

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

AKUNTANSI DAN KEUANGAN SYARIAH

SESI 13:

Akuntansi Pegadaian Syariah dan Obligasi Syariah (Sukuk)

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

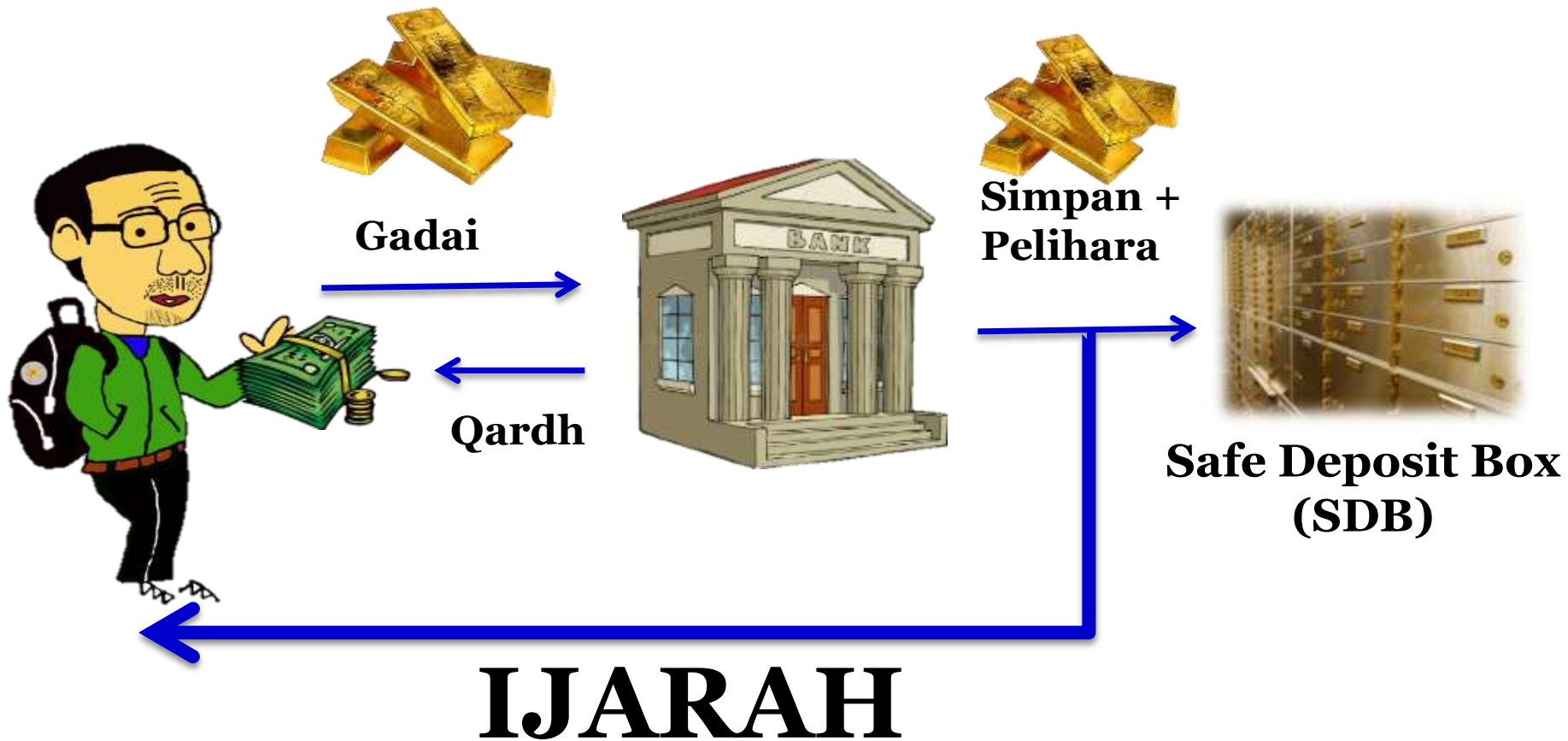


PEGADAIAN SYARIAH (RAHN)

PENGERTIAN AKAD RAHN

- **Bahasa:** tetap, kekal, jaminan
- **Terminologi:** menahan barang sebagai jaminan atas utang
- perjanjian pinjaman dengan jaminan atau dengan melakukan penahanan harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Barang gadaian baru dapat diserahkan kembali pada pihak yang berutang apabila utangnya sudah lunas

SKEMA RAHN (Fatwa DSN No 25 & 26 Tahun 2002)



KARAKTERISTIK AKAD RAHN

1. bertujuan agar pemberi pinjaman lebih mempercayai pihak yang berutang.
2. Biaya penyimpanan dan pemeliharaan adalah kewajiban pihak yang menggadaikan (Rahin),
3. Besarnya biaya ini harus berdasarkan pengeluaran riil, tidak boleh ditentukan berdasarkan jumlah pinjaman.

