



---

# **AKUNTANSI LEASING SYARIAH**

---



**DINA DWI WAHYUNINGSIH  
LANTIP SUSILOWATI**

# **AKUNTANSI LEASING SYARIAH**

**Dina Dwi Wahyuningsih  
Lantip Susilowati**

Alim's Publishing



**Penerbit  
Alim's Publishing  
Jl. Waru No 15  
Rawamangun- Jakarta Timur**

**DINA DWI WAHYUNINGSIH  
LANTIP SUSILOWATI**

**AKUNTANSI LEASING SYARIAH**

Penulis : Dina Dwi Wahyuningsih, Lantip Susilowati  
Editor : Dr. H. Mashudi, M.Pd.I  
Moh. Rois Abin., M.Pd.I  
Layout Isi : Faizal Fahrudin, S.Kom  
Cetakan : Januari 2022

*Diterbitkan Oleh :*

*Alim's Publishing Jakarta*

*Jl. Waru No.15 Rawamangun Jakarta Timur*

*Email: [maulidiali94@gmail.com](mailto:maulidiali94@gmail.com) (HP 087756577383)*

*Website: [www.alimpublishing.com](http://www.alimpublishing.com) (HP 081384086640)*

Anggota Ikatan Penerbit Indonesia (IKAPI)

Hak Cipta dilindungi Undang-Undang:

Dilarang memperbanyak atau memindahkan sebagian atau seluruh isi buku ini dalam bentuk apapun, baik seelektronis, maupun mekanis, termasuk memfotokopi, merekam atau dengan sistem penyimpanan lainnya, tanpa izin tertulis dari Penulis

**AC**

Penerbit  
Alim's Publishing  
Jl. Waru No.15  
Rawamangun - Jakarta Timur

## PENGESAHAN PENGUJI

Buku yang berjudul “**Akuntansi Leasing Syariah**”, yang ditulis oleh Dina Dwi Wahyuningsih, NIM 12403173216 ini telah dipertahankan di depan dewan penguji Pada: Tanggal 06 Bulan: Januari tahun 2022 dan telah dinyatakan diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana dalam keilmuan Akuntansi Syariah.

Dewan Penguji  
Ketua / Penguji / Pembimbing :

Tanda Tangan

**Lantip Susilowati, S.Pd., M.M.**

.....

NIP. 19771112 2006042002

Penguji Utama :

**Dr. H. Mashudi, M.Pd.I**

.....

NIP. 196901312001121003

Sekretaris / Penguji :

**Moh. Rois Abin, M.Pd.I**

.....

NIDN. 2010068801

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

**Dr. H. Dede Nurrohman, M.Ag.**

NIP. 19711218 2002121003



## KATA PENGANTAR

Puja dan puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan semua nikmatnya sehingga penulis berhasil menyelesaikan buku yang berjudul **“Akuntansi Leasing Syariah”** ini tepat dengan waktu yang telah ditentukan. Shalawat salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita nabi agung Muhammad SAW yang kita nantikan syafaatnya pada akhirat kelak dan yang senantiasa mengajarkan keilmuan kepada semua umatnya.

Dalam memenuhi kebutuhan modal, Banyak orang yang mendirikan lembaga pembiayaan yang bergerak dibidang penyediaan dana atau barang yang akan diperlukan.

Dengan menggunakan sewa guna usaha, perusahaan yang kemampuannya kurang secara finansial, dapat memperoleh barang modal dengan jalan sewa beli untuk langsung dapat digunakan untuk produksi, yang pembayarannya dapat diangsur.

Buku ini hadir sebagai tambahan referensi tentang akuntansi leasing syariah dan memberikan solusi mengenai perhitungan pembiayaan dalam transaksi sewa guna berdasarkan pada syariat Islam

Keberhasilan penyusunan buku ini tentunya bukan atas usaha penulis saja melainkan banyak pihak yang memberikan dukungan untuk mensukseskan penulisan buku ini. Untuk itu, penulis menyampaikan banyak terimakasih kepada pihak yang memberikan dukungan baik moril ataupun material sehingga buku ini berhasil disusun.

Penulis menyadari, bahwa ada kesalahan dalam proses penulisan buku ini, itu hanya karya dari penulis sendiri, jika ada kebenaran dan nilai manfaat buku ini murni bantuan dari semua pihak, dan tentu saja atas sifat kasih Allah SWT.

Tulungagung, 25 November 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Fokus dan Tujuan .....	3
1.3 Manfaat dan Sistematika Penulisan.....	4
1.4 Novelty (Keterbaruan).....	5
<b>BAB II LEASING .....</b>	<b>6</b>
2.1 Pengertian leasing secara umum .....	6
2.2 Pengaturan Leasing di Indonesia.....	11
<b>BAB III LEASING SYARIAH – SUATU TINJAUAN .....</b>	<b>14</b>
3.1 Pengertian Leasing Syariah.....	14
3.2 Sejarah Leasing Syariah di Indonesia.....	20
3.3 Peranan dan Manfaat Leasing Syariah.....	23
<b>BAB IV DASAR HUKUM LEASING SYARIAH.....</b>	<b>24</b>
a) Dasar Hukum Leasing Syariah.....	24
A. Dasar Hukum Menurut Al-Qur’an dan Al-Hadist .....	26
B. Landasan Hukum di Indonesia .....	28
C. Prinsip Akad dan Instrumen Keuangan Leasing Syariah.....	29
D. Syarat dan Rukun Leasing Syariah .....	29
E. Berakhirnya Akad.....	32
b) Pihak- Pihak Yang Terkait Dengan Leasing Syariah .....	33
c) Mekanisme Operasional Leasing Syariah .....	34
d) Jenis Jenis Leasing Syariah.....	36
e) Kelebihan dan Kekurangan Bertransaksi Leasing Syariah .....	37
f) Perbedaan Leasing Konvensional dengan Leasing Syariah.....	40
<b>BAB V PERLAKUAN AKUNTANSI LEASING SYARIAH.....</b>	<b>42</b>
5.1 Akuntansi untuk Pemberi Sewa (Mu’jir).....	42
A. Akun-akun Dalam Transaksi Leasing Syariah .....	42
B. Objek-objek .....	48

C.	Harga Sewa.....	52
D.	Perpindahan Kepemilikan .....	79
E.	Penurunan Kualitas Obyek Sewa.....	86
F.	Contoh kasus komprehensif.....	86
5.2	Akuntansi untuk Pemberi Penyewa (Musta'jir) .....	87
<i>A.</i>	Akun-akun Dalam Akuntansi Penyewa.....	87
<i>B.</i>	Beban Sewa .....	89
<i>C.</i>	Beban Pemeliharaan dan Perbaikan .....	92
<i>D.</i>	Pemindahan Kepemilikan .....	93
<i>E.</i>	Contoh kasus komprehensif.....	95
<b>BAB VI</b>	<b>LATIHAN SOAL AKUNTANSI LEASING SYARIAH.....</b>	<b>97</b>
6.1	Akuntansi untuk Pemberi Sewa (Mu'jir) .....	97
6.1	Akuntansi untuk Pemberi Penyewa (Musta'jir) .....	102
<b>BAB VII</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>105</b>
7.1	Kesimpulan .....	106
7.1	Saran .....	107
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 4.2 perbedaan leasing syariah dan leasing konvensional.....	40
---	----

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 perbedaan operating dan capital lease .....	9
Gambar 3.1 skema transaksi ijarah .....	19
Gambar 4.1 skema mekanisme leasing syariah.....	35
Gambar 5.1 penentuan harga sewa .....	5

# BAB I PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Di era sekarang ini pembiayaan menjadi hal penting dalam dunia bisnis. Perusahaan pembiayaan pun menepati peran yang sangat berpengaruh terhadap jalannya suatu bisnis. Lembaga pembiayaan dapat dijadikan salah satu alternatif dalam dorongan pengembangan di beberapa sektor usaha. Peran dari industri jasa pembiayaan yaitu memberikan dan atau menyediakan dana untuk keperluan investasi, modal kerja, dan konsumsi kepada pihak-pihak yang membutuhkan sumber pendanaan untuk mendorong perekonomian Indonesia.

Melihat dari fenomena yang terjadi pada kehidupan masyarakat pada umumnya, banyak keinginan masyarakat untuk membeli barang-barang kebutuhan sehingga munculah banyak pihak yang membantu mempermudah dalam proses pembelian atau tawaran-tawaran lain dari beberapa pihak pembiayaan sehingga menjadikan masyarakat selalu berkeinginan memenuhi keinginannya melalui salah satu pihak tersebut.

Transaksi pembelian secara kredit pada perusahaan pembiayaan biasa disebut dengan sewa guna usaha atau *leasing*. Alternatif ini menjadi pilihan yang banyak diminati oleh masyarakat akan tetapi terkadang masih banyak kurangnya pemahaman masyarakat mengenai transaksi ini.

Salah satu lembaga yang menyediakan pembiayaan barang modal adalah *Leasing*. *Leasing* dalam kegiatan perekonomian sudah mengalami perkembangan yang pesat. Sewa guna usaha atau biasa disebut dengan *leasing* ini pertama kali dikenal kemunculannya oleh dunia Barat dan dalam kitab klasik maupun fatwa ulama belum

ditemukan pembahasan secara khusus.<sup>1</sup> Secara substansial, praktik transaksi *leasing* memiliki kemiripan dengan transaksi sewa menyewa dalam Islam. Selain itu karena transaksi ini tentu melibatkan sejumlah modal yang besar dimana memungkinkan dalam transaksi tersebut membutuhkan ketentuan hukum dan peraturan-peraturan khusus agar terhindar dari terjadinya ketidakjelasan antar pihak yang bertransaksi. Dengan begitu diharapkan transaksi *leasing* dijalankan sesuai dengan syariat Islam.

Jika dilihat dari sudut pandang substansialnya, transaksi leasing memiliki kemiripan dengan sewa menyewa dalam Islam. Pada masa Rasulullah saw dan sahabatnya telah terjadi transaksi sewa tanah dan sewa kerja/jasa yang disebut dengan praktik *al-Ijarah*. Atas transaksi sewa pada masa itulah yang dijadikan sumber pijakan dalam ekonomi Islam di Indonesia mengenai *leasing* syariah karena atas dasar isi dan substansinya yang memiliki kesamaan.

Walaupun demikian, dalam praktik *leasing* syariah sering tidak mencerminkan sebagaimana bentuk sewa menyewa sesuai ajaran Islam. Hal ini dapat dilihat dari adanya *option right* atau hak pilih bagi penyewa untuk membeli barang (*buy decision*) dalam *leasing* sehingga lebih mendekati dengan bentuk jual beli cicilan. Selain itu, kewajiban memikul resiko bersama-sama antara pemilik dan pengguna dalam praktik Islam tidak ditemukan dalam *leasing*. Kemudian ada lagi hal yang membedakan di akhir transaksi pada *leasing* ada hak opsi untuk membeli barang aset, dan sedangkan pada *leasing syariah* tidak dibolehkan terjadinya transaksi ganda. Dengan adanya praktik *leasing syariah* dengan beberapa hal perbedaan yang ada dalam masyarakat, sehingga kami menyusun buku yang berjudul "Akuntansi Leasing Syariah" yang mana dalam buku ini terdapat bab-bab yang membahas pengertian, pencatatan akuntansi, jenis, hukum secara umum tentang leasing syariah.

---

<sup>1</sup>Dhany Hermawan, *Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah*, Vol. 16 No. 2 September 2020, hlm. 46, ISSN. 1979-0074 e-ISSN. 9772580 594187

## 1.2 Fokus dan Tujuan

Kegiatan penawaran leasing adalah salah satu daftar ekonomi yang belum tersua aturannya secara spesifik dalam al-Qur'an, hadis Nabi Saw, maupun terusan ijtihad ulama terdahulu. Sehingga dengan hal tersebut tentu sangat diperlukan kumpulan-kumpulan penjelasan mengenai leasing syariah untuk memperkuat hukum serta penjelasan mengenai leasing syariah. Jadi, berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan di atas, fokus dan tujuan yang terdapat dalam buku ini yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana penjelasan secara umum mengenai leasing ?
2. Bagaimana penjelasan secara umum mengenai leasing syariah ?
3. Bagaimana dasar hukum leasing syariah ?
4. Bagaimana perlakuan akuntansi leasing syariah ?

Kuangan Islam adalah nilai etika, moralitas dan keadilan dalam keuangan, yang bersumber dari prinsip-prinsip berdasarkan Al-Qur'an dan Hadits. Ada perbedaan yang jelas antara keuangan Islam dan keuangan "tradisional". Perbedaan ini didasarkan pada tiga larangan utama dalam hukum Islam. Larangan pertama adalah menghindari riba untuk mencegah eksploitasi dan memaksimalkan manfaat sosial. Kedua, Islam melarang gharar (ketidakpastian) dalam bertransaksi. Gharar dianggap bertentangan dengan hukum Islam karena dapat menimbulkan ketidakadilan bagi orang lain.

Larangan ketiga adalah larangan maisir (judi). Menurut para ekonom Muslim, rentenir tidak terbatas pada riba, tetapi juga termasuk bunga. Larangan Islam terhadap riba dapat dipahami dalam segala bentuk dan maknanya. Larangan itu ketat dan mutlak dan terkandung dalam bagian 278 dan 279 dari Quran. Berikut ini adalah tujuan dari penyusunan Rumusan Masalah Akuntansi Sewa Guna Usaha Syariah yaitu :

1. Memberikan informasi yang berkaitan tentang pengertian dan penjelasan mengenai leasing
2. Memberikan pemahaman mengenai pengertian dan penjelasan mengenai leasing syariah
3. Memberikan pemahan mengenai dasar hukum leasing syariah

4. Memberikan pemahaman mengenai perlakuan akuntansi leasing syariah

### **1.3 Manfaat dan Sistematika Penulisan**

Di era sekarang ini masih banyak muncul berbagai macam permasalahan mengenai perbedaan kinerja yang terjadi pada masyarakat mengenai leasing, selain itu munculnya akuntansi syariah di tengah-tengah kemajuan ekonomi juga mendorong adanya akuntansi leasing syariah, munculnya lembaga keuangan syariah sebagai organisasi yang relatif baru pasti memiliki tantangan besar yang dihadapi dalam melayani masyarakat dimana mereka beroperasi. Oleh karena itu penulis ingin menyusun buku ini. Dalam buku ini penulis bertujuan membantu memberikan pijakan dan referensi pada pihak-pihak (institusi, akademisi, masyarakat umum) yang membutuhkan informasi mengenai Akuntansi Leasing Syariah dan dalam buku ini juga lebih terfokus pada akuntansi leasing dalam pandangan Islam, yang mana dapat membantu memberikan penjelasan leasing spesialis syariat Islam dan akuntansi yang tepat sesuai mematuhi standar yang ada, dan dapat dikembangkan atau diimplementasikan untuk memberikan informasi yang cukup memadai.

Sistematika dalam penulisan buku ini terbagi kedalam 6 bab dan dikembangkan pada sub-sub yang ada yaitu meliputi : BAB I PENDAHULUAN (Latar belakang, fokus dan tujuan penelitian, manfaat dan sistematika penulisan, novelty atau keterbaruan), BAB II LEASING (Pengertian leasing secara umum, pengaturan leasing di Indonesia), BAB III LEASING SYARIAH-SUATU TINJAUAN (Pengertian leasing syariah, sejarah leasing syariah di Indonesia, Peranan dan manfaat leasing syariah), BAB IV DASAR HUKUM LEASING SYARIAH (Dasar hukum leasing syariah, pihak-pihak yang terkait dengan leasing syariah, mekanisme operasional leasing syariah, jenis-jenis leasing syariah, kelebihan dan kekurangan bertransaksi leasing syariah, perbedaan leasing konvensional dan leasing syariah), BAB V PERLAKUAN AKUNTANSI LEASING SYARIAH (akuntansi untuk pemberi sewa atau mu'jir, akuntansi untuk pemberi penyewa

(musta'jir), BAB VI LATHAN SOAL AKUNATNSI LEASING SYARIAH (akuntansi untuk pemberi sewa, akuntansi untuk pemberi penyewa), BAB VII PENUTUP (kesimpulan, saran)

#### **1.4 Novelty (Keterbaruan)**

Pada buku ini ingin menjelaskan mengenai “**Akuntansi Leasing Syariah**” novelty dalam buku ini memberikan gambaran baru tentang akuntansi leasing berdasar pada sudut pandang Islam, selain itu terdapat penjelasan mengenai perbedaan-perbedaan antara akuntansi leasing secara umum dan akuntansi leasing berdasar pada syariah Islam, tentu hal tersebut sangat menonjol perbedaanya sehingga perlu dirangkum dalam buku ini. Buku ini dilengkapi dengan contoh soal dan bebarapa latihan soal agar pengguna dapat mempraktekkan secara langsung untuk pembelajaran mengenai akuntansi.

