

BAB V

TRANSAKSI PEMBIAYAAN HUNIAN AKAD IMBT

A. Definisi dan Penggunaan

Ijarah dan Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah transaksi sewa yang diizinkan oleh hukum Syariah. Akad ijarah adalah akad yang mengedepankan pengalihan hak pakai (keuntungan) barang atau jasa melalui sewa (gaji) dalam jangka waktu tertentu tanpa mengalihkan kepemilikan barang. Meskipun "Perjanjian IMBT" memfasilitasi transaksi ijarah, namun pada akhir masa sewa, penyewa berhak memilih untuk memiliki barang yang akan disewakan dengan cara yang disepakati bersama. Akad ijarah dalam suatu lembaga keuangan syariah dapat digunakan untuk transaksi penyewaan suatu barang maupun penggunaan suatu jasa yang dibutuhkan oleh nasabah.

Bagi bank syariah transaksi ini memiliki keunggulan jika dibandingkan jenis akad lainnya, yaitu:

1. Akad ijarah jika dibandingkan dengan akad murabahah lebih fleksibel dalam hal obyek transaksi. Pada akad murabahah obyek transaksi haruslah berupa barang sedangkan pada akad ijarah obyek transaksi dapat berupa jasa seperti jasa kesehatan, pendidikan, ketenagakerjaan, pariwisata, dan lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah.

2. Dibandingkan dengan investasi, akad ijarah mengandung resiko usaha yang lebih rendah yaitu adanya pendapatan ijarah yang relative tetap.

Meskipun transaksi ijarah dan IMBT memiliki kelebihan dibanding transaksi jual beli dan investasi, tetapi juga masih melekat konsekuensi yang harus ditanggung oleh bank sebagai pemberi sewa.¹

Ijarah Muntahiya Bit Tamlik (IMBT) adalah transaksi sewa dengan kesepakatan menjual atau menghibahkan objek sewa pada akhir jangka waktu sehingga transaksi tersebut berakhir dengan pengalihan kepemilikan objek sewa. Bentuk ini hampir sama dengan ijarah murni, yang membedakan ada pada pemindahan kepemilikan atau tidak. Berbagai bentuk alih kepemilikan IMBT diantaranya:

1. Hibah diakhir periode yaitu ketika pada akhir periode sewa asset di hibahkan kepada penyewa.
2. Harga yang berlaku pada akhir periode yaitu ketika pada akhir periode sewa asset dibeli oleh penyewa dengan harga yang berlaku pada saat itu.
3. Harga ekuivalen dalam periode sewa yaitu ketika penyewa membeli asset dalam periode sewa sebelum kontrak sewa berakhir dengan harga ekuivalen.

¹ Rizal Yaya dkk , *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hal 262

4. Bertahap selama masa sewa, yaitu perpindahan kepemilikan secara bertahap dengan pembayaran angsuran selama masa sewa.²

Bentuk Ijarah Muntahiyyah Bittamlik (IMBT) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak yang bersepakat dalam kontrak. Misalnya Ijarah dan janji menjual. Nilai sewa yang ditentukan dalam ijarah; harga barang dalam transaksi jual, dan kapan kepemilikan dipindahkan. Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian. Oleh karenanya pihak yang menyewakan berjanji di awal periode kepada pihak penyewa, apakah akan menjual barang tersebut atau akan menghibahkannya.³

B. Ketentuan Transaksi dan Rukun Transaksi

Berdasarkan terminology, ijarah adalah mengalihkan kepemilikan fasilitas dengan imbalan. Sewa dalam perspektif Islam mencakup dua hal, yaitu sewa potensi atau sumber daya manusia dan sewa fasilitas. Menyewa potensi manusia, misalnya mempekerjakan seseorang untuk membantu pekerjaan dalam kurun waktu tertentu (dikategorikan oleh ahli fiqih dengan pekerja pribadi) atau untuk menyelesaikan satu pekerjaan tertentu (dengan pekerja umum). Penyewaan

² Husna ni'matul ulya, "Penerapan Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) pada Transaksi Lembaga Keuangan Syariah". Vol. 6 No. 1, Jurnal Studi Agama 2018, hal 31

