

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# AKUNTANSI LEMBAGA KEUANGAN ISLAM

## SESI 9:

### *Akuntansi Akad Ijarah*

Achmad Zaky, MSA., Ak., SAS., CMA

# DEFINISI

- **Bahasa:** “*al Ajru*” = *al ‘Iwadhu* (kompensasi)
- **Terminologi:** akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri. (*DSN MUI 09/2000 & PSAK 107 par 4*)

# OBJEK IJARAH

Obyek ijarah adalah **manfaat** dari **Penggunaan** aset berwujud atau tidak berwujud.

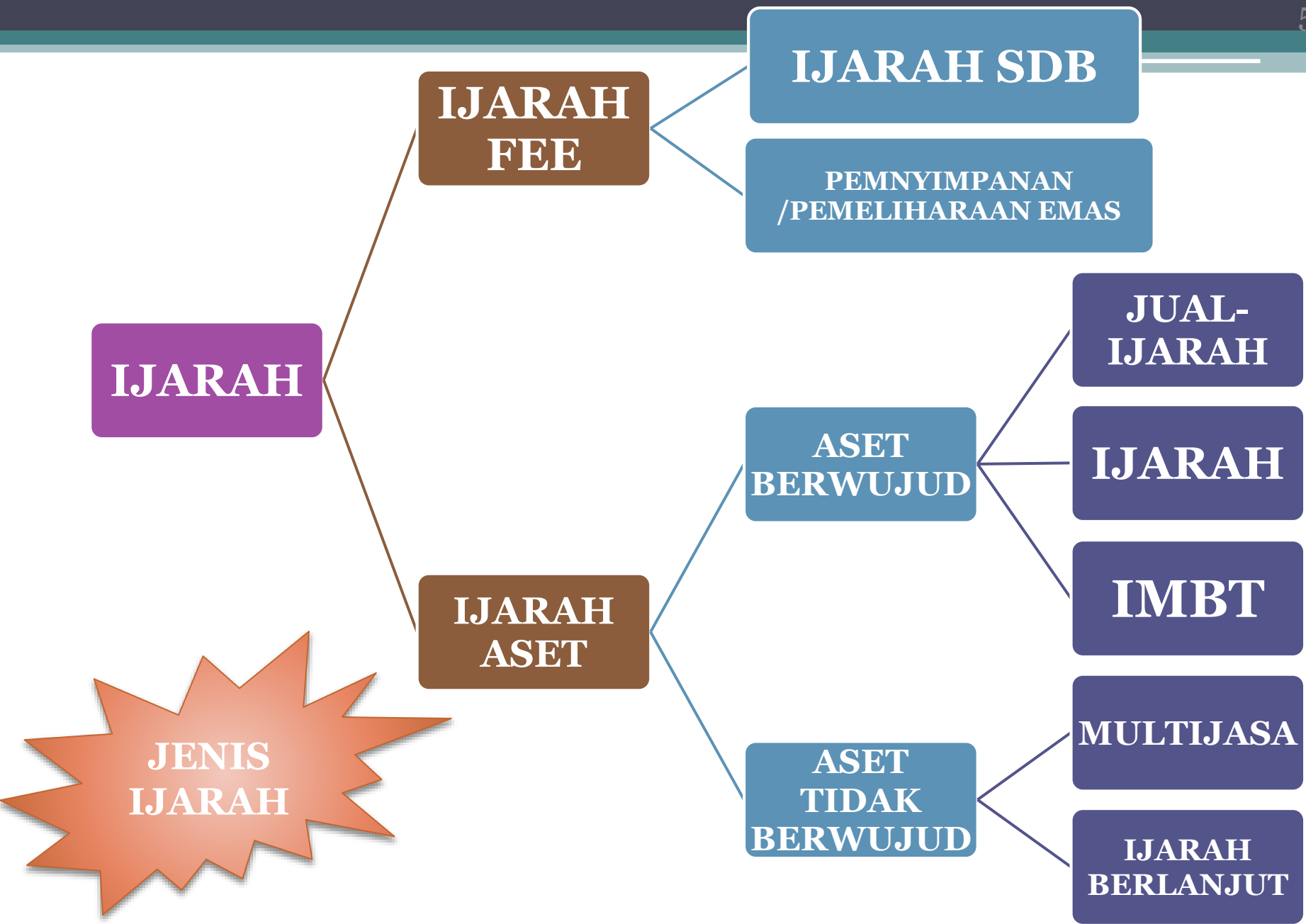
Maka:

**Tanggung jawab** pemeliharaan berada **pada** pemilik obyek ijarah (**pemberi sewa**)

- ✓ Ijarah => sesuai kebijakan LKS
- ✓ IMBT => sama dng masa sewa



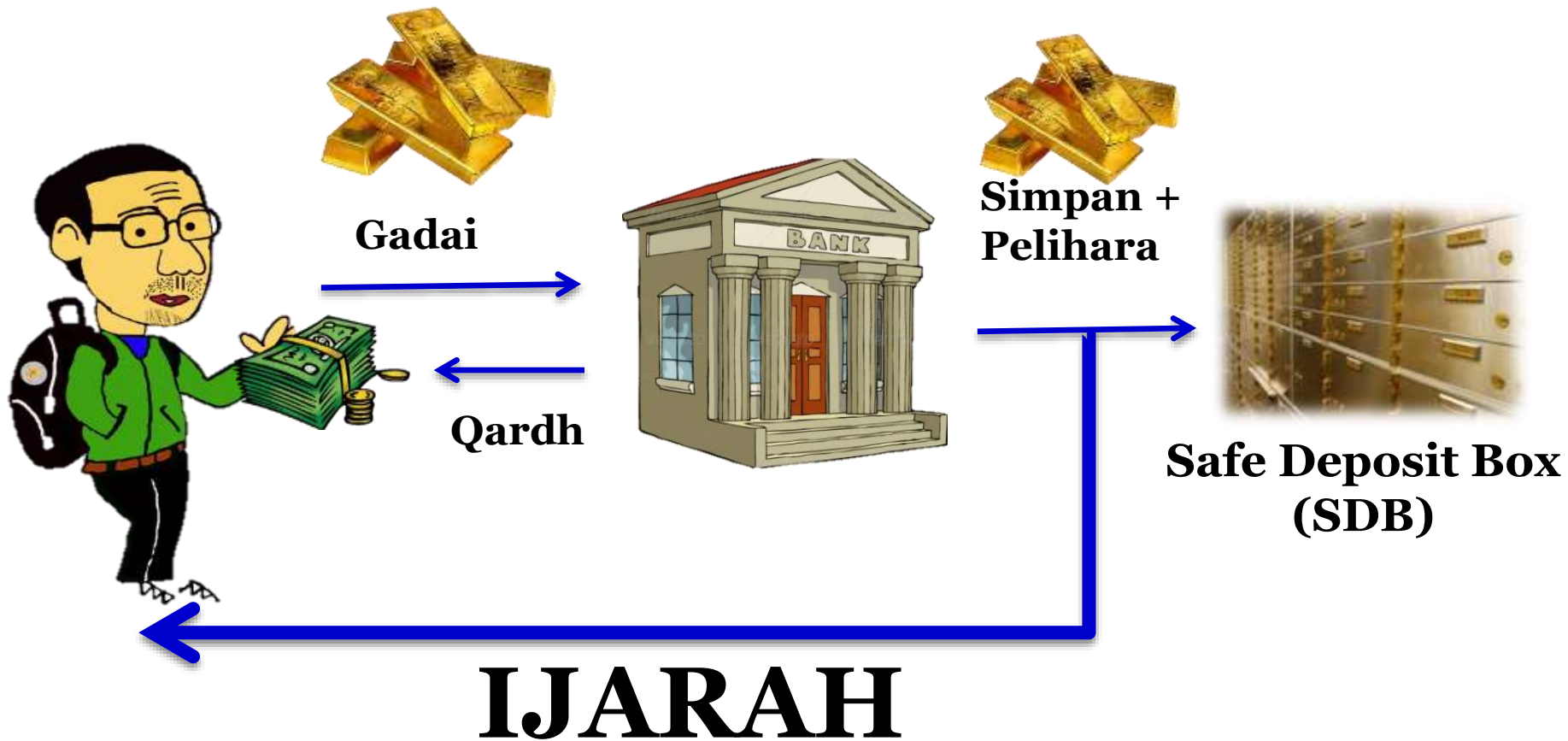
(7) Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah (Fatwa DSN)



