seminar Proposal	4.
5	23 Januari 2018	Acc Proposal	5.
6	25 Maret 2018	Konsultasi Bab IV	6.
7	05 April 2018	Konsultasi Bab IV	7.
8	09 April 2018	Skripsi Bab I-V	8.
9	23 April 2018	Revisi & Acc Skripsi	9.
10	27 April 2018	Acc Keseluruhan	10.

Malang, 27 April 2018

Mengetahui,
 Ketua Jurusan



Dr. Hj. Nantik Wahyuni SE., M.si., Ak., CA
 NIP. 197203222008012005

LAMPIRAN 3

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

TRANSAKSI IMBT BRI Syari'ah

a. Identitas Narasumber

Nama :Nasikh Mukarrom, SE

Jabatan :AOM/Marketing

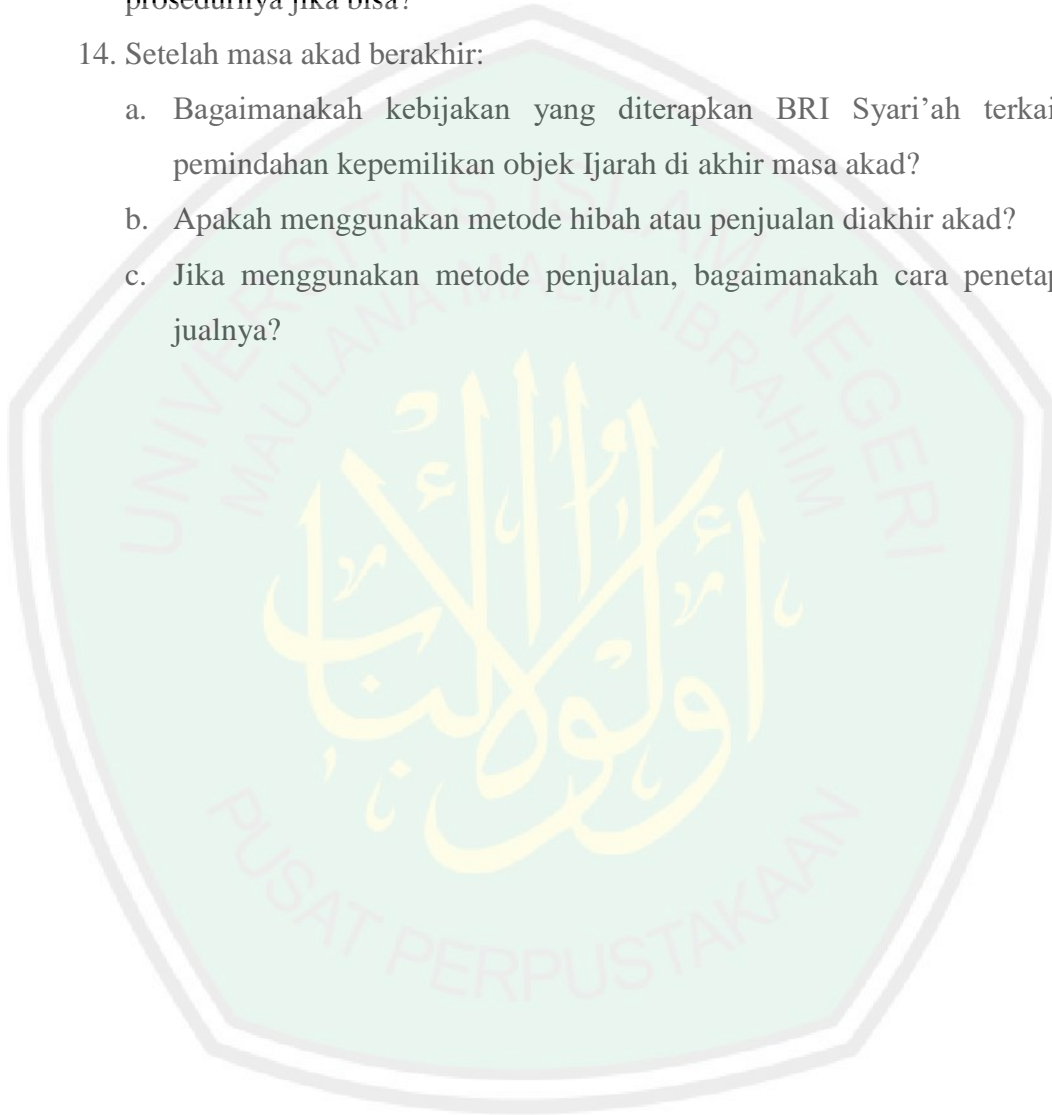
Masa Kerja : 4 Tahun

b. Pertanyaan

1. Tentang BRI Syari'ah
2. Profil Perusahaan
3. Produk yang ditawarkan BRI Syari'ah yang menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bittamlik.
4. Struktur organisasi di BRI Syari'ah, fokus pada bagian pembiayaan dan akuntansi.
5. Bagaimanakah alur transaksi ijarah Muntahiya Bittamlik di BRI Syari'ah (dari mulai klien mengajukan pembiayaan, analisis faktor-faktor apa saja yang dipertimbangkan agar pembiayaan klien disetujui), pencairan, penagihan, pembayaran oleh klien, dan akhir kontrak.
6. Apakah Akad IMBT dimintai oleh nasabah?
7. Bagaimana kebijakan tentang biaya-biaya administrasi (asuransi, notaris dll) yang muncul akibat penandatanganan akad Ijarah/IMBT?
8. Siapakah yang menanggung biaya-biaya ini? Penyewa/Pemberi sewa?
9. Terkait dengan objek ijarah:
 - a. Jenis-jenis objek Ijarah?
 - b. Bagaimana cara perolehannya? (untuk barang baru maupun bekas)
10. Bagaimanakah cara menghitung nilai angsuran (Ujrah) yang akan menjadi kewajiban penyewa setiap bulannya?
11. Apakah perhitungan tersebut dipengaruhi oleh *time value of money*?

LAMPIRAN 3

12. Apakah BRI Syari'ah menambahkan margin (keuntungan) yang telah disepakati oleh kedua belah pihak?
13. Bisakah klien menawar *Ujrah* yang ditetapkan BRI Syari'ah? Bagaimana prosedurnya jika bisa?
14. Setelah masa akad berakhir:
 - a. Bagaimanakah kebijakan yang diterapkan BRI Syari'ah terkait dengan pemindahan kepemilikan objek Ijarah di akhir masa akad?
 - b. Apakah menggunakan metode hibah atau penjualan diakhir akad?
 - c. Jika menggunakan metode penjualan, bagaimanakah cara penetapan harga jualnya?



LAMPIRAN 3

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

TRANSAKSI IMBT BRI Syari'ah

c. Identitas Narasumber

Nama :Nurina, SE

Jabatan :Branch Operasional Supervisor/ BOS

Masa Kerja : 5 Tahun

d. Pertanyaan

15. Perlakuan akuntansi untuk mencatat objek Ijarah yang diperoleh oleh BRI Syari'ah sebelum dilakukannya penandatanganan akad Ijarah/IMBT? Saat akad berjalan? Saat akad berakhir?
16. Setelah penandatanganan akad Ijarah/IMBT?
 - a. Bagaimanakah metode pembayaran angsuran (*ujrah*) yang dilakukan oleh penyewa (*musta'jir*)?
 - b. Bagaimanakah perlakuan akuntansi terhadap pembayaran angsuran (*Ujrah*) yang dilakukan oleh penyewa (*musta'jir*)?
17. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran (*Ujrah*), bagaimanakah kebijakan yang diterapkan oleh BRI Syari'ah atas keterlambatan ini? Serta perlakuan akuntansi untuk keterlambatan tersebut?
18. Setelah penandatanganan akad Ijarah/IMBT?
 - c. Terkait dengan penyusutan objek Ijarah, hal apa sajakah yang menjadi pertimbangan BRI Syari'ah dalam menentukan metode penyusutan dan masa manfaat untuk menghitung beban penyusutan? Siapa yang mengakui beban depresiasi: BRI Syari'ah atau Penyewa? Untuk IMBT, apakah masa manfaat objek Ijarah akan sama dengan masa sewa objek Ijarah tersebut? dan adakah perbedaan antara pencatatan beban penyusutan untuk transaksi Ijarah maupun IMBT?
 - d. Terkait dengan biaya pemeliharaan dan perbaikan objek Ijarah:

LAMPIRAN 3

Apakah BRI Syari'ah melakukan pencatatan atas biaya pemeliharaan atau perbaikan objek Ijarah?

