



AKUNTANSI IJARAH MUNTAHIAH BITTAMLIK (IMBT)

PENGERTIAN

Pengertian **Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)** adalah aktivitas sewa-menyewa yang diakhiri dengan pemindahan kepentingan barang. Sejenis perpaduan antara kontrak jual-beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang ditangan penyewa.

Dalam **PSAK 107** tentang Akuntansi Ijarah dijelaskan beberapa pengertian yang dipergunakan dalam transaksi Ijarah sebagai berikut:

- ❖ **Aset Ijarah** adalah aset baik berwujud maupun tidak berwujud, yang atas manfaatnya disewakan.
- ❖ **Ijarah muntahiyah bittamlik** adalah ijarah dengan *wa'ad* perpindahan kepemilikan aset yang di-ijarah-kan pada saat tertentu.
- ❖ **Nilai wajar** adalah jumlah yang dipakai untuk mempertukarkan suatu aset antara pihak-pihak yang berkeinginan dan memiliki pengetahuan memadai dalam suatu transaksi dengan wajar (*arms length transaction*).
- ❖ **Obyek ijarah** adalah manfaat dari penggunaan aset berwujud atau tidak berwujud.

- ❖ **Sewa operasi** adalah sewa yang tidak mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset.
- ❖ **Umur manfaat** adalah suatu periode dimana aset diharapkan akan digunakan atau jumlah produksi/unit serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset.
- ❖ **Wa'ad** adalah janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu.

RUKUN DAN SYARAT

Rukun Ijarah adalah:

1. **Musta'jir** / penyewa
2. **Mu'ajjir** / pemilik barang
3. **Ma'jur** / barang atau obyek sewaan
4. **Ajran atau Ujrah** / Harga sewa atau manfaat sewa
5. **Ijab Qabul**

Syarat Ijarah adalah:

1. Pihak yang terlibat harus saling **ridha**
2. **Ma'jur** (barang/obyek sewa) ada **manfaatnya**:
 - a) Manfaat tersebut dibenarkan agama/halal
 - b) Manfaat tersebut dapat dinilai dan diukur/diperhitungkan
 - c) Manfaatnya dapat diberikan kepada pihak yang menyewa
 - d) Ma'jur wajib dibeli Musta'jir

AKUNTANSI PEMILIK OBYEK IJARAH (MU'JIR)

Salah satu perbedaan akuntansi Ijarah dengan akuntansi sewa beli (*leasing*) adalah pencatatan obyek ijarah yang dilakukan oleh *lessor*.

A. AKUN – AKUN DALAM TRANSAKSI IJARAH

Akun-akun berikut dan penjelasannya yang dipergunakan untuk mencatat transaksi Ijarah, baik yang berhubungan dengan pembuatan Laporan Posisi Keuangan (neraca) dan Laporan Laba Rugi pada Akuntansi Pemilik Obyek Ijarah.

1. AKUN-AKUN LAPORAN POSISI KEUANGAN (NERACA)

Beberapa akun dipergunakan dalam pencatatan transaksi Ijarah yang diperlukan dalam Laporan Posisi Keuangan (neraca) antara lain:

a. Aset Ijarah

Akun ini dipergunakan untuk mencatat obyek Ijarah, baik atas aset berwujud maupun aset tidak berwujud. Akun ini didebet pada saat dilakukan transaksi Ijarah sebesar harga perolehan obyek Ijarah dan dikredit pada saat dilakukan penyusutan atas aset berwujud atau amortisasi atas aset tidak berwujud.

b. Akumulasi Penyusutan Aset Ijarah

Akun ini dipergunakan untuk mencatat penyusutan obyek Ijarah aset berwujud dengan mempergunakan metode penyusutan sesuai ketentuan PSAK yang terkait. Akun ini dikredit pada saat dibentuk penyusutan obyek Ijarah sebesar beban penyusutan yang dilakukan dan didebet pada saat aset tersebut dipindahkan kepemilikannya kepada pihak lain. Akun ini disajikan sebagai pengurang (*offsetting account*) dari aset Ijarah.

c. Sewa Multijasa Tangguhan/Sewa Lanjut Tangguhan

Akun ini dipergunakan untuk mencatat biaya perolehan obyek Ijarah aset tidak berwujud (misalnya untuk produk multi jasa yang dipergunakan akad Ijarah). Akun ini didebet pada saat dilakukan pembayaran biaya perolehan obyek Ijarah aset tidak berwujud sebesar biaya perolehan yang dikeluarkan dan dikredit pada saat dilakukan amortisasi obyek Ijarah aset tidak berwujud sebesar beban amortisasi yang dilakukan.

d. Cadangan biaya pemeliharaan/perbaikan

Akun ini dipergunakan dalam hal pembentukan cadangan biaya pemeliharaan obyek ijarah. Akun ini dikredit saat pembentukan cadangan sebesar cadangan yang dibentuk dan didebet pada saat timbul biaya pemeliharaan sebesar pengeluaran beban pemeliharaan yang dibayar.