## IJARAH BERDASARKAN MANFAAT OBYEK

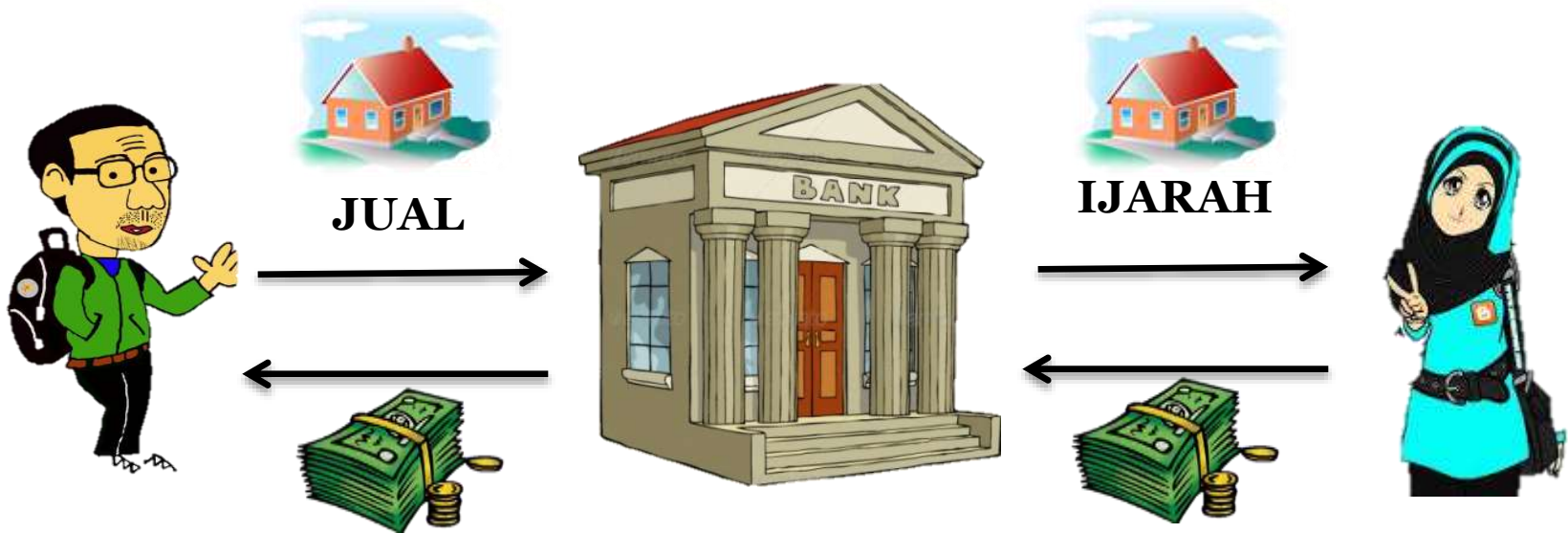
- ***Ijarah Fee*** yaitu akad ijarah yang menjadikan jasa sebagai obyek manfaat yang disewakan. Pendapatan yang diperoleh berupa fee atas **jasa** yang telah diberikan oleh pemilik **obyek** kepada penyewa.
- ***Ijarah Aset*** yaitu akad ijarah yang menjadi **aset sebagai obyek manfaat** yang disewakan.

