OTORITAS JASA KEUANGAN

Ekonomi Syariah

Pedoman Produk Ijarah

Perbankan Syariah



OTORITAS JASA KEUANGAN

Pedoman Produk Ijarah

Perbankan Syariah

Departemen Pengaturan dan Pengembangan
UMKM dan Keuangan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan

Menara Radius Prawiro, Lantai 21
Komplek Perkantoran Bank Indonesia
Jl. M.H. Thamrin No.2 Jakarta Pusat 10350

(021) 2960 0000
www.ojk.go.id



Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta

Lingkup Hak Cipta
Pasal 1

Hak Cipta adalah hak eksklusif pencipta yang timbul secara otomatis berdasarkan prinsip deklaratif setelah suatu ciptaan diwujudkan dalam bentuk nyata tanpa mengurangi pembatasan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pidana
Pasal 113

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp100.000.000 (seratus juta rupiah).
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama 10 (sepuluh) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah).

Tim Penyusun

Pedoman Produk Ijarah Perbankan Syariah

Pengarah	:	Dian Ediana Rae Deden Firman Hendarsyah
Penanggung Jawab	:	Ayahandayani Kussetyowati Nyimas Rohmah
Koordinator & Editor	:	Ardiansyah Rakhmadi Andike Maharani
Penyusun	:	Tito Anggi Dolly Faishal Rahman Susilo Nugroho Arif Widodo Iman Maula Zulkarnayn Rifqi Abqory Najih
Penerbit	:	Departemen Pengaturan dan Pengembangan UMKM dan Keuangan Syariah Otoritas Jasa Keuangan
Alamat	:	Menara Radius Prawiro, Lantai 21 Komplek Perkantoran Bank Indonesia Jl. MH. Thamrin No. 2, Jakarta Pusat

Cetakan Pertama, Oktober 2026.

© Hak Cipta dilindungi oleh undang-undang.
Dilarang mengutip atau memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini tanpa izin tertulis dari penerbit.



Sambutan
Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan

Dian Ediana Rae

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur kita panjatkan kepada Allah SWT, atas berkat limpahan Rahmat dan karunia-Nya, Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dapat menyelesaikan penyusunan Pedoman Produk Ijarah Perbankan Syariah. *Shalawat* dan salam semoga senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga dan para sahabat.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU P2SK) dan perubahannya menjadi landasan hukum yang kuat dalam pengembangan perbankan syariah. Sejalan dengan UU P2SK, Roadmap Pengembangan dan Penguatan Perbankan Syariah Indonesia (RP3SI) 2023-2027 memberikan kebijakan dan strategi pengembangan perbankan syariah agar lebih tangguh, inklusif, menjawab kebutuhan masyarakat, dan berkontribusi secara signifikan terhadap ekonomi nasional serta kemaslahatan masyarakat.

Salah satu langkah strategis OJK dalam RP3SI 2023–2027 untuk pengembangan karakteristik perbankan syariah adalah dengan mendorong pengembangan produk-produk di perbankan syariah yang memiliki keunikan yang hanya dapat dilakukan oleh perbankan syariah sebagai suatu bentuk diferensiasi. Salah satu dari produk tersebut adalah produk ijarah yang telah didukung oleh UU P2SK yang mengatur mengenai hak manfaat. Pengakuan hak manfaat dalam UU P2SK semakin memperkuat kepastian hukum terhadap implementasi produk ijarah dan memberikan ruang bagi bank syariah untuk melakukan kegiatan penyewaan aset berdasarkan kepemilikan atau penguasaan atas hak manfaat aset, tanpa harus melakukan pengalihan kepemilikan atas aset tersebut.

Produk ijarah merupakan salah satu produk perbankan syariah yang menggunakan akad sewa menyewa antara bank sebagai pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*) dengan pembayaran sewa (*ujrah*) atas pemanfaatan suatu aset. Dalam rangka memberikan pedoman teknis bagi industri perbankan syariah dan pemangku kepentingan terkait, OJK menyusun Pedoman Produk Ijarah. Pedoman ini disusun berdasarkan kajian yang komprehensif dan mendalam dengan mengintegrasikan pendekatan teoritis maupun praktis melalui rangkaian studi literatur, serta *Focus Group Disscussion* (FGD) bersama pemangku kepentingan terkait. OJK senantiasa berupaya untuk memberikan kerangka acuan secara terstruktur dan implementatif bagi industri perbankan syariah dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian, manajemen risiko, tata kelola, pelindungan konsumen, serta tetap sesuai dengan prinsip syariah.

Pedoman Produk Ijarah ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi perbankan syariah dalam mengembangkan dan mengoptimalkan produk Ijarah guna memenuhi kebutuhan nasabah atas manfaat suatu aset untuk jangka waktu tertentu. Pengembangan produk Ijarah diharapkan dapat memperkuat variasi dan ketersediaan produk perbankan syariah serta mendukung kebutuhan nasabah dalam pengembangan kegiatan usaha yang produktif.

Sebagai penutup, atas nama Dewan Komisioner Otoritas Jasa Keuangan, kami menyampaikan terima kasih dan apresiasi yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah berkontribusi dalam penyusunan Pedoman Produk Ijarah. Kami berharap pedoman ini dapat menjadi panduan yang memberikan nilai tambah bagi pelaku industri perbankan syariah, regulator, dan seluruh pemangku kepentingan dalam menerapkan produk ijarah secara optimal. Lebih lanjut, pedoman ini diharapkan turut mendukung penguatan industri perbankan syariah yang semakin inovatif, kompetitif, dan berkontribusi nyata terhadap pembangunan ekonomi serta kesejahteraan masyarakat.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dian Ediana Rae

Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan,
Otoritas Jasa Keuangan



Kata Pengantar
Deputi Komisioner Pengaturan, Perizinan, dan Pengendalian Kualitas

Deden Firman Hendarsyah

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dapat menyelesaikan penyusunan Pedoman Produk Ijarah. *Shalawat* serta salam semoga selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga dan para sahabat.

Strategi Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam rangka memperkuat karakteristik perbankan syariah dilakukan melalui dua pendekatan. Pendekatan pertama dilakukan dengan melakukan kajian pengembangan produk unik yang dilengkapi dengan segmentasi bisnis yang dapat disasar oleh industri perbankan syariah. Pendekatan kedua dilakukan dengan penyusunan pedoman produk perbankan syariah sebagai panduan agar produk-produk tersebut dapat diimplementasikan sesuai dengan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian.

Produk ijarah merupakan penyaluran dana untuk pemindahan manfaat atas suatu aset dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran *ujrah*. Produk ini ditujukan bagi nasabah yang membutuhkan pemanfaatan aset tanpa diikuti pengalihan kepemilikan, dengan pembayaran sewa secara bertahap sesuai jangka waktu yang disepakati. Karakteristik tersebut membedakan produk ijarah dari produk pembiayaan multijasa, yang merupakan transaksi sekali selesai (*one-shot deal)*.

Produk ijarah membuka peluang bagi bank untuk menjangkau nasabah yang membutuhkan manfaat aset tanpa harus memilikinya, dengan CKPN yang dibentuk berdasarkan tunggakan pokok sewa. Dari sisi nasabah, produk ini dapat menjaga stabilitas arus kas dan mencatat *ujrah* sebagai beban operasional, sehingga rasio utang terhadap modal nasabah menjadi lebih kecil.

Pedoman Produk Ijarah ini disusun agar implementasi produk ijarah memiliki landasan yang jelas dan terbangun kesamaan pandang dalam penerapannya sesuai prinsip syariah. Pedoman ini juga dapat menjadi panduan bagi pelaku industri perbankan syariah, mulai dari pemenuhan rukun dan syarat akad hingga penerapan skema dan pembukuan, sekaligus menjadi rujukan bagi masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya untuk memahami produk ijarah. Kami berharap pedoman ini dapat membantu bank menangkap peluang baru dalam penyaluran fasilitas produk ijarah dan mengimplementasikannya dengan baik, sehingga meningkatkan kepercayaan publik dan mendorong pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia.

Pedoman Produk ini disusun oleh OJK berkerja sama dengan DSN-MUI, pelaku industri perbankan syariah, serta pemangku kepentingan lainnya. Sebagai pelengkap Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) dan turunannya, pedoman ini memuat penjelasan yang lebih rinci dan teknis, mulai dari pemenuhan prinsip syariah dalam akad hingga penerapan skema dan pembukuan, disertai contoh ilustrasi. Dengan demikian, pelaku industri perbankan syariah dapat lebih mudah mengimplementasikan produk ijarah.

Sebagai penutup, apresiasi dan terima kasih kami sampaikan kepada seluruh pihak yang telah bersinergi dengan OJK dalam penyusunan Pedoman Produk Ijarah Perbankan Syariah. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan ridho-Nya dalam setiap ikhtiar kita untuk membangun perbankan syariah yang lebih baik ke depan.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Deden Firman Hendarsyah
Deputi Komisioner Pengaturan, Perizinan, dan Pengendalian Kualitas , Otoritas Jasa Keuangan

Daftar Isi

Sambutan Kepala Eksekutif Pengawas Perbankan	i
Kata Pengantar Deputi Komisioner Pengaturan, Perizinan, dan Pengendalian Kualitas	iii
Daftar Isi	v
Daftar Gambar	vi
Daftar Tabel	vi

Bagian 1:
Pendahuluan 1

A. Latar Belakang	3
B. Ruang Lingkup	5
C. Tujuan	6
D. Metode Penyusunan	6

Bagian 2:
Prinsip Syariah dan Fitur pada Produk Ijarah 7

Bab I - Ketentuan Umum Produk Ijarah	9
Bab II - Para Pihak dalam Produk Ijarah	12
Bab III - Objek Akad dalam Produk Ijarah	14
A. Manfaat (*Manfa'ah)* dalam Produk Ijarah	14
B. *Ujrah* pada Produk Ijarah	15
Bab IV - Ijab dan *Qabul* pada Produk Ijarah	19
Bab V - Ketentuan Lain pada Produk Ijarah	21
A. Janji (*Wa'ad*) Penyewaan Aset pada Produk Ijarah	21
B. *Wakalah* pada Produk Ijarah	21
C. Pemeliharaan Aset Ijarah pada Produk Ijarah	17
D. Peninjauan Ulang dan/atau Pengubahan *Ujrah* atas Penyewaan Aset Ijarah	24
E. Agunan pada Produk Ijarah	24

F. Ganti Rugi (*Ta'widh)* pada Produk Ijarah 25

G. Sanksi (*Ta'zir*) pada Produk Ijarah 28

H. Batal dan Berakhirnya Akad Ijarah 29

I. Restrukturisasi pada Produk Ijarah 29

J. Penyelesaian (*Settlement*) pada Produk Ijarah Bermasalah 36

K. Pengakuan Pendapatan pada Produk Ijarah 41

Bagian 3:
Skema, Pembukuan, dan Segmentasi serta Keunggulan Produk Ijarah 41

A. Skema Produk Ijarah 45

B. Contoh Ilustrasi dan Pembukuan Produk Ijarah 50

C. Segmentasi dan Keunggulan Produk Ijarah 65

Lampiran 71

Glosarium 72

Referensi Fatwa DSN-MUI 73

Referensi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 74

Referensi Ketentuan Perundang-Undangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) 74

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Pilar Ketiga RP3SI 2023-2027 3

Gambar 3.1 Skema Produk Ijarah Paralel (*Muzawiyah*) tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai/NonTunai 45

Gambar 3.2 Skema Produk Ijarah Paralel (*Muzawiyah*) disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai/NonTunai 47

Daftar Tabel

Tabel 1.1 Proporsi Pembiayaan dan Penyaluran Dana Perbankan Syariah berdasarkan Akad 4

Tabel 3.1 Tabel Jadwal Cicilan Produk Ijarah tanpa *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai 52

Tabel 3.2 Jurnal Pembukuan Produk Ijarah tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai 53

Tabel 3.3 Jurnal Pembukuan Produk Ijarah disertai *Wakalah* dengan Pembayaran NonTunai 59

Bagian

01

Pendahuluan



A. Latar Belakang
B. Ruang Lingkup
C. Tujuan
D. Metode Penyusunan

A. Latar Belakang

Terbitnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (UU PPSK) memberikan peluang bagi Perbankan Syariah untuk mengembangkan produk yang memiliki karakteristik berdasarkan prinsip syariah sebagai strategi pembeda dalam model bisnisnya. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berkomitmen untuk terus mendorong pengembangan produk perbankan syariah agar dapat menjawab tantangan yang dihadapi oleh industri perbankan. Bentuk nyata dari komitmen ini direalisasikan melalui penerbitan Roadmap Pengembangan dan Penguatan Perbankan Syariah Indonesia (RP3SI) 2023–2027 yang pada Pilar 3 - Penguatan Karakteristik Perbankan Syariah terdapat inisiatif strategis, yaitu pengembangan keunikan produk syariah dengan dilakukannya penyusunan pedoman produk perbankan syariah.