KARAKTERISTIK AKAD RAHN

4. barang gadaian tetap milik orang yang berutang.
5. Bila tidak dapat melunasinya maka barang gadaian dijual kemudian hasil penjualan bersih digunakan untuk melunasi utang dan biaya pemeliharaan yang terutang.
6. Apabila ada kelebihan antara harga jual barang gadaian dengan besarnya utang maka selisihnya diserahkan kepada yang berutang tapi apabila ada kekurangan maka yang berutang tetap harus membayar sisa utangnya tersebut.
7. Yang melakukan penjualan adalah ***pemilik***.

RUKUN RAHN



- **Pelaku** : cakap hukum, baligh
- **Obyek** yang digadaikan (marhun)
 - Dapat dijual dan nilainya seimbang,
 - Harus bernilai dan dapat dimanfaatkan,
 - Harus jelas dan dapat ditentukan secara spesifik,
 - Tidak terkait dengan orang lain, merupakan harta yang utuh dan agunan harus dapat diserahkan kepada pihak lain baik materinya maupun manfaatnya (Penerima gadai dapat mengambil manfaat).
 - Hutang (marhun bih), Nilai utang harus jelas demikian juga tanggal jatuh temponya
- **Ijab Kabul**, pernyataan dan ekspresi saling ridha/rela diantara pihak pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi moderen

RAHN dalam Praktik

24 NOVEMBER 2011 *Simulasi hitungan Gadai Emas* 24 NOVEMBER 2011
BRI Syariah

Nilai Taksiran : Rp 438.606/gram
Nilai Taksiran/gram : Rp 438.606/gram x 90 % = Rp 394.745/gram
Biaya Administrasi : 2-5 gram = Rp 12.500
25-30 gram = Rp 20.000
100-500 gram = Rp 60.000
Lebih dari 1 kilo gram = Rp 125.000
Biaya jasa titip: 1,25 % per gram tiap bulan
* KETERANGAN *

BERAT EMAS
100 GRAM

NILAI TAKSIRAN
Rp 438.606 x 100 gram = Rp 43.860.600

BIAYA SEWA :
1,25% X RP 39.470.000 = RP 493.375/BULAN

YANG DITERIMA NASABAH :
PEMBIAYAAN – BIAYA ADMINISTRASI
RP 39.470.000 - RP 60.000 = RP 39.410.000

NILAI PINJAMAN :
RP 43.860.600 X 90% = RP 39.470.000

BIAYA ADMINISTRASI :
RP 60.000 (100 GRAM)
* BISA DIBAYAR TERPISAH ATAU DIKURANGI NILAI TOTAL

KEBUN EMAS dalam Praktik

SIMULASI KEBUN EMAS		HARGA BELI 1 GRAM : RP 530.000			
EMAS KE	HARGA	GADAI (LTV 90%)	TITIP 4 BULAN	DANA TAMBAHAN	TOTAL DANA YANG DIPERLUKAN
1	Rp 53.000.000	Rp 47.700.000	Rp 662.500		Rp 53.662.500
2	Rp 53.000.000	Rp 47.700.000	Rp 662.500	Rp 5.300.000	Rp 5.962.500
3	Rp 53.000.000	Rp 47.700.000	Rp 662.500	Rp 5.300.000	Rp 5.962.500
4	Rp 53.000.000	Rp 47.700.000	Rp 662.500	Rp 5.300.000	Rp 5.962.500
5	Rp 53.000.000			Rp 5.300.000	Rp 5.300.000
			Rp 2.650.000	Rp 21.200.000	Rp 76.850.000