# Ijarah Fee: Ijarah Pemeliharaan Emas (Fatwa DSN No 25 & 26 Tahun 2002)



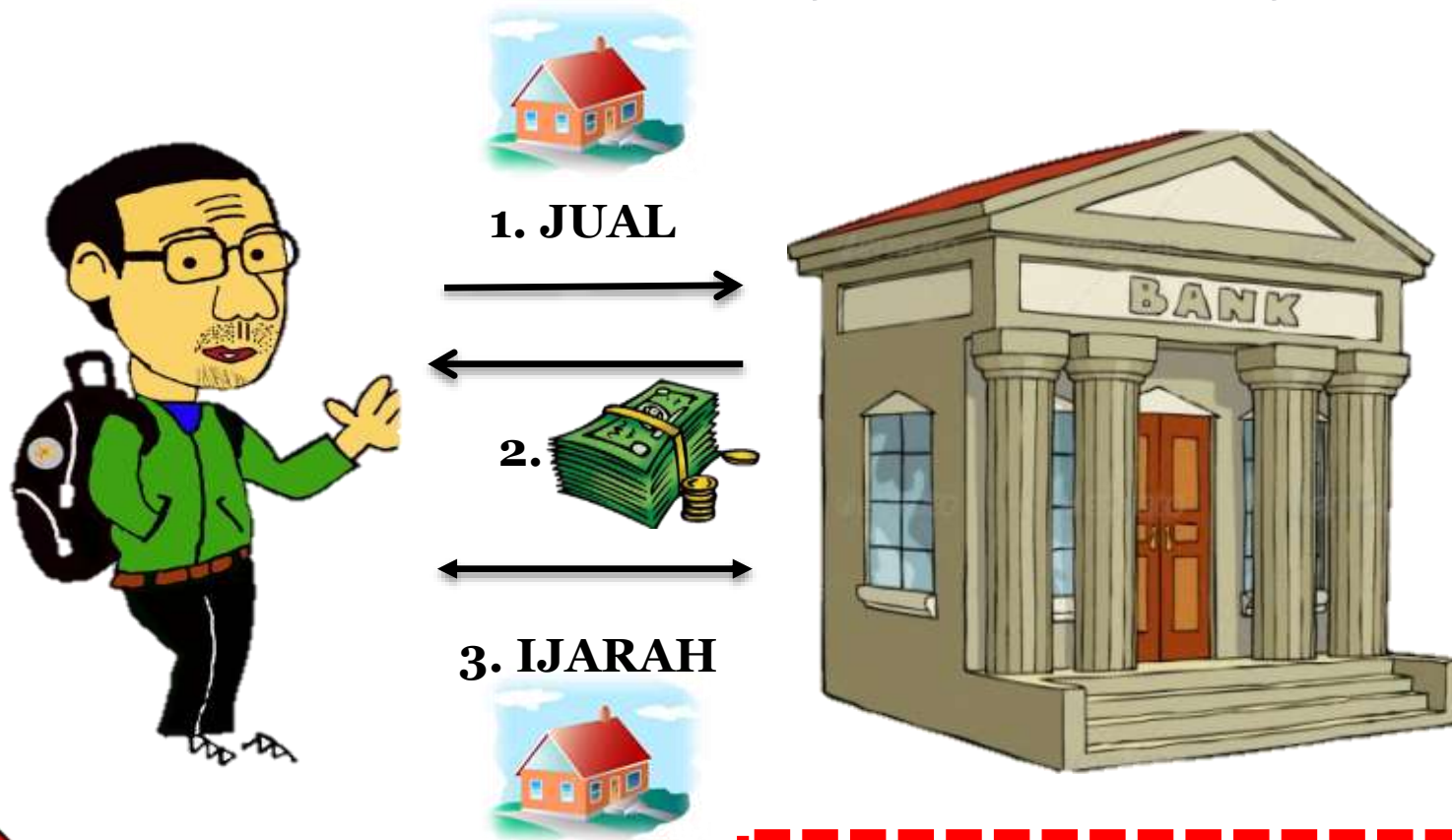
# Ijarah Aset : Aset Berwujud - Jual Ijarah

Kombinasi akad penjualan yang dilanjutkan dengan sewa menyewa





# Ijarah Aset : Aset Berwujud - Jual Ijarah



**TRANSAKSI**

Kecuali : Pengalihan Utang dari  
Konvensional ke Bank Syariah  
Fatwa DSN MUI No 31/2002

Ijarah Aset : Aset Berwujud

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (Fatwa DSN MUI No 27/2002)

**perjanjian sewa-menyewa** yang disertai dengan **opsi pemindahan hak milik** atas benda yang disewa, kepada penyewa, **setelah selesai masa sewa**