## **BAB II**

### **LEASING**

#### **2.1 Pengertian Leasing Secara Umum**

Kegiatan usaha leasing memiliki sejarah panjang sebagai alternatif pembiayaan non bank. Meski tidak pasti, diyakini bahwa transaksi sewa guna usaha ada semenjak tahun 2000 SM. Menurut dokumen yang ada, sewa awalnya dikenalkan oleh masyarakat Sumeria, dimulai dengan peralatan pertanian, tanah peternakan dan hak guna air. Dalam perkembangannya, ditemukan sistem-sistem hukum yang menganggap transaksi leasing adalah salah satu transaksi pembiayaan . Kemudian berlanjut pada tahun 1284. Di Inggris, bisnis leasing diatur oleh common law, dan tahun 1800-an, barang-barang yang dapat digunakan sebagai objek transaksi leasing juga meningkat. Selain di Inggris, sekitar tahun 1700-an, Amerika Serikat menerapkan pembiayaan pengangkutan dan sewa properti. Di Amerika Serikat, membuat jaringan rel kereta api di beberapa wilayah, leasing telah berkembang pesat, sehingga banyak perusahaan jasa transportasi yang tidak lagi memerlukan peralatan jangka panjang. Mereka memulai pembiayaan jangka pendek pada tahun 1900-an dan mengembalikan pokok sewa ke perusahaan pembiayaan sewa yang bersangkutan pada akhir masa sewa. Dengan perkembangan ekonomi, kegiatan leasing berkembang pesat dan menyebar ke penjuru negara, terutama pada tahun 1950-an Seiring berkembangnya pada bidang industri pertanian, manufaktur

Sewa guna usaha (*leasing*) adalah suatu perjanjian antara pihak pemilik modal dengan pihak penyewa barang modal yang mana pihak pemilik barang modal memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakannya dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, dan memberikan kompensasi (imbalan).

Pengertian dari *leasing* memiliki beraneka dan variasi, akan tetapi secara umum *leasing* berarti *equipment funding*, yakni pembiayaan yang berfungsi untuk proses produksi dalam suatu perusahaan baik langsung maupun tidak langsung yang berupa peralatan/barang



modal. Leasing juga dapat diartikan sebagai pemberian pembiayaan kepada perusahaan yang menyediakan barang modal, dengan pembayaran secara reguler atau angsuran, setelah itu perusahaan berhak untuk membeli atau memperpanjang masa pembayaran berdasarkan pada nilai sisa yang menjadi tanggungan.

Dalam ilmu ekonomi *leasing* juga biasa disebut sebagai sewa guna usaha. Sewa guna usaha adalah suatu cara yang menggunakan aktiva yang ada tanpa harus membelinya. Karena itu *leasing* dapat diartikan sebagai persewaan dalam jangka waktu tertentu seseuai dengan kesepakatan yang ada, dan pemanfaatannya aktivitya dapat digunakan oleh penyewa. Meskipun demikian, perusahaan *leasing* sebagai perusahaan yang fungsi utamanya sebagai pemberi sewa kepada bagi yang membutuhkan, tidak bisa diartikan bahwa perusahaan leasing menyediakan berbagai aset (kendaraan, mesin, alat berat) yang dapat disewa setiap saat. Pada dasarnya, perusahaan leasing hanya memberikan jasa pembiayaan kepada perusahaan yang membutuhkan aset. Oleh karena itu, jika suatu perusahaan membutuhkan mesin, maka perusahaan tersebut secara resmi menyewakan dan membelinya, kemudian menyewakan mesin tersebut kepada perusahaan yang membutuhkan. Jika perusahaan menyatakan akan menyewakan mesin untuk jangka waktu tertentu tanpa bisa membatalkan persewaannya, maka disebut sewa keuangan. Meskipun sewa hanya jangka pendek, setelah akhir masa sewa, penyewa segera mengembalikan peralatan yang disewa dan mungkin tidak memiliki opsi untuk membeli aset yang disewa (misalnya, menyewa kendaraan bermotor selama seminggu), tipe persewaan ini disebut sebagai *operating lease*.<sup>2</sup>

Ada beberapa bentuk sewa guna. Terdapat 5 jenis leasing adalah :

- A. *Capital lease* . Jenis perusahaan persewaan ini adalah suatu lembaga keuangan. Oleh karena itu, jika seorang penyewa memerlukan barang modal akan menentukan ciri/spesifikasi

---

<sup>2</sup> Suad Husnan dan Enny Padjiastuti, *Dasar-Dasar Manajemen Keuangan*, (Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan UPP AMP YKPN, 1998), hlm. 400

dan standar jenis barang yang diperlukan. Penyewa juga menegosiasikan harga dan kondisi lainnya secara langsung dengan pemasok (supplier).

Pada langkah berikutnya, lessor (pemberi sewa) akan memberikan sejumlah dana kepada pemasok untuk membeli alat produksi yang dipilih oleh lessee (penyewa). Sebagai imbalannya, penyewa secara berkala akan membayar lessor sejumlah tertentu sesuai kesepakatan.

Capital lease dibedakan menjadi dua yaitu:

1. *Direct finance lease*

Transaksi ini terjadi ketika penyewa meminta lessor untuk membeli properti/suatu barang. Dalam bentuk ini dimana si perusahaan menyewa aktiva yang sebelumnya tidak menjadi miliknya

2. *Sale and lease back*

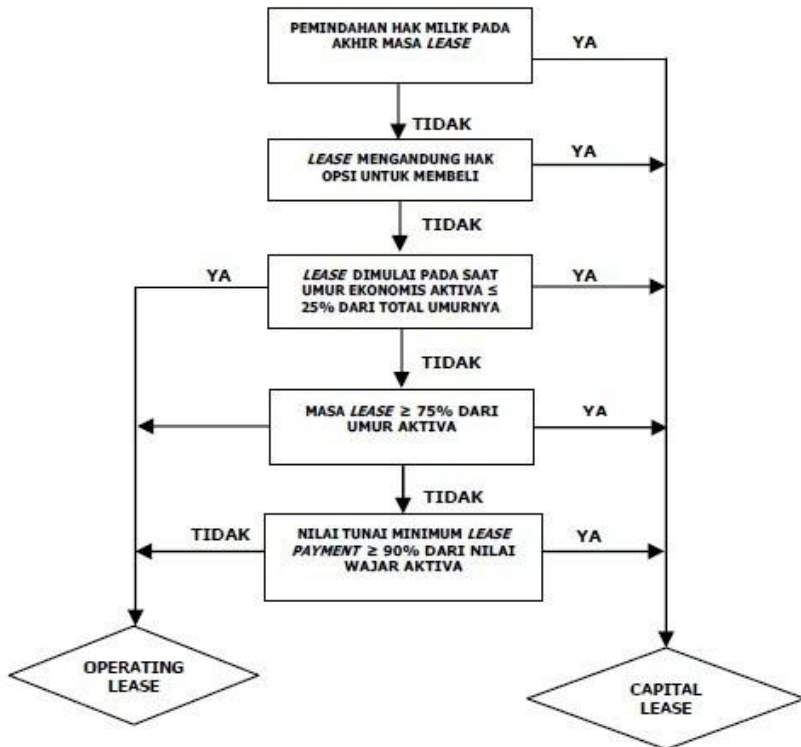
Dalam transaksi ini, perusahaan menjual aset yang dimilikinya kepada perusahaan leasing (sehingga memperoleh arus kas masuk) dan kemudian menyewakannya kembali dari perusahaan.

- B. *Operating lease*, Pada praktiknya, lessor membeli barang tersebut dan kemudian menyewakannya kepada lessee untuk jangka waktu tertentu. Penyewa hanya membayar penuh sewa (sewa) barang, tidak termasuk harga barang dan biaya yang dikeluarkan oleh lessor.
- C. *Sales type lease (Lease Penjualan)*. Jual sewa ini umumnya dilakukan oleh perusahaan industri yang menjual barang sewaan yang dihasilkan dari produksinya. Dalam perjanjian sewa untuk penjualan barang, ada dua jenis pendapatan yang harus diakui, yaitu pendapatan dari penjualan barang dan pendapatan bunga atas biaya selama masa sewa.
- D. *Leverage lease*. leasing dengan leverage bagi perusahaan yang menyewa, bentuk ini tidak berbeda dengan direct leasing (leasing langsung). hanya saja perusahaan sewa leasing guna tidak lagi membiayai seluruh semua kebutuhan dana yang dibutuhkan untuk memperoleh aset tersebut dengan

menggunakan pinjaman (sebagian). Dengan demikian ada tiga pihak yang terlibat, yaitu : (1) pemberi pinjaman (2) penyewa dan (3) pemberi pinjaman. Bagi *lesse*, bentuk leasing guna ini tidak berbeda dengan leasing langsung

E. *Cross Border Lease*. transaksi ini merupakan transaksi sewa yang dilakukan dengan melintasi perbatasan suatu negara. Lessor dan Lessee berada di dua negara yang berbeda. Barang atau peralatan yang dipertukarkan dengan sewa *cross border* adalah barang yang bernilai tinggi. Contoh: pesawat yang diproduksi oleh Boeing dan Airbus

Gambar 2.1 perbedaan operating dan capital lease



(Tunggal, 1994: 27)

Dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomer 84/PMK.012/2006 sewa guna usaha merupakan aktivitas pembiayaan yang menyediakan modal dalam bentuk sewa dengan opsi (*finance lease*) atau sewa tanpa opsi (*operating lease*) dalam jangka waktu tertentu dan dibayarkan secara berkala

Definisi leasing berdasar pada Surat Keputusan Menteri Keuangan bahwa dalam perjanjian *leasing* ada hal-hal penting yaitu :

Pertama, pembiayaan perusahaan merupakan aktivitas penyedia biaya untuk mendukung perkembangan bisnis. Dalam perkembangan sekarang ini, jenis pembiayaan ini juga ditujukan untuk kebutuhan individual maupun perorangan, baik dengan tujuan komersial maupun tujuan lainnya.

Kedua, menyediakan modal usaha yakni menyediakan barang modal yang digunakan oleh entitas atau perorangan untuk memenuhi kebutuhannya. Menurut huruf b pasal 1 Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomer 1169/KMK 01/1991, barang modal adalah segala sesuatu yang berwujud harta tetap termasuk tanah sepanjang harta tetap itu melekat pada tanah berupa bangunan, tanah dan harta kekayaan yang disebut kepemilikan suatu unit dengan masa manfaat lebih dari satu tahun, yang langsung digunakan untuk memproduksi atau menambah meningkatkan produksi barang atau jasa penyewa.

Ketiga, jangka waktu tertentu, yaitu dalam suatu transaksi sewa guna usaha, jangka waktu yang digunakan terhitung sejak saat penyewa menerima barang modal sampai tercapai kesepakatan. Jangka waktu transaksi dibagi menjadi tiga kategori, yaitu : 1) jangka pendek, suatu jenis barang modal dengan masa berlaku paling sedikit 2 tahun 2) jangka menengah, masa berlaku paling sedikit tiga tahun dan 3) jangka panjang, masa berlaku minimal 7 tahun untuk barang modal konstruksi

Sedangkan menurut Mr. A.C. Goudsmit dan Mr. J.A.M.P. Keisjer, ciri-ciri leasing adalah :

1. Leasing adalah suatu bentuk pembiayaan. Meskipun ada aspek lain dari leasing, aspek keuangan ini adalah fitur yang paling penting atau ciri paling utama.

2. Ada hubungan antara lama sewa dan masa kegunaan dari objek yang disewa. Inilah perbedaan utama dengan sewa biasa. Secara umum, durasi sewa dalam suatu pembiayaan sama dengan kegunaan ekonomis obyek yang di lease
3. Hak-hak lessee menjadi milik lessor. Hal ini memiliki dampak tertentu, di antaranya penting dalam bidang akuntansi seperti penyusunan di bidang hukum, termasuk pelaksanaan sewa jika terjadi cedera janji atau wanprestasi kontrak utang dan dalam hal pailit. .
4. Obyek sewaan adalah obyek yang digunakan dalam suatu perusahaan. Pengertian benda yang digunakan untuk suatu usaha harus dipahami dalam arti luas, yaitu benda-benda yang diperlukan untuk berjalannya usaha, oleh karena itu tidak hanya mesin produksi, tetapi juga komputer atau kendaraan bermotor.
5. Berdasarkan syarat dan karakteristik sewa di atas, tindakan jual beli sepeda motor dianggap sebagai sistem sewa(*leasing*) , tetapi karena tidak ada hak opsi dari pengguna barang, maka hampir tidak mungkin dikatakan sebagai *leasing* . Asyhadie menyebut jual beli kredit motor dengan kredit ini disebut sebagai pembiayaan konsumtif

## 2.2 Pengaturan Leasing di Indonesia

Di Indonesia, dibandingkan dengan lembaga pembiayaan lainnya, leasing merupakan lembaga yang relatif baru. Dimulainya leasing ke Indonesia berdasarkan keputusan bersama Menteri perdagangan, keuangan, dan perindustrian:

KEP-122 /MK /IV/2/ 1974, No: 32/M/SK/ 2 tahun 1974 dan No : 30 /Kpb/I/1974 mengenai Perizinan Usaha Sewa Guna Usaha. Karena keberadaan lembaga ini memberikan kabar baik dan perkembangan yang baik, hal ini terlihat dari perkembangan jumlah entitas leasing yang beroperasi dan nilai kontrak yang ditutup setiap tahunnya. sewa tidak diatur pada hukum khusus. Sejauh ini regulasi yang ada berupa PerPres, Peraturan Menteri dan Peraturan administrasi Jasa Keuangan

yang pada mengatur tentang administrasi peradilan dan perlakuan perpajakan. Peraturan tersebut antara lain :

- A. Keputusan Menteri Keuangan Nomer KEP/649/MK/IV/5/1974  
"Izin Usaha *Leasing*"
- B. Surat Keputusan Menteri Keuangan No 650/MK /II /5 /1974  
"Penegasan peraturan besaran Pajak Penjualan dan Bea Materai untuk Usaha *Leasing*"
- C. Pengumuman direktur jenderal moneter No. Peng  
307 /Djm /III.I/7 /1974 berisi tentang pedoman penerapan peraturan leasing

Setelah itu karena adanya reformasi perpajakan pada tahun 1983 serta bermacam langkah deregulasi di bidang ekonomi hingga dikeluarkan peraturan persewaan antara lain :

- A. Tahun 1988 diterbitkannya KepPres Republik Indonesia No 61 1998, persewaan Lembaga Pembiayaan *leasing* menjadi salah satu kegiatan bisnis yang dapat dilakukan Lembaga keuangan. Dengan diundangkannya PerPres No 9 Thn 2009 tentang Lembaga keuangan, maka tgl 18 Maret 2009, KepPres No 61 thn 1988 serta peraturan pelaksanaannya ditiadakan.
- B. SK Keuangan Republik Indonesia Nomer 1251 /KMK.013 /1988 tentang penerapan syarat serta tata metode lembaga pembiayaan, yang menjadi tindak lanjut dari Keputusan Presiden No. 61 Thn 1988 Tentang pelaksanaan ketentuan dan tata cara lembaga pembiayaan meliputi sewa guna usaha, anjak piutang, pembiayaan konsumen, modal ventura, dan kartu kredit. SK Menteri Keuangan dirubah menjadi SK Menteri Keuangan No 1256/KMK.013 /1988 . Kemudian diubah lagi menjadi SK Menteri Keuangan Nomor 468/ KMK.017 /1995 selanjutnya diubah dengan SK Menteri Keuangan No 446 /KMK.017 /1998
- C. SK Menteri Keuangan Republik Indonesia No 634/KMK.013/1990 tentang Pengadaan Barang Modal Berfasilitas Perusahaan *Leasing*
- D. SK Menteri Keuangan Republik Indonesia No 1169/KMK.01/1991 berisi "Kegiatan Sewa Guna Usaha (*leasing*)"
- E. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 30/PMK.010/2010 tentang Penerapan Prinsip Mengenal Nasabah"

- F. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No:448/KMK.017/2000 berisi tentang Perusahaan Pembiayaan, yang dirubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No : 172/KMK.06/2002 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan No 448/KMK.017/2000 Keputusan Menteri Keuangan No 185/KMK.017/2002 yang sudah ditiadakan dan tidak berlaku lagi sampai diterbitkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 84/PMK.012 /2006 Tentang Perusahaan Pembiayaan
- G. Sejak berdirinya Otoritas Jasa Keuangan, maka pengawasan terhadap Perusahaan Pembiayaan ada dalam lingkup Otoritas Jasa Keuangan. Ketentuan terkait sewa guna usaha tertuang dalam berbagai peraturan OJK:
1. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 28/Pojk.05/2014 Tentang Perizinan Usaha Dan Kelembagaan Perusahaan Pembiayaan
  2. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan No 29/Pojk.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan
  3. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 30/Pojk.05/2014 Tentang Tata Kelola Perusahaan Yang Baik Bgi Perusahaaa Pembiayaan
  4. Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 31/Pojk.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Siti malikatun dkk, "Aspek Hukum Leasing dan Usaha Perikanan Tangkap", (Semarang : CV Tigamedia Pratama, 2019), hlm. 57-58