2. AKUN-AKUN LAPORAN LABA RUGI

Beberapa akun yang dipergunakan dalam pencatatan transaksi Ijarah untuk kepentingan pembuatan Laporan Posisi Keuangan antara lain:

a. Biaya Penyusutan Aset Ijarah

Akun ini dipergunakan untuk mencatat biaya penyusutan yang dilakukan atas obyek ijarah atas aset berwujud, baik ijarah maupun IMBT. Akun ini disajikan sebagai pengurang (*offsetting account*) dari Akun Pendapatan Ijarah (tidak diperkenankan disajikan sebagai beban operasional). Akun ini didebet pada saat pembentuka penyusutan obyek ijarah aset berwujud sebesar beban penyusutan yang dibentuk sesuai metode penyusutan yang diperkenankan. Akun ini dikredit pada saat akhir tahun bersama-sama dengan pendapatan ijarah dipindahkan ke Pendapatan Operasi Utama.

b. Biaya Pemeliharaan Aset Ijarah

Akun ini dipergunakan untuk mencatat biaya pemeliharaan obyek ijarah yang menjadi tanggung jawab pemilik obyek ijarah (*lessor*) atas aset berwujud. Akun ini disajikan sebagai pengurang (*offsetting account*) dari Akun Pendapatan Ijarah (tidak diperkenankan disajikan sebagai beban operasional). Akun ini didebet pada saat dilakukan pemeliharaan obyek ijarah sebesar beban yang dikeluarkan dan dikredit pada saat akhir tahun bersama-sama dengan pendapatan ijarah dipindahkan ke Pendapatan Operasi Utama.

c. Biaya Amortisasi Aset Ijarah

Akun ini dipergunakan untuk mencatat beban amortisasi yang telah dilakukan atas obyek ijarah aset tidak berwujud. Akun ini disajikan sebagai pengurang (*offsetting account*) dari Akun Pendapatan Ijarah (tidak diperkenankan disajikan sebagai beban operasional). Akun ini didebet pada saat dilakukan pembentukan amortisasi sebesar beban amortisasi sesuai metode penyusutan yang diperkenankan dan dikredit pada saat akhir tahun bersama-sama dengan pendapatan ijarah ke Pendapatan Operasi Utama.

d. Pendapatan Sewa

Akun ini dipergunakan untuk mencatat harga sewa yang harus dibayar oleh penyewa (*lessee*). Akun ini dikredit pada saat diterima harga sewa sebesar harga sewa yang disepakati dan didebet pada akhir tahun dipindahkan atau diperhitungkan sebagai Pendapatan Utama.

Untuk memberikan gambaran yang lengkap dan rinci Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) dapat diberikan ilustrasi contoh sebagai berikut:

Contoh:

LKS Barokah memiliki dua Kijang Inova dengan harga perolehan masing-masing sebesar Rp.120.000.000,00, LKS Barokah menetapkan kebijakan masa penyusutan Kijang Inova selama 5 tahun.

Atas permintaan nasabah, LKS Barokah mensepakati penyewaan mobil Kijang Inova dengan data sebagai berikut:

- a) Kijang Inova kedua disewakan dengan opsi pemindahan kepemilikan (akad ijarah muntahiyah bittamlik) selama 2 tahun dengan return setara dengan 20%/pa kepada Amar.

Dari ilustrasi di atas akan dibahas akuntansi yang berkaitan dengan transaksi Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik dimana obyek ijarahnya merupakan penggunaan manfaat aset berwujud, yang dilakukan oleh LKS Barokah sebagai pemilik obyek ijarah yaitu:

- a) Obyek Ijarah, yang akan dibahas mulai dari pengadaan obyek ijarah yaitu pembelian aset sampai aset tersebut dapat disewakan.
- b) Harga Sewa, yang akan dibahas penentuan perhitungan harga sewa Ijarah yang harus dibayar oleh penyewa, pembayaran harga sewa.
- c) Pengalihan kepemilikan yang akan dibahas khusus yang berkaitan dengan Ijarah dengan opsi pemindahan kepemilikan (Ijarah Muntahiyah Bittamlik)

OBJEK IJARAH

Dalam **PSAK 107** tentang Akuntansi Ijarah mengatur Biaya Perolehan Obyek Ijarah sebagai berikut:

9. *Obyek ijarah diakui pada saat obyek ijarah diperoleh sebesar biaya perolehan.*
10. *Biaya perolehan obyek ijarah yang berupa aset tetap mengacu ke PSAK 16: Aset Tetap dan aset tidak berwujud mengacu ke PSAK 19: Aset Tidak Berwujud.*

A. Pengadaan Aset Ijarah

Pengadaan Obyek Ijarah merupakan tanggung jawab *lessor* atau pemilik obyek Ijarah (dalam hal ini tanggung jawab LKS Barokah). Salah satu cara untuk memperoleh obyek ijarah adalah dengan melakukan pembelian Aset Ijarah (obyek ijarah).