³ Isna Latifatul Zahro, Tugas Akhir: "Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR lb Dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga" (Purwokerto: IAIN Purwokerto, 2018), hal. 37

untuk fasilitas anatara lain sewa tempat tinggal, tanah subur, atau mobil transportasi. Ketentuan syar'i transaksi ijarah diatur didalam fatwa DSN Nomor 09 Tahun 2000, adapun ketentuan syar'i transaksi ijarah untuk penggunaan jasa diatur dalam fatwa DSN Nomor 44 Tahun 2004. Sedangkan ketentuan IMBT diatur dalam fatwa DSN Nomor 27 Tahun 2000.⁴ Berikut pembahasannya :

Isi Ftawa DSN Nomor 27 / DSN-MUI / III / 2002 adalah akad ijarah muntahiya bittamlik, yaitu perjanjian sewa yang disertai dengan opsi untuk mengalihkan hak atas objek yang disewa kepada penyewa, setelah masa sewa selesai. Pilar dan ketentuan yang berlaku dalam akad ijarah juga berlaku dalam akad ijarah muntahiya bittamlik dan dalam akad melaksanakan akad ijarah muntahiya bittamlik harus disepakati pada saat akad ijarah ditandatangani. Hak dan kewajiban masing-masing pihak harus dijelaskan dalam kontrak. Pihak yang melakukan ijarah muntahiya bittamlik harus melaksanakan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli ataupun pemberian hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai. Janji dalam pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad ijarah adalah yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan stelah masa ijarah selesai. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau tidak

⁴ Rizal Yaya dkk , *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hal. 262

terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam Fatwa DSN Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 terdapat rukun dari akad ijarah anatar lain :

- a. Pernyataan ijab qabul
- b. Pihak dalam kontrak , penyewa (pemilik aset), dan penyewa (penerima, pelanggan).
- c. Objek kontrak, pembayaran sewa dan manfaat dari penggunaan aset.
- d. Manfaat menggunakan aset dalam ijarah adalah objek akad yang harus dijamin, merupakan pilar yang harus dipenuhi sebagai ganti sewa.
- e. Sighat ijarah adalah pernyataan dari dua pihak yang mengadakan kontrak, baik secara lisan maupun dalam bentuk lain yang dipersamakan dengan itu, melalui penawaran dari pemilik aset (LKS) dan kuitansi yang dinyatakan oleh penyewa (pelanggan).

Dibawah ini adalah rukun dan syarat murabahah anatar lain :

1. Rukun Murabahah
 - a. Penjual
 - b. Pembeli
 - c. Barang yang diperjualbelikan
 - d. Harga barang
 - e. Pernyataan serah terima
2. Syarat Murabahah

- a. Sebuah kondisi yang memiliki kompetensi hukum dan tidak dalam keadaan mendesak.
- b. Barang yang diperdagangkan tidak termasuk barang haram dan jenis atau jumlahnya jelas.
- c. Harga barang harus dinyatakan secara transparan dan cara pembayarannya harus dicantumkan dengan jelas.
- d. Pernyataan serah terima (izin qabul) harus jelas dengan menyebutkan pihak-pihak yang memiliki kontrak.⁵

C. Cakupan Standar Akuntansi

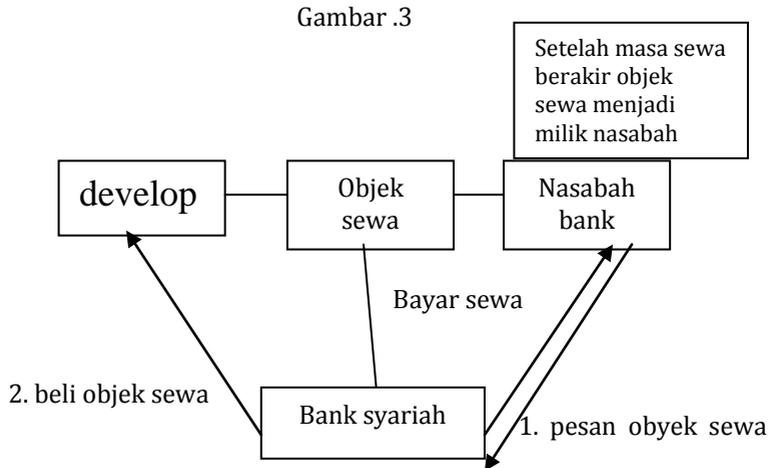
Ketentuan akuntansi untuk transaksi ijarah diatur dalam PSAK No.107 yang berlaku untuk penyusunan dan penyajian laporan keuangan mulai pada atau setelah tanggal 1 januari 2009. Standar ini memuat tantangan mekanisme transaksi dan ketentuan tentang pengakuan dan pengukuran transaksi yang terdapat dalam skema ijarah baik untuk sewa maupun penyewa. Beberapa hal yang tercakup dalam standar ini adalah pengakuan dan pengukuran biaya, penyusutan, pendapatan, pengeluaran dan pengalihan kepemilikan.. Biaya perolehan obyek ijarah yang berupa asset tetap mengacu pada PSAK No. 16, sedangkan asset tetap dan asset tidak berwujud mengacu pada PSAK No.19 : asset tidak berwujud.