Gambar 1.1 | Pilar Ketiga RP3SI 2023-2027



Produk ijarah yang menghadirkan skema sewa-menyewa atas suatu aset memiliki keunikan tersendiri dalam industri perbankan karena hanya dapat diimplementasikan berdasarkan prinsip syariah. Menurut data Statistik Perbankan Syariah pada Juni 2026, ijarah menyumbang 1,92% dengan nilai Rp14,26 Triliun dari total pembiayaan dan penyaluran dana lainnya sebesar Rp742,61 Triliun. Data tersebut menggambarkan adanya potensi yang tinggi terhadap sewa-menyewa suatu aset dalam rangka kegiatan produktif di Indonesia dan masih dapat dioptimalkan melalui implementasi produk ijarah oleh perbankan syariah.

Tabel 1.1 | Proporsi Pembiayaan dan Penyaluran Dana Lainnya Perbankan Syariah berdasarkan Jenis Akad

Pembiayaan dan Penyaluran Dana Lainnya Perbankan Syariah berdasarkan Jenis Akad				
Akad	**Juni 2025 (Rp Triliun)**	**Juni 2026 (Rp Triliun)**	**Pertumbuhan 2026**	**Porsi**
Musyarakah	340,53	382,14	12,22%	51,46%
Murabahah	268,85	284,47	5,81%	38,31%
Qardh	23,89	35,26	47,58%	4,75%
Mudarabah	11,51	14,78	28,36%	1,99%
Ijarah	12,33	14,26	15,63%	1,92%
Istishna'	6,43	7,66	19,11%	1,03%
Multijasa	2,51	2,70	7,64%	0,36%
Salam	1,00	1,35	34,90%	0,18%
TOTAL	**667,05**	**742,61**		

Sumber: Statistik Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (Juni 2026)

Adanya kebutuhan masyarakat atas penyewaan aset memberikan peluang bagi perbankan syariah untuk memfasilitasi masyarakat yang membutuhkan pemanfaatan atas aset tanpa diikuti pengalihan kepemilikan, terutama untuk segmen produktif berupa sewa ruko, kantor, gudang, mesin, kendaraan, serta sarana dan prasarana produktif lainnya dengan pembayaran sewa secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang disepakati melalui implementasi produk ijarah.

Dalam rangka meningkatkan pelaksanaan aktivitas produk ijarah yang sesuai dengan prinsip syariah serta memberikan kesamaan pandang dalam implementasinya, diperlukan sebuah pedoman yang komprehensif dan memadai. Penyusunan pedoman ini diharapkan dapat memberikan panduan bagi industri perbankan syariah dalam merespon kebutuhan *market* secara optimal. Selain itu, pedoman ini juga diharapkan mampu menjadi sumber rujukan utama dan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai produk ijarah.

B. Ruang Lingkup

Pembahasan dalam Pedoman Produk Ijarah Perbankan Syariah meliputi:

1. prinsip syariah dalam produk ijarah yang mencakup pembahasan tentang rukun dan syarat serta ketentuan lainnya; dan
2. skema implementasi akad dan pembukuan produk ijarah yang dapat diterapkan di industri perbankan syariah Indonesia.

Untuk hal lain yang tidak tercantum dalam pedoman ini, mengacu pada ketentuan yang berlaku dan/atau pada kebijakan serta *Standard Operating Procedure* (SOP) bank.

C. Tujuan

Pedoman Produk Ijarah Perbankan Syariah ini bertujuan untuk:



menjadi landasan dalam implementasi produk ijarah di Indonesia;



memberikan panduan bagi pelaku industri perbankan syariah di Indonesia dalam pelaksanaan produk ijarah; dan



meningkatkan pemahaman masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya mengenai produk ijarah di perbankan syariah di Indonesia.

D. Metode Penyusunan

Penyusunan Pedoman Produk Ijarah Perbankan Syariah dilakukan melalui beberapa tahapan yaitu:



kajian pustaka dengan sumber utama Fatwa DSN-MUI, POJK, SEOJK, PADK, dan beberapa sumber pendukung lainnya;



focus group discussion (FGD) dalam lingkup internal OJK;



focus group discussion (FGD) dengan industri perbankan syariah; dan



focus group discussion (FGD) dengan pemangku kepentingan lainnya (DSN-MUI, DSAS-IAI, dan *stakeholder* lainnya).

Bagian

02

Prinsip Syariah dan Fitur pada Produk Ijarah



Bab I Ketentuan Umum Produk Ijarah
Bab II Para Pihak dalam Produk Ijarah
Bab III Objek Akad dalam Produk Ijarah
Bab IV Ijab dan *Qabul* pada Produk Ijarah
Bab V Ketentuan Lain pada Produk Ijarah

Bab I Ketentuan Umum Produk Ijarah

1. Akad ijarah adalah akad sewa antara pemberi sewa (*mu'jir*) dengan penyewa (*musta'jir*) untuk mempertukarkan *ujrah* dan manfaat (*manfa'ah*) aset.
2. Rukun akad ijarah terdiri dari:
   a. Pernyataan kehendak para pihak (*shighatul 'aqd*) adalah pernyataan pemberian sewa (ijab) dan pernyataan penerimaan sewa (*qabul*).
   b. Pihak yang berakad (*'aqidan*) adalah bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).
   c. Objek akad (*ma'qud 'alaih*) adalah manfaat (*manfa'ah*) aset dan *ujrah*.
3. Syarat dalam akad ijarah adalah seluruh ketentuan syariah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) terkait akad ijarah.
4. Pelaksanaan akad ijarah dalam produk ijarah direalisasikan dalam bentuk akad ijarah paralel (*muwaziyah*) atas manfaat aset (*ijarah 'ala al-a'yan*).
5. Akad ijarah paralel (*muwaziyah*) adalah akad ijarah antara pemilik aset selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan bank selaku penyewa (*musta'jir)* yang diikuti dengan akad ijarah kedua antara bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).
6. Pelaksanaan akad ijarah paralel (*muwaziyah*) dalam produk ijarah dapat dilakukan dalam 2 skema:
   a. Ijarah paralel (*muwaziyah*) tanpa disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai/nontunai.
   b. Ijarah paralel (*muwaziyah*) disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai/nontunai.

7. Ijarah paralel (*muwaziyah*) tanpa/disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai adalah skema akad ijarah paralel dimana penyewa (*musta'jir*) dalam akad ijarah pertama melakukan pembayaran *ujrah* secara langsung setelah akad ijarah pertama dilakukan.
8. Ijarah paralel (*muwaziyah*) tanpa/disertai *wakalah* dengan pembayaran nontunai adalah skema akad ijarah paralel dimana penyewa (*musta'jir*) dalam akad ijarah pertama melakukan pembayaran *ujrah* secara tangguh dan *ujrah* akan dibayarkan setelah akad ijarah kedua dilakukan.
9. Produk ijarah merupakan fasilitas penyaluran dana untuk pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran *ujrah*.
10. Sifat yang melekat pada produk ijarah adalah penyewaan atas suatu aset dengan kriteria tertentu dan pembayaran *ujrah* secara tangguh atau angsur/bertahap.
11. Produk ijarah ditujukan kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas suatu aset dalam jangka waktu tertentu tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas aset tersebut kepada nasabah.
12. Pada dasarnya secara prinsip syariah, penyewa (*musta'jir*) boleh menyewakan kembali aset ijarah kepada pihak lain. Namun dalam pelaksanaan produk ijarah, nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) tidak diperbolehkan untuk menyewakan kembali aset ijarah kepada pihak lain atau menyewakan kembali sebagian dari aset ijarah yang mengakibatkan nasabah tidak bertindak sebagai pengguna utama.

Contoh:

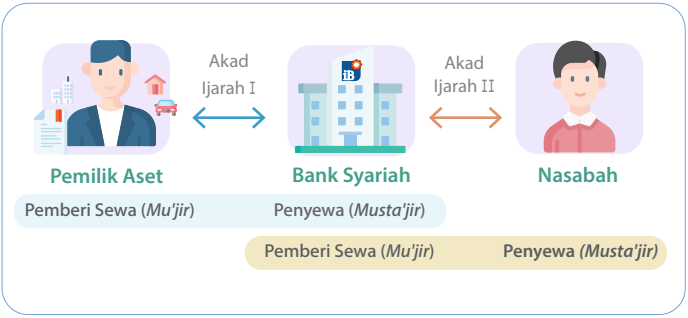
Bank memberikan fasilitas produk ijarah kepada nasabah untuk penyewaan lahan dan bangunan yang digunakan oleh nasabah dalam kegiatan usaha supermarket. Untuk meningkatkan jumlah pengunjung, nasabah menyewakan kembali sebagian kecil lahan dari aset ijarah untuk usaha UMKM.

Dalam contoh ini, nasabah tetap bertindak sebagai pengguna utama dari aset ijarah.

13. Manfaat aset ijarah (*mahall al-manfa'ah*) dan jangka waktu penyewaan aset ijarah harus dinyatakan secara jelas dalam akad ijarah.
14. Bank dapat menerbitkan surat pengakuan/pernyataan penerimaan aset ijarah yang ditandatangani nasabah dalam rangka pembuktian secara hukum bahwa nasabah telah menerima fasilitas produk ijarah dari bank. Surat pengakuan/pernyataan penerimaan aset ijarah dapat pula berisi pengakuan/pernyataan kewajiban pembayaran *ujrah* oleh nasabah selama periode akad ijarah berjalan atau pada periode yang disepakati dengan memperhatikan hak dan kewajiban bank sebagai pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*) sesuai prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku.

Bab II Para Pihak dalam Produk Ijarah

1. Dalam produk ijarah, pada akad ijarah pertama, bank bertindak selaku penyewa (*musta'jir*) dan pemilik aset selaku pemberi sewa (*mu'jir*). Pada akad ijarah kedua, bank bertindak selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).



2. Para pihak yang melakukan akad ijarah harus cakap hukum dan memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek akad.
3. Nasabah dalam akad ijarah dapat berupa orang atau badan, baik yang berbadan hukum atau tidak berbadan hukum.
4. Salah satu atau kedua belah pihak diperbolehkan melakukan akad ijarah melalui perantara (*wakil*) yang sah dan dibuktikan dengan surat kuasa dari pemberi kuasa (*muwakkil*).
5. Bank sebagai pemberi sewa (*mu'jir*) berkewajiban untuk menyediakan aset ijarah (*mahall al-manfa'ah*) dan bertanggung jawab apabila terdapat cacat atau kerusakan pada aset ijarah yang disewakan sepanjang cacat atau kerusakan terjadi bukan karena nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan *(at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*).

6. Dalam hal cacat atau kerusakan aset ijarah bukan diakibatkan karena nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*), bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk meminta pertanggungjawaban dari pemilik aset ijarah.
7. Nasabah sebagai penyewa *(musta'jir*) tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian atau kerusakan yang timbul karena pemanfaatan aset ijarah, kecuali karena nasabah melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*).
8. Nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*) wajib untuk membayar *ujrah* dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset ijarah serta menggunakannya sesuai kesepakatan.
9. Setiap syarat dan ketentuan yang disepakati bersifat mengikat sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan.

Bab III Objek Akad dalam Produk Ijarah

A. Manfaat (*Manfa'ah*) dalam Produk Ijarah

1. Aset ijarah yang dijadikan media untuk mewujudkan manfaat dalam akad (*mahall al-manfa'ah*) pada produk ijarah harus berupa barang yang dapat dimanfaatkan dan manfaatnya dibenarkan (tidak dilarang) secara syariah.
2. Aset ijarah dapat berupa barang berwujud (*tangible asset*) atau barang tidak berwujud (*intangible asset*) seperti perangkat lunak, hak atas merek, paten, atau hak lainnya, dengan memperhatikan pemenuhan prinsip kehati-hatian dan manajemen risiko. Contoh: aset ijarah yang bersifat sangat spesifik untuk kebutuhan nasabah tertentu, sehingga memiliki peluang yang sangat kecil untuk disewakan/digunakan oleh pihak lain apabila terjadi pembatalan akad ijarah antara bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir)*.
3. Dalam hal aset ijarah berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor I/MUNASVII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Aset ijarah harus dapat diserahterimakan (*maqdur al-taslim*) berdasarkan kesepakatan secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
5. Bank harus memiliki kebijakan atau *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tentang proses serah terima aset ijarah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) maupun penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) dengan berpedoman pada fatwa DSN MUI dan opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).