Jika Ya, jenis biaya pemeliharaan dan perbaikan apa saja yang ditanggung oleh BRI Syari'ah?

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*)?

19. Ketika pelunasan dipercepat BRI Syari'ah mendapat keuntungan, keuntungan tersebut diakui apa?
20. Mengenai Cadangan penurunan Kerugian piutang untuk wanprestasi apakah BRI Syari'ah sudah menerapkan hal tersebut?





مجلس الشريعة الإسلامية

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA
DEWAN SYARIAH NASIONAL
Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002

Tentang

AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syariah Nasional setelah,

- Menimbang :
- bahwa dewasa ini dalam masyarakat telah umum dilakukan praktik sewa-beli, yaitu perjanjian sewa-menyewa yang disertai dengan opsi pemindahan hak milik atas benda yang disewa, kepada penyewa, setelah selesai masa sewa;
 - bahwa dalam rangka memenuhi kebutuhan masyarakat tersebut, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memerlukan akad sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah;
 - bahwa oleh karena itu, Dewan Syari'ah Nasional (DSN) memandang perlu menetapkan fatwa tentang sewa-beli yang sesuai dengan syari'ah, yaitu akad *al-ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik* (الإجارة المنتهية بالتملك) atau *al-ijarah wa al-iqtina'* (الإجارة والإقتناء) untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

- Firman Allah, QS. al-Zukhruf [43]: 32:

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ، نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ الدُّنْيَا، وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِيَتَّخِذَ بَعْضُهُمْ بَعْضًا سَخِرِيًّا، وَرَحِمْتَ رَبُّكَ خَيْرٌ مِمَّا يَجْمَعُونَ.

"Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."

- Hadits Nabi riwayat 'Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa'id al-Khudri, Nabi s.a.w. bersabda:

مَنْ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَلْيَعْلَمْهُ أَجْرَهُ.

"Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya"

3. Hadits Nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, dan Nasa'i dari Sa'd Ibn Abi Waqqash, dengan teks Abu Daud, ia berkata:

كُنَّا نُكْرِي الْأَرْضَ بِمَا عَلَى السَّوْاقِي مِنَ الزَّرْعِ وَمَا سَعَدَ
بِالْمَاءِ مِنْهَا فَتَهَانَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ ذَلِكَ
وَأَمَرَنَا أَنْ نُكْرِيهَا بِذَهَبٍ أَوْ فِضَّةٍ.

"Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil tanaman yang tumbuh pada parit dan tempat yang teraliri air; maka Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakan tanah itu dengan emas atau perak (uang)."

4. Hadits Nabi riwayat Tirmizi dari 'Amr bin 'Auf al-Muzani, Nabi s.a.w. bersabda:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ
حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ
أَحَلَّ حَرَامًا.

"Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram."

5. Hadits Nabi riwayat Ahmad dari Ibnu Mas'ud:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ
وَاحِدَةٍ.

"Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek."

6. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, segala bentuk mu'amalat boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

أَيْنَمَا وَجِدْتَ الْمَصْلَحَةَ فَتَمَّ حُكْمُ اللَّهِ.

"Di mana terdapat kemaslahatan, di sana terdapat hukum Allah."

- Memperhatikan : 1. Surat dari Dewan Standar Akuntansi Keuangan No. 2293/DSAK/IAI/2002 tertanggal 17 Januari 2002 perihal Permohonan Fatwa.
2. Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Kamis, tanggal 14 Muharram 1423 H. / 28 Maret 2002.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : **FATWA TENTANG AL-IJARAH AL-MUNTAHIYAH BI AL-TAMLIK**

Pertama : **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 al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
3. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua : **Ketentuan tentang al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik**

1. Pihak yang melakukan al-Ijarah al-Muntahiyah 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.
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.

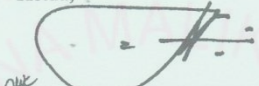
Ketiga : 1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Ditetapkan di : Jakarta
Tanggal : 14 Muharram 1423 H.
28 Maret 2002 M.

**DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,


K.H.M.A. Sahal Mahfudh

Sekretaris,




Prof. Dr. H.M. Din Syamsuddin

1 **PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN No.107**
 2 **AKUNTANSI IJARAH**

3
 4 *Paragraf yang dicetak dengan huruf tebal dan miring*
 5 *adalah paragraf standar. Paragraf standar harus dibaca*
 6 *dalam kaitannya dengan paragraf penjelasan yang*
 7 *dicetak dengan huruf tegak (biasa). Pernyataan ini tidak*
 8 *wajib diterapkan untuk unsur-unsur yang tidak material*
 9 *(immaterial items).*

10
 11 **PENDAHULUAN**

12
 13 **Tujuan**

14
 15 01. Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur pengakuan,
 16 pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *ijarah*.

17
 18 **Ruang Lingkup**

19
 20 02. Pernyataan ini diterapkan untuk entitas yang
 21 melakukan transaksi *ijarah*.

22
 23 03. Pernyataan ini mencakup pengaturan untuk
 24 pembiayaan multijasa yang menggunakan akad *ijarah*,
 25 namun tidak mencakup pengaturan perlakuan akuntansi
 26 untuk obligasi syariah (sukuk) yang menggunakan akad
 27 *ijarah*.

28
 29 **Definisi**

30
 31 04. Berikut ini adalah pengertian istilah yang
 32 digunakan dalam Pernyataan ini:

33
 34 *Aset ijarah* adalah aset baik berwujud maupun tidak
 35 berwujud, yang atas manfaatnya disewakan.

36
 37 *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas
 38 suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa

1 (ujrah) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset
2 itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi
3 (operating lease).

4

5 Ijarah muntahiyah bittamlik adalah ijarah dengan wa'd
6 perpindahan kepemilikan aset yang di-ijarah-kan pada
7 saat tertentu.

8

9 Nilai wajar adalah jumlah yang dipakai untuk
10 mempertukarkan suatu aset antara pihak-pihak yang
11 berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam
12 suatu transaksi dengan wajar (arms length transaction).

13

14 Obyek ijarah adalah manfaat penggunaan aset berwujud
15 atau tidak berwujud.

16

17 Sewa operasi adalah sewa yang tidak mengalihkan secara
18 substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan
19 kepemilikan aset.

20

21 Umur manfaat adalah suatu periode dimana aset
22 diharapkan akan digunakan atau jumlah produksi/unit
23 serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset.

24

25 Wa'd adalah janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk
26 melaksanakan sesuatu.

27

28 Karakteristik

29

30 05. Ijarah merupakan sewa menyewa obyek ijarah tanpa
31 perpindahan risiko dan manfaat yang terkait kepemilikan aset terkait,
32 dengan atau tanpa wa'ad untuk memindahkan kepemilikan dari
33 pemilik (*mu'jir*) kepada penyewa (*musta'jir*) pada saat tertentu.

34

35 06. Perpindahan kepemilikan suatu aset yang diijarahkan
36 dari pemilik kepada penyewa, dalam ijarah muntahiyah
37 bittamlik, dilakukan jika akad ijarah telah berakhir atau diakhiri

38

- 1 dan aset *ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan
 2 membuat akad terpisah secara:
 3 (a) hibah;
 4 (b) penjualan sebelum akhir masa akad;
 5 (c) penjualan pada akhir masa akad;
 6 (d) penjualan secara bertahap.
 7

8 07. Pemilik dapat meminta penyewa untuk menyerahkan
 9 jaminan atas *ijarah* untuk menghindari risiko kerugian.

10
 11 08. Spesifikasi obyek *ijarah*, misalnya jumlah, ukuran, dan
 12 jenis, harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

13 PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

14 Akuntansi Pemilik (*Mu'jir*)

15 *Biaya perolehan*

16 09. Obyek *ijarah* diakui pada saat obyek *ijarah*
 17 diperoleh sebesar biaya perolehan.
 18

19
 20 10. Biaya perolehan obyek *ijarah* yang berupa aset tetap
 21 mengacu ke PSAK 16: *Aset Tetap* dan aset tidak berwujud
 22 mengacu ke PSAK 19: *Aset Tidak Berwujud*.