Contoh: (Pembelian Obyek Sewa)

Pada tanggal 1 Maret 2008, LKS Barokah membeli dua buah mobil Kijang Inova, dengan harga masing-masing mobil sebesar Rp.118.000.000,00.

Atas pembelian mobil Inova tersebut oleh LKS Barokah dilakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Persediaan	Rp.236.000.000,00
Cr. Kas/Rekening pemilik Asset	Rp.236.000.000,00

B. Pengeluaran Biaya Lain Aset Ijarah

Pengertian yang dimaksud dengan harga perolehan adalah seluruh kas dan setara kas yang dikeluarkan untuk memperoleh aset sampai aset tersebut dalam kondisi siap untuk dipergunakan atau dijual. Dari pengertian ini dapat dilihat bahwa yang dimaksud dengan harga perolehan barang adalah harga barang dikurangi diskon dari pemasok sebelum akad dilaksanakan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait dengan pengadaan barang yang menjadi tanggung jawab pembeli, misalnya biaya angkut, biaya surat-surat barang dan sebagainya (sesuai syarat penyerahan barang) sampai aset tersebut dapat dipergunakan atau dijual.

Contoh: (biaya-biaya lainnya)

Tanggal 5 Maret LKS Barokah membayar biaya balik nama, BPKB dan surat-surat lainnya masing-masing mobil sebesar Rp.2.000.000,00

Atas pengeluaran biaya-biaya tersebut. LKS Barokah sebagai pemilik obyek ijarah melakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Persediaan (biaya surat)	Rp.4.000.000,00
Cr. Kas	Rp.4.000.000,00

HARGA SEWA

Dalam Fatwa DSN nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan kedua, butir 7 dijelaskan bahwa: *".....sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam ijarah". Dari ketentuan ini dapat dilihat bahwa dalam jual beli terkandung harga pokok atau harga perolehan dan harga jual dimana selisih harga jual dan harga perolehan merupakan keuntungan yang diperoleh sewa dan harga sewa yang merupakan harga jual yaitu harga yang harus dibayar oleh penyewa.*

A. Penghitungan Harga Sewa

Harga sewa ijarah dipengaruhi oleh biaya penyusutan dan biaya pemeliharaan obyek ijarah, sehingga LKS Barokah melakukan penghitungan harga sewa IMBT sebagai berikut:

Penghitungan harga sewa untuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)	
Harga perolehan obyek ijarah	: Rp 120.000.000,00
Umur ekonomis	: 2 tahun (sesuai masa sewa)
Keuntungan yang diharapkan	: 20%
Biaya penyusutan obyek ijarah	: $120.000.000/2 = \text{Rp } 60.000.000,00$ per tahun

Penghitungan harga sewa IMBT adalah sebagai berikut:

Harga perolehan obyek IMBT	: Rp 60.000.000,00
Keuntungan = 20% X Rp.60.000.000,00	: Rp 12.000.000,00
Harga sewa per tahun	: Rp 72.000.000,00
Atau pembayaran harga sewa per bulan sebesar	: Rp 6.000.000,00

Nama penyewa	: Amar
Jenis barang yang disewa	: Kijang Inova
Harga barang perolehan	: Rp 120.000.000,00
Nilai sisa / residual value	: Rp 1
Total pembayaran sewa per tahun	: Rp 72.000.000 (Rp 6.000.000,00 / bulan)
Uang muka sewa dari penyewa	: Rp 36.000.000 (6 bulan sewa)
Jangka waktu sewa	: 2 (dua) tahun
Opsi pengalihan kepemilikan	: Akhir masa sewa
Biaya administrasi	: Rp 300.000,00
Pengikatan	: Dibawah tangan

Atas transaksi ijarah di atas, LKS Barokah sebagai pemilik obyek ijarah pada tanggal 10 Maret 2008 melakukan jurnal sebagai berikut:

Jurnal	IMBT
Dr. Aset Ijarah	120.000.000
Cr. Persediaan	120.000.000

Contoh: (Uang Muka Sewa Dari Nasabah)

Atas transaksi sewa Kijang Inova tersebut, pada tanggal 10 Maret 2008 LKS Barokah menerima uang muka sewa dari penyewa sebesar Rp 36.000.000,00 (selama 6 bulan harga sewa) untuk transaksi IMBT.

Atas penerimaan uang sewa tersebut, pada tanggal 10 Maret 2008 LKS Barokah melakukan jurnal sebagai berikut:

Jurnal	IMBT
Dr. Kas/Rekening Penyewa	36.000.000
Cr. Sewa Diterima dimuka	36.000.000

Contoh: (Biaya Administrasi)

Pada tanggal 10 Maret 2008, LKS Barokah menerima penggantian biaya administrasi atas transaksi ijarah sebesar Rp.300.000,00.