## BAB III LEASING SYARIAH

### 3.1 Pengertian Leasing Syariah

Leasing adalah suatu akad sewa menyewa pada suatu barang dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dalam transaksi leasing ini terdapat dua kategori umum, sesuai pada penjelasan pada Kepmenkeu No 1169/KMK.01/1991 yakni *operating lease* dan *financial lease* :

- a. *Operating lease* (ijarah) merupakan suatu transaksi menyewa barang untuk diambil manfaatnya saja dan tanpa adanya pemindahan kepemilikan aset, baik pada awal maupun akhir masa sewa.
- b. *Financial lease* (ijarah Muntahiya Bittamlik) merupakan suatu transaksi sewa-menyewa aset yang mana pada akhir masa sewa *lessee* diberikan pilihan terhadap objek sewa untuk membeli atau tidak pada barang tersebut<sup>4</sup>

Prakteknya di Indonesia telah ditiadakannya hak opsi/pilihan karena sudah ditentukan di awal ketika sewa barangnya. Sehingga pada transaksi ini terjadi akad ganda, yakni apabila pada masa akhir periode masa sewa si penyewa tidak mampu untuk melunasitagikan sewanya, maka aset tersebut secara otomatis tetap menjadi milik *lessor* (pihak pemberi sewa), akadnya dianggap sebagai akad sewa. Sedangkan apabila di akhir periode sewa si penyewa (*lessee*) bisa melunas cicilan pembayaran sewanya maka objek sewa otomatis menjadi hak milik penyewa. Intinya, pada transaksi *financial lease* terjadi 2 akad sekaligus dalam satu transaksi muamalah, yakni akad sewa sekaligus beli. Dan dari sinilah yang menjadikan sebab mengapa leasing sebagai bentuk sewa-beli<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991

<sup>5</sup> Sumadi, " Menakar Transaksi Leasing Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam", Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, ISSN: 2477-6157 ; E-ISSN 2579-6534), 2018, hlm.130



Munculnya praktek *leasing syariah* merupakan suatu jawaban atas kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan-pembiayaan yang lebih islami oleh lembaga keuangan syariah. Dalam islam pembiayaan syariah sesuai dengan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. PER-03/BL/2007 dijelaskan bahwa Sewa Guna Usaha adalah kegiatan pembiayaan dengan memberikan penyediaan barang modal dalam waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berangsur dengan menganut pada prinsip ekonomi Islam. Prinsip syariah disini diartikan sebagai suatu hukum yang dijadikan pijakan dan pedoman operasional perusahaan dan transaksi antar pihak berdasar pada hukum Islam <sup>6</sup>

Ijarah adalah (pengertian dari segi kamus Istilah perbankan Indonesia dan keuangan) waktu dengan sewa yang dibayarkan tanpa diberikan hak opsi perpindahan. Ijarah Muntahiya Bittamlik, adalah transaksi sewa yang berakhir adanya perpindahan kepemilikan objek sewa, semacam kombinasi antara penjualan dan sewa.

Jenis leasing syariah *operating lease* atau dalam Islam biasa disebut "Ijarah" dibolehkan oleh syara dengan dasar hukum : Q.S Al-Baqarah 233 "Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, Maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah maha melihat apa yang kamu kerjakan"

Dari dalil tersebut tersirat ungkapan "apabila kau memberi pembayaran yang patut", hal ini menunjukkan bahwa pelayanan diberikan atas kewajiban membayar upah (fee) secara layak. Ini termasuk jasa persewaan atau leasing.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Peraturan Ketua Badan Pengawas Lembaga Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. PER- 03 /BL /2007

<sup>7</sup> H Ramli, *Briefcase Books Edukasi Profesional Syariah Teori Dasar Akuntansi Syariah*, (Jakarta:Renaissance,2005) hlm. 35

Sedangkan, bentuk transaksi sewa yang terjadi perpindahan kepemilikan barang antara pemberi sewa dan penyewa, perpindahan barang akan terjadi apabila penyewa diakhir periode tempo pembayaran dapat melunasi cicilannya, namun apabila *lesse* penyewa tidak mampu untuk melunasi cicilannya maka objek sewa tetap menjadi milik perusahaan leasing (*lessor*). Intinya dalam transaksi ini terjadi dua akad yakni sewa dan beli. Dan dari alasan inilah yang menjadi sebab dilarangnya dalam ajaran Islam yang berlawanan dengan sabda Rasulullah SAW yang melarang terbentuknya 2 akad berbeda dalam 1 akad. Hal ini dijelaskan dalam Imam Ahmad bahwa :

*“Rasulullah SAW melarang (kaum muslimin) dua perjanjian dalam satu perjanjian “(Naha Rasulallah ‘an shafqatain fi shaqatin)* (Taqiyudin An-Nabhani, Asy Syakhsyah Al-Islamiyah)

Syaikh An Nabhani mencotohkan dua akad dalam satu transaksi ini seperti contoh “ misalkan bapak Budi menjual motor kepada bu Hani seharga 15 juta dengan cicilan 2 tahun, tetapi apabila ditengah masa sewanya bu Hani tidak bisa melunasinya, sepeda motor tersebut tetap menjadi milik oleh pak Budi dan cicilan yang sudah dibayarkan sebelumnya sebagai royalti atas penggunaan motor tersebut” Dari fenomena terus sangat jelas bahwa terjadi transaksi sewa sekaligus jual beli.

Dari rincian yang telah dipaparkan diatas tadi dapat disimpulkan bahwa Islam memperbolehkan transaksi *leasing* dengan syarat tidak terjadi dua akad dalam satu transaksi, tidak mengandung unsur riba didalamnya, tidak adanya denda apabila penyewa terlambat membayarkan angsuran dari jatuh temponya, dan yang terakhir *leasing* tidak akan sah bila menggunakan jaminan pada obyek yang dijual belikan.

Akan tetapi dalam Islam memberikan jalan keluar dengan adanya jenis transaksi yang menyerupai hal yang telah dijelaskan diatas, dan terjadi perpindahan kepemilikan diakhir periode. Transaksi ini dinamakan Leasing Ijarah Muntahiya Bittamlik yang mana Aset tetap yang menjadi subjek kontrak sewa akan menjadi milik penyewa pada akhir masa sewa, *financial lease* merupakan

kombinasi dari transaksi sewa dan pembelian, karena pada akhir masa sewa hak milik atas sewa aset akan berpindah dari milik pemberi sewa menjadi milik penyewa. Namun, perlu dicatat bahwa pengalihan kepemilikan barang terjadi dalam salah satu dari dua cara:

- lessor berjanji untuk menjual properti sewaan pada akhir masa sewa
- Lessor berjanji untuk menyerahkan properti yang disewa pada akhir masa sewa.

untuk bentuk pengalihan kepemilikan ijarah muntahiya bittamlik, antara lain:

- Akhir masa sewa, yaitu pada akhir masa sewa, aset dialokasikan kepada penyewa atau diberikan kepada penyewa
- Harga saat ini pada akhir periode, yaitu di akhir masa sewa, pihak penyewa membeli aset pada harga saat ini
- Harga ekuivalen selama masa sewa, yaitu ketika aset dibeli selama masa sewa sebelum masa sewa berakhir senilai ekuivalen
- Secara bertahap selama masa sewa, yaitu ketika pemindahan kepemilikan terjadi secara bertahap, pembayaran dengan dicicil selama masa sewa.

Landasan syariah akad Ijarah Muntahiya Bittamlik antara lain sebagai berikut :

*"..... Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya .." (al-Qashas (28):26)*

*Ahmad Abu Dawud dan An-Nasa meriwayatkan dari Saad bin Abi Waqqash r.a berkata "dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dar) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah SAW melarang kamin cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas dan perak"*

Menurut PSAK 59, *Leasing Syariah (Ijarah)* adalah akad sewa menyewa antara kedua belah pihak atau lebih (penyewa-pemberi sewa) untuk mendapatkan imbalan atas obyek yang disewakan .<sup>8</sup>

Istilah kata *Al Ijarah* berasal dari kata *al ajru* yang artinya (ganti). *Ijarah* adalah transaksi perpindahan hak guna atas barang atau jasa, dengan pembayaran memberikan upah sewa tanpa adanya perpindahan hak kepemilikan atas dari barang itu sendiri. Dalam konteks perbankan syariah ijarah umumnya sesuatu bank ataupun lembaga keuangan menyewakan perlengkapan kepada nasabah bersumber pada pembebanan biaya yang telah disetujui antar kedua belah pihak.

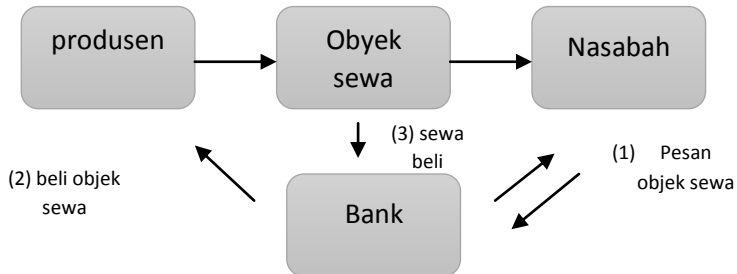
Leasing syariah yang meliputi transaksi IMBT dan Ijarah digunakan untuk menyewakan dan membebankan rasio biaya langsung awal bank syariah dan pemeliharaan sewa. (hampir setengah dari bank syariah yang berpartisipasi dalam Ijarah dan Ijarah Muntahina Bittamlik mengakui keuntungan/laba ijarah ketika masa periode sewa berakhir, dan separuh lainnya mengakui pendapatan sewa di lain waktu). Perbedaan dalam perlakuan akuntansi dan informasi cenderung memiliki efek. Sulit membandingkan laba yang dihasilkan oleh satu bank syariah dengan laba dari bank syariah lainnya. Hal ini akan mengurangikegunaan informasi tersebut bagi pengguna laporan keuangan bank syariah juga. Perbedaan tersebut dapat mempengaruhi distribusi hasil transaksi investasi bersama, baik untung atau rugi antara pemegang rekening investasi yang tidak terbatas dan pemegang saham, serta distribusi hasil transaksi, baik laba atau rugi, antara pemegang rekening . sementara itu, standar perlakuan akuntansi untuk pengakuan keuntungan transaksi ijarah dan IMBT serta pengungkapannya, sejalan dengan ketentuan kerangka dasar seperti “menentukan hak dan kewajiban semua pihak terkait, termasuk hak yang timbul dari transaksi yang belum selesai dan peristiwa lainnya sesuai

---

<sup>8</sup> Muhammad Rifqi, *Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*, (Yogyakarta : P3EI Press, 2010) hlm.331

berdasar pada prinsip syariah dan konsep keadilan, amal dan kepatuhan pada etika bisnis Islam, dan memberikan pengguna laporan keuangan bank syariah dengan informasi yang berguna untuk membantu mereka membuat keputusan hukum di muamalah bank syariah”

**Gambar 3.1 Skema Transaksi *Ijarah***



Berdasarkan Gambar 3.1 berikut adalah mekanisme yang dilakukan dalam transaksi *ijarah* sesuai pada sektor Perbankan Syariah :

- 1) Transaksi *ijarah* terjadi dengan adanya pemindah tangan dari manfaat dari obyek, sebenarnya prinsip *ijarah* ini hampir sama dengan jual beli, tetapi bedanya pada obyek yang digunakan, apabila jual beli menggunakan objek berupa barang sedangkan pada transaksi *ijarah* menggunakan objek berupa jasa.
- 2) Di akhir periode masa sewa bank dapat menjual objek yang telah disewakan kepada nasabah, dengan catatan bila pembayaran angsuran terjadi kendala ditengah jalan atau si nasabah tidak dapat melunasinya pihak bank tidak dapat mengambil alih barang tersebut. Apabila terjadi seperti itu akan terjadi akad ganda yang mana tidak disahkan oleh syariah.
- 3) Harga jual dan Harga sewa akan disepakati pada awal perjanjian antar kedua belah pihak.

Peraturan Ketua Bapepam SK No Per 03/BL/2007 dan Nomer Per 04/BL/2007 mengeluarkan regulasi tentang perusahaan pembiayaan melakukan aktivitas menurut dalam prinsip syariah, adalah peraturan mengenai aktivitas perusahaan pembiayaan berdasarkan pada prinsip syariah dan peraturan mengenai akad-akad yang digunakan dalam aktivitas perusahaan keuangan dibawah prinsip syariah. Leasing syariah dalam praktiknya harus didasarkan pada Al- Qur'an dan Hadist, dalam konteks Indonesia, prinsip hukum syariah mengacu pada prinsip-prinsip hukum kegiatan muamalah yang berujuk pada fatwa di bidang syariah, prinsip keuangan syariah didasari oleh 2 hal, yaitu prinsip *syar'i* dan *tabi'i*. Prinsip *syar'i* meliputi atas kebebasannya dalam bertransaksi, bebas dari hal-hal yang dilarang seperti (*riba, maysir, gharar*), bebas dari kecurangan dalam penentuan harga, semua pihak harus mendapatkan informasi yang akurat agar tidak terjadi terhindar dari penggelapan dana masyarakat dalam transaksi tersebut, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi harus mempertimbangkan banyak pihak agar tidak ada unsur yang diragukan, transaksi harus dilandasi atas kerjasama saling menguntungkan antar pihak dan bersolidaritas antar umat manusia. Sedangkan prinsip *tabi'i* artinya prinsip yang dihasilkan dari ilmu dan dalam bisnis, contohnya : manajemen *cash flow*, manajemen permodalan, manajemen resiko dan lainnya

### **3.2 Sejarah Leasing Syariah di Indonesia**

Di Indonesia keadaan perekonomiannya semakin hari semakin pesat, di beberapa tahun terakhir ini muncul beberapa lembaga-lembaga keuangan syariah maupun non syariah guna memenuhi kebutuhan masyarakat. Dalam kehidupan di masyarakat ada beberapa golongan yang memang lebih senang bertransaksi di lembaga keuangan syariah, karena di bank syariah tidak hanya mementingkan keuntungan pihak banknya saja, tetapi harus memberikan keuntungan antar kedua belah pihaknya dan selalu mempertimbangkan kerjasama agar tidak ada yang dirugikan.

Dalam perkembangan ekonomi Islam di Indonesia menunjang munculnya lembaga keuangan syariah yang menaungi beberapa

praktik ekonomi Islam seperti : leasing, pegadaian, asuransi, pasar modal, koperasi, lembaga zakat dan lain sebagainya.

Perkembangan ekonomi Islam Indonesia sangat pesat. Hal ini dibuktikan dengan semakin banyaknya bank syariah dan lembaga keuangan non bank. Dengan berkembangnya sistem perbankan syariah, kegiatan ekonomi syariah lainnya seperti persewaan, asuransi, pasar modal, dana pensiun , pegadaian , organisasi zakat dan koperasi juga berkembang. Kemajuan ekonomi islam memberikan dampak untuk mendorong memenuhi semua kebutuhan masyarakat yang diselenggarakan oleh umat Islam, karena sebelumnya tidak ada pelayanan dan proses masyarakat yang sesuai dengan syariat Islam .

Ekonomi Islam membutuhkan perangkat pendukung yang disediakan dari pemerintah dan sektor swasta. Berkembangnya kegiatan ekonomi syariah dimasyarakat begitu pesat sehingga perlu adanya tameng dan aturan hukum sebagai perlindungan untuk proses kegiatan ekonomi yang digerakkan oleh masyarakat. Termasuk lembaga non bank yang memerlukan perhatian khusus dari pemerintah. Lembaga keuangan yaitu organisasi yang menghimpun dana dalam bentuk modal dan alat produksi dengan tidak secara langsung menarik dana masyarakat. Bisnis lembaga keuangan mencakup sejumlah kegiatan pembiayaan alternatif seperti leasing, anjak piutang, kartu kredit dan kredit konsumen.

Selama tahun 2000-an, industri jasa keuangan Indonesia tumbuh begitu pesat sehingga harus mampu beradaptasi dengan kebutuhan masyarakat akan layanan keuangan yang sangat kompleks. Pertumbuhan sektor jasa keuangan secara umum telah menjadikan industri sangat penting dalam dunia usaha , khususnya di sektor keuangan yang sangat penting untuk mendukung pembangunan ekonomi bangsa.

Peran penting sektor jasa keuangan adalah untuk membiayai mereka yang membutuhkan pembiayaan untuk tujuan investasi, modal kerja atau hanya barang untuk digunakan sendiri (konsumsi). Dana yang diberikan kepada masyarakat oleh sektor jasa keuangan harus membantu mendorong pembangunan ekonomi nasional.