6. Manfaat aset ijarah harus jelas sehingga diketahui oleh bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).
7. Tata cara penggunaan aset ijarah serta jangka waktu sewa harus disepakati oleh bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*).
8. Penyewa (*musta'jir*) dalam akad ijarah, tidak wajib menanggung risiko terhadap kerugian yang timbul karena pemanfaatan, kecuali karena melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*).
9. Bank mempunyai kewenangan untuk menyewakan kembali aset ijarah sepanjang tidak terdapat larangan dari pemilik aset.
10. Setelah akad ijarah berakhir, pihak yang bertindak sebagai penyewa (*musta'jir*) harus mengembalikan aset ijarah kepada pemberi sewa (*mu'jir*).

B. *Ujrah* dalam Produk Ijarah

1. Ketentuan dan Penetapan *Ujrah*

a. Penetapan *ujrah* didasarkan pada kesepakatan, baik berupa angka nominal, persentase tertentu, atau rumus yang disepakati dan diketahui oleh para pihak yang melakukan akad.

b. *Ujrah* boleh dibayar secara bertahap/cicilan atau tangguh berdasarkan kesepakatan.

c. *Ujrah* yang telah disepakati boleh ditinjau ulang atas manfaat yang belum diterima oleh nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) sesuai kesepakatan.

d. Struktur penetapan *Ujrah* adalah sebagai berikut:

1) Pokok fasilitas produk ijarah adalah jumlah *ujrah* yang dibayarkan oleh bank dalam akad ijarah dengan pemilik aset dikurangi uang muka (*hamisy jiddiyyah*) yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank.

2) Harga perolehan produk ijarah adalah jumlah *ujrah* yang dikeluarkan untuk menyediakan aset ijarah oleh bank.

3) Uang muka (*hamisy jiddiyyah*) adalah sejumlah dana yang dibayarkan oleh nasabah kepada bank sebelum akad ijarah, sebagai tanda kesungguhan nasabah untuk menyewa aset ijarah.

4) *Ujrah* adalah harga perolehan ditambah dengan imbalan dan *ujrah* tersebut harus tercantum pada akad ijarah.

5) Imbalan adalah keuntungan yang disepakati oleh para pihak dalam akad ijarah. Jumlah imbalan dapat mempertimbangkan harga pokok fasilitas produk ijarah.

6) Sisa kewajiban *ujrah* adalah *ujrah* dikurangi uang muka (*hamisy jiddiyyah*).

d. *Ujrah* ditetapkan sebagai berikut:

a.	Harga perolehan	
b.	Uang muka	
c.	Pokok fasilitas produk ijarah	a-b
d.	Imbalan	
e.	*Ujrah*	a+d
f.	Sisa kewajiban *ujrah*	e-b

f. Apabila terjadi pembatalan komitmen nasabah untuk melakukan akad ijarah, maka uang muka (*hamisy jiddiyyah*) dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi biaya riil yang telah dikeluarkan oleh bank untuk menyediakan aset ijarah. Jika jumlah uang muka (*hamisy jiddiyyah*) lebih kecil dari biaya riil yang telah dikeluarkan oleh bank untuk menyediakan aset ijarah, bank dapat meminta tambahan kepada nasabah.

g. Dalam hal nasabah mengajukan fasilitas produk ijarah dan nasabah telah melakukan pembayaran kepada pemilik aset sebagai uang muka (*hamisy jiddiyyah*) serta akad ijarah belum dilakukan dengan pemilik aset, maka:

   1) Nasabah melakukan pembatalan janji sewa terlebih dahulu kepada pemilik aset.

   2) Dana uang muka (*hamisy jiddiyya*h) yang telah dibayarkan oleh nasabah menjadi dana titipan nasabah pada pemilik aset.

   3) Bank menyewa aset dari pemilik aset dan melakukan pembayaran dengan sumber dana yang berasal dari dana bank dan/atau dana titipan yang dipinjamkan oleh nasabah kepada bank (dana talangan).

2. Potongan Tagihan *Ujrah* dalam Produk Ijarah

a. Bank dapat memberikan potongan tagihan *ujrah* sebagai penghargaan bagi nasabah yang melakukan pembayaran *ujrah* tepat waktu dan jumlah atau lebih cepat dari jangka waktu yang telah disepakati.

b. Bank dapat memberikan potongan tagihan *ujrah* sebagai keringanan bagi nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.

c. Besar potongan dimaksud ditetapkan sesuai dengan kebijakan bank dan tanpa diperjanjikan dalam akad.

3. Potongan Pelunasan Tunggakan *Ujrah* dalam Produk Ijarah

a. Bank dapat memberikan potongan pelunasan tunggakan *ujrah* kepada nasabah pada saat seluruh manfaat atas aset ijarah telah diterima oleh nasabah.

b. Besar potongan dimaksud ditetapkan sesuai dengan kebijakan bank dan tanpa diperjanjikan dalam akad.

Bab IV Ijab dan *Qabul* pada Produk Ijarah

1. Penawaran (Ijab) dan penerimaan (*qabul*) harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami oleh para pihak.
2. Ijab dan *qabul* dalam akad ijarah dapat dilakukan secara tertulis, elektronik, atau dengan cara lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan.
3. Tata cara penyampaian kehendak para pihak dalam bentuk ijab dan *qabul* pada akad ijarah harus tercakup dalam kebijakan atau *Standar Operating Procedure* (SOP) bank terkait produk ijarah dengan berpedoman pada fatwa DSN-MUI dan opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).
4. Akad ijarah tidak boleh diakhiri secara sepihak.
5. Akad ijarah dapat diakhiri atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.
6. Akad ijarah tidak sah apabila tidak memenuhi rukun dan/atau syarat dalam akad ijarah.
7. Bank harus memiliki kebijakan dan *Standard Operating Procedure* (SOP) terkait mekanisme penyelesaian transaksi yang tidak sah. Kebijakan dan *Standard Operating Procedure* (SOP) tersebut harus berpedoman pada fatwa DSN-MUI serta opini dari Dewan Pengawas Syariah (DPS).
8. Apabila pengajuan fasilitas produk ijarah disetujui, bank harus menyampaikan persetujuan melalui surat atau media lainnya kepada nasabah beserta syarat dan ketentuannya.

9. Bank harus melakukan konfirmasi pemahaman calon nasabah atas klausul dalam akad ijarah sebelum menandatangani akad dengan memberikan waktu yang cukup kepada calon nasabah untuk memahami klausul akad yang disampaikan. Konfirmasi pemahaman terhadap klausul akad dituangkan dalam dokumen akad ijarah atau media lain yang dapat digunakan sebagai alat bukti berdasarkan kebijakan bank.
10. Bank wajib memberikan dokumen akad fasilitas produk ijarah kepada nasabah sesuai dengan ketentuan.



Bab V Ketentuan Lain pada Produk Ijarah

A. Janji (*Wa'd*) Penyewaan Aset pada Produk Ijarah

1. Janji (*wa'd)* penyewaan aset pada produk ijarah adalah janji dari nasabah kepada bank untuk melaksanakan akad ijarah pada waktu tertentu di masa mendatang yang dinyatakan dalam sebuah dokumen tertulis, elektronik, atau dengan cara lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan.
2. Janji (*wa'd*) harus dituangkan dalam dokumen secara terpisah dari akad ijarah dan dilakukan sebelum akad ijarah.
3. Janji (*wa'd*) harus dikaitkan dengan syarat bahwa jika bank telah menyewa aset ijarah dari pemilik aset, maka nasabah akan menyewa aset ijarah tersebut dari bank.
4. Nasabah yang tidak melaksanakan janji (*wa'd*) sesuai dengan kesepakatan harus bertanggung jawab atas kerugian bank sebesar biaya riil yang timbul dalam pembatalan akad ijarah antara bank dengan pemilik aset.

B. *Wakalah* pada Produk Ijarah

1. *Wakalah* pada produk ijarah adalah akad pemberian kuasa dari bank selaku pemberi kuasa (*muwakkil*) kepada nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) untuk melakukan penyewaan aset ijarah.
2. Pada produk ijarah, bank dapat memberikan kuasa kepada nasabah (akad *wakalah*) untuk menyewa aset ijarah dari pemilik aset sesuai dengan spesifikasi, jangka waktu, dan *ujrah* yang disepakati sebagai acuan.

3. Cakupan objek dalam akad *wakalah* dapat berupa pemesanan, penyewaan, dan/atau pembayaran *ujrah* kepada pemilik aset.
4. Nasabah sebagai penerima kuasa (*wakil*) bank dapat menyewa aset yang akan menjadi objek akad ijarah dari pemilik aset dengan dana yang berasal dari bank atau nasabah sebagai penerima kuasa (*wakil*) bank (dana talangan dari nasabah).
5. Objek *wakalah* harus diketahui dengan jelas oleh nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*), tidak bertentangan dan dapat diwakilkan menurut prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan.
6. Bank dapat melakukan akad ijarah dengan nasabah setelah penyerahan aset ijarah dari pemilik aset kepada nasabah sebagai penerima kuasa (*wakil*) bank, melalui serah terima aset ijarah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*) sesuai dengan cara yang telah disepakati dalam akad.
7. Nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) bank tidak wajib menanggung risiko kerugian yang timbul dalam proses penyewaan aset yang akan menjadi *mahall al-manfa'ah* produk ijarah kecuali nasabah melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*).

C. Pemeliharaan Aset Ijarah pada Produk Ijarah

1. Kewajiban yang timbul dari kepemilikan aset ijarah menjadi tanggung jawab pihak pemberi sewa (*mu'jir*), sedangkan kewajiban yang timbul dari penggunaan aset ijarah menjadi tanggung jawab pihak penyewa (*musta'jir*).
2. Biaya pemeliharaan aset ijarah yang timbul untuk menjaga ketersediaan dan keteraksesan manfaat dari aset ijarah menjadi tanggung jawab pemilik aset sebagai pihak pemberi sewa (*mu'jir)* dalam akad ijarah pertama dan bank sebagai pihak pemberi sewa (*mu'jir)* dalam akad ijarah kedua.
3. Pihak pemberi sewa (*mu'jir*) harus memitigasi risiko yang berkaitan dengan kerusakan fisik dan/atau kehilangan aset yang disewakan, antara lain dengan memanfaatkan perlindungan asuransi syariah.
4. Dalam akad ijarah, bank selaku pihak pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku pihak penyewa (*musta'jir*) dapat bersepakat atas hal-hal yang berkenaan dengan pemeliharaan atas aset ijarah, antara lain terkait komponen biaya, pihak yang menanggung biaya, dan mekanisme penetapan biaya dengan berpedoman pada fatwa DSN MUI dan opini Dewan Pengawas Syariah (DPS).
5. Pihak pemberi sewa *(mu'jir*) dapat memberikan kuasa kepada pihak penyewa (*musta'jir*) melalui akad *wakalah* untuk melakukan tindakan dalam rangka pemeliharaan aset ijarah.

D. Peninjauan Ulang dan/atau Pengubahan Jumlah *Ujrah* atas Penyewaan Aset Ijarah

1. Peninjauan ulang dan/atau pengubahan jumlah *ujrah* atas penyewaan aset ijarah dapat dilakukan atas manfaat yang belum diterima oleh nasabah sebagai penyewa (*musta'jir*) sesuai kesepakatan.
2. Peninjauan ulang dan/atau pengubahan jumlah *ujrah* atas penyewaan aset ijarah harus dilakukan dengan cara yang diketahui secara jelas (formula tertentu) dan disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Peninjauan ulang dan/atau pengubahan jumlah *ujrah* setelah jangka waktu tertentu harus disepakati oleh bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) serta disebutkan dalam akad.

E. Agunan pada Produk Ijarah

1. Aset ijarah dalam produk ijarah adalah milik pemilik aset yang harus dikembalikan oleh penyewa (*musta'jir*) pada saat akad ijarah berakhir.
2. Berdasarkan kesepakatan dan/atau kesukarelaan, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan dalam rangka memitigasi risiko pada produk ijarah dan pengikatan agunan dilakukan secara sempurna sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
3. Agunan dalam fasilitas produk ijarah dapat dieksekusi apabila nasabah tidak melakukan kewajiban pembayaran *ujrah* sesuai dengan kesepakatan atau nasabah melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*).

4. Mekanisme pelaksanaan eksekusi agunan harus berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

F. Ganti Rugi (*Ta'widh*) pada Produk Ijarah

1. Ganti rugi (*ta'widh*) adalah sejumlah uang atau barang yang dapat dinilai dengan uang yang dibebankan kepada seseorang atau badan karena melakukan wanprestasi.
2. Biaya riil dalam ganti rugi (*ta'widh*) adalah biaya yang dikeluarkan akibat wanprestasi sesuai dengan nilai kerugian riil (*real loss*) yang pasti dialami (*incurred*) dalam suatu transaksi dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss)* karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss*).
3. Wanprestasi atau cidera janji adalah melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/ syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*) yang dapat berupa:
    a. tidak memenuhi janji (*wa'd*) yang tertulis dalam akta/ kontrak perjanjian untuk melakukan akad ijarah;
    b. tidak membayar *ujrah*;
    c. membayar *ujrah* tepat waktu tapi jumlahnya kurang dari yang disepakati;
    d. membayar *ujrah* dengan jumlah yang sesuai dengan kesepakatan tapi melampaui waktu yang disepakati; dan
    e. membayar *ujra*h melampaui waktu yang disepakati dengan jumlah yang kurang dari yang disepakati.