23 *Penyusutan dan amortisasi*

24
 25 11. Obyek *ijarah* disusutkan atau diamortisasi, jika
 26 berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi,
 27 sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk
 28 aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis).

29
 30 12. Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus
 31 mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat
 32 ekonomi di masa depan dari obyek *ijarah*. Umur ekonomis
 33 dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat
 34
 35
 36
 37
 38

1 dipakai selama 10 tahun di-*ijarah*-kan dengan akad *ijarah*
 2 *muntahiyah bittamlik* selama 5 tahun. Dengan demikian, umur
 3 ekonomisnya adalah 5 tahun.

4

5 13. Pengaturan penyusutan obyek *ijarah* yang berupa aset
 6 tetap sesuai dengan PSAK 16: *Aset Tetap* dan amortisasi aset
 7 tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: *Aset Tidak Berwujud*.

8 **Pendapatan dan beban**

9

10
 11 14. *Pendapatan sewa selama masa akad diakui pada*
 12 *saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa.*

13

14 15. *Piutang pendapatan sewa diukur sebesar nilai*
 15 *yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan.*

16

17 16. *Pengakuan biaya perbaikan obyek ijarah adalah*
 18 *sebagai berikut:*

19 (a) *biaya perbaikan tidak rutin obyek ijarah diakui pada*
 20 *saat terjadinya; dan*

21 (b) *jika penyewa melakukan perbaikan rutin obyek ijarah*
 22 *dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut*
 23 *dibebankan kepada pemilik dan diakui sebagai beban*
 24 *pada saat terjadinya.*

25

26 17. Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik* melalui penjualan
 27 secara bertahap, biaya perbaikan obyek *ijarah* yang dimaksud
 28 dalam paragraf 16 huruf (a) dan (b) ditanggung pemilik maupun
 29 penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing
 30 atas obyek *ijarah*.

31

32 18. Biaya perbaikan obyek *ijarah* merupakan tanggungan
 33 pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara
 34 langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.

35

36

37

38

1 **Perpindahan kepemilikan**

2

3 **19. Pada saat perpindahan kepemilikan objek ijarah**
 4 **dari pemilik kepada penyewa dalam ijarah muntahiyah**
 5 **bittamlik dengan cara:**

6 (a) hibah, maka jumlah tercatat objek ijarah diakui
 7 sebagai beban;

8 (b) penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka
 9 selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek
 10 ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

11 (c) penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih
 12 antara harga jual dan jumlah tercatat objek ijarah
 13 diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

14 (d) penjualan secara bertahap, maka:

15 (i) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat
 16 sebagian objek ijarah yang telah dijual diakui
 17 sebagai keuntungan atau kerugian; dan

18 (ii) bagian objek ijarah yang tidak dibeli penyewa
 19 diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar
 20 sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.

22 **Akuntansi Penyewa (Musta'jir)**

23

24 **Beban**

25

26 **20. Beban sewa diakui selama masa akad pada saat**
 27 **manfaat atas aset telah diterima.**

28

29 **21. Utang sewa diukur sebesar jumlah yang harus**
 30 **dibayar atas manfaat yang telah diterima.**

31

32 **22. Biaya pemeliharaan obyek ijarah yang disepakati**
 33 **dalam akad menjadi tanggungan penyewa diakui sebagai**
 34 **beban pada saat terjadinya.**

35

36 **23. Biaya pemeliharaan obyek ijarah, dalam ijarah**
 37 **muntahiyah bittamlik melalui penjualan obyek ijarah secara**
 38

1 bertahap, akan meningkat sejalan dengan peningkatan
2 kepemilikan obyek *ijarah*.

3

4 **Perpindahan kepemilikan**

5

6 **24. Pada saat perpindahan kepemilikan objek ijarah**
7 **dari pemilik kepada penyewa dalam ijarah muntahiyah**
8 **bittamlik dengan cara:**

9 (a) *hibah, maka penyewa mengakui aset dan keuntungan*
10 *sebesar nilai wajar objek ijarah yang diterima;*

11 (b) *pembelian sebelum masa akad berakhir, maka*
12 *penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau*
13 *pembayaran tunai yang disepakati;*

14 (c) *pembelian setelah masa akad berakhir, maka*
15 *penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar atau*
16 *pembayaran tunai yang disepakati;*

17 (d) *pembelian secara bertahap, maka penyewa mengakui*
18 *aset sebesar nilai wajar.*

19

20 **Jual-dan-Ijarah**

21

22 **25. Transaksi jual-dan-ijarah harus merupakan transaksi**
23 **yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*) sehingga**
24 **harga jual harus dilakukan pada nilai wajar.**

25

26 **26. Jika suatu entitas menjual obyek ijarah kepada**
27 **lain dan kemudian menyewanya kembali, maka entitas**
28 **tersebut mengakui keuntungan atau kerugian pada**
29 **periode terjadinya penjualan dalam laporan laba rugi dan**
30 **menerapkan perlakuan akuntansi penyewa.**

31

32 **27. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari**
33 **transaksi jual dan ijarah tidak dapat diakui sebagai**
34 **pengurang atau penambah beban ijarah.**

35

36

37

38

1 Ijarah-Lanjut

2

3 **28. Jika suatu entitas menyewakan lebih lanjut kepada**
4 **pihak lain atas aset yang sebelumnya disewa dari pemilik,**
5 **maka entitas tersebut menerapkan perlakuan akuntansi**
6 **pemilik dan akuntansi penyewa dalam Pernyataan ini.**

7

8 **29. Jika suatu entitas menyewa obyek ijarah (sewa) untuk**
9 **disewa-lanjutkan, maka entitas mengakui sebagai beban ijarah**
10 **(sewa) tanggungan untuk pembayaran ijarah jangka panjang**
11 **dan sebagai beban ijarah (sewa) untuk sewa jangka pendek.**

12

13 **30. Perlakuan akuntansi penyewa diterapkan untuk**
14 **transaksi antara entitas (sebagai penyewa) dengan pemilik dan**
15 **perlakuan akuntansi pemilik diterapkan untuk transaksi antara**
16 **entitas (sebagai pemilik) dengan pihak penyewa-lanjut.**

17

18 PENYAJIAN

19

20 **31. Pendapatan ijarah disajikan secara neto setelah**
21 **dikurangi beban yang terkait, misalnya beban penyusutan,**
22 **beban pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya.**

23

24 PENGUNGKAPAN

25

26 **32. Pemilik mengungkapkan dalam laporan**
27 **keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah**
28 **bittamlik, tetapi tidak terbatas, pada:**

29 **(a) penjelasan umum isi akad yang signifikan yang**
30 **meliputi tetapi tidak terbatas pada:**

31 **(i) keberadaan wa'd pengalihan kepemilikan dan**
32 **mekanisme yang digunakan (jika ada wa'd**
33 **pengalihan kepemilikan);**

34 **(ii) pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah-lanjut;**
35 **(iii) agunan yang digunakan (jika ada);**

36 **(b) nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau**
37 **amortisasi untuk setiap kelompok aset ijarah;**

38 **(c) keberadaan transaksi jual-dan-ijarah (jika ada).**

- 1 33. Penyewa mengungkapkan dalam laporan
2 keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah
3 bittamlik, tetapi tidak terbatas, pada:
4 (a) penjelasan umum isi akad yang signifikan yang
5 meliputi tetapi tidak terbatas pada:
6 (i) total pembayaran;
7 (ii) keberadaan wa'd pemilik untuk pengalihan
8 kepemilikan dan mekanisme yang digunakan
9 (jika ada wa'd pemilik untuk pengalihan
10 kepemilikan);
11 (iii) pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah-lanjut;
12 (iv) agunan yang digunakan (jika ada);
13 (b) keberadaan transaksi jual-dan-ijarah dan keuntungan
14 atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual-
15 dan-ijarah).
16

17 KETENTUAN TRANSISI

- 18
19 34. Pernyataan ini diterapkan secara prospektif.
20 Penerapan secara retrospektif diperkenankan, tetapi tidak
21 disyaratkan.
22

23 TANGGAL EFEKTIF

- 24
25 35. Pernyataan ini berlaku untuk penyusunan dan
26 penyajian laporan keuangan entitas yang dimulai pada
27 atau setelah tanggal 1 Januari 2010. Penerapan lebih dini
28 dianjurkan. Jika entitas menerapkan Pernyataan ini untuk
29 periode yang dimulai sebelum 1 Januari 2010, maka fakta
30 tersebut harus diungkapkan.
31

32 PENARIKAN

- 33
34 36. Pernyataan ini menggantikan PSAK 59: *Akuntansi*
35 *Perbankan Syariah* yang berhubungan dengan perlakuan
36 akuntansi untuk pengakuan, pengukuran, penyajian dan
37 pengungkapan atas transaksi ijarah.
38

BAGIAN VI AKAD SEWA

VI.1 IJARAH ATAS ASET BERWUJUD

A. Definisi

01. *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.
02. *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah *Ijarah* dengan *wa'ad* perpindahan kepemilikan obyek *Ijarah* pada saat tertentu.
03. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan aset berwujud atau aset tidak berwujud.
04. Umur manfaat adalah suatu periode dimana aset diharapkan akan digunakan atau jumlah produksi/unit serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset.
05. *Wa'ad* adalah janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu transaksi.