PANEN EMAS		HARGA JUAL 1 GRAM : RP 506.000		
EMAS KE	HARGA	TEBUS GADAI	SISA	TOTAL
1	Rp 50.600.000	Rp 47.700.000	Rp 2.900.000	Rp 2.900.000
2	Rp 50.600.000	Rp 47.700.000	Rp 2.900.000	Rp 5.800.000
3	Rp 50.600.000	Rp 47.700.000	Rp 2.900.000	Rp 8.700.000
4	Rp 50.600.000	Rp 47.700.000	Rp 2.900.000	Rp 11.600.000
5	Rp 50.600.000			

+ → TOTAL HASIL | Rp 62.200.00

SELISIH = TOTAL DANA YANG DIPERLUKAN - TOTAL HASIL = Rp 14.650.00

LABA / RUGI

-19,06%



AKUNTANSI GADAI SYARIAH (*RAHN*)

AKUNTANSI BAGI PIHAK PENERIMA GADAI

- Pada saat menyerahkan uang pinjaman

Dr. Piutang	xxx	
Cr. Kas		xxx

- Jika menerima biaya pemeliharaan

Dr. Kas	xxx	
Cr. Pendapatan		xxx

- Pada saat mengeluarkan biaya untuk pemeliharaan dan penyimpanan

Dr. Beban	xxx	
Cr. Kas		xxx

- Pada saat pelunasan uang pinjaman

Dr. Kas	xxx	
Cr. Piutang		xxx

AKUNTANSI BAGI PIHAK YG MENGGADAIKAN

Pada saat menerima uang pinjaman

Dr. Kas	xxx	
Cr. Utang		xxx

Bayar uang untuk biaya pemeliharaan dan penyimpanan

Dr. Beban	xxx	
Cr. Kas		xxx

Ketika dilakukan pelunasan atas utang:

Dr. Utang	xxx	
Cr. Kas		xxx

Pada saat penjualan barang gadai:

Dr. Kas		xxx	
Dr. Akumulasi penyusutan (apabila aset tetap)		xxx	
Dr. Kerugian (apabila rugi)		xxx	
Cr. Keuntungan (apabila untung)			xxx
Cr. Aset			xxx

OBLIGASI SYARIAH (SUKUK)

DEFINISI

- surat berharga berdasarkan prinsip syariah yang dikeluarkan Emiten kepada pemegang Obligasi Syariah sebagai bukti kepemilikan atau mewakili bagian tertentu yang mewajibkan Emiten untuk membayar pendapatan kepada pemegang Obligasi Syariah berupa bagi hasil/margin/fee serta membayar kembali dana obligasi pada saat jatuh tempo.
- ***Bagian tersebut dapat berupa:***
 - ***Aset berwujud tertentu***
 - ***Manfaat atas jasa atau aset berwujud tertentu baik yang sudah maupun yang akan datang***
 - ***Aset proyek tertentu***
 - ***Kegiatan investasi yang telah ditentukan***

Perbandingan Sukuk dengan Obligasi

Deskripsi	Sukuk	Obligasi
Dasar Hukum	- Undang-Undang	- Undang-Undang
Penerbit	- Pemerintah - Korporasi	- Pemerintah - Korporasi
Metode Penyerbitan	- Lelang - Bookbuilding - Private Placement	- Lelang - Bookbuilding - Private Placement
Kebertanahan Perdagangan	Tradable*	Tradable
Sifat Instrument	Sertifikat kepemilikan/ penyerahan atas aset	Pengakuan utang
Tipe Investor	Konvensional - Syariah	Konvensional
Penghasilan bagi Investor	Imbalan, bagi hasil, margin	Bunga/Kupon, Capital Gain
Dokumen yang diperlukan	- Dokumen Pasar Modal - Dokumen Syariah	Dokumen Pasar Modal
Underlying Asset	Perlu	Tidak Perlu
Penggunaan hasil penjualan (proceed)	Harus sesuai syariah	Sebas
Lembaga terkait	SPV, Trustee, Custodian, Agen Pembayar	Trustee, Custodian, Agen Pembayar
Syariah Endorsement	Perlu	Tidak perlu