Mengingat pertumbuhan sektor jasa keuangan yang pesat, pemerintah dalam hal ini harus memaksimalkan perannya sebagai regulator dan pengawas jasa keuangan melalui upaya politik yang bertujuan untuk terus mendorong perkembangan sektor jasa keuangan. Salah satu upaya mengaktifkan peran Perbendaharaan adalah dengan melanjutkan perannya sebagai advisor dan regulator untuk memastikan bahwa pengelolaan kegiatan jasa keuangan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk entitas yang berbasis syariah

Pada hari Senin tanggal 10 Desember 2007, Bapepam dan LK menerbitkan paket Peraturan terkait perusahaan pembiayaan berdasarkan syariah melalui peraturan Bapepam dan LK No Per-03 /BL/ 2007 dan No Per.04 /BL/2007 prinsip-prinsip kegiatan yaitu peraturan mengenai kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan pengaturan tentang akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan keuangan berdasarkan prinsip syariah. Pelepasan rencana regulasi tersebut bertujuan untuk memberikan landasan hukum yang memadai bagi kegiatan Perusahaan Pembiayaan yang melakukan kegiatan sesuai dengan prinsip syariah dan memenuhi kebutuhan masyarakat industri pembiayaan yang membutuhkan berbagai sumber pembiayaan dan pendanaan berdasarkan hukum syariat

Pembahasan kedua regulasi ini melibatkan Asosiasi Perusahaan Pembiayaan dan Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Mengenai kedua peraturan tersebut, DSN-MUI, menyatakan dalam surat B-323/DSN-MUI/XI/2007 tanggal 29 Nopember 2007 bahwa secara umum kedua peraturan tersebut tidak bertentangan dengan syariah islam yang diundangkan oleh DSN-MUI<sup>9</sup> Ruang lingkup pengawasan yang terkait dengan kegiatan pembiayaan berdasarkan prinsip-prinsip Syariah antara lain : (1) sumber dana yang dapat dilakukan melalui dana Mudharabah Mutlaqah, pendanaan Musyarakah, Mudharabah Muqayyadah , Mudharabah Musytarakah

---

<sup>9</sup> Subagyo dkk. Bank dan Lembaga keuangan lainnya. Yogyakarta: STIE YKPN. 2002



(2) pembiayaan dengan perusahaan keuangan kontrak berkaitan dengan kegiatan dapat dilakukan melalui kontrak pembiayaan ijarah, Wakalah Bil Ujrah, Salam, IMBT, Murabahah dan Istishna. (3) harus mempunyai Dewan Pengawas Syariah (4) Wajib melakukan pelaporan. Disisi lain, ketentuan yang berkaitan dengan akad yang digunakan dalam perusahaan keuangan berdasarkan prinsip syariah digunakan sebagai acuan tentang hak dan kewajiban para pihak, objek dari transaksi, persyaratan pada setiap jenis akad serta dokumentasi yang digunakan oleh perusahaan dalam penerapan kegiatan usaha pembiayaan dengan menggunakan akad sebagaimana yang telah diatur.

### **3.3 Peranan dan Manfaat Leasing Syariah**

1. Sewa/leasing syariah dapat digunakan sebagai sumber permodalan bagi individu atau perorangan yang membutuhkan barang modal dalam jangka waktu tertentu dengan membayar sewa
2. Perusahaan leasing syariah untuk memberikan pembiayaan dalam waktu singkat
3. Dengan leasing syariah menjadikan perusahaan lebih efisien dalam hal pengeluaran uang tunai daripada membeli secara tunai
4. Penghematan modal kerja
5. Sangat fleksibel, termasuk struktur sewa, dan jangka waktu kontrak.
6. Menjadi alternatif metode pembiayaan dengan prinsip Syariah
7. Memiliki keuntungan sebagai cara baru untuk pembiayaan diluar sistem perbankan misal :
  - a. Pembelian barang modal relative cepat dan tidak memerlukan jaminan yang berarti. Prosesnya sederhana dan tidak memerlukan studi kelayakan jangka panjang
  - b. Penyediaan kebutuhan modal untuk peralatan berteknologi tinggi yang mahal dan berat secara signifikan memenuhi kebutuhan arus kas ketika mempertimbangkan sistem pembayaran berangsur dalam jangka panjang

## BAB IV DASAR HUKUM LEASING SYARIAH

### 4.1 Dasar Hukum Leasing Syariah

#### A. Dasar Hukum Menurut Al-Qur'an dan Al-Hadist

قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ أُنكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيَّ هَاتَيْنِ عَلَى أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَنِي حَبِيبٌ ۖ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ ۖ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيْكَ ۖ سَتَجِدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ

QS Al-Qashash (28):27

Artinya : berkatalah dia (Syu'aib) : “sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah satu seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik.

Isi kandungan :

Pada ayat diatas Allah menjelaskan bahwa Musa membantu dua orang gadis mengambil air yang berada di mata air di kota Madian dan memberi mereka minum untuk sapi. Beberapa hari kemudian , salah seorang dari dua gadis itu mengatakan bahwa orang tuanya mengajak Musa untuk datang ke rumah mereka untuk menerima hadiah atas pelayanannya yang baik.

Setelah itu, Musa pergi ke rumah orang tua gadis itu. Tak lama kemudian, Musa diundang orang tua wanita itu untuk mengobrol. Tetapi penjelasannya menyebutkan bahwa musa dinikahkan oleh salah satu anaknya “Dalam (dijanjikan) kamu bekerja selama delapan tahun, jika kamu bahagia Dalam 10 tahun, itu akan datang dari diri Anda sendiri. “tentu saja aku menikahkan dengan salah satu putriku.maharnya bukanlah harta akan tetapi kekuatan Anda sendiri , yaitu memelihara ternak kami setidaknya 8 tn,tetapi jika anda ingin menghabiskan sepuluh tahun melakukan apa yang anda suka, saya menerimanya”dan tidaklah aku hendak memberatimu”

Saya ingin menerimanya “Dan tidaklah aku memberati engkau”

Janji untuk membayar mahar tahun ini sangat bijaksana .Musa ditinggalkan di Midian. Jika dia kembali ke Mesir, jiwanya akan terancam. Jika telah tinggal di Madian selama bertahun-tahun, dia berharap ada perubahan di Mesir pada tahun dia tinggal. Jika ada perubahan dalam delapan tahun, dia bisa langsung pulang . Jika tidak, dia bisa memelihara sapi selama dua tahun lagi. Sang kakek pun berkata, "Aku tidak ingin membebanimu," tetapi karena dia adalah majikan dari "tuan tanah", pekerjaan ini menyenangkan hatimu dan memberitahumu untuk tidak khawatir. "Kamu akan menemukanku" Insha Allah<sup>10</sup>

Praktik ijarah yang dapat kita ambil pembelajaran kisah diatas ialah:

- Penyewa (*lessee*) : Nabi Syu'aib
- Yang menyewakan (*lessor*) : Nabi Musa
- Upah (*fee*) : gaji 8 tahun
- Objek sewa : menggembala kambing
- Akad : terdapat 2 akad : menikahkan dan ijarah .

Dibolehkannya sewa-menyewa

قَالُوا بَلَدًا الْقَرْيَتَيْنِ إِنَّ بَأَجْرِهِمَا وَمَأْجُورٍ مُّسْتَدُونَ فِي الْأَرْضِ فَهَلْ نُجْعَلُ لَكَ خَرْجًا عَلَىٰ أَنْ نُجْعَلَ لِيَنَّاتٍ وَيَتَّبِعُنَّ سِدًّا

Artinya : “ hai Dzulkarnain, sesungguhnya Ya'juj dan Ma'juj itu orang-orang yang membuat kerusakan di muka bumi, maka dapatkah kami memberikan sesuatu pembayaran padamu, supaya kamu membuat dinding antara kami dan mereka QS Al Kahfi (18):94)

Isi kandungan :

Al-Qasimi mengutip Ibn Hazm yang memberitahukan bahwasannya kitab suci Ibrani menyebut Ya'juj dan Ma'juj. Dalam hal ini, Yusuf Ali menggambarkan peninggalan sejarah dan geografis dengan sangat kuat. Pembahasannya tentang masalah Ya'juj dan Ma'juj dan isolator besi yang didirikan untuk menampungnya cukup

---

<sup>10</sup> Sayyid Quthb, Tafsir Fi Zhilalil-Qur'an , Terj. As'ad Yasin, Juz 9 (Jakarta : Gema Insani, 2004), hlm.41

menarik. Nama Yajuj dan Majuj untuk mewakili suku yang durhaka, yang telah meruntuhkan tembok-tembok yang terisolasi dan mereka meluncur turun ke tanah datar. Ini merupakan salah satu tanda dekatnya kiamat.

Pada dasarnya diakui bahwa mereka sebagai suku-suku buas di Asia Tengah yang menyerang kerajaan diberbagai belahan dunia. Pemerintahan Cina pernah mengeluh tentang alasan serangan itu sampai mereka harus mendirikan tembok Cina untuk mencegah pasukan Manchu dan Mongol. Saat itu, melalui juru bicara mereka, berkata "Ya Zulkarnain benar-benar Ya'juj dan Ma'juj oleh sejumlah ulama yang mumpuni seperti Tartar dan Mongol, menyebabkan kehancuran besar di bumi dengan melakukan pembunuhan penjarahan dan kejahatan lainnya, jadi bersedialah kamu untuk menerima sesuatu upah yang kami kumpulkan dari harta yang kami miliki supaya kamu bisa membuatkan banteng untuk melindungi diri dari berbagai serangan mereka "zulkairnain mengatakan : apapun yang telah Allah berikan kepadaku adalah ilmu , pengetahuan yang cukup , kerajaan besar, kekuasaan luas dan kekayaan melimpah yang lebih dari hadiah yang anda berikan kepada saya, jadi kami berterimakasih atas semua kebaikan yang anda berikan, saya hanya membutuhkan bantuan kekuatan tenaga-tenaga manusia dan alat agar aku dapat membuat banteng antara anda dan mereka". Dalam kisah ini masyarakat bermaksud memberikan imbalan dan ucapan terimakasih kepada Raja Zulkarnain berupa pemberian kompensasi pembayaran upeti setiap tahun<sup>11</sup>

Sesuai pada kisah diatas dapat kita ambil pembelajaran mengenai praktek ijarah, dan dalam ijarah sendiri terbagi dalam 2 macam : barang dan jasa. Pilar-pilarnya yaitu pada penjelasan dibawah ini :

---

<sup>11</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Tafsirnya (Jakarta: Departemen Agama RI, 2009), hlm.20.

Sewa menyewa barang	Sewa menyewa jasa
- Penyewa ( musta'jir )	-penyewa jasa
- Yang menyewakan ( mu'jir )	- penyedia jasa (ajir)
- Upah	- upah (ujroh)
- Akad	- akad
- Objek akad ( ma'jur )	- objek akad ( ma'jur )

ijarah pada kisah Raja Zulkarnainn :

- ❖ Penyewa (*lesse*) : masyarakat cina
- ❖ Pemberi sewa (*lessor*) : raja zulkarnainn
- ❖ Upah (*fee*) : imbalan upeti
- ❖ Akad : kami membayar
- ❖ Objek sewa : banteng atau dinding penghalang

Dan beberapa hadist yang menjelaskan tentang transaksi ini yaitu :

أعطوا الأجير قبل ان يحققره

“ berikanlah upah/jasa kepada orang yang kamu pekerjakan sebelum kering keringat mereka” (HR Abu Abu Ya'la Ibnu Majah, at-Tabrani, dan at-Tarmizi)

Dalam riwayat Ibnu Abbas dikatakan :

احتجم واعط الحجام أجره

“Rasulullah SAW berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya “ (HR Al-Bukhari, Muslim, Ahmad bin Hanbal)

Dari saad bin Abi Waqqash r.a bahwasannya Rasulullah bersabda “dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan yang emas atau perak” (HR Nasa'i)

Dari Abu Hurairah r.a dari Nabi SAW Beliau bersabda : *“Allah ta’ala berfirman : ada tiga golongan yang pada hari kiamat (kelak) Aku akan menjadi musuh mereka : (pertama) seorang laki-laki yang mengucapkan sumoah karena Aku kemudian ia curang (kedua) seorang laki-laki yang memperkerjakan seorang buruh lalu sang buruh mengerjakan tugas dengan sempurna, namun ia tidak memberinya upahnya “* (Hasan : Irwa Ghalil no : 1489 dan Fathul Bari IV : 417 No : 2227)<sup>12</sup>

## **B. Landasan Hukum di Indonesia**

1. Fatwa DSN Nomor 27 /DSN-MUI /III/2002 tentang Al-Ijarah Muntahiyah bi Tamlik (berisi fatwa sewa beli)
2. Badan pengawas pasar modal dan lembaga keuangan 10 Desember 2007 menerbitkan 2 praturan mengenai leasing syariah:
  - a. No Pe 03/BL/2007 tentang kegiatan perusahaan pembiayaan atas dasar pada prinsip syariah
  - b. NoPer-04/BL/2007 tentang akad-akad untuk perusahaan pembiayaan syariah
3. Pengakuan pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi Ijarah dan IMBT yang awalnya berdasar pada PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah diganti menjadi PSAK 107 berisi mengenai Akuntansi Ijarah. Dalam PSAK 107 dijelaskan tujuan Akuntansi Ijarah yaitu mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi Ijarah Ruang lingkup Akuntansi Ijarah adalah sebagai berikut :
  - *Pernyataan ini berlaku bagi perusahaan yang melakukan ijarah*
  - *Pernyataan ini berisi pengaturan pembiayaan multijasa dengan melalui akad ijarah, tetapi tidak termasuk untuk pengaturan perlakuan akuntansi untuk obligasi syariah dengan menggunakan akad ijarah*

---

<sup>12</sup> Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta Selatan : Salemba empat . 2014. Hlm. 235

Dengan memperhatikan peraturan yang telah dijelaskan di atas, maka pembukuan al Ijarah dalam PSAK 107 itu lebih luas daripada pembukuan Ijarah yang digunakan dalam pembukuan multijasa dengan menggunakan prinsip Ijarah dalam PSAK 57. Secara khusus, PSAK 30 ketentuan tentang sewa guna usaha (revisi 2007) antara lain yaitu berisi tentang Sewa pembiayaan dengan pemberi pinjaman dan rekening pemberi pinjaman<sup>13</sup>

### C. Prinsip Akad dan Instrumen Leasing Syariah

#### 1. Sewa (akad Ijarah)

Ijarah dalam pinjaman sewa merupakan dana sebagai pemindahan hak guna (keuntungan) dari suatu harta antara pemberi pinjaman (mu'ajir) dan penyewa (musta'jir) dengan memberikan uang sewa (ujroh) tanpa adanya perpindahan kepemilikan dari harta sendiri .

#### 2. Sewa diakhiri dengan membeli objek sewa (Ijarah Muntahiyah bi at Tamlik)

Ijarah Muntahiyah bi at-Tamlik merupakan pemindahan hak untuk menggunakan (keuntungan) dari barang sewa (ujroh) antara perusahaan (mu'ajjir) sebagai lessor dan penyewa (musta'jir) sebagai lesse untuk jangka waktu tertentu yang disertai dengan hak opsi atas pemindahan hal milik barang yang disewakan kepada musta'jir pada akhir masa sewa selesai.

### D. Syarat dan Rukun Leasing Syariah

#### 1. Syarat-syarat ijarah adalah :

- a. Ada rasa saling ridha antar pihak yang terlibat
- b. Ma'jur (barang yang disewakan) ada manfaatnya :
  - 1) Manfaatnya dibenarkan oleh syariat Islam/Halal
  - 2) Manfaatnya bias dinilai serta diukur (diperhitungkan)
  - 3) Manfaatnya dapat digunakan oleh pihak yang menyewa

---

<sup>13</sup> Wiroso, *Akuntansi Transaksi Syariah*, (Jakarta : Ikatan Akuntansi Indonesia, 2011), hlm.458

4) Ma'jur wajib dibeli muta'jir

2. Rukun ijarah adalah :

- a. Penyewa (musta'jir)
- b. Pemilik barang (mu'ajjir)
- c. Barang yang disewakan atau objek yang disewakan (ma'jur) seperti mobil, motor, rumah dan lain-lain
- d. Biaya sewa atau manfaat sewa (ajran/ujrah)
- e. Ijab qobul

Sedangkan, rukun dan syarat dan rukun ijarah menurut Dewan Syariah Nasional yang dijelaskan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No 09/DSN-MUI/IV/2000 13 April 2000 adalah sebagai berikut :

Pertama : syarat dan rukun ijarah

- a. Adanya ijab qobul
- b. Pihak-pihak yang melakukan akad terdiri dari : pemberi sewa dan penyewa
- c. Objek akad ; sewa (pembayaran) dan manfaat dari aset yang disewakan
- d. Manfaat menggunakan aset dalam leasing syariah adalah obyek akad yang harus dijamin, karena itu bukan aset itu sendiri, melainkan rukun yang harus diselesaikan sebagai ganti sewa.
- e. Sighat leasing syariah adalah pernyataan dari kedua belah pihak yang melakukan akad, melalui penawaran dari pemilik pemilik aset dan penyewa.