**Pemindahan** : (1) Hibah (2) Jual-Beli

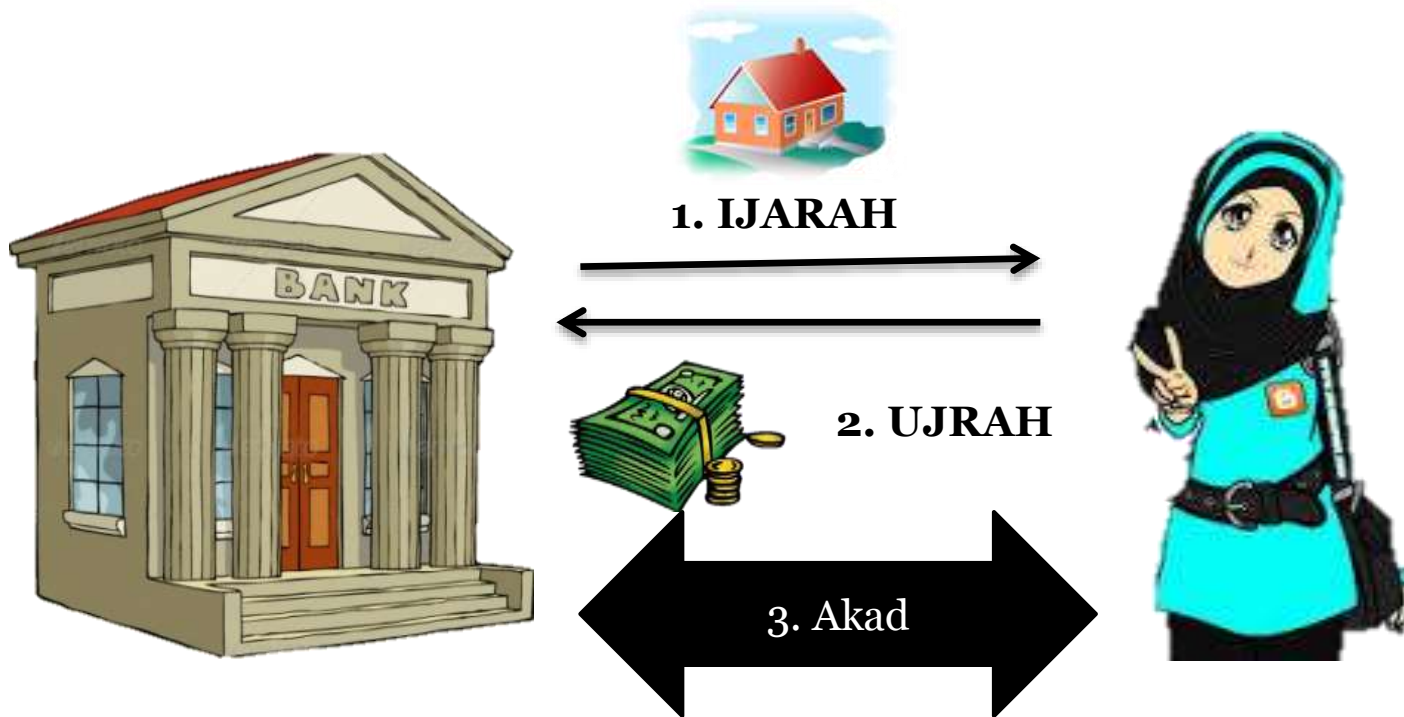
**Opsi (*wa'ad*)** : Disepakati diawal dan tidak mengikat

# IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK

dilakukan **jika seluruh pembayaran sewa telah diselesaikan** dan dengan membuat akad terpisah secara:

- Hibah
- Penjualan sebelum masa akad berakhir
- Penjualan setelah masa akad berakhir
- Penjualan bertahap

# Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT)



**PEMINDAHAN  
KEPEMILIKAN**

**1. Hibah**

**2. Penjualan**

# Ijarah Aset : Aset Tak Berwujud - Ijarah Lanjut



# Ijarah Aset : Aset Tak Berwujud - Multijasa

pembiayaan yang diberikan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu Jasa. (Fatwa DSN 44/2004)

Pembiayaan *Multijasa* **adalah penyediaan dana atau tagihan** yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi *multijasa* dengan **menggunakan akad *ijarah*** berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah pembiayaan untuk melunasi hutang/kewajibannya sesuai dengan akad.  
(PKES,2013)

**AKUNTANSI  
PEMILIK  
OBJEK IJARAH**

# Biaya Perolehan

- Obyek ijarah diakui:
  - Pada saat diperoleh
  - Sebesar biaya perolehan
- Biaya perolehan obyek yang berupa aset tetap mengacu ke PSAK 16 : Aset tetap dan aset tidak berwujud mengacu ke PSAK 19: Aset Tidak Berwujud. (prgf – 10)



# Penyusutan (PSAK 107 par 12)

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.