Fatwa terkait Sukuk

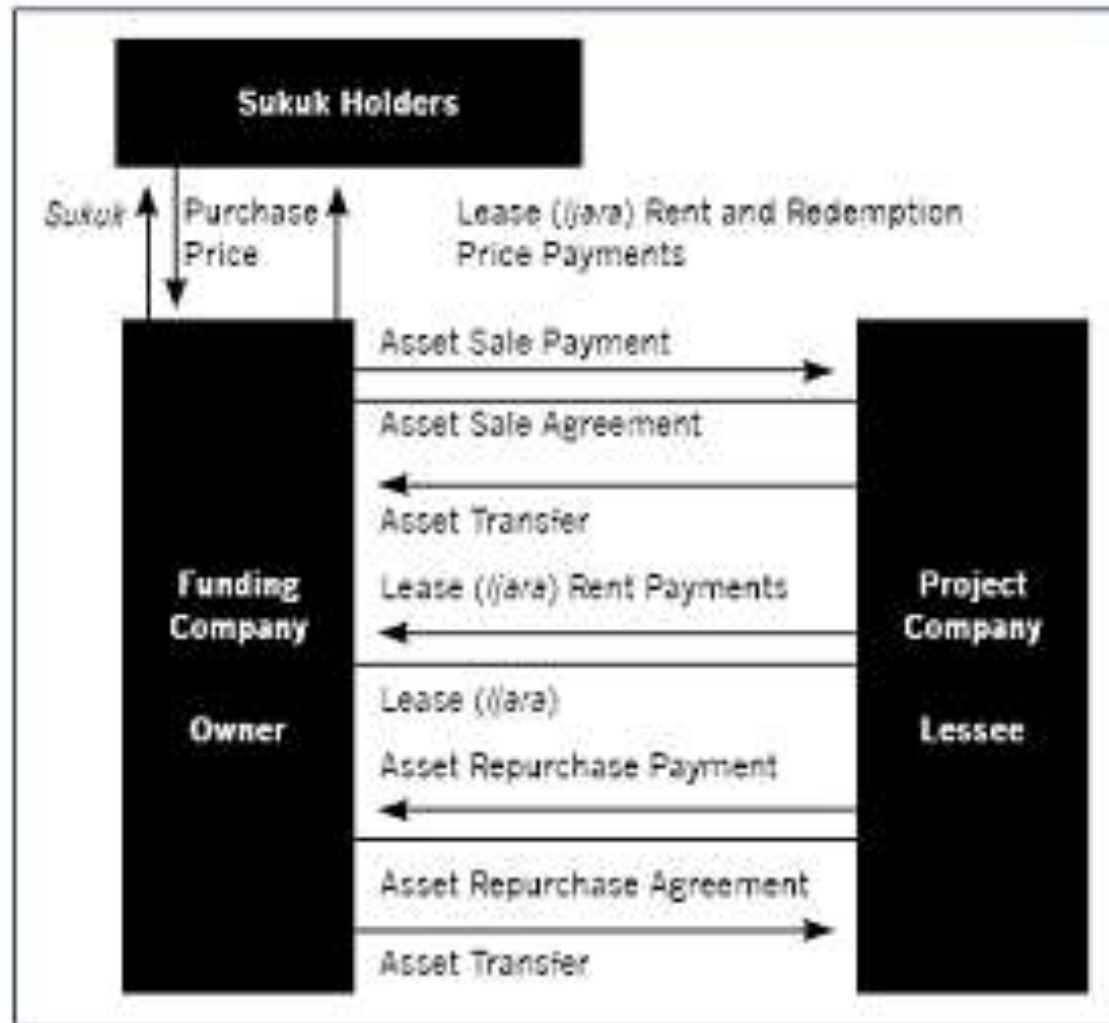
- No.32/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi syariah;
- No.33/DSN-MUI/IX/2002 tentang Obligasi syariah Mudharabah;
- No.41/DSN-MUI/III/2004 tentang Obligasi syariah Ijarah