Kedua : ketentuan obyek leasing syariah (ijarah)

- a. Objek Ijarah adalah manfaat dan penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Kepentingan barang harus dinilai dan dilaksanakan dalam kontrak
- c. Realisasi manfaat harus diperbolehkan
- d. Kemampuan mewujudkan kemaslahatan harus realistis dan konsisten dengan syariat Islam



- e. Kepentingan harus dirumuskan secara spesifik dan jelas untuk menghilangkan jahalah(ketidaktahuan/kebodohan )yang dapat menimbulkan perselisihan
- f. Norma kesejahteraan harus dinyatakan dengan jelas, termasuk waktunya. Dapat juga diidentifikasi atau objek fisik
- g. Sewa adalah apa yang dijanjikan pelanggan dan dibayarkan kepada LKS sebagai bunga. Hal-hal yang dapat dijadikan sebagai harga jual beli juga dapat dijadikan sebagai sewa Ijarah
- h. Sewa dapat dalam bentuk jasa (manfaat lain) yang serupa dengan subjek kontrak sebuah generasi sewa dapat ditentukan secara fleksibel dalam hal waktu, lokasi dan jarak
- i. Fleksibilitas dalam menentukan sewa dapat dilakukan dari segi waktu, tempat dan jarak

Ketiga: Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

1. Kewajiban LKS sebagai lessor:
  - a. Penyediaan aset sewa,
  - b. Termasuk biaya pemeliharaan aset.
  - c. Menjamin jika ada yang disewa cacat.
2. Kewajiban para nasabah /pelanggan sebagai *lessee* :
  - a. Membayar jumlah sewa serta bertanggung jawab atas integritas properti sewaan dan penggunaannya berdasarkan kontrak.
  - b. Objek sewa yang bersifat ringan (immaterial) juga menjadi tanggung jawab dari nasabah/pelanggan
  - c. Penyewa tidak bertanggung jawab atas ganti rugi jika aset sewaan rusak bukan karena pelanggaran peraturan penggunaan atau kelalaian pemeliharaan penyewa.

Sementara itu, hubungan antara Fatwa dan Ijarah Muntahiya Bittamlik, yang dinyatakan oleh Fatwa Dewan Agama Nasional No. 27/DSNMUI/111/2002 (Fatwa, 2006) tgl 28 Maret 2002 adalah :

Pertama: Istilah umum

Akad IMBT dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Syarat dan rukun untuk akad ijarah dan IMBT sama (Fatwa DSN No 09/DSNMUT/TV/2000)
2. Pelaksanaan akad IMBT harus ada kesepakatan antar kedua belah pihak pada saat akad Ijarah tersebut ditandatangani.
3. semua hak maupun kewajiban pelaku akad harus dituangkan pada kontrak

Kedua: Syarat-syarat yang berkaitan dengan ijarah muntahiyah bittamlik

1. Seseorang yang melaksanakan Ijarah Muntahiyah bi Tamli' harus mendahulukan akad ijarah lebih dulu. Pengalihan kontrak aset melalui penjualan atau hibah dilakukan hanya setelah selesainya ijarah
2. Janji pemindahan hak milik atas barang yang dibuat pada awal akad ijarah tidak mengikat secara hukum. Jika suatu perjanjian akan dibuat, maka perjanjian pemindahan kepemilikan harus dilakukan setelah berakhirnya masa ijarah.

Pada PSAK 107 yang menjelaskan ciri-ciri dari Ijarah dan IMBT dijelaskan sebagai berikut :

1. Kepemilikan tidak berpindah dari *lessor* (pemberi sewa) kepada *lesse* (penyewa) pada waktu tertentu,
2. Pengalihan kepemilikan dari *lessor* kepada *lesse*, pada kontrak ijarah bittamlik berakhir atau diakhiri kepemilikan aset dikembalikan kepada penyewa dengan menandatangani kontrak terpisah dengan: (a) Diberikan/hibah (b) Peningkatan penjualan. (c) penjualan sebelum kontrak berakhir; (d) Penjualan di akhir masa kontrak;
3. Pemilik aset dapat meminta penyewa untuk memberikan jaminan ijarah untuk memprediksi resiko kerugian
4. Perlu untuk memahami dengan jelas spesifikasi barang ijarah dengan jelas menyatakannya dalam kontrak

## E. Berakhirnya Akad

1. Salah satu alasan berakhirnya akad, Walaupun masa kontrak telah berakhir, namun kontrak tersebut akan tetap berlaku walaupun kontrak tersebut dibatalkan karena suatu alasan, seperti pada saat sewa lahan pertanian tertunda pada saat musim panen, maka bias jadi akhir akadnya setelah selesai panen
2. Masa berlangsungnya akad leasing syariah belum selesai, akan tetapi ada kesepakatan antar kedua belah pihak untuk putusnya akad tersebut.
3. Adanya kerusakan pada aset sewa
4. Pihak penyewa tidak sanggup untuk membayar tanggungan sewanya
5. Hilangnya salah satu pihak karena meninggal dunia dan ahli waris kewalahan dan tidak mau melanjutkan akadnya, maka secara tidak langsung akad tersebut berakhir, kecuali akadnya adalah upah untuk menyusui, maka jika sang bayi atau orang menyusui meninggal dunia, maka akadnya akan menjadi batal.<sup>14</sup>

## 4.2 Pihak-Pihak Yang Terkait Dengan Leasing Syariah

Dalam transaksi leasing syariah terdapat empat pihak yang terkait, diantaranya : *lessor*, *lessee*, *supplier* dan bank/kreditor, berikut penjelasannya :

- A. *Lessor* adalah perusahaan leasing atau *lessee* yang memberikan jasa pembiayaan kepada *lessee* dalam bentuk aset modal. *Lessor* dalam sewa pembiayaan bertujuan untuk memulihkan biaya yang dikeluarkan dalam membiayai penyediaan barang modal dengan menghasilkan keuntungan. Dalam sewa operasi, tujuan *lessor* adalah untuk mendapatkan keuntungan dari penyediaan barang dan penyediaan jasa yang berkaitan dengan pemeliharaan dan pengoperasian barang modal.

---

<sup>14</sup> Sri Nurhayati, Wasilah, "Akuntansi Syariah Di Indonesia", (Jakarta : salemba empat 2018), hlm. 237

- B. *Lesse* adalah Lessee mengacu pada perusahaan atau pihak yang memperoleh pembiayaan dalam bentuk aset modal dari *lessor*. Penyewa dalam sewa pembiayaan bertujuan untuk memperoleh pembiayaan dalam bentuk aset tetap melalui pembayaran angsuran atau pembayaran berkala. Pada akhir kontrak, penyewa memiliki hak untuk memilih hak opsi. Artinya, penyewa berhak untuk membeli barang yang disewa dengan harga berdasarkan nilai sisa. Dalam sewa operasi, penyewa dapat memenuhi persyaratan peralatan selain operasi dan pemeliharaan peralatan tanpa menanggung risiko kerugian bagi penyewa.
- C. *Supplier* adalah perusahaan atau pihak yang memasok barang untuk dijual kepada lessee, dan lessor membayarnya secara tunai. Dalam mekanisme leasing, pemasok menyerahkan aset secara langsung kepada lessee tanpa melalui lessor sebagai pemberi pinjaman. Sedangkan, pada *operating lease* pemasok menjual aset langsung kepada lessor dengan bentuk pembayaran yang disepakati bersama, yaitu tunai atau secara kredit
- D. *Bank* dalam akad leasing syariah, bank atau kreditur tidak ikut serta secara langsung dalam akad tersebut, tetapi bank berperan dalam menyediakan dana kepada lessor, terutama dalam leasing leverage yang menyediakan sumber dukungan keuangan melalui kredit bank. Pemasok (*supplier*) dalam hal ini tidak menutup kemungkinan untuk memperoleh kredit dari bank, untuk membeli barang yang kemudian akan di jual sebagai sewa kepada penyewa (*lesse*) atau kepada pemberi sewa (*lessor*)

#### **4.3 Mekanisme Operasional Leasing Syariah**

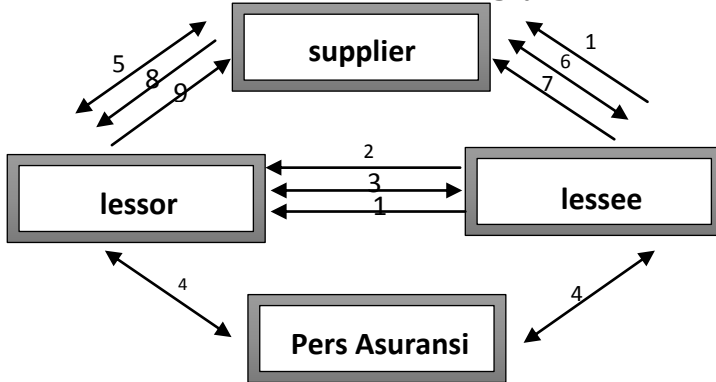
Leasing syariah jika dilihat dari segi teknis kinerjanya dibagi menjadi sebagai berikut :

- A. Penyewaan langsung : Penyewa tidak pernah memiliki barang modal yang disewa dan harus menghubungi pemasok untuk pengadaan.
- B. Sale and Leaseback (penjualan dan penyewaan kembali) : lessee biasanya menjual barang modal yang semula dimilikinya kepada perusahaan leasing dan kemudian baru disewanya kembali

mekanisme operasional dari leasing dijelaskan sebagai berikut :

- A. *Lessee* /penyewa bebas memilih dan memutuskan peralatan yang dibutuhkan ,melakukan penawaran harga dan menunjuk pemasok untuk peralatan yang dimaksud
- B. Setelah melengkapi formulir permohonan, dan disertai dokumen pelengkap, *lessee* (penyewa) mengirimkan semua berkasnya kepada *lessor*
- C. *Lessor* dapat menilai solvabilitasnya memutuskan untuk memberikan sewa pada kondisi yang disepakati oleh lessor (durasi sewa) dan menandatangani kontrak.
- D. Pada waktu yang sama, penyewa dapat mengasuransikan peralatan sewa pada perusahaan asuransi yang disetujui oleh lessor, sebagaimana tercantum dalam perjanjian sewa. Dengan cara ini, kontrak utama dibuat antara lessor dan perusahaan asuransi
- E. Lessor harus menandatangani perjanjian pembelian peralatan dengan pemasok peralatan
- F. Pemasok dapat mengangkut peralatan yang disewa ke tempat penyewa. Pemasok (supplier) menandatangani kontrak layanan penuh jual untuk menjaga dan memelihara kondisi peralatan
- G. Tanda terima peralatan ditandatangani oleh penyewa dan diberikan kepada pemasok
- H. Pemasok menunjukkan kwitansi (tanda terima dari peminjam), bukti kepemilikan dan pengalihan kepemilikan kepada pemberi pinjaman (*lessor*)
- I. Lessor membyar pemasok (supplier) harga peralatan yang disewa
- J. Penyewa membayar sewa secara teratur sesuai dengan waktu pembayaran yang ditentukan dalam kontrak sewa

Gambar 4.1 skema mekanisme leasing syariah :



#### 4.4 Jenis Jenis Leasing Syariah

Ada kesamaan antara ijarah dan sewa dalam Islam, sehingga tidak mengherankan bahwa beberapa pemikir Islam modern menganggap ijarah dan sewa operasi sebagai istilah yang tidak bisa dibedakan. Sebagaimana tertuang dalam Permenkeu No. 2, terdapat dua jenis utama usaha leasing, yaitu operating lease dan financial lease. 1169/KMK.01/1991

A. Sewa operasi/*operating lease* (Ijarah) adalah transaksi yang menyewakan barang untuk keuntungan Anda sendiri tanpa mengalihkan kepemilikan aset pada awal atau akhir masa sewa.

*Operating lease* memiliki ciri-ciri yaitu sebagai berikut : 1) barang yang disewakan digunakan oleh lessee untuk jangka waktu kontrak yang relatif singkat dibandingkan dengan umur ekonomisnya. 2) Total sewa yang dibayarkan lessee secara berangsur kepada lessor adalah total biaya perolehan barang modal sekaligus dengan harga dari barangnya karena pihak lessor berharap laba atas penjualan objek sewa setelah akhir periode masa sewa 3) *lessor* menanggung risiko keuangan serta dana pemeliharaan sumber modal yang disewakan. 4) Barang modal yang disewakan dapat dikembalikan dari penyewa kepada pemberi sewa di akhir periode kontrak, atau bisa ditentukan

bahwa tidak ada hak atau pilihan untuk membeli /properti sewaan. 5) Dapat dibatalkan kapan saja, atau penyewa dapat membatalkan kontrak sewa secara sepihak

B. Sewa Pembiayaan/ *finance lease*(Ijarah Muntahiya Bittamlik)

adalah bisnis sewa guna usaha yang memungkinkan penyewa untuk memilih apakah akan membeli barang di akhir masa sewa.

Bentuk pembiayaan ini memiliki karakteristik yaitu :

*Pertama*, objek sewa biasanya berupa barang yang bergerak atau barang yang tidak bergerak, dengan jangka umur maksimal yang sesuai dengan umur ekonomis barang.

*Kedua*, penyewa berkewajiban untuk melakukan pembayaran secara teratur kepada *lessor* untuk jumlah yang disepakati dan dalam jangka waktu yang disepakati.

*Ketiga*, *lessor* tidak memiliki hak sepihak mengakhiri kontrak sewa atau membatalkannya dalam jangka masa sewa yang telah disepakati.

*Keempat*, di akhir masa sewa , penyewa memiliki hak opsi beli terhadap barang yang disewa berdasarkan nilai sisa (*residual value*)

#### 4.5 Kelebihan dan Kekurangan Bertransaksi Leasing Syariah

A. Kelebihan bertransaksi leasing syariah

Sebagai alternatif pilihan pembiayaan, leasing memiliki beberapa keunggulan dibandingkan sumber pendanaan lainnya, yaitu meliputi :

1. Sistem pembiayaan berbasis sewa memungkinkan penyewa menerima modal untuk pembelian barang modal hingga 100% dari harga pembelian. Sehingga memungkinkan penyewa untuk menggunakan penggunaan modal yang ada untuk tujuan lain.
2. Fleksibilitas adalah fitur utama keuntungan leasing atas kredit dari bank, dengan fleksibilitas baik dalam desain kontrak, pembayaran sewa, syarat pembayaran, dan nilai sisa.

3. Dokumentasi sederhana leasing biasanya menggunakan dokumen standar. Hal ini memudahkan lessee untuk melakukan transaksi leasing<sup>15</sup>
4. *Off balance sheet*. Kurangnya kewajiban untuk mencantumkan transaksi sewa sehingga sangat menarik bagi peminjam. Hal ini karena tidak perlu melalui proses pembelian produk secara mendetail tanpa menyertakannya sebagai aset. Dewan direksi. Ini memudahkan dewan untuk membuat keputusan yang cepat & akurat.
5. Arus kas. Fleksibilitas sewa yang bersifat penting ketika merencanakan aliran dana. Kontrak ini berpengaruh besar pada pendapatan peminjam. Demikian juga, syarat pembayaran di muka yang relatif rendah berdampak signifikan terhadap aliran dana. Khususnya jika mempertimbangkan lambatnya dalam menghasilkan laba atas investasi
6. Perlindungan inflasi. Leasing mungkin kurang relevan, tetapi dapat memberikan perlindungan terhadap inflasi. Pada tahun-tahun setelah berakhirnya perjanjian sewa, terutama dalam hal sewa dengan tingkat bunga tetap, penyewa membayar sejumlah tetap atas sisa kewajiban dari pembayaran pembelian sebelumnya
7. Perlindungan oleh kemajuan teknologi, memungkinkan penyewa untuk menghindari kerugian karena model dan teknologi atas perkembangan teknologi yang cepat
8. Sumber pelunasan kewajiban. Pada umumnya pembayaran pokok atau angsuran paling sering dilakukan dari modal kerja yang dihasilkan dari barang yang disewa, jadi kendala pengeluaran perjanjian kredit dapat diatasi dengan leasing. Hal ini dapat mengurangi kekhawatiran bahwa kreditur akan

---

<sup>15</sup> Sumadi , *Menakar Transaksi Leasing Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, Surakarta, 4(02), 2018, hlm. 126-135



terhambat dalam menggunakan sumber daya operasional mereka dan akan mempengaruhi pembayaran pinjaman

9. Kapitalisasi biaya. Selain biaya perolehan, terdapat biaya tambahan, seperti biaya transportasi, pemasangan, inspeksi, konsultasi, dan pengujian, yang dapat dianggap sebagai biaya modal sewa yang bisa disusutkan selama masa sewa
10. Risiko keusangan. Dalam situasi yang belum pasti, *operating lease* jangka pendek yang relatif dapat mengatasi rasa kekhawatiran penyewa tentang risiko keusangan, sehingga penyewa tidak perlu mempertimbangkan potensi risiko lebih awal
11. Kemudahan penyusutan anggaran. Adanya pembayaran sewa secara berkala yang jumlahnya tetap akan memberikan kemudahan pada penyusunan aturan tahunan lessee
12. Pembiayaan proyek-proyek besar. Pembiayaan proyek enggan mengambil risiko investasi, yang sering menjadi masalah bagi pemberi pinjaman. Masalah ini biasanya dapat diselesaikan oleh perusahaan leasing selama tersedianya suatu jaminan penuh yang dapat diterima tersedia dan / kemudahan dalam menguasai barang yang dibiayai apabila terjadi kelalaian

B. Kekurangan bertransaksi leasing syariah

Selain banyak kelebihan, leasing juga memiliki beberapa kekurangan atau kelemahan terutama bagi lessee atau pengguna jasa leasing:

1. Denda. Perusahaan keuangan mendenda pelanggan yang tidak membayar cicilan tepat waktu. Karena tidak ingin menderita kerugian, denda dikumpulkan setiap hari dan diakumulasikan sampai Anda membayar cicilan beserta dendanya.
2. Penyitaan. Sebuah perumpamaan apabila suatu perusahaan sudah menanggung pembayaran motor anda, maka anda mempunyai tanggung jawab untuk membayar sesuai nominal harga plus bunga kepada perusahaan pembiayaan. Namun, jika Anda tidak melakukan cicilan terus menerus, Anda akan

menghadapi sanksi lain. Awalnya, Anda hanya akan didenda setiap hari setelah tanggal jatuh tempo (biasanya tiga hari setelah tanggal jatuh tempo), tapi setelah itu peringkat kredit Anda akan sangat rendah. Jika anda sudah dalam situasi ini, perusahaan keuangan biasanya akan menyita mobil anda dua bulan setelah tanggal kadaluwarsa.