B. Dasar Pengaturan

01. PSAK 107 tentang Akuntansi *Ijarah*.
02. PSAK 16 tentang Aset Tetap.
03. PSAK 48 tentang Penurunan Nilai Aset.

C. Penjelasan

01. *Ijarah* merupakan akad sewa-menyewa suatu aset *Ijarah* tanpa adanya perpindahan risiko dan manfaat yang signifikan terkait kepemilikan aset tersebut, dengan atau tanpa adanya opsi untuk memindahkan kepemilikan dari pemilik (Bank) kepada penyewa/nasabah pada saat tertentu.
02. Pada umumnya transaksi *Ijarah muntahiyah bittamlik* muncul karena adanya kebutuhan untuk memiliki aset tertentu, dimana pemenuhan kebutuhan atas aset tersebut dipenuhi melalui akad *Ijarah*.
03. Bank dapat meminta penyewa/nasabah untuk menyerahkan jaminan atas *Ijarah* untuk menghindari risiko kerugian.
04. Jumlah, ukuran, dan jenis aset *Ijarah* harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.
05. Biaya perbaikan aset *Ijarah* merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.

LAMPIRAN 6

06. Dalam transaksi *Ijarah muntahiyah bittamlik*, perpindahan kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset *Ijarah* telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah secara:
- hibah;
 - penjualan sebelum akad berakhir;
 - penjualan pada akhir masa *Ijarah*;
 - Penjualan secara bertahap apabila objeknya bisa dipindahkan secara bertahap.
07. Dalam transaksi jual dan *Ijarah-balik* (*sale and leaseback*) harus merupakan transaksi yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*) sehingga harga jual harus dilakukan pada nilai wajar.
08. Dalam transaksi *Ijarah* dan *Ijarah-lanjut* (*lease and sublease*), pembayaran untuk sewa di muka merupakan aset *Ijarah*.
09. Biaya perolehan aset *Ijarah* mengacu pada ketentuan biaya perolehan aset tetap di PSAK 16 tentang Aset Tetap.
10. Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu dari aset *Ijarah* mengacu pada penyusutan aset tetap yang serupa sebagaimana diatur di PSAK 16 tentang Aset tetap. Umur manfaat aset *Ijarah* pada *Ijarah muntahiyah bittamlik* sesuai dengan masa akad *Ijarah*.
11. Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek *Ijarah*. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun diijarahkan dengan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun.
12. Bank harus melakukan uji penurunan nilai atas aset *Ijarah* yang dimiliki secara periodik berdasarkan nilai wajar. Dalam hal terjadi penurunan nilai, maka Bank wajib membentuk cadangan kerugian nilai atas aset *Ijarah*.
13. Apabila terdapat pemulihan nilai atas aset *Ijarah* yang telah mengalami penurunan nilai, maka Bank dapat memulihkan aset *Ijarah* pada nilai bukunya atau nilai yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*), yaitu jumlah yang dapat diperoleh dari penjualan aset dalam transaksi antarpihak yang bebas (*arm's length transaction*), setelah dikurangi biaya yang terkait (*net selling price*).
14. Piutang pendapatan sewa atas porsi pokok dibentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.
15. Dalam bagian ini hanya mencakup Bank sebagai pemilik obyek sewa (*lessor*) dalam transaksi beli dan *Ijarah*, beli dan *Ijarah-balik*, dan *Ijarah* dan *Ijarah-lanjut*.

LAMPIRAN 6

D. Perlakuan Akuntansi

D.1 Pengakuan dan Pengukuran

01. Aset *Ijarah* diakui pada saat diperoleh sebesar biaya perolehan.
02. Pendapatan sewa diakui selama masa akad Bank dengan nasabah.
03. Aset *Ijarah* disusutkan sesuai kebijakan penyusutan aktiva sejenis sedang aset *Ijarah* dalam *Ijarah muntahiyah bittamlik* disusutkan sesuai masa sewa.
04. Biaya perbaikan aset *Ijarah*, baik yang dilakukan oleh pemilik maupun yang dilakukan oleh nasabah dengan persetujuan pemilik dan biaya tersebut dibebankan kepada pemilik, diakui sebagai beban *Ijarah*.
05. Biaya perbaikan aset *Ijarah muntahiyah bittamlik* melalui penjualan secara bertahap sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing.
06. Pada saat terjadi penurunan nilai aset *Ijarah*, Bank mengakui sebagai kerugian penurunan nilai aset sebesar selisih antara nilai buku dengan nilai wajar aset *Ijarah*.
07. Jika berdasarkan evaluasi secara periodik diketahui bahwa jumlah penurunan nilai berkurang, maka Bank dapat memulihkan kerugian penurunan nilai yang telah diakui, paling tinggi sebesar Cadangan Kerugian Penurunan Nilai yang telah dibentuk.
08. Perpindahan kepemilikan aset *Ijarah* dari Bank kepada nasabah, dalam *Ijarah muntahiyah bittamlik* dengan cara:
 - a. hibah, maka jumlah tercatat aset *Ijarah* yang dihibahkan diakui sebagai beban.
 - b. penjualan sebelum berakhirnya masa *Ijarah*, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat aset *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.
 - c. penjualan setelah selesainya masa *Ijarah*, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.
 - d. penjualan secara bertahap, maka:
 - i. selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *Ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; sedangkan
 - ii. bagian objek *Ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.
09. Dalam hal Bank melakukan transaksi *Ijarah-lanjut*, maka aset *Ijarah* diamortisasi selama masa *Ijarah* antara Bank dengan pemilik aset.
10. Bank wajib membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai untuk piutang pendapatan sewa sebesar porsi pokok sewa yang tertunda sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.

LAMPIRAN 6

D.2 Penyajian

01. Objek sewa yang diperoleh Bank disajikan sebagai aset *Ijarah*.
02. Akumulasi penyusutan/amortisasi dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah* disajikan sebagai pos lawan aset *Ijarah*.
03. Porsi pokok atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai piutang sewa.
04. Porsi *ujrah* atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai pendapatan sewa yang akan diterima yang merupakan bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong *performing*. Sedangkan, apabila nasabah tergolong *non-performing* maka pendapatan sewa yang akan diterima disajikan pada rekening administratif.
05. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa disajikan sebagai pos lawan (*contra account*) piutang *Ijarah*.
06. Beban penyusutan/amortisasi aset *Ijarah* disajikan sebagai pengurang pendapatan *Ijarah* pada laporan laba rugi.