# Metode Penyusutan

Pengaturan penyusutan obyek ijarah yang berupa :

- aset tetap sesuai dengan PSAK 16: Aset Tetap dan
- amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: Aset Tidak Berwujud (prgf – 13)

Metode dapat berupa:

- metode garis lurus (straight line method),
- metode saldo menurun (diminishing balance method)
- metode jumlah unit (sum of the unit method). (psak 16 prg 65)

# Amortisasi Aktiva Tidak Berwujud

**Jika** pola tersebut **tidak dapat ditentukan secara andal**, maka harus digunakan **metode garis lurus.....** dst (psak 19, prg 67)

# Biaya Perbaikan

- merupakan **tanggung jawab pemilik.**
- Perbaikan **dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa** atas persetujuan pemilik. (prgf – 18)



# Biaya Pemeliharaan PSAK 107 par 16-17

1. tidak rutin → diakui pada saat terjadinya;
2. **jika dilakukan penyewa** dengan persetujuan pemilik, maka **biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui sebagai beban** pada saat terjadinya; dan
3. **IMBT melalui penjualan secara bertahap** biaya perbaikan dimaksud (a) dan (b) **ditanggung** pemilik maupun penyewa **sebanding dengan bagian kepemilikan** masing-masing atas obyek ijarah.

# Pendapatan Sewa

- diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa. (prgf – 14)
- Piutang pendapatan sewa → diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan. (prgf – 15)

# CONTOH PERHITUNGAN IJARAH

Sumber: Wiroso,2013

## Contoh perhitungan Ijarah

Pada tanggal 10 Maret 2008, LKS Mitra Mandiri melakukan transaksi Ijarah dengan data-data sebagai berikut:

A	Jenis Akad (pertama)	:	<b>Ijarah</b>
	Nama Penyewa	:	Hasan
	Jenis barang yang disewa	:	Kijang Inova
	Harga barang perolehan	:	Rp. 120.000.000,--
	Nilai sisa / residual value	:	Rp. 1
	Total pembayaran sewa per thn	:	Rp. 28.800.000 (Rp. 2.400.000 / bln)
	Uang muka sewa dari penyewa	:	Rp. 14.400.000 ( 6 bulan sewa)
	Jangka waktu sewa	:	1 (satu) tahun
	Biaya administrasi	:	Rp. 300.000,--
	Pengikatan	:	Dibawah tangan



## Perhitungan Penyusutan Ijarah

Perhitungan penyusutan obyek ijarah sbb:

Harga perolehan obyek ijarah	: Rp. 120.000.000
Umur ekonomis (masa penyusutan)	: <b>5 tahun (sesuai kebijakan)</b>
Metode penyusutan	: garis lurus (straight line method)

Rumus :

Harga perolehan – nilai residu

-----  
Masa penyusutan (umur ekonomis)

$$\text{Penyusutan} = \frac{120.000.000 - 1}{5} = 24.000.000 / \text{thn atau Rp. 2.000.000 / bln}$$

5

## Contoh perhitungan IMBT

B	Jenis Akad (kedua)	:	<b>Ijarah Muntahia Bittamlik (IMBT)</b>
	Nama Penyewa	:	Amir
	Jenis barang yang disewa	:	Kijang Inova
	Harga barang perolehan	:	Rp. 120.000.000,--
	Nilai sisa / residual value	:	Rp. 1
	Total pembayaran sewa per thn	:	Rp. 72.000.000 (Rp. 6.000.000 / bln)
	Uang muka sewa dari penyewa	:	Rp. 36.000.000 ( 6 bulan sewa)
	Jangka waktu sewa	:	<b>2 (satu) tahun</b>
	Opsi pengalihan kepemilikan	:	Akhir masa sewa
	Biaya administrasi	:	Rp. 300.000,--
	Pengikatan	:	Dibawah tangan

## Perhitungan Penyusutan IMBT

Perhitungan penyusutan yang dilakukan oleh pemilik obyek ijarah sbb:

- Harga perolehan obyek ijarah : Rp. 120.000.000  
 Umur ekonomis (masa penyusutan) : **2 tahun (sesuai masa sewa)**  
 Metode penyusutan : garis lurus (straight line method)