3. Penalti. Hukuman menghadapi dua denda pertama (denda harian dan penyitaan) tidak berarti anda dapat membayar dimuka untuk pembelian mobil anda. Pembayaran lebih awal kepada anda mendapatkan potongan bunga ataupun harga, Sebaliknya proses penyelesaian dianggap sebagai penyimpanan dan dari kesepakatan yang disepakati antara para pihak (pelanggan dan perusahaan) sehingga proses penyelesaian dianggap sebagai pelanggaran dan dapat dikenakan sanksi kontrak

#### 4.6 Perbedaan Leasing Konvensional dengan Leasing Syariah

Ada yang beranggapan bahwa ijarah itu seperti sewa ,padahal tidak sepenuhnya benar, Karim (2003) mencoba membandingkan ijarah dan sewa berikut ini:

4.2 tabel perbedaan leasing syariah dan leasing konvensional

No	Keterangan	Ijarah	Sewa
1	Objek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang saja
	Metode pembayaran	Tergantung/tidak tergantung pada kondisi objek disewa	Tidak tergantung pada kondisi objek sewa
	Perpindahan kepemilikan	a. Ijarah tidak terdapat perpindahan kepemilikan b. IMBT, ada perpindahan kepemilikan di akhir periode	a. Sewa guna operasi : tidak ada transfer kepemilikan b. Sewa guna dengan opsi : memiliki opsi membeli/tidak di akhir masa sewa
	Jenis leasing	a. Lease purchase, Tidak	a. Lease purchase

	lainnya	dibolehkan karena adanya gharar yakni antara sewa dan beli b. Sale and lease back dibolehkan	dibolehkan b. Sale and lease back dibolehkan
--	---------	---	---

Sedangkan perbedaan secara spesifik yaitu sebagai berikut :

No	Aspek	Leasing Syariah	Leasing Konvensional
1	Kerangka Hukum	Berdasarkan hukum Islam dan hukum positif	Berdasar pada hukum positif saja
2	Isi perjanjian	Ada petunjuk rinci untuk biaya modal, uang jaminan, asuransi, administrasi dll	Tidak ada penjelasan secara rinci
3	Tingkat keuntungan	Margin keuntungan	Bunga uang
4	Denda	Sebagai dana sosial	Sebagai pendapatan perusahaan
5	Apabila melakukan pelunasan lebih awal	Nasabah/pelanggan tidak menerima tagihan biaya pengelolaan (Administrasi zero)	Nasabah tetap akan menerima tagihan biaya administrasi
6	Apabila melakukan pelunasan lewat jatuh tempo	Tidak diberlakukannya istilah bunga berjalan	Dikenakannya bunga berjalan
7	Bentuk transaksi	IMBT dengan obyeknya barang sehingga merupakan transaksi sewa beli atau BBA (Bai' Bitsaman ajil) yaitu jual beli secara angsuran	Pinjam meminjam obyeknya uang dengan mekanisme bunga

8	Discount	Jika ada potongan harga satuan maka potongan tersebut menjadi milik nasabah dengan mengulang harga jual	Jika terdapat discount unit, maka discount bisa untuk dealer atau milik nasabah
9	Asuransi	Memakai asuransi Syariah	Memakai asuransi konvensional
10	Pengawasan	Dewan Penasehat Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan	Otoritas Jasa Keuangan
11	Sumber dana	Bank Syariah	Bank Konvensional

## BAB V

### PERLAKUAN AKUNTANSI LEASING SYARIAH

#### 5.1 Akuntansi untuk Pemberi Sewa ( Mu'jir )

Perbedaan antara akuntansi ijarah dan akuntansi sewa beli adalah pembukuan obyek ijarah yang dilakukan oleh pemberi sewa, ada juga beberapa akun yang digunakan dalam akuntansi ijarah untuk pemilik obyek ijarah di samping itu, juga membahas pembelian barang ijarah, pemeliharaan dan perbaikan barang ijarah, menghitung sewa, dan pengalihan kepemilikan khusus untuk akad IMBT

##### A. Akun-akun Dalam Transaksi Leasing Syariah

Akun-akun berikut dan penjelasannya digunakan untuk mencatat transaksi ijarah, baik dalam laporan keuangan tahunan (neraca) maupun dalam penyusunan laporan laba rugi dalam pembukuan pemilik objek ijarah.

1. Akun-akun laporan posisi keuangan (neraca)  
akun-akun yang diperlukan untuk mencatat transaksi ijarah di neraca (neraca) meliputi:

- a. Aset ijarah

Dalam ijarah akun ini digunakan untuk mencatat benda ijarah, benda berwujud atau benda tak berwujud. Akun ini akan di debet ketika melakukan ijarah berdasarkan harga perolehan objek/barang ijarah dan akan dikredit ketika dilakukan penyusutan pada barang berwujud atau amortisasi pada aset barang berwujud

Jurnal :

Aset ijarah	xxx	
	Kas/utang	xxx

- b. Akumulasi penyusutan aset ijarah

Dalam ijarah akun ini sebagai pembukuan atau pencatatan penyusutan aset ijarah atas aset tetap berwujud dengan metode penyusutan sesuai atas PSAK terkait. Apabila Obyek Ijarah terdepresiasi sebesar biaya penyusutan yang dikeluarkan, maka akun tersebut akan dikredit dan di debet ketika kepemilikan objek sewa

berpindah pada pihak lainnya. Akun tampaknya dipotong dari aset ijarah

Jurnal :

Biaya penyusutan	xxx	
Akumulasi penyusutan		xxx

c. Sewa multijasa tanggungan/ sewa lanjut tanggungan

Akun ini digunakan sebagai pencatatan biaya perolehan objek aset tidak berwujud ijarah (contohnya produk multijasa dengan menggunakan kontrak ijarah). Akun ini didebit ketika membayar harga pokok pembelian aset tidak berwujud ijarah, dan dikreditkan ke samping sebesar biaya perolehan diamortisasi pada saat aset tidak berwujud ijarah yang mendasari diamortisasi.

Jurnal :

Kas/piutang sewa	xxx	
Pendapatan sewa		xxx

d. Cadangan biaya pemeliharaan/perbaikan

Rekening ini digunakan untuk membentuk cadangan untuk memelihara objek ijarah . Akun ini di kredit ketika membentuk cadangan sejumlah cadangan debetkan ketika muncul biaya-biaya pemeliharaan sejumlah pengeluaran beban pemeliharaan yang harus dibayar

1) Apabila perbaikan dilakukan secara rutin oleh penyewa atas izin pemilik objek

Biaya perbaikan	xxx	
Utang		xxx

2) Apabila perbaikan tidak dilakukan secara rutin oleh penyewa, maka jurnalnya

Biaya perbaikan	xxx	
Kas/utang/perlengkapan		xxx

3) Apabila dalam transaksi terjadi penjualan secara bertahap, biasanya terjadi pada akad IMBT, biaya perbaikan dapat ditanggung oleh penyewa maupun pemilik sewa

Biaya perbaikan	xxx	
Kas/utang/perengkapan		xxx

2. Akun-akun laporan laba rugi

Beberapa akun digunakan untuk mencatat transaksi ijarah untuk menyusun laporan keuangan adalah sebagai berikut :

a. Biaya penyusutan aset ijarah

Akun ini digunakan untuk mencatat beban penyusutan atas harta berwujud objek ijarah, yang dicatat sebagai pengurang akun pendapatan ijarah (tidak boleh dicatat sebagai beban usaha). Apabila penyusutan objek harta berwujud ijarah dibentuk menjadi jumlah beban penyusutan yang ditentukan menurut metode penyusutan yang diperbolehkan, maka rekening tersebut akan di debit. Akun biaya penyusutan dikreditkan di periode akhir tahun bersamaan dengan pendapatan ijarah yang ditransfer ke pendapatan operasional utama. Jika dilakukan pembukuan, maka penyusutan dapat dituliskan sebagai berikut ini:

Jurnal:

Biaya penyusutan	Rp.....	
Akumulasi penyusutan		Rp. ....

b. Biaya pemeliharaan aset ijarah

Rekening tersebut digunakan sebagai pengurang rekening pendapatan Ijarah (tidak boleh diberikan sebagai biaya operasional) Biaya-biaya yang dikeluarkan oleh rekening ini akan dipotong selama pemeliharaan objek ijarah dan di kreditkan di akhir periode bersama dengan pendapatan dari ijarah yang dikonversi menjadi laba operasi utama. Apabila terjadi kerusakan pada objek ijarah, maka mu'jir wajib bertanggung jawab atas kerusakan tersebut dengan catatan, apabila kerusakan dilakukan oleh musta'jir, namun hal tersebut dapat juga dilakukan oleh musta'jir jika memperoleh persetujuan pemilik barang . Akun biaya pemeliharaan properti ijarah

digunakan untuk mencatat biaya pemeliharaan properti yang disewakan.

- Apabila biaya kerusakan ditanggung oleh musta'jir atas persetujuan mu'ajir.

Jurnal

Biaya perbaikan Rp. ...

Utang Rp. ...

- Apabila biaya perbaikan dilakukan oleh mu'ajir saat terjadinya kerusakan dan sudah diakui.

Jurnal

Biaya perbaikan Rp. ...

Kas/Utang/Perlengkapan Rp. ...

- c. Biaya amortisasi aset ijarah

Digunakan sebagai pencatatan beban amortisasi dari harta tak berwujud ijarah. Selain itu, digunakan untuk pengurangi akun pendapatan ijarah (tidak boleh muncul sebagai biaya operasional). Akun ini didebit ketika diamortisasi dengan menggunakan metode penyusutan yang diperbolehkan, dan dipindahkan ke kredit pendapatan operasional utama pada akhir tahun bersamaan dengan pendapatan ijarah.

- d. Keuntungan pelepasan aset ijarah

Digunakan untuk membukukan hasil dari pelepasan harta ijarah, yang merupakan IMBT harta ijarah maupun harta berwujud, yang nilai bukunya lebih sedikit dari harga penjualannya. Akun ini diberikan sebagai tambahan pendapatan Ijarah (tidak diakui sebagai pendapatan operasional). Pada saat pelepasan harta ijarah, akun ini dikreditkan dengan selisih antara nilai buku dan nilai penjualan harta ijarah. Akun ini akan di debet bersamaan dg pendapatan Ijarah sebagai pendapatan operasional utama

- e. Kerugian dari penjualan harta ijarah

Digunakan untuk membukukan kerugian dalam transaksi Ijarah atau IMBT dari pelepasan harta berwujud yang



nilainya lebih tinggi dari nilai penjualannya. Penyajian akun ini sebagai pengurang penghasilan Ijarah (tidak dilaporkan dengan nama beban usaha). Akun tersebut dikurangkan berdasarkan selisih jumlah nilai jual aset nilai buku ijarah saat pelepasan aset ijarah. Pada saat yang sama, akun tersebut akan disertakan dengan pendapatan Ijarah dan diakui sebagai pendapatan bisnis utama

- Dilakukan transaksi pembelian sebelum periode akad berakhir

Jurnal :

Kas/Piutang	Rp. ...
Akumulasi penyusutan	Rp. ...
Kerugian * Rp. ...	
Keuntungan **	Rp. ...
Aset ijarah	Rp. ...

Catatan:

\* Apabila harga jual lebih kecil daripada nilai buku

\*\* Apabila harga jual lebih besar daripada nilai buku

- Dilakukan transaksi pembelian setelah periode akad berakhir

Jurnal :

Kas	Rp. ...
Kerugian *	Rp. ...
Akumulasi penyusutan	Rp. ...
Keuntungan **	Rp. ...
Aset ijarah	Rp. ...

Catatan:

\* Apabila harga jual lebih kecil daripada nilai buku

\*\* Apabila harga jual lebih besar daripada nilai buku

f. Pendapatan sewa

Akun ini digunakan sebagai catatan sewa yang harus dibayar oleh penyewa. Subyek ini dikreditkan sebagai sewa sebesar harga sewa yang telah disepakati pada saat

diterima, dan ditransfer atau dimasukkan dalam pendapatan operasional utama pada akhir tahun.

Jurnal :

Kas/Piutang penyusutan	Rp. ...	
Pendapatan sewa		Rp. ...

g. Biaya perolehan

Transaksi leasing syari'ah pada biaya perolehan ditetapkan di awal perjanjian. Biaya perolehan sesuai dengan barang atau objek yang digunakan. Objek yang digunakan harus memberikan manfaat. Biaya yang diperoleh dapat diukur secara cermat. Dalam penulisan dalam pembukuan biaya perolehan dapat ditulis sebagai berikut:

Jurnal:

Aset Ijarah	Rp. ....	
Kas/Utang		Rp.....

Untuk mendapat gambaran yang rinci mengenai Akuntansinya dapat diberikan ilustrasinya yaitu sebagai berikut :

**Contoh : 5-1 (ilustrasi umum)**

LKS Sumber Murni mempunyai 2 buah mobil Xenia, harga perolehan masing-masing sebesar 150.000.000. LKS Sumber Murni menetapkan jangka waktu penyusutan mobil Xenia selama 5 thn.

permintaan dari nasabah, LKS Sumber Murni mensepakati menyewakan mobil Xenia dengan rincian berikut ini :

- Mobil Xenia pertama disewakan dengan tidak adanya opsi perpindahan kepemilikan (Ijarah) dengan jangka waktu satu tahun dan return setara dengan 25%/pa, kepada Irfan
- Mobil Xenia yang kedua disewa dengan adanya opsi perpindahan kepemilikan (Akad Ijarah Muntahiya Bittamlik) dengan jangka waktu masa sewa selama 2 tahun dengan return 20%/pa, kepada Sendi

Pembayaran harga sewanya setiap tgl 15

Berdasarkan gambaran di atas, kami menggambarkan akuntansi terkait dengan transaksi Ijarah dan IMBT, yang mana objek adalah

penggunaan barang berwujud oleh LKS Sumber Murni sebagai pemilik barang Ijarah.