Jenis Obligasi Syariah

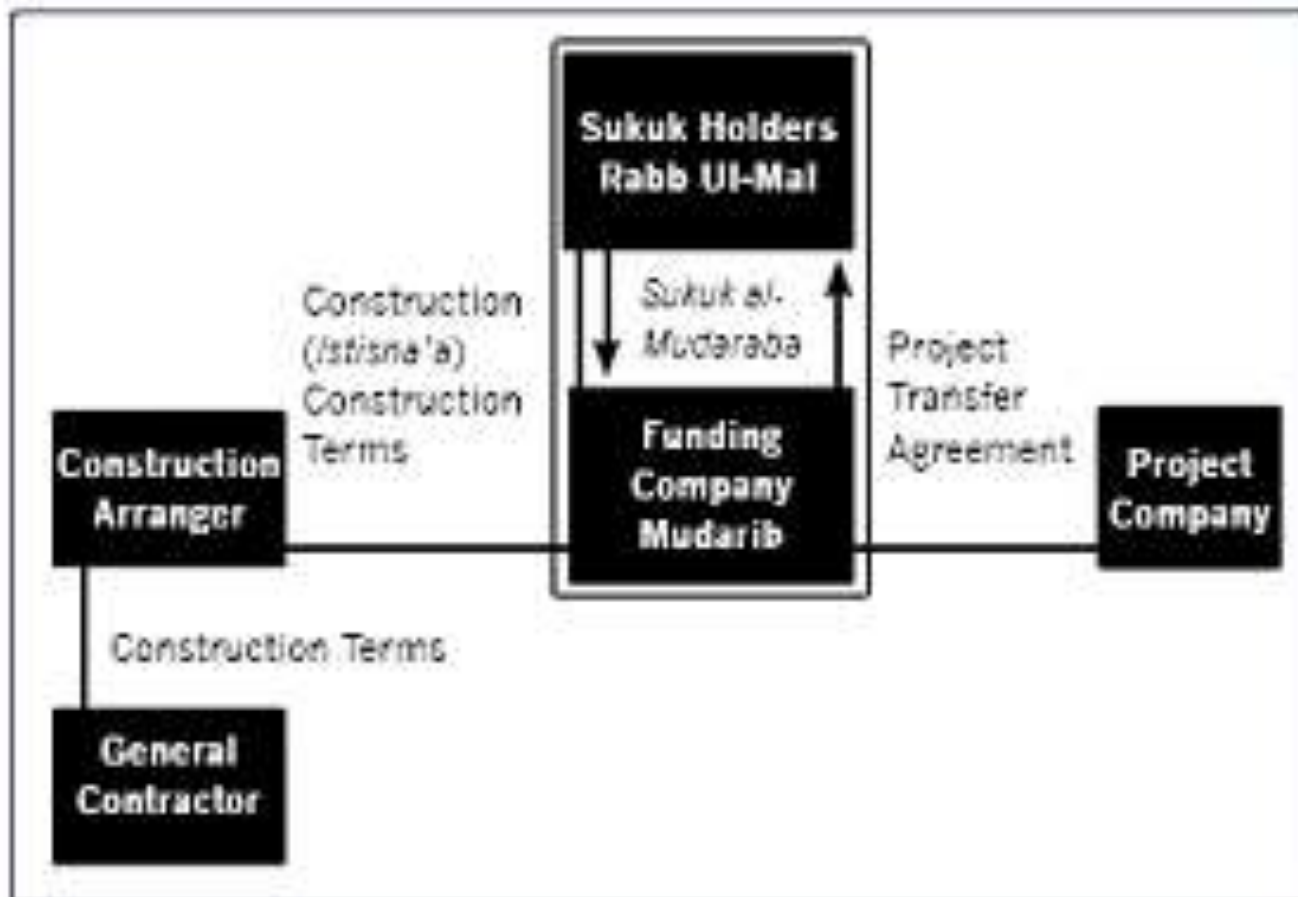
- Obligasi Syariah Mudharabah
- Obligasi Syariah Ijarah
- Surat Berharga Syariah Negara