LAMPIRAN 6

E. Ilustrasi Jurnal

01. Pada saat perolehan aset *Ijarah*

Db. Aset *Ijarah*

Kr. Kas/rekening

02. Pada saat pengakuan pendapatan *Ijarah* pada tanggal laporan

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

03. Pada saat pengakuan penyusutan/amortisasi pada tanggal laporan

Db. Beban penyusutan

Kr. Akumulasi penyusutan

04. Pada saat penerimaan sewa dari nasabah

Dr. Kas/rekening

Kr. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

05. Pada saat terjadi biaya perbaikan

Db. Beban perbaikan

Kr. Kas/rekening

06. Pada saat terjadi tunggakan pembayaran sewa

a. nasabah masih tergolong *performing*

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

b. nasabah tergolong *non-performing*

i. dilakukan jurnal balik pendapatan sewa

Db. Pendapatan *Ijarah*

Kr. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*)

ii. pengakuan atas porsi pokok sewa

Db. Piutang sewa (porsi pokok)

Kr. Pendapatan *Ijarah*

07. Pada saat pembentukan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa

Db. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan – piutang sewa

Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset keuangan – piutang sewa

08. Pada saat pemulihan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai atas piutang sewa

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset keuangan – piutang sewa

LAMPIRAN 6

Kr. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan – piutang sewa / Keuntungan pemulihan nilai – piutang sewa

09. Pada saat terjadi penurunan nilai aset *Ijarah*

Db. Beban kerugian penurunan nilai aset *Ijarah*

Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

10. Pada saat terjadi pemulihan nilai aset *Ijarah*

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

Kr. Beban kerugian penurunan nilai aset *Ijarah*/ Keuntungan pemulihan nilai aset *Ijarah*

11. Pada saat pengalihan aset *Ijarah*

a. Melalui hibah

Db. Akumulasi penyusutan/amortisasi

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

Db. Beban kerugian

Kr. Aset *Ijarah*

b. Melalui penjualan

Db. Kas/rekening

Db. Akumulasi penyusutan/amortisasi

Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*

Db/Kr. Kerugian/keuntungan

Kr. Aset *Ijarah*

F. Pengungkapan

Hal-hal yang harus diungkapkan antara lain:

01. Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan *Ijarah*.

02. Jumlah piutang cicilan *Ijarah* yang akan jatuh tempo hingga dua tahun terakhir.

03. Jumlah obyek sewa berdasarkan jenis transaksi (*Ijarah* dan *Ijarah muntahiyah bittamlik*), jenis aset dan akumulasi penyusutannya serta Cadangan Kerugian Penurunan Nilai jika ada, apabila Bank sebagai pemilik obyek sewa.

04. Komitmen yang berhubungan dengan perjanjian *Ijarah muntahiyah bittamlik* yang berlaku efektif pada periode Laporan Keuangan berikutnya.

05. Kebijakan akuntansi yang digunakan atas transaksi *Ijarah* dan *Ijarah muntahiyah bittamlik*.

06. Transaksi dan saldo dengan pihak-pihak yang berelasi.



SURAT KETERANGAN

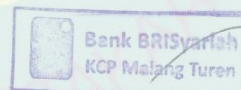
Yang bertanda tangan Dibawah ini Acount Officer Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Turen menerangkan bahwa:

Nama : Irfana Atsil
NIM : 14520051
Fakultas : Ekonomi
Jurusan : Akuntansi

Bahwa nama tersebut telah melakukan penelitian di Bank BRI Syariah Kantor Cabang Pembantu Turen sesuai dengan judul skripsi Analisis Implementasi Transaksi Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Pada BRISyariah Cabang Pembantu Turen Menurut Fatwa DSN-MUI No.27/DSN-MUI/III/2002, PAPS I 2013 dan PSAK 107.

Demikian surat keterangan kami keluarkan untuk dapat dipergunakan sesuai dengan keperluannya .

PT. BANK BRI SYARIAH
KCP TUREN
Turen, 19 April 2018



Nasikh Mukkarom
Nasikh Mukkarom

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ASET	Catatan	30 September 2017	31 Desember 2016
Kas	2a,2c,3	21.668.932	25.212.024
Giro pada Bank Indonesia	2a,2c,2f,4	56.350.523	55.635.946
Giro pada Bank lain	2a,2c,2d,2e, 2f,5,44	7.287.147	11.022.715
Penempatan pada Bank Indonesia dan Bank lain	2a,2c,2d,2e, 2g,6,44	38.208.026	78.142.754
Efek-efek	2a,2c,2d,2e, 2h,7,44	165.382.116	132.064.102
Cadangan kerugian penurunan nilai		(758)	(758)
		<u>165.381.358</u>	<u>132.063.344</u>
Tagihan Wesel Ekspor	2c,2d,2e,2i, 8,44	6.162.180	9.345.472
Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah	2c,2d,2h, 9,44	3.319.262	3.318.434
Efek-efek yang Dibeli dengan Janji Dijual Kembali	2c,2d,2u, 10,44	21.175.368	1.557.370
Tagihan Derivatif	2c,2e,2ak,11	114.069	91.657
Kredit yang Diberikan	2c,2d,2e, 2j,12,44	674.347.663	643.470.975
Cadangan kerugian penurunan nilai		(31.506.084)	(22.184.296)
		<u>642.841.579</u>	<u>621.286.679</u>
Piutang dan Pembiayaan Syariah	2c,2d,2e, 2k,13,44	17.794.767	17.748.943
Cadangan kerugian penurunan nilai		(439.553)	(492.156)
		<u>17.355.214</u>	<u>17.256.787</u>
Piutang Sewa Pembiayaan	2c,2e,2l, 14	2.065.995	2.200.300
Cadangan kerugian penurunan nilai		(109.000)	(130.000)
		<u>1.956.995</u>	<u>2.070.300</u>
Tagihan Akseptasi	2c,2d,2e, 2m,15,44	5.932.356	5.692.583
Penyertaan Saham	2c,2d,2e, 2n,16,44	2.439	2.439

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
 LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (lanjutan)
 Tanggal 30 September 2017
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2017	31 Desember 2016
ASET (lanjutan)			
Aset Tetap	2o,2p,17	33.452.961	32.262.349
Biaya perolehan		(8.825.935)	(7.747.290)
Akumulasi penyusutan		24.627.026	24.515.059
Nilai buku - neto			
Aset Pajak Tangguhan - neto	2aI,38c	3.873.605	2.520.930
Aset Lain-lain - neto	2c,2e,2p, 2q,2r,18	22.416.544	13.909.933
TOTAL ASET		1.038.672.623	1.003.644.426

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (lanjutan)
Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2017	31 Desember 2016
LIABILITAS DAN EKUITAS			
LIABILITAS			
Liabilitas Segera	2c,2s,19	6.831.319	5.410.313
Simpanan Nasabah	2c,2d,2t,44		
Giro	20	116.178.663	141.419.020
Giro <i>Wadiah</i>		1.453.775	1.127.843
Giro <i>Mudharabah</i>		405	-
Tabungan	21	303.826.762	298.110.406
Tabungan <i>Wadiah</i>		4.403.513	4.176.761
Tabungan <i>Mudharabah</i>		1.157.739	983.121
Deposito Berjangka	22	325.265.812	293.029.378
Deposito Berjangka <i>Mudharabah</i>		18.317.378	15.679.845
Total Simpanan Nasabah		<u>770.604.047</u>	<u>754.526.374</u>
Simpanan dari Bank lain dan Lembaga Keuangan lainnya	2c,2d,2t,23,44	9.265.140	2.229.538
Efek-efek yang Dijual dengan Janji Dibeli Kembali	2c,2d,2u,24,44	6.430.508	7.302.398
Liabilitas Derivatif	2c,2ak,11	357.205	347.217
Liabilitas Akseptasi	2c,2d,2m,15,44	5.932.356	5.692.583
Utang Pajak	2al,38a	664.029	942.401
Surat Berharga yang Diterbitkan	2c,2v,25	31.535.820	24.800.781
Pinjaman yang Diterima	2c,2d,2w,26,44	23.918.374	35.008.170
Estimasi Kerugian Komitmen dan Kontinjensi	2d,2e,2ao,27,44	2.118	895
Liabilitas Imbalan Kerja	2d,2af,28,42,44	10.805.745	9.451.203
Liabilitas Lain-lain	2c,2z,29ae,29,45b	12.715.957	10.111.453
Pinjaman Subordinasi	2c,2x,30	997.971	1.008.510
TOTAL LIABILITAS		<u>880.060.589</u>	<u>856.831.836</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN POSISI KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM (lanjutan)
Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	30 September 2017	31 Desember 2016
LIABILITAS DAN EKUITAS (lanjutan)			
EKUITAS			
Modal saham—nilai nominal Rp250 (Rupiah penuh) per lembar saham			
Modal dasar – 60.000.000.000 lembar saham (terdiri dari 1 lembar saham Seri A Dwiwarna dan 59.999.999.999 lembar saham Seri B)			
Modal ditempatkan dan disetor penuh – 24.669.162.000 lembar saham (terdiri dari 1 lembar saham Seri A Dwiwarna dan 24.669.161.999 lembar saham Seri B)	1,31a	6.167.291	6.167.291
Tambahan modal disetor saham	31b	2.773.858	2.773.858
Surplus revaluasi aset tetap - bersih	2o,17	13.824.692	13.824.692
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing	2aj,31c	51.358	23.490
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasikan atas efek-efek dan Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah yang tersedia untuk dijual – bersih	2h	1.664.828	75.618
Keuntungan pengukuran kembali program manfaat pasti - bersih	2af	632.410	665.870
Modal saham diperoleh kembali (saham treasuri)	1d	(2.418.948)	(2.418.948)
Saldo laba	31d,31e		
Telah ditentukan penggunaannya		3.022.685	3.022.685
Belum ditentukan penggunaannya		132.316.598	122.286.786
Total Saldo Laba		135.339.283	125.309.471
Total Ekuitas yang Dapat Diatribusikan Kepada Entitas Induk		158.034.772	146.421.342
Kepentingan non-pengendali	2b	577.262	391.248
TOTAL EKUITAS		158.612.034	146.812.590
TOTAL LIABILITAS DAN EKUITAS		1.038.672.623	1.003.644.426