4. Pihak yang mengalami kerugian (bank atau nasabah) berhak menerima ganti rugi (*ta'widh*) dari pihak yang melakukan kelalaian atau kerugian (bank atau nasabah). Jumlah ganti rugi (*ta'widh*) yang dapat diberikan maksimum sebesar kerugian riil yang dialami oleh pihak yang dirugikan.
5. Biaya riil yang boleh dikenakan oleh bank kepada nasabah harus memenuhi kriteria berikut:
    a. dapat ditelusuri (*trace-ability*) atas biaya penagihan dan kerugian riil yang nyata-nyata terjadi sebagai kepatutan, kewajaran, dan kelaziman dalam proses bisnis (*al-urf ash-shahih*);
    b. terkait langsung dengan biaya penagihan dan kerugian akibat pembatalan yang bersifat variabel yang telah terjadi (*incurred direct variable cost);* dan
    c. jumlah atau nilainya harus memenuhi prinsip kepatutan, kewajaran, dan kelaziman (*Arm's Length Principle*/ALP).
6. Ganti rugi (*ta'widh*) yang dikenakan tidak boleh melebihi biaya riil yang dikeluarkan.
7. Biaya riil yang muncul dalam rangka penagihan akibat melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan *(at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan *(at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*) dapat berupa biaya riil atas jasa pihak ketiga untuk penagihan.
8. Biaya riil yang muncul dalam penjadwalan kembali akibat melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth)* boleh dibebankan kepada nasabah.

9. Biaya riil yang muncul dalam rangka penagihan akibat melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan *(at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*) dapat berupa biaya riil tanpa jasa penggunaan pihak ketiga untuk penagihan, antara lain meliputi:
    a. biaya komunikasi;
    b. biaya surat menyurat;
    c. biaya perjalanan;
    d. biaya jasa konsultasi hukum;
    e. biaya jasa notariat;
    f. biaya perpajakan;
    g. biaya lembur dan kerja ekstra; dan
    h. biaya riil lainnya.
10. Ganti rugi (*ta'widh*) yang diterima oleh bank dapat diakui sebagai hak (pendapatan).
11. Tata cara pembayaran ganti rugi (*ta'widh*) dilakukan melalui mekanisme yang sesuai kesepakatan antara bank dan nasabah.
12. Besarnya ganti rugi (*ta'widh*) tidak dapat dicantumkan dalam akad.
13. Pihak yang melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*), bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lainnya yang timbul akibat proses penyelesaian perkara.

14. Bank harus memiliki *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tentang ganti rugi dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI, Pedoman Produk Ijarah di Perbankan Syariah, Opini Dewan Pengawas Syariah (DPS), dan ketentuan perundang-undangan.

G. Sanksi (*Ta'zir*) pada Produk Ijarah

1. Bank dapat memberikan sanksi keuangan berupa denda (*ta'zir*) kepada nasabah yang terbukti mampu membayar namun sengaja menunda-nunda pembayaran *ujrah* yang telah disepakati.
2. Pengenaan sanksi (*ta'zir*) harus dicantumkan atau diatur dalam akad ijarah antara bank dengan nasabah. Sanksi (*ta'zir*) dikenakan kepada nasabah dengan metode perhitungan yang disepakati.
3. Bank harus memberikan informasi kepada nasabah mengenai pengenaan sanksi (*ta'zir*) berupa denda, termasuk informasi bahwa nasabah memiliki hak untuk membuktikan penundaan pembayaran akibat ketidakmampuan dan bukan karena faktor kesengajaan. Hak nasabah tersebut harus diinformasikan oleh bank kepada nasabah.
4. Bank tidak diperkenankan mengenakan sanksi (*ta'zir*) berupa denda tanpa memberikan kesempatan dan pemberitahuan kepada nasabah untuk melakukan pembuktian bahwa penundaan pelaksanaan kewajiban nasabah bukan merupakan tindakan melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshi*r), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*).

5. Dalam hal bank telah mengenakan denda sebagai sanksi (*ta'zir*) dan nasabah dapat membuktikan bahwa penundaan pelaksanaan kewajiban nasabah bukan merupakan tindakan melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (at-taqshir), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*), maka bank harus mengembalikan denda tersebut.
6. Dana sanksi (*ta'zir*) yang diterima oleh bank tidak boleh diakui sebagai pendapatan bank dan harus dialokasikan sebagai dana kebajikan dengan berpedoman pada Fatwa DSN-MUI Nomor 123/DSN-MUI/XI/2018 tentang Penggunaan Dana yang Tidak Boleh Diakui sebagai Pendapatan bagi Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah.

H. Berakhirnya Akad Ijarah

Akad ijarah pada fasilitas produk ijarah berakhir karena selesainya masa sewa dan adanya pelunasan *ujrah*.

I. Restrukturisasi pada Produk Ijarah

1. Restrukturisasi adalah upaya perbaikan yang dilakukan bank dalam kegiatan produk ijarah terhadap nasabah yang mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajiban.
2. Bank dapat melakukan restrukturisasi kepada nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran *ujrah* namun dinilai masih memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah restrukturisasi.

3. Jenis restrukturisasi pada produk ijarah antara lain dengan cara:
   a. Perubahan jadwal dan/atau jangka waktu pembayaran *ujrah* tanpa diikuti perpanjangan jangka waktu sewa.
   b. Konversi akad ijarah ke akad lainnya dengan atau tanpa penambahan aset lainnya milik nasabah.
   c. Pengurangan jumlah cicilan *ujrah*.
   d. Pemberian potongan *ujrah*.
4. Bank dapat melakukan perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, perubahan jangka waktu pembayaran, dan perubahan jumlah cicilan *ujrah* dengan ketentuan:
   a. tidak menambah jumlah sisa piutang pendapatan sewa yang timbul dalam fasilitas produk ijarah;
   b. biaya yang dapat dikenakan kepada nasabah adalah biaya riil; dan
   c. proses perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah, perubahan jangka waktu, dan perubahan jumlah cicilan *ujrah* harus disepakati oleh bank dan nasabah.
5. Konversi akad ijarah ke akad lainnya dapat menggunakan:
   a. akad mudarabah;
   b. akad musyarakah*;*
   c. akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ); dan
   d. akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT).
6. Konversi akad ijarah menjadi pembiayaan mudarabah dilakukan dengan cara:
   a. bank membeli sebagian aset usaha nasabah berupa persediaan;
   b. nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan sebagian aset usaha nasabah; dan

c. bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan mudarabah dengan cara bank menyerahkan sebagian aset usaha nasabah yang telah dibeli oleh bank sebagai modal bank dalam usaha yang dikelola oleh nasabah. Modal bank berupa aset persediaan yang diserahkan kepada nasabah harus disepakati nilainya melalui penaksiran (*taqwimul 'urudh*). Aset persediaan tersebut dijual oleh nasabah selaku *mudharib* kepada pihak lainnya. Hasil penjualan aset persediaan didistribusikan kepada bank selaku *shahibul mal* dan nasabah selaku *mudharib* berdasarkan nisbah bagi hasil yang disepakati.

Penerapan akad mudarabah mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*), Fatwa Nomor 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Mudharabah,* dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

7. Konversi akad ijarah menjadi pembiayaan musyarakah dilakukan dengan cara:
   a. bank membeli sebagian aset usaha nasabah berupa persediaan;
   b. nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan sebagian aset usaha nasabah; dan
   c. bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan musyarakah dengan cara bank menyerahkan sebagian aset usaha nasabah yang telah dibeli oleh bank sebagai modal bank dalam usaha yang dikelola oleh nasabah. Modal bank berupa aset persediaan yang diserahkan kepada nasabah harus disepakati nilainya melalui penaksiran (*taqwimul 'urudh*). Hasil usaha nasabah didistribusikan kepada bank dan nasabah selaku mitra (*syarik*) berdasarkan nisbah bagi hasil yang disepakati.

Penerapan akad musyarakah mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Musyarakah*, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah,* dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

8. Konversi akad ijarah menjadi pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) dilakukan dengan cara:

Alternatif 1 **Pembiayaan Ulang *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)**

1) bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisha*h (MMQ) melalui pembelian unit porsi (*hishshah*) atas aset nasabah oleh bank; dan

2) nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan unit porsi (*hishshah*) atas aset nasabah.

Contoh:

Bank memberikan fasilitas produk ijarah kepada nasabah untuk penyewaan aset. Pada saat jangka waktu akad ijarah berakhir, nasabah mengalami kesulitan untuk melunasi *ujrah* yang belum terbayar pada periode sebelumnya. Selanjutnya, bank dan nasabah sepakat melakukan restrukturisasi berupa konversi akad dari fasilitas produk ijarah menjadi akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ).

Berdasarkan hal tersebut, maka proses konversi dapat dilakukan dengan langkah-langkah berikut:

1. bank dan nasabah melakukan akad pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) melalui pembelian unit porsi (*hishshah*) atas aset milik nasabah oleh bank;
2. nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan unit porsi (*hishshah*) atas aset nasabah;
3. bank selaku wakil entitas *syirkah* menyewakan aset *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) kepada nasabah sebagai penyewa;
4. bank dan nasabah berbagi hasil dari keuntungan usaha sewa yang menjadi objek *musyarakah mutanaqishah* (MMQ); dan
5. nasabah membeli unit porsi (*hishshah*) bank secara bertahap hingga seluruh unit porsi (*hishshah*) bank atas aset *musyarakah mutanaqisha*h (MMQ) beralih kepada nasabah.

Alternatif 2

Pembiayaan Ulang *al-Bai'* dalam rangka *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

1) bank membeli aset usaha nasabah atau unit porsi (*hishshah)* atas aset milik nasabah sesuai dengan harga yang disepakati;
2) nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan aset usaha; dan

3) bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ). Dalam akad ini, bank menyerahkan aset atau unit porsi (*hishshah*) yang telah dibeli untuk menjadi modal bank dalam usaha bersama nasabah dan disertai dengan adanya janji (*wa'd)* dari bank untuk menjual seluruh unit porsinya (*hishshah*) secara bertahap dan nasabah harus membelinya.

Contoh:

Bank memberikan fasilitas produk ijarah kepada nasabah untuk penyewaan aset. Pada saat jangka waktu akad ijarah berakhir, nasabah mengalami kesulitan untuk melunasi *ujrah* yang belum terbayar pada periode sebelumnya. Selanjutnya, bank dan nasabah sepakat melakukan restrukturisasi berupa konversi akad dari fasilitas produk ijarah menjadi akad *musyarakah mutanaqishah (*MMQ) dengan skema *al-bai'* dalam rangka *musyarakah mutanaqishah* (MMQ).

Berdasarkan hal tersebut, maka proses konversi dapat dilakukan dengan langkah-langkah berikut:

1. bank membeli aset usaha nasabah atau unit porsi (*hishshah*) atas aset milik nasabah dengan harga yang disepakati;
2. nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan aset;
3. bank dan nasabah melakukan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ). Dalam akad ini, bank menyerahkan aset atau unit porsi (*hishshah*) yang telah dibeli untuk menjadi modal bank dalam usaha bersama nasabah dan disertai dengan adanya janji (*wa'd*) dari bank untuk menjual seluruh unit porsinya (*hishshah*) secara bertahap dan nasabah harus membelinya;

4. bank dan nasabah berbagi hasil dari keuntungan usaha yang menjadi objek *musyarakah mutanaqishah* (MMQ); dan

5. nasabah membeli unit porsi (*hishshah*) bank secara bertahap hingga seluruh unit porsi (*hishshah*) bank atas aset *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) beralih kepada nasabah.

Penerapan akad *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) mengacu pada Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah*, Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, Fatwa Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah,* dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

9. Konversi akad ijarah menjadi fasilitas produk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) dilakukan dengan cara:
   a. bank membeli aset milik nasabah;
   b. nasabah melunasi sisa utang sewa dari hasil penjualan aset nasabah; dan
   c. bank dan nasabah melakukan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT). Pengalihan kepemilikan objek sewa (*ma'jur*) kepada nasabah hanya boleh dilakukan dengan akad hibah, pada waktu akad ijarah berakhir.

