

## **BAGIAN V AKAD SEWA**

---

### **V.1. IJARAH ATAS ASET BERWUJUD**

#### **A. Definisi**

1. *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri.
2. *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* adalah *Ijarah* dengan *wa'ad* perpindahan kepemilikan obyek *Ijarah* pada saat tertentu.
3. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan aset berwujud atau aset tidak berwujud.
4. Umur manfaat adalah suatu periode dimana aset diharapkan akan digunakan atau jumlah produksi/unit serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset.
5. *Wa'ad* adalah janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu transaksi.

#### **B. Dasar Pengaturan**

1. SAK ETAP.
2. PSAK No.107 tentang Akuntansi *Ijarah*.

#### **C. Penjelasan**

1. *Ijarah* merupakan akad sewa-menyewa suatu aset *Ijarah* tanpa adanya perpindahan risiko dan manfaat yang signifikan terkait kepemilikan aset tersebut, dengan atau tanpa adanya opsi untuk memindahkan kepemilikan dari pemilik (Bank) kepada penyewa/nasabah pada saat tertentu.
2. Pada umumnya transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* muncul karena adanya kebutuhan untuk memiliki aset tertentu, dimana pemenuhan kebutuhan atas aset tersebut dipenuhi melalui akad *Ijarah*.
3. Bank dapat meminta penyewa/nasabah untuk menyerahkan jaminan atas *Ijarah* untuk menghindari risiko kerugian.
4. Jumlah, ukuran, dan jenis aset *Ijarah* harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

5. Biaya perbaikan aset *Ijarah* merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.
6. Dalam transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, perpindahan kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset *Ijarah* telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah secara:
  - a. hibah;
  - b. penjualan sebelum akad berakhir;
  - c. penjualan pada akhir masa *Ijarah*;
  - d. penjualan secara bertahap apabila objeknya bisa dipindahkan secara bertahap.
7. Dalam transaksi jual dan *Ijarah*-balik (*sale and lease back*) harus merupakan transaksi yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*) sehingga harga jual harus dilakukan pada nilai wajar.
8. Dalam transaksi *Ijarah* dan *Ijarah*-lanjut (*lease and sub lease*), pembayaran untuk sewa dimuka merupakan aset *Ijarah*.
9. Biaya perolehan aset *Ijarah* mengacu pada ketentuan biaya perolehan aset tetap di SAK ETAP Bab 15 tentang Aset Tetap.
10. Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu dari aset *Ijarah* mengacu pada penyusutan aset tetap yang serupa sebagaimana diatur di SAK ETAP Bab 15 tentang Aset Tetap. Umur manfaat aset *Ijarah* pada *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* sesuai dengan masa akad *Ijarah*.
11. Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek *Ijarah*. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun diijarahkan dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun.
12. Bank harus melakukan uji penurunan nilai atas aset *Ijarah* yang dimiliki secara periodik berdasarkan nilai wajar. Dalam hal terjadi penurunan nilai, maka Bank wajib membentuk cadangan kerugian nilai atas aset *Ijarah*.
13. Apabila terdapat pemulihan nilai atas aset *Ijarah* yang telah mengalami penurunan nilai, maka Bank dapat memulihkan aset *Ijarah* pada nilai bukunya atau nilai yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*), yaitu jumlah yang dapat diperoleh dari penjualan aset dalam transaksi

antar pihak yang bebas (*arm's length transaction*), setelah dikurangi biaya yang terkait (*net selling price*).

14. Bank membentuk Penyisihan Penghapusan Aset atas piutang sewa yang berasal dari porsi pokok piutang sewa, sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan.
15. Dalam bagian ini hanya mencakup Bank sebagai pemilik obyek sewa (*lessor*) dalam transaksi beli dan *Ijarah*, beli dan *Ijarah*-balik, dan *Ijarah* dan *Ijarah*-lanjut.

## **D. Perlakuan Akuntansi**

### **D1. Pengakuan dan Pengukuran**

1. Aset *Ijarah* diakui pada saat diperoleh sebesar biaya perolehan.
2. Pendapatan sewa diakui selama masa akad Bank dengan nasabah.
3. Aset *Ijarah* disusutkan sesuai kebijakan penyusutan aset sejenis sedangkan aset *Ijarah* dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* disusutkan sesuai masa sewa.
4. Biaya perbaikan aset *Ijarah*, baik yang dilakukan oleh pemilik maupun yang dilakukan oleh nasabah dengan persetujuan pemilik dan biaya tersebut dibebankan kepada pemilik, diakui sebagai beban *Ijarah*.
5. Biaya perbaikan aset *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* melalui penjualan secara bertahap sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing.
6. Pada saat terjadi penurunan nilai aset *Ijarah*, Bank mengakui sebagai kerugian penurunan nilai aset sebesar selisih antara nilai buku dengan nilai wajar aset *Ijarah*.
7. Jika berdasarkan evaluasi secara periodik diketahui bahwa jumlah penurunan nilai berkurang, maka Bank dapat memulihkan kerugian penurunan nilai yang telah diakui, paling tinggi sebesar Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai yang telah dibentuk.
8. Perpindahan kepemilikan aset *Ijarah* dari Bank kepada nasabah, dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dengan cara:
  - a. hibah, maka jumlah tercatat aset *Ijarah* yang dihibahkan diakui sebagai beban.
  - b. penjualan sebelum berakhirnya masa *Ijarah*, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat aset *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

c. penjualan ...