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM
Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Periode yang Berakhir pada tanggal 30 September	
		2017	2016
PENDAPATAN DAN BEBAN OPERASIONAL			
Pendapatan Bunga dan Syariah			
Pendapatan bunga	2k,2aa,	75.219.854	68.855.598
Pendapatan syariah	2ac,32	2.080.904	1.948.517
Total Pendapatan Bunga dan Syariah		<u>77.300.758</u>	<u>70.804.115</u>
Beban Bunga dan Syariah			
Beban bunga	2aa,2ac,	(21.256.016)	(20.739.701)
Beban syariah	33	(915.417)	(796.374)
Total Beban Bunga dan Syariah		<u>(22.171.433)</u>	<u>(21.536.075)</u>
Pendapatan Bunga dan Syariah - neto		<u>55.129.325</u>	<u>49.268.040</u>
Pendapatan Premi	2ad	1.878.772	1.779.986
Beban Klaim	2ad	(1.811.974)	(1.751.704)
Pendapatan Premi (Beban Klaim) - neto		<u>66.798</u>	<u>28.282</u>
Pendapatan Bunga, Syariah dan Premi - neto		<u>55.196.123</u>	<u>49.296.322</u>
Pendapatan Operasional lainnya			
Provisi dan komisi lainnya	2ab	7.433.476	6.475.783
Penerimaan kembali aset yang telah dihapusbukukan		3.147.224	3.043.901
Keuntungan yang belum direalisasi dari perubahan nilai wajar efek-efek dan Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah - neto	2h,7,9	28.102	42.944
Keuntungan dari penjualan efek-efek dan Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah - neto	2h,7,9	635.944	370.294
Lain-lain		2.449.850	2.313.262
Total Pendapatan Operasional lainnya		<u>13.694.596</u>	<u>12.246.184</u>
Beban penyisihan kerugian penurunan nilai atas aset keuangan - neto	2e,34	(15.527.484)	(11.420.570)
Penyisihan beban estimasi kerugian komitmen dan kontinjensi - neto	2ao,27b	(1.223)	199
Pembalikan (penyisihan) kerugian penurunan nilai atas aset non-keuangan - neto	2p	(184.106)	(53.812)
Beban Operasional lainnya			
Tenaga kerja dan tunjangan	2d,2af,35,		
42,44		(15.602.651)	(14.987.629)
Umum dan administrasi	2o,36	(8.955.816)	(8.300.865)
Kerugian transaksi mata uang asing-neto	2ai,2aj	(70.306)	(457.567)
Provisi dan komisi lainnya		(28.352)	(1.214)
Lain-lain		(3.879.076)	(3.172.339)
Total Beban Operasional lainnya		<u>(28.536.201)</u>	<u>(26.919.614)</u>

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN KONSOLIDASIAN INTERIM (lanjutan)
 Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Periode yang Berakhir pada tanggal 30 September	
		2017	2016
LABA OPERASIONAL		24.641.705	23.148.709
PENDAPATAN NON OPERASIONAL - NETO	37	154.611	168.374
LABA SEBELUM BEBAN PAJAK		24.796.316	23.317.083
BEBAN PAJAK	2a, 38b, 38c	(4.256.062)	(4.341.938)
LABA PERIODE BERJALAN		20.540.254	18.975.145
Penghasilan komprehensif lainnya:			
Akun-akun yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi			
Pengukuran kembali atas program imbalan pasti		(45.099)	137.407
Pajak penghasilan terkait akun-akun yang tidak akan direklasifikasi ke laba rugi		11.275	(525.188)
Surplus revaluasi aset tetap	17	-	14.315.528
Akun-akun yang akan direklasifikasi ke laba rugi			
Selisih kurs karena penjabaran laporan keuangan dalam mata uang asing	2aj	27.868	(2.692)
Keuntungan (kerugian) yang belum direalisasi atas efek-efek dan Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah yang tersedia untuk dijual	2h	2.095.486	3.614.267
Pajak penghasilan terkait akun-akun yang akan direklasifikasi ke laba rugi		(487.309)	(899.636)
Penghasilan Komprehensif Lain Periode Berjalan - Setelah Pajak		1.602.221	16.639.686
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN		22.142.475	35.614.831
LABA PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		20.508.121	18.950.861
Kepentingan non-pengendali		32.133	24.284
TOTAL		20.540.254	18.975.145
TOTAL PENGHASILAN KOMPREHENSIF PERIODE BERJALAN YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA:			
Pemilik entitas induk		22.091.740	35.572.719
Kepentingan non-pengendali		50.735	42.112
TOTAL		22.142.475	35.614.831
LABA PERIODE BERJALAN PER SAHAM DASAR YANG DAPAT DIATRIBUSIKAN KEPADA PEMILIK ENTITAS INDUK (dalam Rupiah penuh)	2ah, 49	838,87	775,16

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM
Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Modal Dilempakan dan disetor penuh	Tambah Modal Disetor/ Agio Saham	Kurs karena Penjabaran Laporan Keuangan dalam Mata Uang Asing	Keuntungan (Kerugian) yang Belum Direalisasi atas Efek-efek dan Obligasi	Keuntungan (Kerugian) Pengukuran Kembali	Surplus Revaluasi Aset Tetap - Setelah Ditetapkan Penggunaannya	Saham Treasuri	Saldo Laba	Belum Ditetapkan Penggunaannya	Total Ekuitas Pemilik Entitas Induk	Kepentingan Non Pengendali	Total Ekuitas
Saldo pada tanggal 31 Desember 2015	6.167.291	2.773.858	49.069	(1.145.471)	541.468	18.115.741	(2.286.375)	88.617.280	112.832.861	294.318	113.127.179	
Dampak penyajian kembali entitas anak	-	-	-	-	-	-	-	(49.155)	(49.155)	-	(49.155)	
Labanya periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	18.950.861	18.950.861	24.284	18.975.145	
Penghasilan komprehensif lainnya	-	(2.692)	(2.696)	2.696.365	103.492	13.824.692	-	-	16.621.857	17.829	16.639.686	
Total penghasilan komprehensif untuk periode berjalan	-	(2.692)	(2.696)	2.696.365	103.492	13.824.692	-	18.950.861	35.572.718	42.113	35.614.831	
Pembagian laba Dividen	-	-	-	-	-	-	-	(7.619.322)	(7.619.322)	-	(7.619.322)	
Reklasifikasi Cadangan Tujuan Modal saham diperoleh kembali (saham treasuri)	-	-	-	-	-	-	(132.573)	15.093.057	(132.573)	-	(132.573)	
Saldo pada tanggal 30 September 2016	6.167.291	2.773.858	48.377	1.550.894	644.960	31.022.684	(2.418.948)	114.992.721	140.604.629	336.431	140.940.960	