   Penerapan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah, Fatwa DSN-MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bit-tamlik*, Fatwa Nomor 89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah, Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah, dan fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

J. Penyelesaian (*Settlement*) Produk Ijarah Bermasalah

1. Penyelesaian (*settlement*) adalah langkah yang dilakukan oleh bank untuk menyelesaikan hak dan/atau kewajiban bank terhadap nasabah sebagai akibat dari melakukan suatu perbuatan yang seharusnya tidak dilakukan (*at-ta'addi*), tidak melakukan suatu perbuatan yang seharusnya dilakukan (*at-taqshir*), atau menyalahi isi dan/atau substansi/syarat-syarat yang disepakati dalam akad (*mukhalafat asy-syuruth*) yang telah terjadi dan/atau proses restrukturisasi telah dilakukan.
2. Penyelesaian (*settlement*) pada produk ijarah yang bermasalah dapat dilakukan apabila jangka waktu akad ijarah telah berakhir, namun nasabah tidak dapat melakukan pelunasan atas *ujrah* yang tertunggak (utang sewa).
3. Jika penyelesaian (*settlement*) pada produk ijarah yang bermasalah dilakukan sebelum jangka waktu akad ijarah berakhir, maka bank dapat mengenakan ganti rugi kepada nasabah sebesar biaya pemeliharaan yang harus ditanggung oleh bank atas aset ijarah sampai dengan jangka waktu akad ijarah antara bank dan pemilik aset berakhir. Ganti rugi tersebut didasarkan pada biaya riil yang pasti dialami (*incurred*) oleh bank dalam rangka pemeliharaan aset dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*) karena adanya peluang yang hilang (*opportunity loss*). Pembebanan biaya riil dapat dibagi antara bank dan nasabah berdasarkan kesepakatan.
4. Bank dapat melakukan proses penyelesaian (*settlement*) atas fasilitas produk ijarah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi cicilannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan cara antara lain:
    a. Penjualan agunan.
    b. Pengalihan utang (*hawalah*).

c. Novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah.

d. Subrogasi berdasarkan prinsip syariah.

5. Penyelesaian (*settlement*) atas fasilitas produk ijarah dengan penjualan agunan dilakukan melalui mekanisme sebagai berikut:

   a. agunan dijual oleh nasabah kepada atau melalui bank dengan harga pasar atau harga yang disepakati;

   b. nasabah melunasi sisa utang sewa kepada bank dari hasil penjualan;

   c. apabila hasil penjualan melebihi sisa utang sewa, maka bank mengembalikan sisanya kepada nasabah; dan

   d. apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang sewa, maka sisa utang sewa tetap menjadi utang nasabah.

6. Penyelesaian (*settlement*) atas fasilitas produk ijarah dengan pelunasan utang sewa oleh pihak ketiga (*hawalah*) dilakukan melalui mekanisme:

   a. nasabah memiliki utang sewa yang berasal dari fasilitas produk ijarah kepada bank;

   b. nasabah mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik utang baru) untuk mengalihkan utang sewa nasabah berdasarkan persetujuan dari bank;

   c. bank dapat memberikan keringanan bagi nasabah yang melakukan pelunasan dengan mekanisme *hawalah* dalam bentuk potongan tagihan *ujrah*, tanpa diperjanjikan dalam akad. Besar potongan dimaksud ditetapkan sesuai dengan kebijakan bank;

   d. bank, nasabah, dan pihak ketiga menyepakati nilai pelunasan fasilitas produk ijarah yang harus dibayar oleh pihak ketiga kepada bank;

e. nasabah, bank, dan pihak ketiga yang menerima pengalihan melakukan akad *hawalah*;

f. pihak ketiga melakukan pembayaran kepada bank sebesar nilai pelunasan yang ditetapkan oleh bank, sehingga utang sewa nasabah pada bank menjadi lunas; dan

g. pihak ketiga dapat menagih kepada nasabah dan mengenakan *ujrah* atas kesediaannya untuk melakukan pelunasan utang sewa nasabah.

Penerapan akad *hawalah* mengacu pada Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Hawalah*, Fatwa DSN-MUI Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil Ujrah,* serta fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait.

7. Penyelesaian (*settlement)* atas fasilitas produk ijarah dengan novasi subjektif berdasarkan prinsip syariah dilakukan dengan mekanisme novasi subjektif pasif.

8. Mekanisme novasi subjektif pasif dilakukan dengan cara:

   a. nasabah lama mempunyai utang sewa yang berasal dari fasilitas produk ijarah kepada bank;

   b. nasabah lama mengajukan permohonan kepada bank untuk mengalihkan utangnya kepada calon pemilik utang baru;

   c. bank melakukan analisis dan persetujuan atas permohonan nasabah lama. Selanjutnya, bank, nasabah, dan calon pemilik utang menyepakati akad baru untuk pengalihan utang nasabah lama (*hawalatud dain*) kepada calon pemilik utang baru; dan

   d. pemilik utang baru membayar utang sewa nasabah lama kepada bank secara bertahap sesuai perjanjian.

9. Penyelesaian (*settlement*) atas fasilitas produk ijarah dengan subrogasi berdasarkan prinsip syariah dilakukan melalui mekanisme:
    a. subrogasi dengan kompensasi (*cessie*) tanpa *wakalah* pembelian aset; atau
    b. subrogasi dengan kompensasi (*cessie*) dan *wakalah* pembelian aset.
10. Mekanisme subrogasi dengan kompensasi (*cessie*) dan tanpa *wakalah* dilakukan dengan cara:
    a. bank memiliki piutang pendapatan sewa yang berasal dari fasilitas produk ijarah kepada nasabah;
    b. bank mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik piutang) untuk mengalihkan piutangnya dan calon pemilik piutang baru menyetujuinya;
    c. bank mengalihkan piutang pendapatan sewa kepada pemilik piutang baru melalui akad pengalihan piutang (*hawalatul haq*) dengan kompensasi menggunakan cara:
        1) pemilik piutang baru membeli aset sendiri (tanpa *wakalah*) di bursa atau di luar bursa yang disetujui DSN-MUI yang dilanjutkan dengan proses jual beli antara bank dengan pihak lain melalui akad *al-bai'*. Selanjutnya, pemilik piutang baru menyerahkan aset tersebut kepada bank sebagai kompensasi atas pengalihan piutang bank; dan
        2) para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan bank (pemilik piutang lama) dari hak tagih atas piutangnya.
    d. pemilik piutang baru dapat memberikan kuasa (akad *wakalah*) kepada bank untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan utang sewa dari nasabah untuk disampaikan kepada pemilik piutang baru.

11. Mekanisme subrogasi dengan kompensasi (*cessie*) dan *wakalah* pembelian aset dengan cara:
    a. bank memiliki piutang pendapatan sewa yang berasal dari fasilitas produk ijarah kepada nasabah;
    b. bank mengajukan penawaran kepada pihak lain (calon pemilik piutang baru) untuk mengalihkan piutangnya dan calon pemilik piutang baru menyetujuinya;
    c. bank mengalihkan piutang pendapatan sewa kepada pihak lain (calon pemilik piutang baru) melalui akad pengalihan piutang (*hawalatul haq*) dengan kompensasi menggunakan cara:
        1) calon pemilik piutang baru membeli aset dengan pemberian *wakalah* kepada pihak lain di bursa atau di luar bursa yang disetujui DSN-MUI yang dilanjutkan dengan proses jual beli antara bank dan calon pemilik piutang baru melalui akad *al-bai'*. Selanjutnya, pemilik piutang baru menyerahkan aset tersebut kepada bank sebagai harga/kompensasi atas pengalihan piutang bank; dan
        2) para pihak setuju dan sepakat untuk membebaskan bank (pemilik piutang lama) dari hak tagih atas piutangnya.
    d. pemilik piutang baru dapat memberikan kuasa (akad *wakala*h) kepada bank untuk menerima pembayaran dan/atau pelunasan utang dari nasabah untuk disampaikan kepada pemilik piutang baru.

K. Pengakuan Pendapatan pada Produk Ijarah

1. Pengakuan dan Pengukuran

a. Aset (*mahall al-manfa'ah*) pada produk ijarah diakui sebagai aset ijarah pada saat perolehan hak manfaat atas aset sebesar biaya perolehan.

b. Pendapatan produk ijarah diakui selama masa akad bank dengan nasabah.

c. Aset ijarah disusutkan sesuai dengan masa manfaat atas aset ijarah.

d. Produk ijarah yang manfaatnya sudah diterima oleh nasabah, pendapatannya diakui oleh bank sesuai dengan *ujrah* yang diterima oleh bank dari nasabah.

e. Mempertimbangkan bank memiliki risiko persediaan atas fasilitas produk ijarah, maka pendapatan atas *ujrah* diakui secara proposional.

f. Pada saat terjadi penurunan nilai aset ijarah, bank mengakui sebagai kerugian penurunan nilai aset sebesar selisih antara nilai buku dengan nilai wajar aset ijarah.

g. Jika berdasarkan evaluasi secara periodik diketahui bahwa jumlah penurunan nilai aset ijarah berkurang, maka bank dapat memulihkan kerugian penurunan nilai yang telah diakui, paling tinggi sebesar Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) yang telah dibentuk.

h. Bank wajib membentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) untuk piutang pendapatan sewa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait.

2. Penyajian

a. Aset yang diperoleh bank dalam rangka pemberian fasilitas produk ijarah disajikan sebagai aset ijarah.

b. Akumulasi penyusutan/amortisasi dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) dari aset ijarah disajikan sebagai pos lawan aset ijarah.

c. Porsi imbalan 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.

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

e. Beban penyusutan/amortisasi aset ijarah disajikan sebagai pengurang pendapatan sewa pada laporan laba rugi.

Bagian

03

Skema, Pembukuan dan Segmentasi serta Keunggulan Produk Ijarah



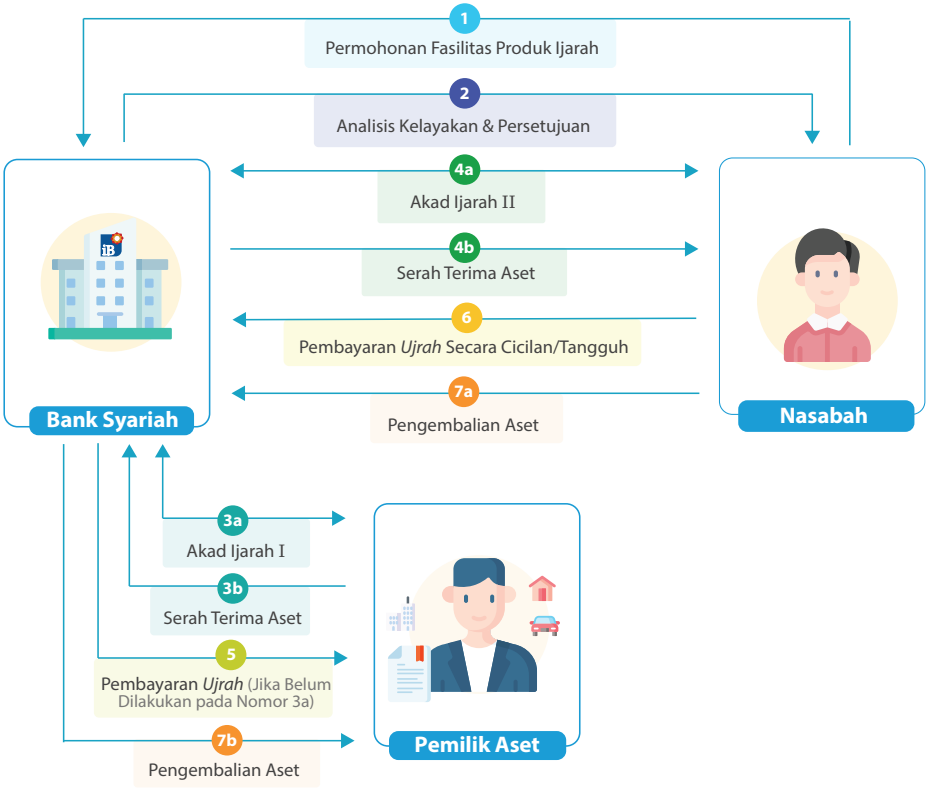
A. Skema Produk Ijarah
B. Contoh Ilustrasi dan Pembukuan Produk Ijarah
C. Segmentasi dan Keunggulan Produk ijarah

A. Skema Produk Ijarah

1. Skema Produk Ijarah Paralel (*Muwaziyah*) tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai/NonTunai

Skema produk ijarah tanpa disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai/nontunai adalah akad ijarah antara bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*), dimana aset ijarah diperoleh oleh bank dari pemilik aset melalui akad ijarah secara langsung dengan pembayaran tunai/nontunai.

Gambar 3.1 | Skema Produk Ijarah tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai/NonTunai



Penjelasan

1. Calon nasabah mengajukan permohonan fasilitas produk ijarah kepada bank sesuai dengan ketentuan persyaratan yang berlaku dengan janji (*wa'd*) kepada bank untuk menyewa aset melalui fasilitas produk ijarah setelah bank menyewa aset dari pemilik aset.