- a. Objek ijarah membahas berdasarkan mulai dari pengadaan barang objek yakni ketika mulai dari perolehan barang hingga sewa menyewa.
- b. Harga sewa, yang dibahas mengenai pembayaran harga sewa dan saat menghitung harga sewa ijarah yang dibayarkan oleh penyewa.
- c. Membahas pengalihan kepemilikan khusus terkait Ijarah dengan menggunakan opsi pengalihan kepemilikan (Ijarah Muntahia Bittamlik)

## **B. Objek-objek**

1. Manfaat asset/jasa yaitu :
  - a. Harus dapat dievaluasi dan diimplementasikan dalam kontrak, seperti sewa komputer, maka komputer harus dapat beroperasi secara normal, dan tidak rusak.
  - b. Harus sesuai dengan syariah (tidak dilarang) maka persewaan syariah atas barang sewa yang melanggar perintah Allah adalah tidak sah.
  - c. Contoh manfaat yang dapat dialihkan menurut hukum syariah, dan hal hal tidak dapat dialihkan menurut hukum syariah, sehingga membatalkan akad : kewajiban shalat dan puasa tidak dapat dipindahtanggankan karena itu adalah kewajiban setiap orang
  - d. Komoditas yang bisa untuk dikonsumsi saja, karena menggunakan manfaatnya sama saja dengan memilikinya, contoh : makanan , buah-buahan , minuman
  - e. Harus diidentifikasi secara khusus untuk menghilangkan ketidaktahuan yang menimbulkan perselisihan, seperti identifikasi kondisi fisik mobil sewaan
  - f. Menetapkan dengan jangka waktu penggunaan manfaat, misal masa sewa 2 tahun

2. Sewa dan upah, adalah apa yang dijanjikan dan dibayarkan oleh *lessee* atau pengguna jasa kepada *lessor* atau penyedia jasa atas pembayaran manfaat aset yang digunakan.
  - a. Jumlahnya harus jelas dan diketahui oleh semua pihak dalam kontrak, misalnya karyawan yang direkrut resto Queen ditugaskan sebagai tenaga penjual, dan gaji yang telah di sepakati adalah 1,8 juta per bulannya, tidak diperbolehkan dikatakan bahwa upah tergantung pada penjualan dari resto tersebut, karena jumlahnya belum pasti
  - b. Dapat dibayar dalam bentuk jasa (manfaat lain) yang serupa dengan objek akad
  - c. fleksibel, yang dapat berbeda untuk ukuran tempat,waktu dan jarak serta lainnya yang berbeda. Misalnya sewa atas motor yang jenisnya sama  
Misalnya Honda Vario 2017, di Malang 85.000/hari, sedangkan di Yogyakarta 100.000/hari. Jika sudah terjadi kesepakatan sebagaimana diatas maka harga sewa akan mengikat dan tidak boleh berubah selama masa akad
3. Ketentuan syariah untuk ijarah muntahiya bit tamlik
  - a. Pihak yang melaksanakan akad IMBT harus terlebih dahulu melaksanakan akad ijarah. Pengalihan akad kepemilikan, baik dengan penjualan maupun hibah, hanya dapat dilakukan setelah berakhirnya akad ijarah
  - b. Janji pemindahan hak milik yang diperjanjikan di awal akad ijarah adalah *wa'ad*, yang tidak mengikat secara hukum, jika janji itu harus dipenuhi, maka harus ada akad pemindahan hak milik yang akan dilaksanakan setelah berakhir akad ijarah

Obyek ijarah merupakan manfaat dari penggunaan barang berwujud atau barang tidak berwujud. Objek leasing syariah atas penggunaan aset berwujud ini yang direalisasikan untuk IMBT, terkhusus IMBT karena ada opsi perpindahan kepemilikan objek . maka dari itu pemilik objek (*lessor*) harus memiliki aset yang akan disewakan .

Penilaian aset ijarah didasarkan pada biaya perolehan yang terkait dengan nilai wajar pada saat tanggal perolehannya, termasuk aset, yaitu jumlah yang dikeluarkan untuk penggunaan Ijarah. Nilai wajar pada saat akuisisi diartikan sebagai harga yang dibayarkan oleh bank untuk perolehan aset yang bersahabat. Alasan ini dianggap lebih relevan dan dapat diandalkan daripada standar pengungkapan alternatif. Pada PSAK 107 yang berisi tentang akuntansi Ijarah, biaya perolehan objek Ijarah ditentukan berdasar :

*9 Objek ijarah diakui saat diperoleh dengan biaya perolehan.*

*10 Biaya objek ijarah berupa aset tetap terkait dengan PSAK 16: Aset tetap dan aset tidak berwujud PSAK 19: Aset tidak berwujud*

**a. Pengadaan Aset Ijarah**

Salah satu cara untuk mendapatkan objek ijarah adalah dengan membeli objek ijarah

**Contoh 5-2 (transaksi pembelian objek sewa)**

Tgl 1 April 2019, LKS Sumber murni membeli 2 mobil Xenia, dengan harga masing-masing sebesar 142 juta  
 Pembelian mobil Xenia oleh LKS Sumber Murni, maka jurnalnya ditulis :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
1/04	Dr. persediaan	Rp. 284.000.000	
	Cr. Kas pemilik aset		Rp. 284.000.000

perubahan akun dan lap. Posisi keuangan/neraca LKS Sumber Murni adalah :

**PERSEDIAAN**

Debet			Kredit		
Tgl	ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
1/04	Xenia	142.000.000			
	Xenia	142.000.000			
				saldo	
		284.000.000			284.000.000

## NERACA

Aktiva		Passiva	
Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persediaan	284.000.000		

b. Pengeluaran biaya lain aset ijarah

Biaya perolehan mengacu pada semua kas dan setara kas yang dikeluarkan untuk pembelian aset sampai aset tersebut siap untuk digunakan atau dijual. Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa harga beli barang mengacu pada harga barang dikurangi diskon pemasok sebelum pelaksanaan kontrak ditambah biaya yang berkaitan dengan pembelian barang tersebut. Seperti biaya transportasi, dokumen barang dan biaya lainnya (sesuai dengan ketentuan penyerahan barang) hingga aset tersebut dimanfaatkan ataupun dijual

**Contoh 5-3 (biaya lain-lain)**

Tgl 5 April LKS Sumber Murni membayar biaya untuk balik nama mobil, BPKB dan surat mobil lainnya, dengan biaya masing-masing Rp3.000.000

Maka jurnalnya :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
5/04	persediaan (biaya surat)	Rp 6.000.000	
	Kas		Rp6.000.000

Perubahan akunnya :

### PERSEDIAAN

Debet

Kredit

Tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
1/04	Xenia	142.000.000			
	Xenia	142.000.000			
5/04	Biaya surat	6.000.000			

				Saldo	
		290.000.000			290.000.000

**NERACA**  
**Per 1 April 2019**

<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>	
<b>Uraian</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Uraian</b>	<b>Jumlah</b>
Persediaan	290.000.000		

**C. Harga Sewa**

Sejumlah besar Lembaga Keuangan Islam salah mengartikan biaya sewa Ijarah, terkhusus dalam Ijarah Muntahiya Bittamlik. Sebagian besar sewa ini tidak benar-benar diselesaikan tergantung pada jenis barang sewaan yang dimiliki terlepas dari perjanjian yang digunakan dan jangka periode sewa. Demikian juga banyak orang menganggap sewa ini sebagai kewajiban ketika hasil bisnis (sirkulasi manfaat).

Pada Fatwa DSN kedua No 09 /DSN-MUI /IV /2000 , poin 7 menjelaskan bahwa "...Hal-hal yang dapat digunakan sebagai biaya transaksi juga dapat dijadikan sebagai sewa ijarah. Dalam perjanjian tersebut dilihat bahwa dalam jual beli terdapat biaya pengeluaran atau biaya pengadaan dan biaya penjualan dimana perbedaan antara biaya penjualan dan biaya pengamanan adalah keuntungan yang diperoleh dalam pertukaran jual beli, maka dalam pertukaran ini berlaku juga demikian. berisi biaya sewa dan nilai sewa yang mana Biaya penjualan adalah nilai yang harus dibayar oleh penghuni. Selain itu ada juga penguat instrumen yaitu sebagai berikut :

وليس هذا الخبر محمولاً على ظاهره : لأن البيع بانفراده جائز ، والقرض بانفراده جائز ،  
واجتماعهما معا من غير شرط جائز ، وإنما المراد بالنهى بيع شرط فيه قرض . صورته : أن  
يقول قد بعثك عبدي هذا بمائة على أن تقرضني مائة ، وهذا بيع باطل ، وقرض باطل : لأمر  
. منها : نهي النبي صلى الله عليه وسلم عنه

Artinya: “Hadits (larangan ba’iun wa salafun) ini tidak dipahami sebagai makna lahirnya: “karena jual beli yang berdiri terpisah hukumnya adalah boleh, hutang piutang juga boleh, mengumpulkan keduanya bersama-sama tanpa adanya syarat adalah boleh. Yang dikehendaki dari makna larangan jual beli di dalam hadits itu adalah bila di dalam jual beli ada syarat menghutangi. Contoh gambarannya: Bila seseorang berkata “Aku jual hambaku ini kepadamu dengan 100, dengan syarat kamu menghutangi aku 100.” Jual beli seperti ini adalah bathil dan qardlunya juga bathil karena beberapa hal, yang salah satunya adalah adanya larangan Nabi SAW dari melakukannya.” (Lihat: Abu al-Hasan Ali bin Muhammad bin Habib al-Mawardy al-Bashry, Al-Hawy al-Kabiir fi Fiqhi Madzhaby al-Imam Al-Syafi’iy, Daru al-Kutub al-Ilmiyyah , 1999: 5/351)

implikasi dari analogi di atas yaitu tidak semua situasi di mana hutang diperjualbelikan dianggap haram. Keputusan haram adalah apakah utang itu berhubungan lurus dengan syarat pelaksanaan jual beli. Jika si fulan dalam contoh di atas menggunakan budaknya sebagai jaminan akad rahnun/gadai, sehingga pada prinsipnya diperbolehkan, dan yang terjadi bukanlah jual beli, tetapi akad rahnun dan qardlu. Dalam sewa, posisi komitmen pengalihan kepemilikan pada akhir periode akuisisi sejajar dan dipisahkan karena musyarakah. Karena terpisah, maka dapat digunakan dalam amalan mu’amalah. Adapun melihat keberadaan dua kontrak independen ini, para ulama’ menyebutnya sebagai ijarah muntahiyah bi al-tamlik. Kedua istilah tersebut sama, hanya berbeda pada titik tekanannya. Wallahu a’lam.

Penjelasan di atas dapat diilustrasikan dalam gambar di halaman berikutnya:

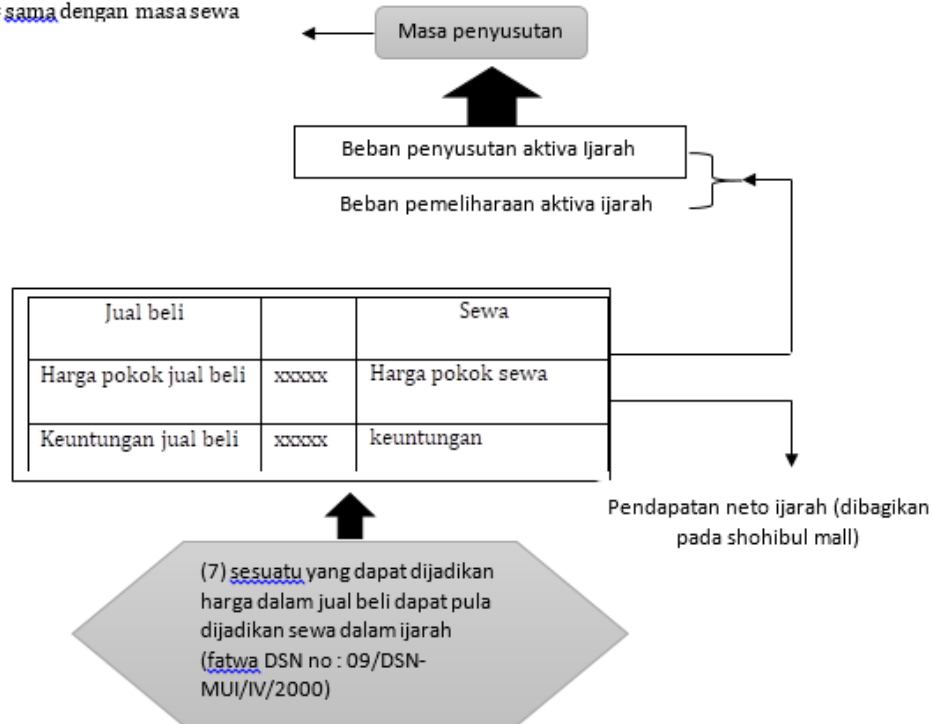
Gambar 5.1 Penentuan harga sewa



Gambar 5.1 Penentuan harga sewa

Ijarah = sesuai kebijakan LKS

IMBT = sama dengan masa sewa



Ket :

- Dalam jual beli ada biaya jual, lebih tepatnya nilai yang harus dibayar pembeli saat membeli produk,
- Biaya sewa sebagai biaya penjualan ijarah, yaitu nilai yang harus dibayar oleh penghuni untuk memanfaatkan kekayaan ijarah yang melimpah.
- Biaya akuisisi adalah semua uang atau rekanan uang yang disebabkan untuk mengamankan sumber daya sampai sumber daya disiapkan tersedia untuk dibeli atau digunakan.
- Dalam ijarah juga terdapat biaya pengamanan, khususnya biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan objek ijarah agar manfaatnya dapat dimanfaatkan untuk barang tersebut. Biaya ijarah merupakan biaya kerusakan dan pemeliharaan objek ijarah dan biaya devaluasi objek ijarah sangat dipengaruhi oleh jangka waktu kerusakan maupun waktu keuangan objek ijarah.

1. Perhitungan sewa

Atas penjelasan di atas, dan dengan memperhatikan pengaturan Fatwa Komisi Syariah Nasional, biaya sewa Ijarah di pengaruhi oleh biaya kerusakan dan biaya dukungan objek Ijarah.

Berikut ini contoh cara LKS Sumber Murni menghitung harga sewa persewaan Syariah (Ijarah dan IMBT):

Perhitungan sewa Ijarah :

Harga perolehan objek ijarah Rp150.000.000

Umur ekonomis 5 thn (sesuai kebijakan LKS Sumber Murni)

Keuntungan yang diharapkan 20%

Biaya penyusutan objek ijarah :  $145.000.000 : 5 \text{ thn}$   
 $= 30.000.000 / 1 \text{ thn}$

perhitungan harga sewa ijarah :

Harga Perolehan Objek /tahun Rp 30.000.000

Laba :  $20\% \times \text{Rp}30.000.000$  Rp 6.000.000

Harga sewa/tahun Rp 36.000.000

Atau sewa perbulannya Rp 3.000.000

Perhitungan harag sewa sesuai dengan IMBT

Harga perolehan objek ijarah Rp 150.000.000

Umur ekonomis(sesuai masa sewa LKS) 2 tahun

Keuntungan yang diharapkan 20%

Biaya penyusutan objek ijarah  $150.000.000/2 = 75.000.000$

Perhitungan harga sewa IMBT adalah :

Harga perolehan objek IMBT Rp75.000.000

Laba 20% x Rp75.000.000 Rp15.000.000

-----

Sewa/tahun Rp90.000.000

Atau harga sewa perbulannya Rp 7.500.000

Jadi, dapat disimpulkan bahwa dalam transaksi leasing syariah harga sewa dapat ditentukan dari jenis akad yang dipilih entah itu Ijarah atau Ijarah Muntahiya Bittamlik, masa sewa yang dilakukan khususnya IMBT. Walaupun objeknya sama tetapi harga sewanya beda

## 2. Pelaksanaan akad ijarah

Dalam pembukuan Ijarah dan IMBT tidak ada pebedaanya, Perbedaanya yaitu hanya pada hak opsi perpindahan kepemilikan objek sewa, yang hal tersebut tidak berlaku untuk akad Ijarah. Selain itu, jumlah transaksi dipengaruhi oleh perhitungan harga pembelian, termasuk biaya penyusutan, yang dipengaruhi oleh waktu penyusutan dari pokok ijarah. Jadi dalam transaksi Ijarah pencatatan/pendaftaran aset didasarkan pada lembaga keuangan syariah sebagai pemberi sewa (*lessor*), sehingga objek yang disewakan atau tidak selalu diambil penyusutannya.

Berikut contohnya :

### **Contoh 5-4 (ilustrasi Umum)**

Pada tgl 10 April 2019. LKS Sumber Murni mlakukan transaksi sebagai berikut :

- b. Nama akad (ke 1) : Ijarah  
Penyewa : Irfan

Bentuk barang yang disewakan : Mobil Xenia  
 Harga perolehan objek : Rp150.000.000  
 Nilai sisa : Rp1  
 Bayar sewa /tahun : Rp36.000.000  
 Atau sewa perbulan :Rp 3.000.000  
 Uang muka sewa : Rp18.000.000 (6 bln)  
 Masa sewa : 1 tahun  
 Biaya administrasi : Rp500.000  
 Pengikatan : dibawah tangan

c. Nama akad (ke 2) : Ijarah Muntahia  
 Bittamlik

Penyewa : Sendi  
 Bentuk barang yang disewakan : Mobil Xenia  
 Harga perolehan objek : Rp150.000.000  
 Nilai sisa. : Rp1  
 Bayar sewa/tahun : Rp90.000.000  
 Atau sewa perbulan :Rp 7.500.000  
 Uang muka dari penyewa : Rp45.000.000 (6 bln)  
 Masa menyewa : 2 tahun  
 Perpindahan pemilikan : akhir periode sewa  
 Biayaadministrasi : Rp500.000  
 Pengikatan : dibawah tangan

Berdasar rincian transaksi diatas, LKS Sumber Murni selaku  
 lessor dari objek pada tgl 10 April jurnalnya sbagai berikut:

<b>Jurnal</b>	<b>Ijarah</b>		<b>IMBT</b>	
Dr. aset ijarah	150.000.000		150.000.000	
Cr. Persediaan		150.000.000		150.000.000

Perubahan posisi akun & laporan posisi keuangan LKS  
Sumber Murni

**PERSEDIAAN**

Debet

Kredit

Tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
1/04	Xenia	150.000.000	10/04	Akt Ijarah	150.000.000
	Xenia	150.000.000	10/04	Akt Ijarah	150.000.000
				Saldo	0
		290.000.000			290.000.000

**ASET IJARAH**

Debet

Kredit

Tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumla
10/04	Xenia	150.000.000			
				Saldo	150.000.000
		150.000.000			150.000.000

**ASET IJARAH MUNTAHIYAH BITTAMLIK**

Debet

Kredit

Tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
10/04	Xenia	150.000.000			
				Saldo	150.000.000
		150.000.000			150.000.000

**NERACA**

Per 10 April 2019

**Aktiva**

**Passiva**

Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persediaan	00		
Aset ijarah			
Aset ijarah	150.000.000		
Aset IMBT	150.000.000		

Sebelum menggunakan manfaat objek ijarah, sewa ijarah dapat dibayar di muka. Sewa yang diterima di muka oleh LKS

Sumber Murni selaku pemilik objek ijarah dikukuhkan sebagai “sewa diterima di muka” dari jumlah yang diterima.