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN PERUBAHAN EKUITAS KONSOLIDASIAN INTERIM (lanjutan)
Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Keuntungan (Kerugian)		Keuntungan yang Belum Diresalisasi		Keuntungan (Kerugian) Pengukuran Kembali		Saldo Laba		Total Ekuitas Penilik Entitas Induk	Kepentingan Non Pengendali	Total Ekuitas		
	31 Desember 2016	30 September 2017	31 Desember 2016	30 September 2017	31 Desember 2016	30 September 2017	31 Desember 2016	30 September 2017					
Saldo pada tanggal 31 Desember 2016	6.167.291	2.773.898	23.490	75.618	665.870	(2.416.949)	13.824.692	3.022.685	122.286.786	20.508.121	146.421.342	391.248	146.812.590
Labas periode berjalan	-	-	-	-	-	-	-	-	20.508.121	-	20.508.121	32.133	20.540.254
Pembelian kompromisif lainnya	20,291	-	27.869	1.589.210	(33.460)	-	-	-	-	-	1.593.618	18.602	1.602.220
Total pembelian kompromisif untuk periode berjalan	-	-	27.869	1.589.210	(33.460)	-	-	-	20.508.121	-	22.091.739	50.735	22.142.474
Pembagian laba Dividen	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.478.309)	-	(10.478.309)	(5.195)	(10.483.504)
Efek perubahan kepemilikan atas pihak pengendali BRI/Agro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	140.474	140.474
Saldo pada tanggal 30 September 2017	6.187.291	2.773.898	51.359	1.664.828	632.410	(2.416.949)	13.824.692	3.022.685	132.316.598	20.508.121	158.034.772	577.262	158.612.034

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian Interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian Interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM
 Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

Catatan	Periode yang Berakhir pada tanggal 30 September	
	2017	2016
ARUS KAS DARI KEGIATAN OPERASI		
Pendapatan yang diterima		
Penerimaan bunga dan investasi	75.311.008	68.441.400
Pendapatan syariah	2.080.904	1.948.517
Pendapatan premi	1.878.772	1.779.986
Beban yang dibayar		
Beban bunga	(20.820.596)	(19.577.910)
Beban syariah	(915.417)	(764.961)
Beban klaim	(1.811.974)	(1.751.704)
Penerimaan kembali aset yang telah dihapusbukukan	3.147.224	3.043.901
Pendapatan operasional lainnya	10.376.894	8.891.184
Beban operasional lainnya	(25.450.131)	(26.765.806)
Pendapatan non operasional – neto	145.747	208.910
Pembayaran pajak penghasilan badan dan tagihan pajak	(7.703.496)	(6.644.205)
Arus kas sebelum perubahan dalam aset dan liabilitas operasi	36.238.935	28.809.312
Perubahan dalam aset dan liabilitas operasi:		
(Kenaikan) penurunan aset operasi:		
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain	-	92.610
Efek-efek dan Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah yang diukur pada nilai wajar melalui laporan laba rugi	(444.396)	(1.406.267)
Tagihan wesel ekspor	3.183.292	(2.578.925)
Efek-efek yang dibeli dengan janji dijual kembali	(19.617.998)	(2.960.628)
Kredit yang diberikan	(37.030.064)	(52.452.977)
Piutang dan pembiayaan syariah	(189.850)	(1.143.916)
Piutang Pembiayaan Sewa	116.469	(2.171.958)
Aset lain-lain	(6.543.599)	(2.357.801)
Kenaikan (penurunan) liabilitas operasi:		
Liabilitas segera	1.400.277	21.489
Simpanan nasabah:		
Giro	(25.240.357)	2.252.468
Giro <i>Wadiah</i>	326.337	(32.491)
Tabungan	5.716.356	523.330
Tabungan <i>Wadiah</i>	226.752	239.434
Tabungan <i>Mudharabah</i>	174.618	190.921
Deposito berjangka	32.236.434	21.524.449
Deposito berjangka <i>Mudharabah</i>	2.637.533	1.149.829
Simpanan dari bank lain dan lembaga keuangan lainnya	7.035.602	(1.843.221)
Efek-efek yang dijual dengan janji dibeli kembali	(871.890)	(2.157.808)
Liabilitas lain-lain	1.539.238	2.805.753
Kas Neto yang Diperoleh dari / (Digunakan untuk) Kegiatan Operasi	893.689	(11.496.397)

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

LAMPIRAN 8

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
LAPORAN ARUS KAS KONSOLIDASIAN INTERIM (lanjutan)
 Untuk Periode 9 (sembilan) Bulan Yang Berakhir Pada Tanggal 30 September 2017
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	Periode yang Berakhir pada tanggal	
		30 September	
		2017	2016
ARUS KAS DARI KEGIATAN INVESTASI			
Hasil penjualan aset tetap		8.864	5.339
Penerimaan dividen	16	32	224
Perolehan aset tetap	17	(1.197.806)	(2.375.951)
Penurunan efek-efek dan Obligasi			
Rekapitalisasi Pemerintah yang tersedia untuk dijual dan dimiliki hingga jatuh tempo		(15.077.865)	(1.655.219)
Kas Neto yang Digunakan untuk Kegiatan Investasi		(16.266.775)	(4.025.607)
ARUS KAS DARI KEGIATAN PENDANAAN			
Pembayaran pinjaman yang diterima		(11.137.898)	(9.231.908)
Pembelian kembali saham beredar (saham treasury)		-	(132.573)
Pembayaran pinjaman subordinasi		-	(10.686)
Penerimaan dan pembayaran atas surat berharga yang diterbitkan - neto		6.737.696	9.954.702
Pembagian laba untuk dividen		(10.478.309)	(7.619.322)
Kas Neto yang Digunakan untuk Kegiatan Pendanaan		(14.878.511)	(7.039.787)
PENURUNAN NETO KAS DAN SETARA KAS		(30.251.597)	(22.561.791)
PENGARUH PERUBAHAN KURS MATA UANG ASING		59.225	(7.284)
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE		188.654.879	163.388.757
KAS DAN SETARA KAS AKHIR PERIODE		158.462.507	140.819.682
Kas dan Setara Kas akhir periode terdiri dari:	2a		
Kas	3	21.668.931	23.076.640
Giro pada Bank Indonesia	4	56.350.523	51.237.584
Giro pada bank lain	5	7.287.147	14.905.989
Penempatan pada bank lain – jangka waktu jatuh tempo 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal perolehan	6	38.208.026	43.403.206
Sertifikat Bank Indonesia dan Sertifikat Deposito Bank Indonesia – jangka waktu jatuh tempo 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal perolehan	7	34.947.880	8.196.263
Total Kas dan Setara Kas		158.462.507	140.819.682

Catatan atas laporan keuangan konsolidasian interim terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan konsolidasian interim secara keseluruhan.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
Tanggal 30 September 2017 dan untuk Periode 9 (sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
 (Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI

a. Dasar penyusunan laporan keuangan konsolidasian

Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan konsolidasian pada tanggal dan untuk periode 9 (sembilan) bulan yang berakhir pada tanggal 30 September 2017 disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, yang mencakup Pernyataan dan peraturan Bapepam-LK No. VIII.G.7 lampiran keputusan Ketua Bapepam-LK No. KEP-347/BL/2012 tanggal 25 Juni 2012 tentang "Penyajian dan Pengungkapan Laporan Keuangan Emiten atau Perusahaan Publik".

Laporan keuangan konsolidasian disusun sesuai dengan PSAK No. 1 (Revisi 2013), "Penyajian Laporan Keuangan" yang berlaku efektif sejak 1 Januari 2015.

BRIS (entitas anak) yang beroperasi dalam bidang perbankan dengan prinsip syariah disajikan sesuai dengan PSAK No. 101 tentang "Penyajian Laporan Keuangan Syariah", PSAK No. 102 (Revisi 2013) tentang "Akuntansi Murabahah", PSAK No. 104 tentang "Akuntansi Istishna", PSAK No. 105 tentang "Akuntansi Mudharabah", PSAK No. 106 tentang "Akuntansi Musyarakah" dan PSAK No. 107 tentang "Akuntansi Ijarah" yang menggantikan PSAK No. 59 tentang "Akuntansi Perbankan Syariah" yang berkaitan dengan pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan untuk topik tersebut, PSAK No. 110 tentang "Akuntansi Sukuk" dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) yang diterbitkan oleh Bank Indonesia dan Ikatan Akuntan Indonesia (IAI).