2. Bank melakukan analisis kelayakan terhadap permohonan nasabah dan memberikan persetujuan atas pengajuan fasilitas produk ijarah.

3a. Bank selaku penyewa (*musta'jir*) melakukan akad ijarah I dengan pemilik aset selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dengan pembayaran tunai atau nontunai. Dalam hal aset ijarah disewa oleh bank secara nontunai, bank harus memberitahukan kepada pemilik aset bahwa pembayaran dari bank akan dilakukan setelah bank melakukan akad ijarah dengan nasabah.

3b. Pemilik aset melakukan serah terima aset ijarah kepada bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).

4a. Bank selaku pemberi sewa (*mu'jir)* melakukan akad ijarah II dengan nasabah selaku penyewa (*musta'jir)* dalam bentuk fasilitas produk ijarah kepada nasabah.

4b. Bank melakukan serah terima aset ijarah kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi)* atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).

5. Bank melakukan pembayaran *ujrah* kepada pemilik aset atas kewajiban bank yang timbul dari akad ijarah I. Tahap ini tidak perlu dilakukan apabila pada tahap nomor 3a bank telah melakukan pembayaran secara tunai.

6. Nasabah melakukan pembayaran *ujrah* secara cicilan atau tangguh kepada bank sesuai kesepakatan.

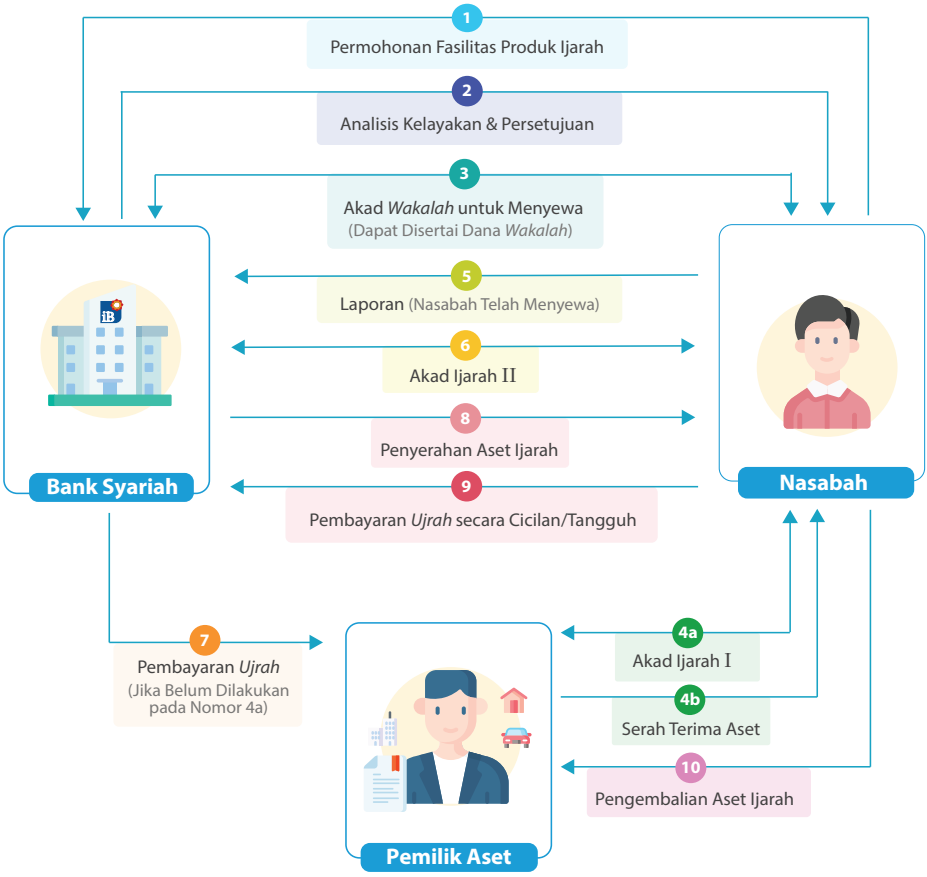
7a. Setelah masa sewa berakhir nasabah mengembalikan aset ijarah kepada bank.

7b. Bank mengembalikan aset ijarah kepada pemilik aset. Proses pengembalian aset ijarah tersebut dapat dilakukan melalui penyerahan aset ijarah oleh nasabah kepada pemilik aset secara langsung.

2. Skema Produk Ijarah Paralel (*Muwaziyah*) disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai/NonTunai

Skema produk ijarah disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai/nontunai adalah akad ijarah antara bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*), dimana aset ijarah diperoleh oleh bank dari pemilik aset melalui pemberian kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk melakukan akad ijarah dengan pemilik aset dengan pembayaran tunai/nontunai.

Gambar 3.2 | Skema Produk Ijarah disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai/NonTunai



Penjelasan

1. Calon nasabah mengajukan permohonan fasilitas produk ijarah kepada bank sesuai dengan ketentuan persyaratan yang berlaku dengan janji (*wa'd*) kepada bank untuk menyewa aset melalui fasilitas produk ijarah.
2. Bank melakukan analisis kelayakan terhadap permohonan nasabah dan memberikan persetujuan atas pengajuan fasilitas produk ijarah.
3. Bank selaku pemberi kuasa (*muwakil*) memberikan kuasa (*wakalah*) kepada nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) untuk melakukan akad ijarah I dengan pemilik aset. Pada tahap ini, bank dapat memberikan dana *wakalah* kepada nasabah apabila aset akan disewa dari pemilik aset dengan pembayaran secara tunai. Pemberian dana *wakalah* dilakukan dengan memperhatikan aspek kehati-hatian.
4a. Nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) bank melakukan akad ijarah I dengan pemilik aset selaku pemberi sewa (*mu'jir*) dengan pembayaran secara tunai atau nontunai. Dalam hal pembayaran dilakukan secara nontunai, nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) bank harus memberitahukan kepada pemilik aset bahwa pembayaran dari bank akan dilakukan setelah bank melakukan akad ijarah dengan nasabah.
4b. Pemilik aset melakukan serah terima aset ijarah kepada bank melalui nasabah sebagai penerima kuasa (*wakil*) bank secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukm*i).
5. Nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) bank menyampaikan laporan kepada bank bahwa nasabah selaku penerima kuasa (*wakil*) telah melakukan akad ijarah I dan menerima aset dari pemilik aset secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*)
6. Bank selaku pemberi sewa (*mu'jir*) melakukan akad ijarah II dengan nasabah selaku penyewa (*musta'jir*) dalam bentuk fasilitas produk ijarah kepada nasabah.

7. Bank melakukan pembayaran *ujrah* kepada pemilik aset atas kewajiban bank yang timbul dari akad ijarah I. Tahap ini tidak perlu dilakukan apabila pada tahap nomor 4a bank telah melakukan pembayaran secara tunai.
8. Bank melakukan serah terima aset ijarah kepada nasabah secara penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) atau penguasaan nonfisik (*qabdh hukmi*).
9. Nasabah melakukan pembayaran *ujrah* secara cicilan atau tangguh kepada bank sesuai kesepakatan.
10. Setelah masa sewa berakhir nasabah mengembalikan aset ijarah kepada bank dan bank mengembalikan aset ijarah kepada pemilik aset. Proses pengembalian aset ijarah tersebut dapat dilakukan melalui penyerahan aset ijarah oleh nasabah kepada pemilik aset secara langsung.

B. Contoh Ilustrasi dan Pembukuan Produk Ijarah

1. Ilustrasi Skema Produk Ijarah Paralel (*Muwaziyah*) tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai

Tanggal	Ilustrasi
10/03/2025	PT A mengajukan fasilitas produk ijarah kepada bank atas 10 unit mobil untuk fasilitas kendaraan kepada jajaran Direksi dan Komisaris PT A selama 12 bulan. Pemilik aset berupa mobil ialah PT B. PT B mengenakan *ujrah* atas 10 unit mobil tersebut sebesar Rp1.600.000.000 untuk jangka waktu sewa selama 12 bulan.
11/03/2025	Bank melakukan analisis kelayakan dan menyetujui pengajuan fasilitas produk ijarah dari PT A sebagai calon nasabah atas penyewaan 10 unit mobil.
12/03/2025	PT A menyetorkan uang muka kepada bank sebesar Rp200.000.000. Pada tanggal yang sama, bank menyewa 10 unit mobil secara tunai dari PT B (ijarah I) dengan membayar *ujrah* sebesar Rp1.600.000.000.
13/03/2025	Bank dan PT A sebagai nasabah melakukan akad ijarah II atas 10 unit mobil dengan total *ujrah* sebesar Rp2.000.000.000. Sisa kewajiban nasabah atas *ujrah* setelah dikurangi pembayaran uang muka adalah sebesar Rp1.800.000.000 (cicilan per bulan Rp150.000.000) dengan jangka waktu 12 bulan.
13/04/2025	PT A melakukan pembayaran cicilan *ujrah* pertama sebesar Rp150.000.000.
Apabila terjadi *non-performing* (cicilan ke-1 sampai dengan cicilan ke-3)	
13/04/2025, 13/05/2025, dan 13/06/2025	PT A tidak melakukan pembayaran cicilan *ujrah* selama 3 bulan sebesar Rp450.000.000 (terdiri dari pokok sebesar Rp116.666.667 per bulan dan imbalan sebesar Rp33.333.333 per bulan).

Berdasarkan ilustrasi di atas, dapat diketahui:

a.	Harga Perolehan		Rp1.600.000.000
b.	Uang Muka		Rp200.000.000
c.	Jangka Waktu Fasilitas Produk Ijarah		12 Bulan
d.	Pokok Fasilitas Produk Ijarah	a-b	Rp1.400.000.000
e.	Imbalan		Rp400.000.000
f.	Jumlah *Ujrah*	a+e	Rp2.000.000.000
g.	Sisa Kewajiban *Ujrah*	f-b	Rp1.800.000.000
h.	Cicilan *Ujrah* per Bulan	g/c	Rp150.000.000

Dengan demikian, tabel jadwal cicilan produk ijarah tanpa disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai (dalam rupiah) sebagai berikut:

Tabel 3.1 | Tabel Jadwal Cicilan Produk Ijarah tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai

Bulan	Pendapatan Sewa (*Ujrah*)	Akumulasi Pendapatan Sewa (*Ujrah*)	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Akrual Penyusutan		Akrual Pendapatan	
					Posisi akhir bulan	Posisi tanggal pembayaran cicilan	Posisi akhir bulan	Posisi tanggal pembayaran cicilan
1	150.000.000	150.000.000	116.666.667	116.666.667	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
2	150.000.000	300.000.000	116.666.667	233.333.333	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
3	150.000.000	450.000.000	116.666.667	350.000.000	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
4	150.000.000	600.000.000	116.666.667	466.666.667	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
5	150.000.000	750.000.000	116.666.667	583.333.333	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
6	150.000.000	900.000.000	116.666.667	700.000.000	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
7	150.000.000	1.050.000.000	116.666.667	816.666.667	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
8	150.000.000	1.200.000.000	116.666.667	933.333.333	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
9	150.000.000	1.350.000.000	116.666.667	1.050.000.000	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
10	150.000.000	1.500.000.000	116.666.667	1.166.666.667	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
11	150.000.000	1.650.000.000	116.666.667	1.283.333.333	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000
12	150.000.000	1.800.000.000	116.666.667	1.400.000.000	66.111.111	50.555.556	85.000.000	65.000.000

Jurnal pembukuan untuk bank dalam produk ijarah tanpa disertai *wakalah* dengan pembayaran tunai (dalam rupiah):

Tabel 3.2 | Jurnal Pembukuan Produk Ijarah tanpa disertai *Wakalah* dengan Pembayaran Tunai

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Pada saat nasabah membayar uang muka						
12/03/2025	Db. Kas	200.000.000		Db. Uang muka ijarah	200.000.000	
	Kr. Uang muka nasabah		200.000.000	Kr. Kas		200.000.000
Pada saat perolehan aset ijarah						
12/03/2025	Db. Aset ijarah	1.600.000.000				
	Kr. Kas/rekening pemilik aset		1.600.000.000			
Penyelesaian uang muka nasabah terhadap aset ijarah						
12/03/2025	Db. Uang muka nasabah	200.000.000		Db. Beban *ujrah* ditangguhkan	200.000.000	
	Kr. Kas		200.000.000	Kr. Uang muka sewa		200.000.000
Periode Sewa ke-1						
Pengakuan penyusutan akhir bulan (akrual)						
31/03/2025	Db. Beban penyusutan	66.111.111				
	Kr. Aset ijarah		66.111.111			