Pengaturan penyusutan obyek ijarah yang berupa asset tetap sesuai dengan PSAK 16 : Aset tetap dan amortisasi

⁵ Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 146-147

asset tidak berwujud sesuai dengan PSAK 19: Aset tidak berwujud.

D. Alur Transaksi IMBT



1. Bank syariah dan developer mengadakan perjanjian kerjasama pemilikan rumah. Bank syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank Syariah. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank Syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka Bank Syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon

nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (wa'ad) untuk melakukan transaksi IMBT dengan Bank Syariah.

4. Bank Syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik Bank Syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah).
5. Nasabah dan Bank Syariah melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip IMBT dengan janji (wa'ad) dari Bank Syariah untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.
6. Developer sebagai wakil Bank (berdasarkan Perjanjian Kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (Nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke Bank Syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, Bank Syariah dan Nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, Bank Syariah merealisasikan janjinya (wa'ad) dengan melepaskan kepentingan atas

rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban Nasabah dilunasi.

E. Teknis Penjurnalan

- a. Teknis pencatatan perolehan asset ijarah:
- Jurnal untuk mencatat perolehan asset ijarah :
- | | | |
|-----------------|-----|-----|
| Dr. Aset Ijarah | xxx | |
| Cr. Kas/utang | | xxx |
- Jurnal untuk pencatatan penyusutan:
- | | | |
|--------------------------|-----|-----|
| Dr. Biaya Penyusutan | xxx | |
| Cr. Akumulasi Penyusutan | | xxx |
- Jurnal untuk pencatatannya pendapatan sewa:
- | | | |
|-----------------------|-----|-----|
| Dr. Kas/ Piutang Sewa | xxx | |
| Cr. Pendapatan Sewa | | xxx |
- b. Biaya perbaikan obyek ijarah, jika perbaikan rutin yang dilakukan oleh penyewa dengan persetujuan pemilik maka diakui sebagai beban pemilik:
- | | | |
|---------------------|-----|-----|
| Dr. Biaya Perbaikan | xxx | |
| Cr. Utang | | xxx |
- c. Pada ijarah muntahiya bittamlik melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek ijarah ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek ijarah.
- | | | |
|----------------------------|-----|-----|
| Dr. Biaya Perbaikan | xxx | |
| Cr. Kas/Utang/Perlengkapan | | xxx |
- d. Kepemilikan objek ijarah dalam ijarah muntahiya bittamlik ditransfer melalui hibah, dan nilai buku objek ijarah dikonfirmasi sebagai biaya :
- | | | |
|--------------------------|-----|-----|
| Dr. Beban Ijarah | xxx | |
| Dr. Akumulasi Penyusutan | | xxx |
| Cr. Aset Ijarah | | xxx |
- e. Dalam penjualan sebelum akhir periode, untuk sisa angsuran atau jumlah sewa yang disepakati, selisih antara harga jual benda halal dengan nilai buku dimasukkan ke dalam laporan laba rugi :
- | | | |
|--------------------------|-----|-----|
| Dr. Kas | xxx | |
| Dr. Akumulasi Penyusutan | | xxx |
| Dr. Kerugian* | | xxx |