Laporan keuangan konsolidasian telah disajikan berdasarkan nilai historis, kecuali untuk beberapa akun yang dinilai menggunakan dasar pengukuran lain sebagaimana dijelaskan pada kebijakan akuntansi dari akun tersebut. Laporan keuangan konsolidasian disusun dengan dasar akrual, kecuali pendapatan dari *istishna* dan bagi hasil dari pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* serta laporan arus kas konsolidasian.

Laporan arus kas konsolidasian disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Untuk keperluan laporan arus kas konsolidasian, yang termasuk kas dan setara kas terdiri dari kas, giro pada Bank Indonesia dan giro pada bank lain, penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain, Sertifikat Bank Indonesia dan Sertifikat Deposito Bank Indonesia yang jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang sejak tanggal perolehan, sepanjang tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima serta tidak dibatasi penggunaannya.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam laporan keuangan konsolidasian adalah mata uang Rupiah (Rp). Angka-angka yang disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian, kecuali dinyatakan lain, dibulatkan dalam jutaan Rupiah.

b. Prinsip konsolidasian

Laporan keuangan konsolidasian meliputi laporan keuangan BRI dan entitas anak yang mayoritas sahamnya dimiliki atau dikendalikan oleh BRI.

Dalam hal pengendalian terhadap entitas anak dimulai atau diakhiri dalam suatu periode berjalan maka hasil usaha entitas anak yang diperhitungkan ke dalam laporan keuangan konsolidasian hanya sebatas hasil pada saat pengendalian tersebut mulai diperoleh atau hingga saat pengendalian itu berakhir.

Pengendalian didapat ketika BRI terekspos atau memiliki hak atas imbal hasil variabel dari keterlibatannya dengan entitas anak dan memiliki kemampuan untuk mempengaruhi imbal hasil tersebut melalui kekuasaannya atas entitas anak.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
Tanggal 30 September 2017 dan untuk Periode 9 (sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI (lanjutan)

aa. Pendapatan dan beban bunga

Jika aset keuangan atau kelompok aset keuangan serupa telah diturunkan nilainya sebagai akibat kerugian penurunan nilai, maka pendapatan bunga yang diperoleh setelahnya diakui berdasarkan suku bunga yang digunakan untuk mendiskonto arus kas masa datang dalam menghitung kerugian penurunan nilai.

ab. Pendapatan provisi dan komisi

Pendapatan provisi dan komisi yang berkaitan langsung dengan kegiatan pemberian kredit, atau pendapatan provisi dan komisi yang berhubungan dengan jangka waktu tertentu, diamortisasi sesuai dengan jangka waktu kontrak menggunakan suku bunga efektif dan diklasifikasikan sebagai bagian dari pendapatan bunga pada laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain konsolidasian.

Pendapatan provisi dan komisi yang tidak berkaitan dengan kegiatan pemberian kredit atau suatu jangka waktu dan/atau terkait dengan pemberian suatu jasa, diakui sebagai pendapatan pada saat terjadinya transaksi dan dicatat pada akun pendapatan operasional lainnya.

ac. Pendapatan dan beban syariah

Pendapatan syariah terdiri dari pendapatan dari transaksi piutang *murabahah*, *istishna*, *ijarah* dan pendapatan bagi hasil dari pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah*.

Pendapatan dari transaksi *ijarah* diakui dengan menggunakan metode akrual. Pendapatan dari transaksi *istishna* dan bagi hasil dari pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* diakui pada saat angsuran diterima secara tunai. Beban berdasarkan prinsip syariah terdiri dari beban bagi hasil *mudharabah* dan beban bonus *wadiah*.

Pendapatan atas piutang *murabahah* menggunakan metode *margin* efektif. *Margin* efektif adalah *margin* yang secara tepat mendiskontokan estimasi pembayaran atau penerimaan kas di masa datang selama perkiraan umur dari piutang *murabahah*. Pada saat menghitung *margin* efektif, BRIS mengestimasi arus kas di masa datang dengan mempertimbangkan seluruh persyaratan kontraktual dalam instrumen keuangan tersebut, tetapi tidak mempertimbangkan kerugian piutang di masa mendatang. Perhitungan ini mencakup seluruh komisi, provisi dan bentuk lain yang diterima oleh para pihak dalam kontrak yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari *margin* efektif, biaya transaksi, dan seluruh premi atau diskon lainnya.

Pendapatan bagi hasil pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* diakui pada saat diterima atau dalam periode terjadinya hak bagi hasil sesuai porsi bagi hasil (nisbah) yang disepakati.

ad. Pendapatan premi dan beban klaim

Premi kontrak asuransi jangka pendek diakui sebagai pendapatan dalam periode kontrak sesuai dengan proporsi jumlah proteksi asuransi yang diberikan. Premi kontrak asuransi bukan jangka pendek diakui sebagai pendapatan pada saat jatuh tempo dari pemegang polis. Premi yang diterima sebelum diterbitkan polis asuransi atau tanggal premi jatuh tempo dicatat sebagai titipan premi.

Premi terkait kontrak investasi dan jumlah komponen risiko keuangan kontrak asuransi dicatat sebagai deposit melalui laporan posisi keuangan konsolidasian sebagai penyesuaian terhadap akun liabilitas kontrak investasi.

Premi reasuransi bruto diakui sebagai beban pada saat dibayarkan atau pada tanggal di mana polis tersebut efektif.

PT BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk DAN ENTITAS ANAK
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN KONSOLIDASIAN INTERIM
Tanggal 30 September 2017 dan untuk Periode 9 (sembilan) Bulan yang Berakhir pada Tanggal Tersebut
(Disajikan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

17. ASET TETAP (lanjutan)

Penilaian atas tanah dilakukan oleh penilai independen eksternal KJPP Abdullah, Fitriantoro dan Rekan, KJPP Aditya, Iskandar dan Rekan, KJPP Aksa, Nelson dan Rekan, KJPP Immanuel, Johnny dan Rekan, KJPP Iwan Bachron dan Rekan, KJPP Nanang, Rahayu dan Rekan, KJPP Pung's Zulkarnain dan Rekan, KJPP Satria, Iskandar, Setiawan dan Rekan serta KJPP Toha, Okky, Heru dan Rekan, dengan berbagai tanggal penilaian. Pada tanggal-tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016, jika tanah diukur menggunakan model biaya, nilai tercatatnya masing-masing sebesar Rp1.789.683 dan Rp1.538.053.

Manajemen berpendapat bahwa tidak terdapat penurunan nilai aset tetap dan jumlah nilai pertanggungan asuransi cukup untuk menutup risiko kerugian yang mungkin timbul atas aset tetap pada tanggal-tanggal 30 September 2017 dan 31 Desember 2016.

18. ASET LAIN-LAIN

Aset lain-lain terdiri atas:

	30 September 2017	31 Desember 2016
<u>Rupiah</u>		
Tagihan kepada Pemerintah terkait pemberian KUR generasi II	3.510.693	595.562
Wesel tagih	2.074.549	1.479.420
Tagihan terkait dengan transaksi ATM dan kartu kredit	2.072.345	1.726.840
Estimasi tagihan pajak (Catatan 38b)	1.620.287	63.170
Biaya dibayar di muka	1.734.430	632.266
Aktiva tetap yang belum didistribusikan	1.329.830	1.169.654
Piutang bunga		
Efek-efek	1.020.918	725.662
Obligasi Rekapitalisasi Pemerintah	203.741	417.562
Penempatan pada Bank Indonesia dan bank lain	6.359	80.864
Lain-lain	26.954	76.757
Sewa kantor, gudang, dan ruang kelas	917.910	845.247
Aset ljarah	862.906	286.181
Persekot intern	602.576	611.471
Beban yang ditangguhkan untuk pinjaman karyawan (Catatan 12f)	597.308	565.480
Tagihan kepada Perum Bulog	374.472	328.559
Aset reasuransi	241.758	232.332
Persediaan kantor	235.521	296.038
Pendapatan yang masih harus diterima berdasarkan prinsip syariah	202.871	170.519
Properti investasi	112.251	112.251
Agunan yang diambil alih	95.848	257.769
Tagihan pinalti pokok dan bunga kredit	65.544	68.009
Piutang premi	43.305	46.511
Lain-lain	2.608.051	1.639.761
	20.560.427	12.427.885