Rumus :

$$\frac{\text{Harga perolehan} - \text{nilai residu}}{\text{Masa penyusutan (umur ekonomis)}}$$

$$\text{Penyusutan} = \frac{120.000.000 - 1}{2} = 60.000.000 / \text{thn atau Rp. 5 juta / bln}$$



## Perhitungan harga sewa

### IJARAH

Keuntungan yang diharapkan : 20%	
Biaya penyusutan : $120.000.000 / 5 =$ Rp. 24.000.000 per thn	
Perhitungan harga sewa Ijarah sbb:	
Harga Perolehan Obyek Ijarah per thn	Rp. 24.000.000
Keuntungan : 20% x Rp. 24.000.000	Rp. 4.800.000
	-----
Harga sewa per tahun	Rp. 28.800.000
Atau sebesar Rp. 2.400.000 per bln	

### IMBT

Keuntungan yang diharapkan : 20%	
Biaya penyusutan : $120.000.000 / 2 =$ Rp. 60.000.000 per thn	
Perhitungan harga sewa IMBT adalah sebagai berikut:	
Harga perolehan obyek IMBT	Rp. 60.000.000
Keuntungan : 20% x Rp. 60.000.000	Rp. 12.000.000
	-----
Harga sewa per tahun	Rp. 72.000.000
Atau sebesar Rp. 6.000.000 per bln	

# Penyajian Dalam Laporan L/R

## Penyajian dalam Lap L/R

**IJARAH**

Pendapatan sewa	2.400.000
Pengeluaran biaya LKS	
Biaya penyusutan	2.000.000
Biaya pemeliharaan	500.000
Biaya lain	0
Total biaya bank	<u>2.500.000</u>
Pendapatan neto sewa (ijarah)	<b>(100.000)</b>

Pendapatan sewa IMBT	6.000.000
Pengeluaran biaya LKS	
Biaya penyusutan	5.000.000
Biaya pemeliharaan	500.000
Biaya lain	0
Total biaya bank	<u>5.500.000</u>
Pendapatan neto Sewa (IMBT)	<b>500.000</b>

**IMBT**

# AKUNTANSI PENYEWAWA

# Beban Ijarah

- Beban sewa diakui selama masa akad pada saat manfaat atas aset telah diterima. (prgf – 20)
- Utang sewa diukur sebesar jumlah yang harus dibayar atas manfaat yang telah diterima. (prgf – 21)
- **Biaya pemeliharaan** obyek ijarah yang **disepakati** dalam akad **menjadi tanggungan penyewa diakui sebagai beban** pada saat terjadinya. (prgf – 22)
- **Biaya pemeliharaan** obyek ijarah, dalam ijarah muntahiyah bittamlik **melalui penjualan obyek ijarah secara bertahap**, akan **meningkat sejalan dengan peningkatan kepemilikan obyek ijarah**. (prgf–23)

# Perpindahan Kepemilikan par 24

- **hibah**, maka penyewa mengakui aset dan keuntungan sebesar **nilai wajar** objek ijarah yang diterima;
- **pembelian sebelum masa akad berakhir**, maka penyewa mengakui aset sebesar **pembayaran sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati**;
- **pembelian setelah masa akad berakhir**, maka penyewa mengakui aset sebesar pembayaran yang disepakati; atau
- **pembelian objek ijarah secara bertahap**, maka penyewa mengakui aset sebesar **biaya perolehan** objek ijarah yang diterima.



# Penyajian

Pendapatan ijarah disajikan secara neto setelah dikurangi beban-beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya (prgf – 31)

## PENGUNGKAPAN (prgf 32 – 33)

32 Pemilik mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik, tetapi tidak terbatas, pada:

- (a) penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
  - (i) keberadaan wa'ad pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada wa'ad pengalihan kepemilikan);
  - (ii) pembatasan-pembatasan, misalnya ijarahlanjut;
  - (iii) agunan yang digunakan (jika ada);
- (b) nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset ijarah;
- (c) keberadaan transaksi jual-dan-ijarah (jika ada)

## PENGUNGKAPAN (prgf 32 – 33)

33. Penyewa mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik, tetapi tidak terbatas, pada:
- (a) penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
    - (i) total pembayaran;
    - (ii) keberadaan wa'ad pemilik untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada wa'ad pemilik untuk pengalihan kepemilikan);
    - (iii) pembatasan-pembatasan, misalnya ijarahlanjut;
    - (iv) agunan yang digunakan (jika ada); dan
  - (b) keberadaan transaksi jual-dan-ijarah dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual-dan-ijarah).