	Cr.Keuntungan**	xxx
	Cr. Asset ijarah	xxx
	*jika nilai buku lebih besar dari harga jual	
	**jika nilai buku lebih kecil dari harga jual	
f.	Setelah masa kontrak penjualan berakhir, selisih harga jual benda Jala dengan nilai buku diakui sebagai keuntungan atau kerugian :	
	Dr. Kas	xxx
	Dr. Kerugian*	xxx
	Dr. Akum. Penyusutan	xxx
	Cr.Keuntungan**	xxx
	Cr. Asset ijarah	xxx
	*jika nilai buku lebih besar dari harga jual	
	**jika nilai buku lebih kecil dari harga jual	
g.	Jual benda ijarah secara bertahap, lalu kenali selisih antara harga jual dan nilai buku dari bagian benda yang telah dijual sebagai untung atau rugi :	
	Dr. Kas	xxx
	Dr. Kerugian*	xxx
	Dr. Akum. Penyusutan	xxx
	Cr.Keuntungan**	xxx
	Cr. Asset ijarah	xxx
	*jika nilai buku lebih besar dari harga jual	
	**jika nilai buku lebih kecil dari harga jual	
h.	Bagian objek ijarah yang belum dibeli oleh penyewa, diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar berdasarkan ekspektasi penggunaan aset tersebut :	
	Dr. Aset lancar/tak lancar	xxx
	Dr. Akumulasi Penyusutan	xxx
	Cr. Aset Ijarah	xxx
i.	Beban sewa diakui selama masa akad saat manfaat atas asset telah diterima:	
	Dr. Beban Sewa	xxx
	Cr. Kas/Utang	xxx
	Untuk pengakuan sewa diukur sebesar jumlah yang harus dibayar atas manfaat yang telah diterima.	
j.	Jika perbaikan tidak rutin atas obyek ijarah yang dilakukan oleh penyewa diakui pada saat terjadinya:	
	Dr. Beban Pemeliharaan Ijarah	xxx
	Cr. Kas/utang/Perlengkapan	xxx

- k. Perpindahan kepemilikan dalam ijarah muntahiya bittamlik dengan cara hibah, maka penyewa mengakui asset dan keuntungan sebesar nilai wajar obyek ijarah yang diterima :

Dr. Aset Non Kas(eks ijarah)	xxx	
Cr. Keuntungan		xxx

- l. Pembelian setelah masa akad berakhir, maka penyewa mengakui asset sebesar pembayaran yang disepakati :

Dr. Aset Non Kas	xxx	
Cr. Kas		xxx

F. Penyajian dan Pengungkapan

Berdasarkan PAPS I 2013 (h.6.4) terdapat beberapa ketentuan penyajian dilaporan keuangan terhadap akun yang berkaitan dengan transaksi ijarah dengan asset berwujud.

10. Objek sewa yang diperoleh bank ditampilkan sebagai aset ijarah.
11. Akumulasi penyusutan / amortisasi dan penyisihan kerugian penurunan nilai aset Ijarah ditampilkan sebagai item lindung nilai atas aset ijarah.
12. Bagian pokok piutang sewa pendapatan sewa yang belum dibayar.
13. Bagian ujarah yang belum dibayar dari pendapatan sewa tersebut ditampilkan sebagai pendapatan sewa yang akan dikumpulkan, yang merupakan bagian dari aset lain-lain pada saat klien diklasifikasikan sebagai kinerja. Pada saat yang sama, jika pelanggan diklasifikasikan sebagai pelanggan buruk, pendapatan sewa yang diterima akan ditampilkan di akun manajemen.

14. Penyisihan kerugian penurunan nilai dari piutang sewa dicatat sebagai pos (akun kontrak) dari piutang ijarah.
15. Penyusutan / amortisasi aset Ijarah dikurangkan dari pendapatan Ijara dalam laporan laba rugi.

Menurut PAPSI 2013 (p.6.6-7), hal-hal yang harus diungkapkan terkait penggunaan aset berwujud untuk transaksi di ijarah antara lain :

1. Sumber dana yang digunakan dalam pembiayaan ijarah,
2. Piutang cicilan ijarah dalam dua tahun terakhir.
3. Apabila objek transaksi adalah pemilik bank, maka jumlah objek sewa ditentukan berdasarkan jenis aset dari jenis transaksinya (ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik) serta akumulasi cadangan depresiasi dan penurunan nilai (jika ada).
4. Komitmen yang terkait dengan Perjanjian ijarah muntahiya bittamlik berikutnya akan berlaku efektif pada periode pelaporan keuangan berikutnya.
5. Kebijakan akuntansi yang digunakan dalam transaksi ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik.
6. Transaksi dan saldo dengan pihak berelasi.⁶