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Pengakuan pendapatan akhir bulan (akrual)						
31/03/2025	Db. Piutang pendapatan sewa	85.000.000		Db. Beban *ujrah*	94.444.444	
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		85.000.000	Kr. Utang sewa		85.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		9,444,444
Pengakuan penyusutan dan pendapatan pada saat tanggal pembayaran bulan ke-1						
13/04/2025	Db. Beban Penyusutan	50.555.556		Db. Beban *ujrah*	72.222.222	
	Kr. Aset Ijarah		50.555.556	Kr. Utang sewa		65.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		7.222.222
	Db. Piutang pendapatan sewa	65.000.000				
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		65.000.000			
Pada saat nasabah membayar cicilan ke-1						
13/04/2025	Db. Kas	150.000.000		Db. Utang sewa	150.000.000	
	Kr. Piutang pendapatan sewa		150.000.000	Kr. Kas		150.000.000

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Periode Sewa ke-2						
Pengakuan penyusutan akhir bulan (akrual)						
30/04/2025	Db. Beban penyusutan	66.111.111				
	Kr. Aset ijarah		66.111.111			
Pendapatan akhir bulan (akrual)						
30/04/2025	Db. Piutang pendapatan sewa	85.000.000		Db. Beban *ujrah*	94.444.444	
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		85.000.000	Kr. Utang sewa		85.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		9,444,444
Pengakuan penyusutan dan pendapatan pada saat tanggal pembayaran bulan ke-2						
13/05/2025	Db. Beban Penyusutan	50.555.556		Db. Beban *ujrah*	72.222.222	
	Kr. Aset Ijarah		50.555.556	Kr. Utang sewa		65.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		7.222.222
	Db. Piutang pendapatan sewa	65.000.000				
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		65.000.000			

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Pada saat nasabah membayar cicilan ke-2						
13/05/2025	Db. Kas	150.000.000		Db. Utang sewa	150.000.000	
	Kr. Piutang pendapatan sewa		150.000.000	Kr. Kas		150.000.000
*...dan seterusnya hingga periode bulan cicilan terakhir						
Apabila Nasabah *Non-Performing* (Cicilan ke-1 sampai dengan ke-3)						
Nasabah tidak membayar sejak bulan ke-1, reklasifikasi sebagian piutang pendapatan sewa yang senilai piutang sewa.						
13/04/2025	Db. Piutang sewa	116.666.667		Db. Utang bank	116.666.667	
	Kr. Piutang pendapatan sewa		116.666.667	Kr. Utang sewa		116.666.667
	....dan seterusnya hingga cicilan ke-3 (13/06/2025)					
Pembentukan CKPN. Asumsi untuk hari tunggakan 1-90 hari sebesar 5%. Pada tanggal ini terdapat 17 hari tunggakan.						
30/04/2025	Db. Beban kerugian penurunan nilai	5.833.333				
	Kr. CKPN - Piutang sewa		5.833.333			
	....dan seterusnya hingga cicilan ke-3 (30/06/2025)					
Pada saat dinilai *non-performing* (diasumsikan ketika hari tunggakan >90 hari), dilakukan jurnal balik untuk pendapatan akrual yang tidak terbayarkan. Adapun dalam ilustrasi ini adalah 3 periode sebelumnya (3 x 33.333.333).						
31/07/2025	Db. Pendapatan sewa (*ujrah*)	100.000.000				
	Kr. Piutang pendapatan sewa		100.000.000			

2. Ilustrasi Produk Skema Ijarah Paralel (*Muwaziyah*) disertai *Wakalah* dengan Pembayaran NonTunai

Tanggal	Ilustrasi
10/03/2025	PT A mengajukan fasilitas produk ijarah kepada bank atas 10 unit mobil untuk fasilitas kendaraan kepada jajaran Direksi dan Komisaris PT A selama 12 bulan. Pemilik aset berupa mobil ialah PT B. PT B mengenakan *ujrah* atas 10 unit mobil tersebut sebesar Rp1.600.000.000 untuk jangka waktu sewa selama 12 bulan.
11/03/2025	Bank melakukan analisis kelayakan dan menyetujui pengajuan fasilitas produk ijarah dari PT A sebagai calon nasabah atas 10 unit mobil.
11/03/2025	Bank dan PT A melakukan akad *wakalah* untuk penyewaan 10 unit dari PT B.
12/03/2025	PT A selaku *wakil* dari bank menyewa 10 unit mobil secara nontunai kepada PT B (Ijarah I). PT B meminta pembayaran uang muka sebesar Rp200.000.000. PT A selaku *wakil* bank memberikan talangan kepada bank untuk membayar uang muka kepada PT B sebesar Rp200.000.000.
13/03/2025	Bank dan PT A sebagai nasabah melakukan akad ijarah atas 10 unit mobil dengan total *ujrah* sebesar Rp2.000.000.000. Total *ujrah* dikurangi dengan kewajiban bank kepada nasabah atas pemberian dana talangan oleh nasabah sebesar Rp200.000.000 sehingga total sisa *ujrah* Rp1.800.000.000 (cicilan per bulan Rp150.000.000) dengan jangka waktu 12 bulan.
13/03/2025	Bank melakukan pembayaran atas sisa *ujrah* untuk penyewaan 10 unit mobil kepada PT B sebesar Rp1.400.000.000.
13/04/2025	PT A melakukan pembayaran cicilan *ujrah* pertama sebesar Rp150.000.000.

Apabila terjadi *non-performing* (cicilan ke-1 sampai dengan cicilan ke-3)

13/03/2025, 13/04/2025, dan 13/05/2025	PT A tidak melakukan pembayaran cicilan *ujrah* selama 3 bulan sebesar Rp450.000.000 (terdiri dari pokok sebesar Rp116.666.667 per bulan dan imbalan sebesar Rp33.333.333 per bulan).

Berdasarkan ilustrasi di atas, dapat diketahui:

a.	Nilai Perolehan		Rp1.600.000.000
b.	Uang Muka (talangan nasabah)		Rp200.000.000
c.	Jangka Waktu Ijarah		12 Bulan
d.	Pokok Fasilitas Produk Ijarah	a-b	Rp1.400.000.000
e.	Imbalan		Rp400.000.000
f.	Jumlah *Ujrah*	a+e	Rp2.000.000.000
g.	Sisa Kewajiban *Ujrah*	f-b	Rp1.800.000.000
h.	Cicilan *Ujrah* per Bulan	g/c	Rp150.000.000

Jurnal pembukuan untuk bank dalam produk ijarah disertai *wakalah* dengan pembayaran nontunai (dalam rupiah):

Tabel 3.3 | Jurnal Pembukuan Produk Ijarah disertai *Wakalah* dengan Pembayaran NonTunai

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Pada saat nasabah menyerahkan bukti pembayaran kepada pemilik aset (setelah ada *wakalah*)						
12/03/2025	Db. Kas	200.000.000		Db. Uang muka talangan	200.000.000	
	Kr. Uang muka nasabah		200.000.000	Kr. Kas		200.000.000
Pada saat perolehan aset ijarah						
12/03/2025	Db. Aset ijarah	1.600.000.000				
	Kr. Kas/rekening pemilik aset		1.400.000.000			
	Kr. Uang muka kepada pemilik aset		200.000.000			
Pengakuan talangan nasabah sebagai uang muka aset ijarah						
12/03/2025	Db. Uang muka nasabah	200.000.000		Db. Beban *ujrah* ditangguhkan	200.000.000	
	Kr. Kas		200.000.000	Kr. Uang muka talangan		200.000.000
Periode Sewa ke-1						
Pengakuan penyusutan akhir bulan (akrual)						
31/03/2025	Db. Beban penyusutan	66.111.111				
	Kr. Aset ijarah		66.111.111			

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Pengakuan pendapatan akhir bulan (akrual)						
31/03/2025	Db. Piutang pendapatan sewa	85.000.000		Db. Beban *ujrah*	94.444.444	
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		85.000.000	Kr. Utang sewa		85.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		9,444,444
Pengakuan penyusutan dan pendapatan pada saat tanggal pembayaran bulan ke-1						
13/04/2025	Db. Beban Penyusutan	50.555.556		Db. Beban *ujrah*	72.222.222	
	Kr. Aset Ijarah		50.555.556	Kr. Utang sewa		65.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		7.222.222
	Db. Piutang pendapatan sewa	65.000.000				
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		65.000.000			
Pada saat nasabah membayar cicilan ke-1						
13/04/2025	Db. Kas	150.000.000		Db. Utang sewa	150.000.000	
	Kr. Piutang pendapatan sewa		150.000.000	Kr. Kas		150.000.000

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Periode Sewa ke-2						
Pengakuan penyusutan akhir bulan (akrual)						
30/04/2025	Db. Beban penyusutan	66.111.111				
	Kr. Aset ijarah		66.111.111			
Pendapatan akhir bulan (akrual)						
30/04/2025	Db. Piutang pendapatan sewa	85.000.000		Db. Beban *ujrah*	94.444.444	
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		85.000.000	Kr. Utang sewa		85.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		9.444.444
Pengakuan penyusutan dan pendapatan pada saat tanggal pembayaran bulan ke-2						
13/05/2025	Db. Beban Penyusutan	50.555.556		Db. Beban *ujrah*	72.222.222	
	Kr. Aset Ijarah		50.555.556	Kr. Utang sewa		65.000.000
				Kr. Beban *ujrah* ditangguhkan		7.222.222
	Db. Piutang pendapatan sewa	65.000.000				
	Kr. Pendapatan sewa (*ujrah*)		65.000.000			

Tanggal	Jurnal Pembukuan Bank (*Mu'jir*)			Jurnal Pembukuan Nasabah (*Musta'jir*)		
Pada saat nasabah membayar cicilan ke-2						
28/02/2026	Db. Kas	150.000.000		Db. Utang sewa	150.000.000	
	Kr. Piutang pendapatan sewa		150.000.000	Kr. Kas		150.000.000
*...dan seterusnya hingga periode bulan cicilan terakhir						
Apabila Nasabah *Non-Performing* (Cicilan ke-1 sampai dengan ke-3)						
Nasabah tidak membayar sejak bulan ke-1, reklasifikasi sebagian piutang pendapatan sewa yang senilai piutang sewa.						
13/04/2025	Db. Piutang sewa	116.666.667		Db. Utang bank	116.666.667	
	Kr. Piutang pendapatan sewa		116.666.667	Kr. Utang sewa		116.666.667
	....dan seterusnya hingga cicilan ke-3 (13/06/2025)					
Pembentukan CKPN. Asumsi untuk hari tunggakan 1-90 hari sebesar 5%. Pada tanggal ini terdapat 17 hari tunggakan.						
30/04/2025	Db. Beban kerugian penurunan nilai	5.833.333				
	Kr. CKPN - Piutang sewa		5.833.333			
	....dan seterusnya hingga cicilan ke-3 (30/06/2025)					
Pada saat dinilai *non-performing* (diasumsikan ketika hari tunggakan >90 hari), dilakukan jurnal balik untuk pendapatan akrual yang tidak terbayarkan. Adapun dalam ilustrasi ini adalah 3 periode sebelumnya (3 x 33.333.333).						
31/07/2025	Db. Pendapatan sewa (*ujrah*)	100.000.000				
	Kr. Piutang pendapatan sewa		100.000.000			

3. Aspek Penurunan Nilai terkait Transaksi Ijarah

a. Perlakuan akuntansi dari penurunan nilai piutang ijarah mengikuti pengaturan dalam PSAK 413 Penurunan Nilai dan PSAK 414 Penurunan Nilai Aset Keuangan Syariah Bagi Entitas yang Menerapkan Standar Akuntansi Keuangan Indonesia untuk Entitas Privat.

b. Perlakuan akuntansi dari penurunan nilai aset ijarah mengikuti pengaturan dalam PSAK 236 Penurunan Nilai Aset. Tujuan perlakuan ini adalah untuk menetapkan prosedur yang diterapkan entitas agar aset dicatat tidak melebihi jumlah terpulihkannya. Suatu aset dikatakan melebihi jumlah terpulihkannya jika jumlah tercatat aset melebihi jumlah yang akan dipulihkan melalui penggunaan atau penjualan aset.