SKEMA SUKUK IJARAH



SKEMA SUKUK MUDHARABAH



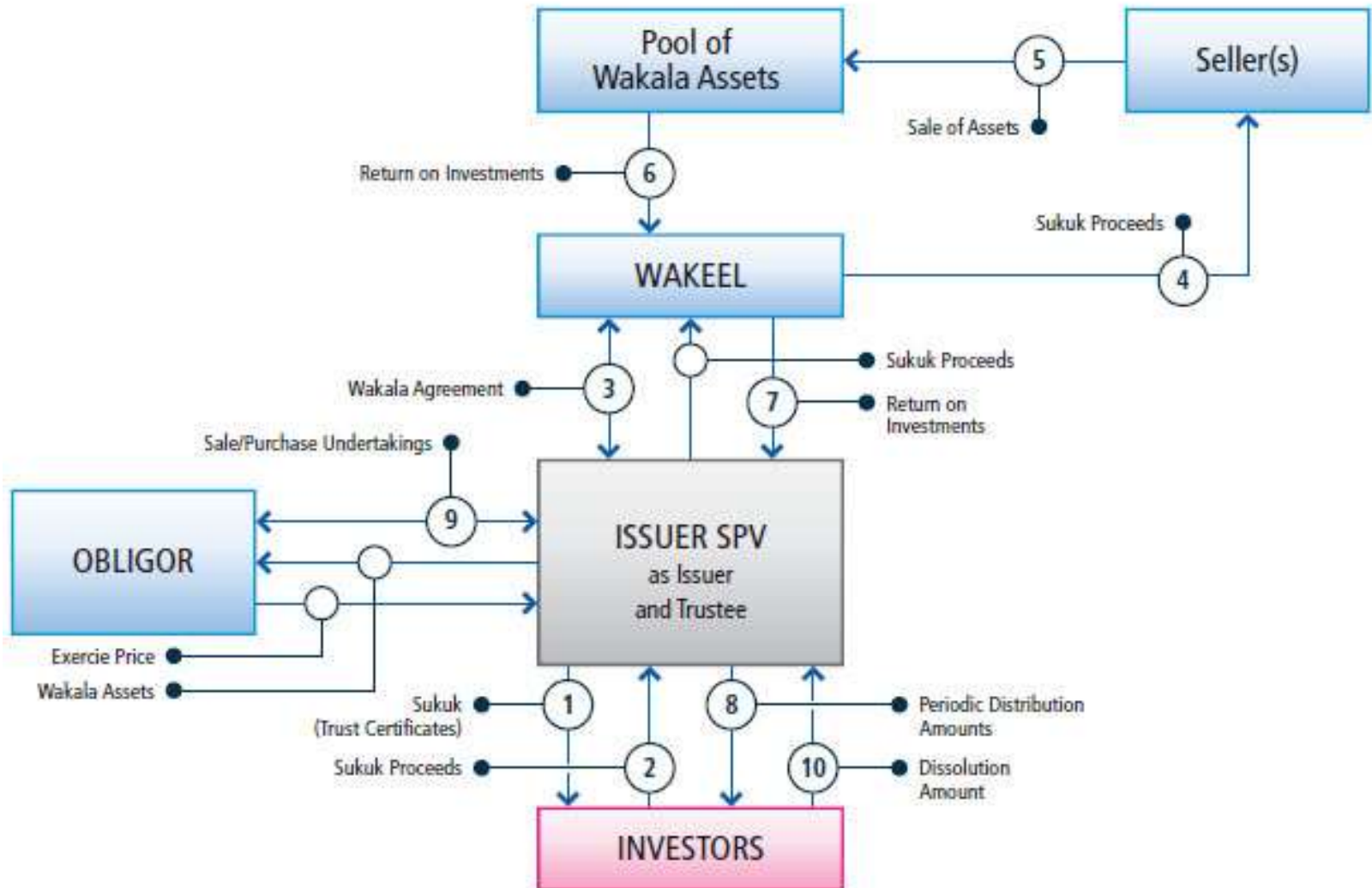
POKOK-POKOK KETENTUAN SURAT BERHARGA SYARIAH NEGARA RITEL

Obligor	: Pemerintah Republik Indonesia
Penerbit	: Perusahaan Penerbit SBSN
Akad	: Ijarah Sale and Lease Back
Harga per Unit	: At Par (100%)
Nominal per unit	: Rp 1.000.000,00
Tenor	: 3 tahun
Satuan Pembelian	: Rp 5.000.000,00 dan kelipatannya, dan tidak ada jumlah maksimum pembelian.
Perdagangan	: Dapat diperdagangkan pada bursa dimana SUKUK RITEL ini didaftarkan
Imbalan	: Fixed coupon, ditentukan di awal akad (pre-determined), dan dibayarkan secara periodik setiap bulan.
Nominal Pelunasan	: *At Par (100%),
Kustodian	: Anggota sub-registry (Bank Central Asia, Bank Internasional Indonesia, Bank Mandiri, Bank Negara Indonesia 1946, Bank CIMB Niaga, Bank Rakyat Indonesia, Citibank NA, Deutsche Bank, HSBC, Standard Chartered Bank, Bank Permata, Kustodian Sentral Efek Indonesia (KSEI).
Agen Penjual	: Bank Umum (bank umum syariah/bank umum konvensional) dan Perusahaan Efek yang ditunjuk Pemerintah
Buyback	: Pemerintah dapat membeli kembali Sukuk Ritel sebelum jatuh tempo pada harga pasar
Target Investor	: Individu (perseorangan)