⁶ Rizal Yaya dkk , *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hal 279

G. Contoh Kasus Pembiayaan Hunian Akad IMBT

Misalnya pak gino menyewa sebuah rumah untuk tempat usahanya dengan harga sewa Rp 150 juta untuk jangka waktu 2 tahun (24 bulan). Karena pak gino hanya memiliki cash lease sebesar Rp50 juta, pak gino telah mengajukan permohonan pembiayaan dari bank syariah. Rencana yang disepakati adalah rencana ijarah, dan jaminan yang disepakati adalah kendaraan Toyota Avanza milik pak gino pada tahun 2007. Setelah analisis, bank memberikan perjanjian pembiayaan dengan informasi berikut:

1. Tujuan pembiayaan, pembiayaan modal kerja untuk tempat usaha.
2. Jangka waktu: 24 bulan
3. Ujroh bank (margin sewa): Rp12.976.333,34 (perhitungan margin annuity 12% untuk 24 bulan)
4. Total harga sewa: Rp162.976.333,34
5. Uang muka nasabah: Rp50 juta
6. Jumlah pembiayaan: Rp100 juta
7. Sewa yang diangsur: Rp112.976.333,34 (pembiayaan bank Rp100 juta + keuntungan bank)
8. Angsuran pembiayaan: Rp4.707.347,22 (Rp112.976.333,34 : 24 bulan)
9. Amortisasi perbulan: Rp4.166.666,67 (Rp100.000.000 : 24 bulan)

Bentuk-bentuk jurnal terhadap transaksi di atas adalah sebagai berikut:

- a. Jurnal saat pencairan

Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
Asset yang diperoleh untuk ijarah	100.000.000	
Kas / rekening nasabah		100.000.000

b. Jurnal saat angsuran

Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
Kas/rekening nasabah	4.707.347,22	
Pendapatan ijarah		4.707.347,22

c. Jurnal saat penyusutan

Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
Beban amortisasi	4.166.666,67	
Asset yang diperoleh untuk ijarah		4.166.666,67

d. Jurnal saat angsuran berakhir dan pembiayaan lunas

Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
Akumulasi amortisasi	100.000.000	
Asset yang diperoleh untuk ijarah		100.000.000

e. Jika pelanggan membayar sebelum akhir periode sewa

Jika diputuskan bahwa nasabah akan lunas setelah angsuran ke-20, informasi yang diperoleh saat pelunasan adalah sebagai berikut:

Penyajian di neraca sebelum pelunasan	
Asset yang diperoleh untuk ijarah	100.000.000,00
Akumulasi amortisasi	(83,333,333,33)
Nilai bersih	<u>16.666.666,67</u>

- Sisa asset yang diperoleh untuk ijarah 16.666.666,67 (sisa angsuran pokok bulan ke 21-24).

- Sisa sewa yang masih harus dibayar 18.829.388,89
(112.796.333,34 - (20 x 4.707.347,22))
- Sewa bersih yang akan diterima 2.162.722,22

Jurnal saat pelunasan sebelum masa sewa berakhir yaitu :

f. P e i u n	Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
	Kas/rekening nasabah	18.829.388,89	
	Akumulasi amortisasi	83.333.333,33	
	Pendapatan ijarah		2.162.722,22
	Asset yang diperoleh untuk ijarah		100.000.000

gan transaksi IMBT

Misalkan , pak gino membutuhkan sebuah mesin untuk membangun perumahan di Jalan Anggrek Blok B No. 6 Tulungagung. Pak gino mengajukan permohonan ijarah ke Bank Syariah pada Januari 2019. Informasi tentang penyewaan adalah sebagai berikut:

- Biaya Perolehan barang : Rp 120.000.000
- Umur Ekonomis barang : 5 tahun (6 bulan)
- Masa Sewa : 24 Bulan
- Nilai sisa Umur Ekonomis : Rp 0
- Sewa Per Bulan : Rp 2.400.000
- Biaya Administrasi : Rp. 480.000

Harga perolehan barang dalam hal ini merupakan nilai historis yang dikeluarkan oleh bank syariah untuk memperoleh barang yang akan disewakan. Umur ekonomis dihitung berdasarkan standar yang umum diterapkan terhadap kebijakan penyusutan suatu asset. Adapun nilai sisa adalah perkiraan perkiraan nilai asset setelah habisnya umur

ekonomis. Masa sewa ditentukan oleh kebutuhan nasabah dalam menggunakan fasilitas yang akan disewa. Sewa per bulan dihitung dengan mempertimbangkan tingkat keuntungan yang ingin diperoleh bank syariah.