# Ilustrasi Akuntansi Akad Ijarah

Sumber:

Nurhayati, Sri, dan Wasilah. 2011. Akuntansi Syariah di Indonesia – Edisi 2 Revisi

Wiroso. 2011. Akuntansi Transaksi Syariah.

# Kasus Ijarah

2 Januari 2007

37

Pemberi sewa dan penyewa menandatangani akad ijarah atas mobil selama 3 tahun. Disepakati bahwa pembayaran dilakukan setiap bulan sebesar Rp12.500

Lessor membeli mobil yang akan disewakan sebesar Rp 150.000 ke PT. Kenzie.

Saat pembelian aset dari PT. Kenzie

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Aset Ijarah	150.000				
Kas		150.000			

- Saat menerima pendapatan dari lessee dan pada setiap awal bulan

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Kas	12.500		Beban Sewa	12.500	
Pendapatan Sewa		12.500	Kas		12.500

## Kasus Ijarah

Pada akhir periode dilakukan alokasi untuk beban depresiasi selama 5 tahun sesuai masa manfaat mobil dengan metode garis lurus

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Beban Penyusutan	30.000				
Akumulasi Penyusutan		30.000			

Penyajian pada akhir tahun pertama untuk aset ijarah

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Aset Ijarah	150.000				
Akumulasi Penyusutan	30.000				
	120.000				

Pada saat akhir kontrak aset ijarah dikembalikan kepada pemberi sewa, sehingga dibuatkan ayat jurnal reklasifikasi

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Aset Nonkas (eks Ijarah)	150.000				
Aset Ijarah		150.000			

# Kasus Ijarah Muntahiya bit Tamlik (IMBT)

2 Januari 2007

39

Pemberi sewa dan penyewa menandatangani akad ijarah muntahiya bit tamlik atas mobil selama 3 tahun. Disepakati bahwa pembayaran dilakukan setiap bulan sebesar Rp12.500

Lessor membeli mobil yang akan disewakan sebesar Rp 150.000 ke PT. Kenzie, dan disepakati bahwa pada akhir masa sewa akan dibeli oleh penyewa. Saat pembelian aset dari PT. Kenzie

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Aset Ijarah	150.000				
Kas		150.000			

- Saat menerima pendapatan dari lessee dan pada setiap awal bulan

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Kas	12.500		Beban Sewa	12.500	
Pendapatan Sewa		12.500	Kas		12.500

## Kasus Ijarah Muntahiya bit Tamlik (IMBT)

Pada akhir periode pertama dilakukan alokasi untuk beban depresiasi selama 3 tahun **sesuai masa manfaat IMBT** dengan metode garis lurus

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Beban Penyusutan	50.000				
Akumulasi Penyusutan		50.000			

Penyajian pada akhir tahun pertama untuk aset ijarah. Jurnal untuk tahun ke 2 dan ke 3 sama dengan pencatatan di atas

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Aset Ijarah	150.000				
Akumulasi Penyusutan	50.000				
	100.000				



## Kasus Ijarah Muntahiya bit Tamlik (IMBT)

Pada akhir kontrak aset ijarah dijual kepada pemberi sewa secara tunai<sup>41</sup> Rp65.000. Dilakukan akad jual beli

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Kas	65.000		Aset Nonkas	65.000	
Akumulasi Penyusutan	150.000		Kas		65.000
Aset Ijarah		150.000			
Keuntungan Penjualan		65.000			

Apabila pada saat akhir kontrak aset ijarah dihibahkan dari pemberi sewa kepada penyewa dan nilai wajar Rp40.000

PEMBERI SEWA (LESSOR)			PENYEWA (LESSEE)		
Akumulasi Penyusutan	150.000		Aset Nonkas	40.000	
Aset Ijarah		150.000	Keuntungan/Modal		40.000

**Thank  
You**

*Mahalo*

**Kiitos**

*Tack*

**Toda**

**Grazie**

*Obrigado*

**Thanks**

**Takk**

**Gracias**

**Merci**