Atas penerimaan biaya administrasi, LKS barokah melakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp.300.000,00
Cr. Pendapatan administrasi ijarah	Rp.300.000,00

PENYUSUTAN OBJEK IJARAH

A. Penyusutan Obyek Ijarah

Banyak yang mengatakan bahwa Ijarah Muntahiyah Bittamlik sama dengan sewa beli/sewa pembiayaan (*finance lease*). Dari segi akuntansi keduanya sangat berbeda, jika sewa beli pencatatan aset dilakukan oleh *lessee* sehingga *lessee* yang harus melakukan penyusutan dan pemeliharaan aset tersebut, Ijarah Muntahiyah Bittamlik pencatatan aset atau obyek ijarah tetap dilakukan oleh *lessor*, oleh karena itu *lessor* yang harus melakukan penyusutan dan pemeliharaan aset atau obyek Ijarah Muntahia Bittamlik tersebut. Jadi obyek Ijarah Muntahia Bittamlik tetap menjadi aset *lessor* selama belum dilakukan pemindahan kepemilikan, oleh karena itu baik aset atau obyek ijarah ini disewakan atau tidak tetap dilakukan penyusutan sebagai pengurangan nilai yang dilakukan oleh aset berwujud. Berikut akan dibahas lebih rinci penyusutan dan pemeliharaan obyek ijarah yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah sebagai pihak yang menyewakan.

Untuk penyusutan dan amortisasi obyek ijarah, dalam **PSAK 107** tentang akuntansi ijarah dijelaskan sebagai berikut:

9. *Obyek ijarah disusutkan atau diamortisasi, jika berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis).*
10. *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 Muntahia Bittamlik selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun.*
11. *Pengaturan penyusutan obyek ijarah yang berupa aset tetap sesuai dengan PSAK 16 Aset Tetap dan amortisasi aset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: Aset Tidak Berwujud.*

METODE PENYUSUTAN

- A. Metode penyusutan harus mencerminkan ekspektasi pola konsumsi manfaat ekonomis masa depan dari aset oleh entitas (paragraf 63).
- B. Metode penyusutan yang digunakan untuk aset harus di-review minimum setiap akhir tahu buku dan, apabilaterjadi perubahan yang signifikan dalam ekspektasi pola konsumsi manfaat ekonomi masa depan dari aset tersebut, maka metode penyusutan harus diubah untuk mencerminkan perubahan pola tersebut. Perubahan metode penyusutan harus diperlakukan sebagai perubahan akuntansi sesuai dengan PSAK 25 (paragraf 64).
- C. Berbagai metode penyusutan dapat digunakan untuk mengalokasikan jumlah yang disusutkan secara sistematis dari suatu aset selama umur manfaatnya. Metode tersebut antara lain metode garis lurus (straight line method), metode saldo menurun (diminishing balance method) dan metode jumlah unit (sum of the unit method). Metode garis lurus menghasilkan pembebanan yang tetap selama umur manfaat aset jika nilai residunya tidak berubah. Metode saldo menurun menghasilkan pembebanan yang menurun selama umur manfaat aset. Metode jumlah unit menghasilkan pembebanan berdasarkan pada penggunaan atau output yang diharapkan dari suatu aset. Metode penyusutan aset dipilih berdasarkan ekspektasi pola konsumsi manfaat ekonomis masa depan dari aset dan diterapkan secara konsisten dari periode ke periode kecuali ada perubahan dalam ekspektasi pola konsumsi manfaat ekonomis masa depan dari aset tersebut (paragraf 65).

PENGHENTIAN PENGAKUAN

- A. Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat:
 - 1. Dilepaskan; atau
 - 2. Tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya (paragraf 69)
- B. Pelepasan aset tetap dapat dilakukan dengan berbagai cara (misalnya: dijual, disewakan berdasarkan sewa pembiayaan, atau disumbangkan). Dalam menentukan tanggal pelepasan aset, entitas menerapkan kriteria dalam PSAK 23: pendapatan untuk mengakui pendapatan dari penjualan, PSAK 30 diterapkan untuk pelepasan melalui jual dan sewa-balik (paragraf 71).

Berikut diberikan beberapa ketentuan dalam PSAK 19 tentang Aktiva Tidak Berwujud yang berkaitan dengan amortisasi, antara lain periode amortisasi, metode amortisasi, nilai sisa, penelaahan periode amortisasi dan metode amortisasi.