- c. penjualan setelah selesainya masa *Ijarah*, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian.
- d. Penjualan secara bertahap, maka:
  - 1) Selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *Ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; sedangkan
  - 2) Bagian objek *Ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.
9. Dalam hal Bank melakukan transaksi *Ijarah*-lanjut, maka aset *Ijarah* diamortisasi selama masa *Ijarah* antara Bank dengan pemilik aset.
10. Bank membentuk Penyisihan Penghapusan Aset piutang sewa sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Otoritas Jasa Keuangan.

## **D2. Penyajian**

1. Objek sewa yang diperoleh Bank disajikan sebagai aset *Ijarah*.
2. Akumulasi penyusutan/amortisasi dan Cadangan Kerugian Penurunan Nilai dari aset *Ijarah* disajikan sebagai pos lawan aset *Ijarah*.
3. Porsi pokok atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai piutang sewa.
4. Porsi *ujrah* atas pendapatan sewa yang belum dibayar disajikan sebagai pendapatan sewa yang akan diterima yang merupakan bagian dari aset lainnya pada saat nasabah tergolong lancar (*performing*). Sedangkan, apabila nasabah tergolong non-lancar (*non-performing*) maka pendapatan sewa yang akan diterima disajikan pada rekening administratif.
5. Penyisihan Penghapusan Aset atas piutang sewa disajikan sebagai pos lawan (*contra account*) piutang sewa.
6. Beban penyusutan/amortisasi aset *Ijarah* disajikan sebagai pengurang pendapatan *Ijarah* pada Laporan Laba Rugi.

## **E. Ilustrasi Jurnal**

1. Pada saat perolehan aset *Ijarah*:  
Db. Aset *Ijarah*.  
Kr. Kas/rekening ...
2. Pada saat pengakuan pendapatan *Ijarah* pada tanggal laporan:

Db. Piutang ...

- Db. Piutang sewa (porsi pokok).  
Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*).  
Kr. Pendapatan *Ijarah*.
3. Pada saat pengakuan penyusutan/amortisasi pada tanggal laporan:  
Db. Beban penyusutan.  
Kr. Akumulasi penyusutan.
4. Pada saat penerimaan sewa dari nasabah:  
Dr. Kas/rekening ...  
Kr. Piutangsewa (porsi pokok).  
Kr. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*).
5. Pada saat terjadi biaya perbaikan:  
Db. Beban perbaikan.  
Kr. Kas/rekening ...
6. Pada saat terjadi tunggakan pembayaran sewa:  
a. Nasabah masih tergolong *performing*  
Db. Piutang sewa (porsi pokok).  
Db. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*).  
Kr. Pendapatan *Ijarah*.  
b. Nasabah tergolong *non-performing*  
1) Dilakukan jurnal balik pendapatan sewa.  
Db. Pendapatan *Ijarah*.  
Kr. Piutang pendapatan sewa (porsi *ujrah*).  
2) Pengakuan atas porsi pokok sewa  
Db. Piutang sewa (porsi pokok).  
Kr. Pendapatan *Ijarah*.
7. Pada saat pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset atas piutang sewa:  
Db. Beban kerugian penurunan nilai aset keuangan-piutang sewa.  
Kr. Penyisihan Penghapusan Aset-piutang sewa.
8. Pada saat pemulihan Penyisihan Penghapusan Aset atas piutang sewa:  
Db. Penyisihan Penghapusan Aset-piutang sewa.  
Kr. Beban kerugian Penghapusan Aset-piutang sewa/Keuntungan pemulihan nilai-piutang sewa.
9. Pada saat terjadi penurunan nilai aset *Ijarah*:  
Db. Beban kerugian penurunan nilai aset *Ijarah*.  
Kr. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*.

10. Pada saat terjadi pemulihan nilai aset *Ijarah*:
  - Db. Cadangan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*.
  - Kr. Beban kerugian penurunan nilai aset *Ijarah*/Keuntungan pemulihan nilai aset *Ijarah*.
11. Pada saat pengalihan aset *Ijarah*:
  - a. Melalui hibah
    - Db. Akumulasi penyusutan/amortisasi.
    - Db. Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*.
    - Db. Beban kerugian.
    - Kr. Aset *Ijarah*.
  - b. Melalui penjualan
    - Db. Kas/rekening ...
    - Db. Akumulasi penyusutan/amortisasi.
    - Db. Penyisihan Kerugian Penurunan Nilai aset *Ijarah*.
    - Db/Kr.Kerugian/keuntungan.
    - Kr. Aset *Ijarah*.

#### **F. Pengungkapan**

Hal-hal yang harus diungkapkan antara lain:

1. Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan *Ijarah*.
2. Jumlah obyek sewa berdasarkan jenis transaksi (*Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), jenis aset dan akumulasi penyusutannya serta Cadangan Kerugian Penurunan Nilai, jika ada, apabila Bank sebagai pemilik obyek sewa.
3. Komitmen yang berhubungan dengan perjanjian *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* yang berlaku efektif pada periode Laporan Keuangan berikutnya.
4. Kebijakan akuntansi yang digunakan atas transaksi *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*.
5. Transaksi dan saldo yang meliputi aset *ijarah*, akumulasi penyusutan, Cadangan Kerugian Penurunan Nilai, piutang sewa dan Penyisihan Penghapusan Aset piutang sewa dengan pihak-pihak yang berelasi.