1. Perhitungan Penyusutan dan Pendapatan Ijarah

Misalkan kebijakan bank syariah adalah memperoleh keuntungan 20% dari modal penyewaan (beban penyusutan).

$$\begin{aligned} \text{Penyusutan perbulan} &= \frac{\text{Harga Perolehan} - \text{Nilai Sisa}}{\text{Jumlah Bulan Umur Ekonomis}} \\ \text{Penyusutan per bulan} &= \frac{\text{Rp. 120.000.000} - \text{Rp0}}{60} \\ &= \text{Rp. 2.000.000} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Pendapatan ijarah perbulan} &= \text{modal penyewaan} + n\% \text{ modal penyewaan} \\ &= \text{Rp. 2.000.000} + (20\% \times 2.000.000) \\ &= \text{Rp. 2.400.000} \end{aligned}$$

Misalkan, akad yang disepakati adalah IMBT dengan Informasi tentang penyewaan sebagai berikut :

Biaya Perolehan Barang : Rp120.000.000
 Umur Barang : 5 Tahun (60 Bulan)
 Masa Sewa (umur ekonomis) : 24 bulan
 Waktu Pembelian Barang : Setelah bulan ke-24

2. Berdasarkan kasus diatas maka penyusutan perbulan barang IMBT adalah :

$$\begin{aligned} \text{Penyusutan IMBT perbulan} &= \frac{\text{Biaya Perolehan}}{\text{Jumlah bulan masasewa}} \\ &= \frac{\text{Rp. 120.000.000}}{24} \end{aligned}$$

$$\text{Penyusutan IMBT Perbulan} = \text{Rp. 5.000.000}$$

3. Untuk menentukan pendapatan IMBT, dengan kebijakan keuntungan sewa 20% dari modal barang yang disewakan pendapatan IMBT per bulan adalah sebagai berikut :

Pendapatan IMBT Perbulan :

$$\begin{aligned} &= \text{modal penyewaan} + n\% \text{ modal penyewaan} \\ &= \text{Rp.}5.000.000 + (20\% \times 5.000.000) \\ &= \text{Rp.}5.000.000 + 1.000.000 \\ &= \text{Rp.}6.000.000 \end{aligned}$$

Total pendapatan IMBT selama masa sewa :

$$\begin{aligned} &= 24 \times \text{Rp.}6.000.000 \\ &= \text{Rp.}144.000.000 \end{aligned}$$

4. Dalam transaksi IMBT , pak gino sekiranya setelah akhir masa sewa (setelah bulan ke-24) dilakukan pelepasan asset ijarah oleh bank syariah dengan menghadiahkan asset tersebut kepada pak gino. Adapun nilai buku asset di neraca pada bula ke-24 yaitu:

Penyajian di neraca (bulan ke-24)

Asset yang diperoleh untuk ijarah	120.000.000
Akumulasi penyusutan	<u>(120.000.000)</u>
Nilai bersih	0

Maka jurnal atas transaksi pelepasan dengan menghadiahkan yaitu sebagai berikut :

Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
Akumulasi penyusutan asset ijarah	120.000.000	
Asset yang diperoleh untuk ijarah		120.000.000

5. Jika harga jual di atas nilai buku asset sejarah

Misalkan setelah penerimaan pendapatan ijarah bulan ke-20 bank syariah menjual bahan bangunan yang terdapat ditoko yang menjadi asset ijarah tersebut sebesar sisa cicilan sewa kepada nasabah penyewa yaitu Rp24.000.000 (4 x Rp6.000.000),

Penyajian di neraca (bulan ke-20)

Asset yang diperoleh untuk ijarah	120.000.000
Akumulasi penyusutan	<u>(100.000.000)</u>
Nilai bersih	20.000.000

Jurnalnya sebagai berikut :

Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
Kas	15.000.000	
Akum. Penyusutan asset ijarah	100.000.000	
Kerugian penjualan asset ijarah	5.000.000	
Asset ijarah		120.000.000