1. Pengertian (paragraf 8)

- a) Aset tidak berwujud adalah aset non moneter yang dapat diidentifikasi dan tidak mempunyai wujud fisik serta dimiliki untuk digunakan dalam menghasilkan atau menyerahkan barang dan jasa, disewakan kepada pihak lainnya, atau untuk tujuan administratif.
- b) Aset adalah sumber daya yang: (a) dikendalikan oleh perusahaan sebagai akibat peristiwa masa lampau; dan (b) bagi perusahaan diharapkan akan menghasilkan manfaat ekonomi di masa depan.
- c) Amortisasi adalah alokasi sistematis dari nilai aset tidak berwujud yang dapat didepresiasi selama masa manfaat aset tersebut.
- d) Nilai yang dapat didpresiasi adalah biaya perolehan suatu aset, atau nilai lain yang fungsinya menggantikan biaya perolehan dalam laporan keuangan dikurangi nilai sisa.
- e) Masa manfaat adalah (a) periode waktu aset diperkirakan akan dimanfaatkan oleh perusahaan; atau (b) jumlah unit produksi atau sejenisnya yang diperkirakan akan diperoleh perusahaan dari aset tersebut.

- f) Biaya perolehan adalah jumlah uang kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar sumber daya yang dikeluarkan untuk mendapatkan aset pada saat perolehan atau saat diproduksi.
- g) Nilai sisa adalah jumlah bersih yang diperkirakan akan diperoleh perusahaan dari pelepasan aset pada akhir masa akhir manfaatnya, setelah dikurangi perkiraan biaya pelepasan.

2. Periode Amortisasi

Jumlah yang dapat diamortisasi dari aset tidak berwujud harus dialokasikan secara sistematis berdasarkan perkiraan terbaik dari masa manfaatnya. Pada umumnya masa manfaat suatu aset tidak berwujud tidak akan melebihi 20 tahun sejak tanggal aset siap digunakan. Amortisasi harus dimulai dihitung saat aset siap untuk digunakan (paragraf 58).

3. Metode Amortisasi

- a) Metode amortisasi harus mencerminkan pola konsumsi manfaat ekonomis oleh perusahaan. Jika pola tersebut tidak dapat ditentukan secara andal, maka harus digunakan metode garis lurus. Biaya amortisasi setiap periode harus diakui sebagai beban kecuali PSAK lain mengizinkan atau mengharuskannya untuk dimasukkan ke dalam nilai tercatat aset lain (paragraf 67).
- b) Terdapat berbagai metode amortisasi untuk mengalokasi jumlah yang dapat diamortisasi dari suatu aset atas dasar yang sistematis sepanjang masa manfaatnya. Metode-metode itu meliputi metode garis lurus, metode saldo menurun dan metode jumlah unit produksi. Metode yang digunakan pada suatu aset ditentukan berdasarkan perkiraan pola konsumsi manfaat ekonomis dan diterapkan secara konsisten dari satu periode ke periode lainnya, kecuali bila terdapat perubahan dalam perkiraan pola konsumsi tersebut. Pada umumnya akan sangat sulit ditemukan bukti yang mendukung diterapkannya konsumsi tersebut. Pada umumnya akan sangat sulit ditemukan bukti yang mendukung diterapkannya metode amortisasi aset tidak berwujud yang akan menghasilkan jumlah akumulasi amortisasi yang lebih rendah jika dibandingkan dengan akumulasi amortisasi berdasarkan metode garis lurus (paragraf 6).

- c) Amortisasi biasanya diakui sebagai beban. Namun, kadang-kadang, manfaat ekonomis yang terkandung dalam suatu aset diserap oleh perusahaan untuk menghasilkan aset lain dan tidak menimbulkan beban. Dalam hal demikian, beban amortisasi merupakan bagian dari harga pokok aset lain tersebut dan dimasukkan ke dalam nilai tercatatnya. Misalnya, amortisasi aset tidak berwujud yang digunakan dalam proses produksi dimasukkan ke dalam nilai tercatat persediaan (paragraf 69).

4. Nilai sisa

- a) Nilai sisa suatu aset tidak berwujud seharusnya disumsikan sama dengan nol, kecuali:
1. Ada komitmen dari pihak ketiga untuk membeli aset tersebut pada akhir masa manfaatnya; atau
 2. Ada pasar aktif bagi aset tersebut dan:
 - i. Nilai sisa aset dapat ditentukan dengan mengacu pada harga yang berlaku di pasar tersebut; dan
 - ii. Terdapat kemungkinan yang cukup besar bahwa pasar yang aktif tersebut akan tetap ada pada akhir masa manfaat aset (paragraf 70).
- b) Nilai yang dapat diamortisasi dari aset tidak berwujud ditentukan dengan mengurangi nilai sisanya. Nilai sisa yang tidak sama dengan nol memberikan implikasi bahwa perusahaan berharap untuk menjual aset tidak berwujud tersebut sebelum masa ekonomisnya berakhir (paragraf 71).

PENGHITUNGAN PENYUSUTAN OBJEK IJARAH

Biaya penyusutan merupakan harga pokok ijarah oleh karena itu berikut diberikan gambaran perhitungan penyusutan yang dilakukan pada obyek ijarah dan ijarah muntahia bittamlik dengan mempergunakan metode garis lurus.