4. Aspek Pengungkapan Tambahan di Laporan Keuangan bagi Bank (Pemberi Sewa/*Mu'jir*) dan Nasabah (Penyewa/*Musta'jir*)

Perlakuan akuntansi yang perlu diperhatikan terutama untuk **transaksi dengan nilai material,** antara lain:

a. Paragraf 51 pada PSAK 407 – Akuntansi Ijarah

Mu'jir mengungkapkan dalam laporan keuangan hal-hal berikut terkait transaksi ijarah atas aset, tetapi tidak terbatas, pada:

1. Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
   i. jumlah dan waktu pembayaran *ujrah* sampai akhir akad;
   ii. keberadaan *wa'd* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* dari *mu'jir* untuk pengalihan kepemilikan);
   iii. pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah-lanjut;
   iv. agunan yang digunakan (jika ada);

2. Biaya perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset ijarah.
3. Keberadaan transaksi jual-dan-ijarah (jika ada).

b. Paragraf 52 pada PSAK 407 – Akuntansi Ijarah

Musta'jir mengungkapkan dalam laporan keuangan hal-hal berikut terkait transaksi ijarah atas aset, tetapi tidak terbatas, pada:

1. Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
   i. jumlah dan waktu pembayaran *ujrah* sampai akhir akad;
   ii. keberadaan *wa'd* dari *mu'jir* untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd d*ari *mu'jir* untuk pengalihan kepemilikan);
   iii. pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah-lanjut; dan
   iv. agunan yang digunakan (jika ada).
2. Keberadaan transaksi jual-dan-ijarah dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual-dan-ijarah).

c. Dasar Kesimpulan (DK) 23 pada PSAK 407 – Akuntansi Ijarah

PSAK 407 mensyaratkan *mu'jir* untuk mengungkapkan penerimaan arus kas di masa depan yang berasal dari akad ijarah jangka panjang atau lebih dari satu tahun. Hal sama berlaku untuk *musta'jir* untuk mengungkapkan pembayaran arus kas di masa depan yang berasal dari akad ijarah jangka panjang atau lebih dari satu tahun. Pengungkapan ini akan menyediakan informasi bagi pengguna laporan keuangan untuk memperkirakan potensi arus kas masuk atau keluar di masa depan yang berasal dari akad ijarah jangka panjang.

C. Segmentasi, Karakteristik, dan Keunggulan Produk Ijarah

Segmentasi dan Karakteristik

1 Segmentasi dan Karakteristik Produk Ijarah

Produk ijarah menggunakan skema akad ijarah secara paralel. Akad ijarah dengan skema tersebut ditujukan kepada segmen nasabah yang membutuhkan pemanfaatan atas aset tanpa diikuti pengalihan kepemilikan, terutama untuk segmen produktif berupa sewa ruko, kantor, gudang, mesin, kendaraan, serta sarana dan prasarana produktif lainnya dengan mekanisme pembayaran sewa secara bertahap sesuai dengan jangka waktu yang disepakati.



2 Perbedaan Segmentasi dan Karakteristik Antara Produk Ijarah dengan Produk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), Pembiayaan Ijarah Multijasa, dan Pembiayaan Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi

Produk *ijarah muntahiyah bittamlik* (IMBT) ditujukan kepada segmen nasabah ritel/konsumtif seperti kepemilikan rumah, kendaraan, dan sebagainya atau untuk segmen produktif seperti kepemilikan ruko, kantor, gudang, mesin, dan sarana produktif lainnya dengan mekanisme pembayaran sewa secara bertahap sesuai jangka waktu yang disepakati serta diikuti dengan pengalihan kepemilikan.

Produk pembiayaan multijasa merupakan transaksi sekali selesai (*one-shot deal*) atas penjualan paket jasa yang tidak dapat dipindahkan manfaatnya kepada pihak lain ketika nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban kepada bank. Produk pembiayaan multijasa ditujukan kepada segmen nasabah yang membutuhkan jasa, baik jasa yang nilainya telah dapat ditentukan di awal, antara lain biaya perjalalanan ibadah umrah dan biaya pendidikan, maupun jasa yang nilainya belum dapat ditentukan, antara lain biaya kesehatan dan biaya servis kendaraan.

Sewa guna usaha tanpa hak opsi pada dasarnya memiliki segmen yang sama dengan produk ijarah yang menggunakan skema ijarah paralel, akan tetapi terdapat perbedaan dalam skema implementasinya. Pada produk sewa guna usaha tanpa hak opsi, pemberi sewa mengadakan aset sewa dengan cara membeli terlebih dahulu aset yang akan menjadi objek sewa kepada nasabah. Setelah sewa berakhir, aset akan dikembalikan kepada pemberi sewa sebagai pemilik aset.

Adapun pada produk ijarah yang menggunakan skema ijarah paralel, bank sebagai pemberi sewa kepada nasabah mengadakan aset ijarah dengan cara bank menyewa aset ijarah dari pemilik aset untuk selanjutnya bank menyewakan kembali aset ijarah kepada nasabah. Setelah akad ijarah berakhir, aset akan dikembalikan kepada bank, dan bank mengembalikan aset tersebut kepada pemilik aset.

Ijarah Menggunakan Skema Ijarah Paralel

Segmentasi:

- Nasabah yang membutuhkan pemanfaatan atas aset tanpa diikuti pengalihan kepemilikan. Umumnya terdiri dari nasabah produktif.
- Tahapan: bank sebagai pemberi sewa kepada nasabah mengadakan aset ijarah dengan cara bank menyewa aset ijarah dari pemilik aset untuk selanjutnya bank menyewakan kembali aset ijarah kepada nasabah.
- Diperuntukkan untuk sewa ruko, kantor, gudang, mesin, kendaraan, serta sarana dan prasarana produktif lainnya.

Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Segmentasi:

- Nasabah yang membutuhkan pemanfaatan atas aset dengan diikuti pengalihan kepemilikan. Umumnya terdiri dari nasabah produktif dan konsumtif.
- Tahapan: bank sebagai pemberi sewa kepada nasabah mengadakan aset IMBT dengan cara bank membeli aset dari *supplier/developer* untuk selanjutnya menyewakan aset IMBT kepada nasabah. Setelah masa sewa berakhir, bank mengalihkan kepemilikan aset IMBT kepada nasabah dengan cara jual beli/hibah.
- Diperuntukkan untuk segmen produktif dan konsumtif seperti kepemilikan kepemilikan bangunan, kendaraan, serta sarana dan prasarana produktif lainnya.

Multijasa dengan Akad Ijarah

Segmentasi:

- Nasabah yang membutuhkan hak guna (manfaat) dari pihak penyedia jasa.
- Tahapan: bank syariah sebagai lembaga intermediasi memberikan manfaat melalui pemberian layanan kepada nasabah untuk mendapatkan hak atas jasa tertentu yang dibutuhkan dari penyedia jasa.
- Diperuntukkan untuk berbagai jenis jasa yang jumlah nominal harganya sudah diketahui di awal, seperti ibadah haji khusus, ibadah umrah, pendidikan, dan pernikahan, maupun jasa yang belum dapat diketahui nominal harganya di awal, seperti perbaikan kendaraan, servis barang elektronik, dan jasa lainnya.

Sewa Guna Usaha Tanpa Hak Opsi

Segmentasi:

- Nasabah yang membutuhkan pemanfaatan atas aset tanpa diikuti pengalihan kepemilikan.
- Tahapan: pemberi sewa mengadakan aset sewa dengan cara membeli terlebih dahulu aset yang akan menjadi objek sewa kepada nasabah.
- Diperuntukkan untuk sewa ruko, kantor, gudang, mesin, kendaraan, serta sarana dan prasarana produktif lainnya.

Keunggulan



Bagi Bank Syariah



Fasilitas penyewaan untuk memenuhi kebutuhan manfaat atas aset tanpa pengalihan kepemilikan bagi segmen produktif. Produk ijarah memfasilitasi nasabah untuk menggunakan manfaat atas aset terutama untuk tujuan yang bersifat produktif seperti sewa ruko, kantor, gudang, mesin, kendaraan, serta sarana dan prasarana produktif lainnya.



Produk ijarah ditujukan kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas suatu aset dalam jangka waktu tertentu tanpa harus memilikinya.



Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) dibentuk atas piutang pendapatan sewa.



Bagi Nasabah



Nasabah mendapatkan fasilitas penyewaan atas aset dengan pembayaran secara bertahap untuk tujuan bersifat produktif. Dalam hal ini, nasabah menikmati manfaat atas aset terlebih dahulu kemudian melakukan pembayaran sewa secara angsuran pada periode tertentu yang telah disepakati sehingga dapat menjaga stabilitas *cashflow*.



Dari sisi pencatatan, biaya sewa (*ujrah*) pada akad ijarah dapat diakui sebagai beban operasional, bukan sebagai aset atau utang di neraca.



Rasio utang terhadap modal nasabah menjadi lebih kecil jika dibandingkan dengan pinjaman untuk menyewa aset.

Lampiran



Glosarium



Referensi Fatwa DSN-MUI



Referensi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)



Referensi Ketentuan Perundang-undangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)

Glosarium

Istilah	Penjelasan
Hamisy jiddiyyah	Uang muka yang diberikan oleh *musta'jir* kepada *mu'jir* sebagai bukti komitmen untuk melakukan akad ijarah.
Hawalatud dain	Pengalihan utang dari satu pihak ke pihak lainnya.
Hawalatul haq	Pengalihan piutang dari satu pihak ke pihak lainnya.
Piutang pendapatan sewa	Kewajiban pembayaran *ujrah* yang tertunggak atas manfaat yang telah diterima namun belum dibayarkan baik sebagian maupun seluruhnya.
Piutang sewa	Porsi pokok *ujrah* atas manfaat aset yang diterima namun belum dibayar.
Qabdh haqiqi	Serah terima aset secara fisik dari pemilik aset (*mu'jir*) kepada penyewa (*musta'jir*) yang menyebabkan penyewa (*musta'jir*) memiliki hak manfaat aset tersebut.
Qabdh hukmi	Serah terima penguasaan atas aset dari pemilik aset (*mu'jir*) kepada penyewa (*musta'jir*) yang menyebabkan penyewa (*musta'jir*) memiliki hak manfaat atas aset tersebut walaupun belum terdapat perpindahan aset secara fisik.

Referensi Fatwa DSN-MUI

1. Fatwa DSN-MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*).
2. Fatwa DSN-MUI Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah.
3. Fatwa DSN-MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*.
4. Fatwa DSN-MUI Nomor 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Hawalah*.
5. Fatwa DSN-MUI Nomor17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-Nunda Pembayaran.
6. Fatwa DSN-MUI Nomor 27/ DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bit-tamlik*.
7. Fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/VIII/2004 Tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*).
8. Fatwa Nomor 58/DSN-MUI/V/2007 tentang *Hawalah bil Ujrah*.
9. Fatwa Nomor 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisa*h.
10. Fatwa Nomor89/DSN-MUI/XII/2013 tentang Pembiayaan Ulang (*Refinancing*) Syariah.
11. Fatwa DSN-MUI Nomor 103/DSN-MUI/X/2016 tentang Novasi Subjektif Berdasarkan Prinsip Syariah.
12. Fatwa DSN-MUI Nomor 104/DSN-MUI/X/2016 tentang Subrogasi Berdasarkan Prinsip Syariah.
13. Fatwa DSN-MUI Nomor 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Ijarah.
14. Fatwa DSN-MUI Nomor 114/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Syirkah*.
15 Fatwa DSN-MUI Nomor 115/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad *Mudharabah*.
16. Fatwa DSN-MUI Nomor 123/DSN-MUI/XI/2018 tentang Penggunaan Dana yang Tidak Boleh Diakui sebagai Pendapatan bagi Lembaga Keuangan Syariah, Lembaga Bisnis Syariah, dan Lembaga Perekonomian Syariah.
17. Fatwa DSN-MUI Nomor 134/DSN-MUI/II/2020 tentang Biaya Riil sebagai Akibat Penjadwalan Kembali Tagihan.

Referensi Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

1. Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah (KDPPLKS).
2. PSAK 401: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.
3. PSAK 407: Akuntansi ijarah.

Referensi Ketentuan Perundang-Undangan dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK)

1. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 42/POJK.03/2017 tentang Kewajiban Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan Bank bagi Bank Umum.
2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 13/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Umum.
3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 25/POJK.03/2021 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Perkreditan Rakyat dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 2/POJK.03/2022 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
5. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 22 Tahun 2023 tentang Pelindungan Konsumen dan Masyarakat di Sektor Jasa Keuangan.
6. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 4 Tahun 2024 tentang Kualitas Aset Bank Perekonomian Rakyat Syariah.
7. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/SEOJK.03/2023 tentang Penyelenggaraan Produk Bank Perekonomian Rakyat Syariah.
8. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 17/SEOJK.03/2024 tentang Pelaporan melalui Sistem Pelaporan Otoritas Jasa Keuangan dan Transparansi Kondisi Keuangan bagi Bank Perekonomian Rakyat Syariah.
9. Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 32/SEOJK.03/2025 tentang Transparansi dan Publikasi Laporan Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

OTORITAS JASA KEUANGAN

Departemen Pengaturan dan Pengembangan
UMKM dan Keuangan Syariah
Otoritas Jasa Keuangan

Menara Radius Prawiro, Lantai 21
Komplek Perkantoran Bank Indonesia
Jl. M.H Thamrin No.2 , Jakarta Pusat 10350

(021) 2960 000
www.ojk.go.id