sukuk ritel
INVESTASI RAKYAT PENUH MANFAAT

SKEMA SUKUK DENGAN SISTIM WAKALAH



PSAK 110
AKUNTANSI
SUKUK

Ruang Lingkup

PSAK 110 diterapkan bagi entitas yang melakukan transaksi sukuk ijarah dan mudharabah baik sebagai penerbit maupun investor sukuk

PSAK 110 juga diterapkan untuk efek yang mempunyai karakteristik serupa dengan sukuk

Definisi dalam PSAK 110

Istilah	Definisi
Beban ijarah	Imbal hasil yang diberikan penerbit kepada pemilik sukuk ijarah
Biaya transaksi	Biaya tambahan yang dapat didistribusikan langsung dengan penerbitan atau perolehan sukuk
Pasar yang Lazim	Pasar yang mana pembelian dan penjualan sukuk berdasarkan kontrak yang mensyaratkan penyerahan sukuk dalam suatu kurun waktu yang secara umum ditetapkan dengan peraturan / kebiasaan di pasar.

Akuntansi Penerbit - Pengakuan

Sukuk Ijarah

- Diakui pada saat entitas menjadi pihak yang terikat pada penerbitan sukuk
- Diakui sebesar **nilai nominal**, disesuaikan dengan diskonto/premi dan biaya penerbitan
- Perbedaan jumlah tercatat dengan penyesuaian diamortisasi sepanjang umur sukuk ijarah
- Beban ijarah diakui pada saat terutang

Sukuk Mudharabah

- Diakui pada saat entitas menjadi pihak yang terikat pada penerbitan sukuk
- Diakui sebesar **nilai nominal**
- Biaya transaksi diakui secara terpisah dan diamortisasi sepanjang umur sukuk
- Bagi Hasil yang menjadi hak pemilik sukuk diakui sebagai **pengurang pendapatan**

Akuntansi Penerbit - Penyajian

Sukuk Ijarah

- Disajikan sebagai **Liabilitas**
- Disajikan secara neto

Sukuk Mudharabah

- Disajikan sebagai **Dana Syirkah Temporer (DST)**
- Entitas **yang tidak menyajikan DST** terpisah, maka **disajikan dalam Liabilitas terpisah dari liabilitas lain**

AKUNTANSI INVESTOR - PENGAKUAN & PENGUKURAN

BIAYA PEROLEHAN

- Syarat:
Investasi dalam model usaha dengan tujuan mendapat arus kas kontraktual yang menentukan tanggal pembayaran pokok dan/atau bagihasil
- Biaya perolehan termasuk dalam proses pengukurannya
- Selisih biaya perolehan dengan nominal diamortisasi garis lurus sepanjang umur sukuk

NILAI WAJAR

- Acuan urutan nilai wajar:
 - Kuotasi harga pasar aktif
 - Harga yang terjadi transaksi terkini
 - Nilai wajar instrumen sejenis

Entitas tidak dapat mengubah klasifikasi investasi, kecuali terjadi perubahan model usaha.

AKUNTANSI INVESTOR - PENYAJIAN & PENGUNGKAPAN

- Pendapatan investasi dan beban amortisasi disajikan secara neto dalam laba/rugi
- Entitas mengungkapkan:
 - Klasifikasi investasi berdasarkan jumlah investasi
 - Tujuan model usaha yang digunakan
 - Jumlah & penyebab investasi yang direklasifikasi (jika ada)
 - Nilai wajar untuk investasi yang diukur pada biaya perolehan

**Thank
You**

Mahalo

Kiitos

Tack

Toda

Grazie

Obrigado

Thanks

Takk

Gracias

Merci