1. Perhitungan penyusutan untuk ijarah muntahiyah bittamlik

Umur ekonomis ijarah muntahia bittamlik berbeda dengan ijarah. Hal ini seperti penjelasan yang diberikan dalam PSAK 107 tentang akuntansi ijarah sebagai berikut:

12. Kebijakan penyusutan atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari obyek ijarah. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Misalnya, mobil yang dapat dipakai selama 10 tahun diijarahkan dengan akad ijarah muntahiyah bittamlik selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun.

Jadi dapat disimpulkan bahwa umur ekonomis obyek ijarah sama dengan masa sewa dari obyek ijarah muntahiyah bittamlik, sehingga pada akhir masa sewa dilakukan pemindahan kepemilikan (khususnya dengan hibah) tidak terdapat kerugian yang dialami oleh pemilik obyek ijarah.

Contoh:

Atas mobil inova yang dimiliki oleh LKS Barokah dengan harga perolehan sebesar Rp.120.000.000,00, yang disewakan kepada Hasan dengan prinsip ijarah dengan opsi pemindahan kepemilikan (ijarah muntahiyah bittamlik) dengan masa sewa selama 2 tahun. LKS Barokah memiliki kebijakan bahwa untuk mobil inova ditetapkan umur ekonomisnya selama 5 tahun.

Atas contoh tersebut di atas, perhitungan penyusutan yang dilakukan oleh pemilik obyek ijarah adalah sebagai berikut:

Harga perolehan obyek ijarah : Rp.120.000.000,00
Umur ekonomis (masa penyusutan) : 2 tahun (sesuai masa sewa)
Metode penyusutan : garis lurus (straight line method)

$$\text{Rumus: } \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Residu}}{\text{Masa Penyusutan (Umur Ekonomis)}}$$

Oleh karena itu perhitungan penyusutan obyek ijarah tersebut adalah:

$$\text{Penyusutan} = \frac{120.000.000 - 1}{2} = 60.000.000 \text{ per tahun}$$

atau Rp 5.000.000,00 per bulan

Sehingga jurnal beban penyusutan yang dilakukan oleh pemilik obyek ijarah adalah sebagai berikut:

Dr. Biaya penyusutan aset ijarah	Rp.5.000.000,00
Cr. Akumulasi penyusutan aset ijarah	Rp.5.000.000,00

PENDAPATAN IJARAH

Harga sewa adalah suatu jumlah yang harus dibayar oleh penyewa kepada pemilik obyek ijarah. Oleh pemilik obyek ijarah harga sewa ini diakui sebagai pendapatan. Dalam PSAK 23 tentang Pendapatan dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan pendapatan adalah arus masuk bruto dari manfaat ekonomi yang timbul dari aktivitas normal perusahaan selama suatu periode bila arus masuk tersebut mengakibatkan kenaikan ekuitas, yang tidak berasal dari kontribusi penanaman modal (paragraf 06).

Dalam kerangka dasar penyusunan penyajian laporan keuangan syariah (KDPPLKS) dijelaskan yang dimaksud dengan penghasilan (*income*) adalah kenaikan manfaat ekonomi selama suatu periode akuntansi dalam bentuk pemasukan atau penambahan aset atau penurunan kewajiban yang mengakibatkan kenaikan ekuitas yang tidak berasal dari kontribusi penanam modal (paragraf 97.a) definisi penghasilan (*income*) meliputi baik pendapatan (*revenue*) maupun keuntungan (*gains*).

Contoh:

Tanggal 15 Maret 2008, sesuai akad LKS Barokah menerima pembayaran harga sewa obyek IMBT dari Amir sebesar Rp.6.000.00,00.

Dari contoh tersebut di atas, LKS Barokah melakukan jurnal atas pendapatan ijarah dan IMBT adalah sebagai berikut:

1) Jika pengakuan pendapatan ijarah tersebut berasal dari sewa yang dibayar lebih dahulu (sewa diterima dimuka) maka jurnal yang dilakukan adalah:

Jurnal	IMBT
Dr. Sewa Diterima dimuka	6.000.000
Cr. Pendapatan sewa	6.000.000

2) Jika pengakuan pendapatan ijarah tersebut tidak berasal dari sewa diterima dimuka (dibayar langsung pada period tersebut)) maka jurnal yang dilakukan adalah:

Jurnal	IMBT
Dr. Kas/Rekening Penyewa	6.000.000
Cr. Pendapatan sewa	6.000.000

PERPINDAHAN KEPEMILIKAN

Perpindahan pemilik obyek ijarah hanya terjadi pada prinsip Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), dalam transaksi ijarah biasa tidak terjadi perpindahan kepemilikan. Jika terjadi perpindahan kepemilikan, maka akad diijarah diselesaikan dan diikuti dengan akad perpindahan kepemilikannya yaitu dengan hibah atau jual beli. Sehubungan dengan perpindahan kepemilikan tersebut dalam **PSAK 107** tentang akuntansi ijarah dijelaskan mengakuan dan pengukuran atas perpindahan kepemilikan dalam ijarah muntahia bittamlik sebagai berikut:

19. Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam ijarah muntahiya bittamlik dengan cara:

- a) Hibah, maka jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai beban;*
- b) Penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian;*
- c) Penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian;*
- d) Penjualan obyek ijarah secara bertahap, maka:
 - i. Selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian obyek ijarah yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian; dan*
 - ii. Bagian obyek ijarah yang tidak penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut.**

A. Perpindahan kepemilikan dengan cara “hibah”

Pada umumnya cara hibah ini dilakukan pada akhir masa sewa, sehingga diharapkan tidak terdapat kerugian yang ditanggung oleh pemilik obyek IMBT saat dilakukan perpindahan kepemilikan tersebut. Dalam **PSAK 107** tentang akuntansi ijarah dijelaskan pengukuran perpindahan kepemilikan dengan cara hibah sebagai berikut:

19. Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa adalah ijarah muntahia bittamlik dengan cara:

- a) Hibah, maka jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai beban;*

Jadi jika aset ijarah tersebut masih terdapat nilai atau ada nilai tercatatnya maka, nilai tersebut diakui sebagai beban.

Berdasarkan contoh tersebut, dapat diketahui bahwa nilai buku obyek IMBT (mobil Inova) tersebut pada akhir masa sewa, yang tercantum pada neraca LKS Barokah sebagai pemilik obyek IMBT adalah sebagai berikut:

Aktiva		Pasiva	
Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persediaan	00	Titipan Uang Muka Ijarah	Rp. 14.400.000,00
Aset Ijarah		Titipan UM Ijarah	Rp. 36.000.000,00
Aset IMBT	Rp. 120.000.000,00	Titipan IMBT	
Aset Penyusutan	(Rp. 120.000.000,00)		

Oleh karena itu saat dilakukan perpindahan kepemilikan di akhir masa sewa IMBT dengan cara hibah jurnal yang dilakukan adalah :

Dr. Akumulasi penyusutan asset IMBT	Rp. 120.000.000,00
Cr. Aset Ijarah	Rp. 120.000.000,00

B. Perpindahan kepemilikan dengan cara penjualan

Selain pemindahan hak kepemilikan dilakukan dengan cara hibah, terdapat cara lain perpindahan kepemilikan dalam IMBT yaitu dengan cara penjualan. Baik perpindahan kepemilikan dengan hibah atau dengan penjualan, maka pada saat pemindahan kepemilikan dilakukan akad sesuai dengan cara pemindahan kepemilikan yang dilakukan (hibah atau penjualan). Untuk itu pada saat pemindahan kepemilikan akad ijarah muntahiya bittamlik (IMBT) diputus terlebih dahulu dan diganti dengan akad pemindahan kepemilikan. Pemindahan kepemilikan dengan cara penjualan dapat dibagi sebagai berikut:

- a) Penjualan sebelum berakhirnya masa adad.
- b) Penjualan setelah selesai masa akad
- c) Penjualan obyek ijarah secara bertahap.

C. Penjualan Sebelum Akad Berakhir

Salah satu cara perpindahan kepemilikan adalah IMBT adalah dilakukan sebelum akad IMBT berakhir sebesar sisa cicilan sewa (misalnya dipindahkan pada akhir bulan 12 atau setelah satu tahun). Sesuai ketentuan dalam **PSAK 107** tentang akuntansi ijarah dijelaskan sebagai berikut:

19. Pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam ijarah muntahiya bittamlik dengan cara:

(b) Penjualan sebelum berakhirnya masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

Dari ketentuan ini jelas diatur bahwa selisih harga jual atau harga sewa yang belum dibayar dan nilai tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian. Jika yang dibayar adalah sisa harga sewa yang belum dibayar berarti lebih besar dari nilai tercatatnya maka diakui sebagai keuntungan pelepasan aset ijarah.

Contoh:

Atas mobil Kijang Inova yang disewa oleh Amir dengan prinsip IMBT, dalam catatan LKS Barokah sebagai pemilik obyek IMBT pada bulan ke 13 menunjukkan data sebagai berikut:

Harga perolehan aset obyek IMBT	: Rp.120.000.000,00
Akumulasi penyusutan	: Rp. 60.000.000,00
Sisa harga sewa yang belum dibayar	: Rp. 72.000.000,00

Dari contoh ini akan terjadi beberapa alternatif sebagai berikut:

a) Jika Amir sebagai penyewa membayar seluruh sisa harga sewa yang dibayar maka atas perpindahan kepemilikan tersebut oleh LKS Barokah sebagai pemilik aset IMBT dilakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp.72.000.000,00	
Dr. Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp.60.000.000,00	
Cr. Aset ijarah		Rp.120.000.000,00
Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		Rp. 12.000.000,00

b) Jika Amir sebagai penyewa tidak membayar seluruh sisa harga sewa yang belum dibayar, tetapi sesuai kesepakatan yang membayar misalnya sebesar Rp.65.000.000,00 saja maka atas perpindahan kepemilikan tersebut oleh LKS Barokah sebagai pemilik aset IMBT dilakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp.65.000.000,00	
Dr. Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp.60.000.000,00	
Cr. Aset ijarah		Rp.120.000.000,00
Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		Rp. 5.000.000,00

c) Jika amir sebagai penyewa tidak membayar seluruh sisa harga sewa yang belum dibayar, tetapi sesuai kesepakatan yang membayar sisanya sebesar Rp.50.000.000,00 saja maka atas perpindahan kepemilikan tersebut oleh LKS Barokah sebagai pemilik aset IMBT dilakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp. 50.000.000,00
Dr. Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp. 60.000.000,00
Dr. Biaya kerugian pelepasan aset IMBT	Rp. 10.000.000,00
Cr. Aset ijarah	Rp.120.000.000,00

D. Penjualan Pada Akhir Masa Sewa

Cara lain perpindahan kepemilikan aset IMBT dilakukan pada akhir masa sewa IMBT, dalam contoh di atas dilakukan pada akhir tahun kedua), sesuai harga yang disepakati. Hal ini diatur dalam PSAK 107-ED tentang akuntansi ijarah sebagai berikut:

19. Pada saat per pada saat perpindahan kepemilikan obyek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam ijarah muntahia bittamlik dengan cara:

(c) Penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat obyek ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

Jadi jelas dalam ketentuan tersebut mengatur bahwa selisih harga jual (harga yang disepakati) dengan nilai tercatat diakui sebagai keuntungan atau kerugian.

Contoh:

Atas mobil kijang Inova yang disewa oleh Amir sebagai penyewa dengan prinsip IMBT, dalam catatan LKS Barokah sebagai pemilik obyek IMBT pada akhir tahun kedua menunjukkan data sebagai berikut:

Harga perolehan aset obyek IMBT	: Rp.120.000.000,00
Akumulasi penyusutan	: Rp. 120.000.000,00

Dari contoh ini dapat dilihat bahwa aset IMBT pada akhir masa sewa (akhir tahun kedua) sudah tidak memiliki nilai buku lagi, karena penyusutan diperhitungkan untuk selama masa sewa IMBT, sehingga berapapun nilai yang disepakati dan dibayar oleh Amir sebagai penyewa diakui sebagai keuntungan. Misalnya Amir sebagai penyewa menyepakati untuk membayar sebesar Rp.15.000.000,00 maka atas perpindahan kepemilikan aset IMBT tersebut oleh LKS barokah sebagai pemilik obyek IMBT melakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp. 15.000.000,00	
Dr. Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp.120.000.000,00	
Cr. Aset ijarah		Rp.120.000.000,00
Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		Rp. 15.000.000,00

Sangat berbeda jika penyusutan aset IMBT dilakukan untuk masa penyusutan yang tidak sama dengan masa sewa IMBT, misalnya pemilik IMBT melakukan penyusutan aset IMBT sesuai kebijakan penyusutan aktiva tetap (masa penyusutan 5 tahun) sedangkan masa sewa hanya dilakukan untuk 2 tahun. Jika masa penyusutan dilakukan untuk masa penyusutan 5 tahun, maka pada akhir tahun kedua data-data aset IMBT menunjukkan sebagai berikut:

Harga perolehan aset obyek IMBT	: Rp.120.000.000,00
Akumulasi penyusutan (selama 2 tahun)	: Rp. 48.000.000,00

Dari data tersebut jika perpindahan kepemilikan dilakukan pada akhir masa sewa IMBT (akhir tahun kedua) akan terjadi beberapa alternatif:

a) Jika Amir sebagai penyewa sepakat untuk membayar dengan jumlah yang lebih rendah dari nilai bukunya (misalnya Rp.60.000.000,00), sehingga nilai tercatat lebih besar dari harga jual (harga yang dibayar penyewa), maka selisihnya diakui sebagai kerugian pelepasan aset IMBT, oleh karena itu LKS Barokah melakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp.60.000.000,00	
Dr. Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp. 48.000.000,00	
Dr. Biaya kerugian pelepasan aset IMBT	Rp.12.000.000,00	
Cr. Aset ijarah		Rp.120.000.000,00

b) Jika Amir sebagai penyewa sepakat untuk membayar dengan jumlah yang lebih tinggi dari nilai bukunya (misalnya Rp.80.000.000,00), sehingga nilai tercatat lebih kecil dari harga jual (harga yang dibayar penyewa), maka selisihnya diakui sebagai keuntungan pelepasan aset IMBT, oleh karena itu LKS Barokah melakukan jurnal sebagai berikut:

Dr. Kas/Rekening Penyewa	Rp. 80.000.000,00	
Dr. Akumulasi penyusutan aset IMBT	Rp. 48.000.000,00	
Cr. Aset ijarah		Rp. 120.000.000,00
Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT	Rp. 8.000.000,00	