Atas transaksi sewa tersebut, LKS Sumber Murni pada tanggal 10 April 2019 menerima uang muka sewa, untuk ijarah sebesar Rp18.000.000 dan untuk Ijarah Muntahiyah Bittamlik Rp45.000.000 yang masing-masing untuk masa sewa 6 bulan.

Maka jurnalnya :

Jurnal	Ijarah		IMBT	
Dr. kas/rek penyewa	18.000.000		45.000.000	
Cr.Sewa diterima dimuka		18.000.000		54.000.000

Perubahan posisi akun-akun dan neraca LKS Sumber Murni adalah :

**SEWA DITERIMA DIMUKA ( IJARAH )**

Debet

Kredit

tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
			10/04	Uang muka ijarah	18.000.000
	Saldo	18.000.000			
		18.000.000			18.000.000

**SEWA DITERIMA DIMUKA ( IMBT )**

Debet

Kredit

tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
			10/04	Uang muka ijarah	45.000.000
	Saldo	45.000.000			
		45.000.000			45.000.000

**NERACA**

**Per10 April 2019**

**Aktiva**

**Passiva**

Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persediaan	00	Titipan uang muka ijarah	
Aset ijarah		Titipan UM Ijarah	18.000.000

Aset ijarah	150.000.000	Titipan UM IMBT	45.000.000
Aset IMBT	150.000.000		

**Contoh 5-6 (Biaya Administrasi)**

Pada tgl 10 April, LKS Sumber Murni menerima penggantian biaya atas pengelolaan transaksi Ijarah (administrasi), jurnalnya:

Jurnal	Ijarah		IMBT	
Dr. Kas/rek. Penyewa	500.000		500.000	
Cr. Pendapatan		500.000		500.000

3. Penyusutan objek ijarah

Banyak orang mengartikan bahwa Ijarah Muntahiya Bittamlik sama dengan leasing finansial. Keduanya sangat berbeda dalam hal akuntansi. Jika sewa pembiayaan dicatat oleh lessee, sehingga lessee harus mendepresiasi dan memperbaiki aset. Dalam ijarah bittamlik, lessor harus mencatat aset atau objek ijarah, sehingga lessor harus mendepresiasi dan memperbaiki ijarah bittamlik atau objek, maka dari itu, lessor harus mendepresiasi dan memelihara aset atau objek ijarah bittamlik tadi. jadi dapat disimpulkan bahwa selama kepemilikan belum beralih, aset lessor akan tetap menjadi aset lessor, dan karena aset atau objek ijarah disewakan, penyusutan akan terus berkurang. sebagai salah satu bentuk aset berwujud.

Mengenai amortisasi dan penyusutan objek ijarah dalam PSAK 107 Akuntansi Ijarah, penjelasannya adalah :

11. *amortisasi atau penyusutan objek ijarah, apabila merupakan aset yang bisa di amortisasi atau disusutkan selama umur ekonomisnya sesuai berdasar kebijakan amortisasi/penyusutan aset sejenis*

12. *Kebijakan amortisasi atau penyusutan yang di pilih harus mencerminkan perilaku konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi objek ijarah di masa depan dari aset ijarah .*

*13. Pengaturan Penyusutan Ijarah berupa Aset Tetap Menurut PSAK 16: Amortisasi Aset Tetap dan aset Tidak Berwujud berdasar PSAK 19: Aset Tidak Berwujud*

Untuk memahami sepenuhnya tentang penyusutan aset tetap PSAK 16 (revisi 2007) membuat beberapa ketentuan tentang definisi penyusutan aset tetap, metode penyusutan, jumlah penyusutan, periode penyusutan dll

- a. Definisi (paragraf 6)
  - 1) Biaya perolehan adalah jumlah mata uang atau setara kas yang dibayarkan pada saat pembelian atau nilai wajar opsi lain yang dipertimbangkan untuk membeli aset, atau jika berlaku, jumlah yang awalnya diakui antara aset sesuai dengan persyaratan tertentu dalam PSAK
  - 2) Nilai buku merupakan jumlah yang tercantum dalam neraca dikurangi akumulasi penyusutan dan akumulasi kerugian.
  - 3) Jumlah penyusutan adalah total biaya perolehan barang yang di sewa atau biaya lain sebagai pengganti biaya barang dikurangi nilai bukunya
  - 4) Nilai sisa suatu aset yaitu nilai yang diharapkan perusahaan sewa dari pelepasan aset jika aset yang diharapkan mencapai usia dan kondisi pada akhir penggunaannya setelah dikurangi estimasi biaya pelepasan
  - 5) Penurunan nilai merupakan perbedaan antara nilai tercatat suatu aset dan nilai terpulihkannya<sup>16</sup>
- b. penyusutan
  - 1) penyusutan diberikan secara terpisah untuk setiap bagian aset tetap yang berdampak signifikan terhadap seluruh aset (paragraf 46)
  - 2) Entitas mengalokasikan jumlah awal dari aset yang diakui ke dalam bagian dari aset, pabrik, dan peralatan, dan masing-masing disusutkan secara terpisah. Misalnya, badan

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, Wiroso, hlm. 468-469



pesawat dan mesin pesawat harus disusutkan secara terpisah, baik dalam akun terpisah maupun sewa pembiayaan (paragraf 47).

3) Masa manfaat dan metode penyusutan aset sebagian besar mungkin serupa dengan masa manfaat dan metode penyusutan bagian penting lainnya. Bagian-bagian tersebut dapat digabungkan ketika menentukan beban penyusutan (paragraf 47)

4) Selama entitas mendepresiasi secara terpisah setiap bagian dari aset tetap, entitas juga terdepresiasi secara terpisah. Sisanya terdiri dari bagian individu yang tidak signifikan. Jika entitas memiliki harapan yang berbeda untuk bagian tersebut, maka diperlukan beberapa teknik estimasi untuk menentukan penyusutan bagian yang tersisa sehingga dapat mencerminkan bentuk penggunaan dan/atau masa pakai bagian yang berguna (paragraf 49).

5) perusahaan juga dapat memilih untuk mendepresiasi bagian aset tersebut secara terpisah pada biaya yang tidak penting terhadap total biaya aset (lihat paragraf 50).

6) Beban penyusutan tiap periode harus dimasukkan pada laba rugi, kecuali apabila beban tersebut termasuk dalam nilai tercatat aset lain (lihat paragraf 51)

7) Beban penyusutan setiap periode biasanya dilaporkan di bagian Laba Bersih. Namun manfaat ekonomi masa depan dari satu aset dapat menjadi penciptaan aset lain. (Lihat PSAK 14). Demikian pula, menurut PSAK 19: Aset Tidak Berwujud (paragraf 52), penyusutan aset tetap digunakan dalam kegiatan pengembangan dapat dimasukkan dalam biaya perolehan aset tak berwujud

c. Jumlah penyusutan dan periode penyusutan

1) Jumlah aset yang dapat disusutkan didistribusikan secara sistematis selama masa manfaatnya (paragraf 53)

2) Nilai sisa dan umur harta harus ditinjau paling lambat setiap akhir periode anggaran, apabila hasil dari review berbeda dengan estimasi sebelumnya, maka selisihnya

harus diperhitungkan berdasarkan PSAK 25. : Laba dan rugi bersih saat ini, kesalahan dasar Perubahan estimasi akuntansi untuk koreksi dan perubahan kebijakan akuntansi (paragraf 54)

3) Selama nilai residu aset tidak melebihi nilai tercatatnya, penyusutan juga akan terjadi jika nilai wajar aset melebihi nilai tercatatnya. (paragraf 55)

4) Penyusutan aset adalah nilai bukunya (menggunakan model biaya atau model revaluasi) dikurangi nilai sisa aset terkait. Dalam praktiknya, nilai sisa aset sering diabaikan dan tidak hubungannya dengan perhitungan penyusutan (paragraf 56).

5) nilai aset mungkin sama dengan atau bahkan melebihi nilai jumlah yang tercatat. Dalam hal ini, penyusutan aset akan menjadi nol , sampai nilai sisa aset turun di bawah nilai bukunya (paragraf 57).

6) Penyusutan aset dimulai saat aset siap digunakan. Artinya, ketika aset tersebut dalam posisi dan keadaan yang perlu untuk dioperasikan sesuai dengan keinginan dan tujuan pengelolaan. Penyusutan aset berakhir lebih awal jika:

- Aset diklasifikasikan sebagai aset dimiliki untuk dijual atau termasuk dalam kelompok aset aset tidak digunakan lagi dan diklasifikasikan sebagai aset dimiliki untuk dijual. Atau
- Pengakuan aset dihentikan sesuai dengan paragraf 69.

Oleh karena itu, jika aset tidak digunakan, penyusutan tidak akan berhenti atau akan berhenti kecuali jika disusutkan sepenuhnya. Namun, jika metode penyusutan adalah *usage method*, biaya penyusutan akan menjadi nol (0) jika tidak ada produksi (paragraf 58).

7) Masa manfaat suatu objek sewa ditentukan berdasar pada penggunaan yang di harapkan perusahaan. Kebijakan manajemen aset perusahaan mencakup pelepasan aset terkait setelah periode penggunaan aset atau setelah bagian tertentu dari kegunaan aset dikonsumsi. Maka dari

itu, masa manfaat suatu aset bisa lebih pendek daripada umur ekonomi suatu aset. Memperkirakan masa manfaat suatu aset memerlukan penilaian yang berpengalaman dari perusahaan atas aset serupa

8) Tanah dan bangunan adalah bentuk properti yang terbagi sehingga meskipun diperoleh bersama-sama, keduanya dianggap sebagai harta yang terpisah. Bangunan memiliki umur terpanjang dan harus disusutkan.<sup>17</sup>

#### d. Metode penyusutan

Berbagai metode penyusutan dapat digunakan secara sistematis untuk mengalokasikan jumlah aset yang disusutkan selama masa manfaatnya. Metode tersebut meliputi metode garis lurus, metode saldo menurun, dan metode jumlah unit. Metode garis lurus memperoleh pembebanan yang tetap selama masa manfaat aset jika nilai residunya tidak berubah. Metode saldo menurun mengurangi biaya selama masa manfaat aset. Metode jumlah unit menghasilkan biaya berdasarkan penggunaan atau pelepasan aset yang diharapkan. Metode penyusutan suatu aset dipilih berdasarkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomis masa depan aset dan diterapkan secara konsisten dari periode ke periode kecuali jika pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi masa depan aset berubah

#### e. penghentian pengakuan

Nilai buku aset tetap dihentikan pengakuannya ketika: 1) dilepaskan 2) tidak diharapkan memperoleh manfaat ekonomis dari penggunaan atau pelepasannya di masa depan (paragraf 69)

Berikut adalah beberapa ketentuan PSAK 19 tentang jangka waktu amortisasi, nilai sisa, metode amortisasi, tinjauan jangka waktu amortisasi dan metode amortisasi aset tidak berwujud :

---

<sup>17</sup> *Ibid.*, Wiroso, hlm. 470-472

a. Pengertian

Aset Tidak berwujud adalah aset nonmoneter bukan dalam bentuk fisik yang dapat diidentifikasi yang dimiliki untuk tujuan memproduksi atau memasok barang atau jasa, menyewakan kepada pihak ketiga, atau keperluan administratif (paragraf 8). Sedangkan amortisasi merupakan sistematis dari nilai aset yang tak berwujud yang dapat didepresiasi selama masa manfaat aset tersebut.

b. Periode amortisasi

- 1) Aset tidak berwujud diamortisasi menurut estimasi terbaik dari umur manfaatnya. Secara umum, masa manfaat aset tidak berwujud tidak lebih dari 20 tahun terhitung dari masa manfaat aset. Penyusutan harus dimulai ketika aset tersedia/digunakan (paragraf 58)
- 2) Manfaat ekonomi aset tidak berwujud di masa depan akan dikonsumsi dari waktu ke waktu. Untuk memperhitungkan konsumsi ini, nilai buku aset disusutkan dengan mengurangi sisa bunga dari alokasi biaya sistematis. Alokasi sistematis dihitung sebagai penyusutan selama masa manfaat aset. amortisasi perlu dicatat tanpa memandang terjadi kenaikan, Misalnya, pada nilai wajar atau nilai terpulihkan aset. Ada banyak faktor yang perlu dipertimbangkan ketika menentukan masa manfaat aset tidak berwujud :
  - a) Perkiraan penggunaan aset perusahaan oleh tim manajemen dan efisiensi manajemen
  - b) siklus hidup produk umum aset, dan estimasi masa manfaat aset serupa digunakan dengan cara yang sama
  - c) Teknologi, teknis atau jenis keusangan lainnya.

- d) Stabilitas industri tempat aset berada, dan permintaan pasar untuk produk dan layanan jasa yang dihasilkan akan terus berubah.
  - e) Perilaku yang diharapkan dari pesaing maupun calon pesaing
  - f) Jumlah pemeliharaan yang diperlukan guna memperoleh manfaat ekonomi aset di masa yang akan datang, serta kemampuan dan niat perusahaan untuk menerapkan nilai-nilai ini
  - g) Masa manfaat suatu aset bergantung pada masa manfaat aset lain perusahaan. Oleh karena itu, masa manfaat aset tak berwujud cenderung lebih pendek (Paragraf 59)
- 3) Karena kemajuan teknologi yang pesat, perangkat lunak komputer dan banyak aset tidak berwujud lainnya cenderung menjadi usang. Oleh sebab itu, aset tidak berwujud masa manfaatnya cenderung lebih pendek (paragraf 60)
  - 4) Perkiraan masa manfaat aset tidak berwujud umumnya menjadi kurang dapat diandalkan karena masa manfaat aset meningkat. Pernyataan tersebut menyatakan bahwa masa manfaat aset tidak berwujud tidak melebihi 20 tahun, namun asumsi tersebut tidak akan berlaku lagi jika perusahaan : Amortisasi selama estimasi terbaik dari masa manfaat manfaat aset tidak berwujud, Estimasi nilai terpulihkan aset tidak berwujud setidaknya sekali setahun untuk menentukan kerugian penurunan nilai, menyatakan mengapa asumsi 20 tahun tidak lagi berguna dan faktor yang merupakan kunci untuk menentukan jangka waktu manfaat aset (paragraf 61).
  - 5) Dalam kasus yang jarang terjadi, banyak orang percaya bahwa masa manfaat aset tidak berwujud adalah 20 tahun atau lebih

- 6) Jika pengendalian manfaat ekonomi masa depan dari aset tidak berwujud diperoleh melalui tuntutan yang diberikan dalam jangka waktu tertentu, masa kerja aset tidak berwujud tidak melebihi jangka waktu yang telah ditentukan (paragraf 64).
  - 7) Banyak faktor ekonomi dan hukum yang mempengaruhi masa manfaat aset tidak berwujud, yaitu lamanya waktu perusahaan menikmati dan mengendalikan perusahaan untuk memperoleh manfaat tersebut (Paragraf 65)
  - 8) Ada beberapa faktor yang membrikan indikasi bahwa pembaruan hak hukum pada dasarnya sudah pasti : Nilai wajar aset tidak berwujud berkurang jika tanggal kedaluwarsa aset yang semula ditetapkan semakin dekat, atau jika nilai wajar aset tidak berkurang pada nilai yang lebih tinggi daripada biaya pembaruan hak yang terkandung dalam aset. Terdapat bukti bahwa untuk memperoleh kemungkinan perpanjangan hak hukum terpenuhi (paragraf 66)
- c. Metode amortisasi
- 1) Metode penyusutan harus menggambarkan pola konsumsi keuntungan ekonomi oleh entitas. Jika Anda tidak dapat menentukan pola dengan andal, Anda harus menggunakan metode linier. Beban penyusutan harus dibebankan pada setiap periode kecuali PSAK lain mengizinkan atau mengharuskan penyertaan dalam jumlah tercatat pada aset lain (paragraf 67).
  - 2) Metode penyusutan meliputi metode linier, metode regresi, dan metode numerik (paragraf 68).
  - 3) Penyusutan biasanya dicatat sebagai beban. Penyusutan sebagai bagian atas biaya perolehan barang lain dan termasuk dalam nilai bukunya. Nilai buku persediaan mencakup, misalnya, penyusutan aset tidak berwujud yang digunakan dalam proses manufaktur (paragraf 69).

d. Nilai sisa

Nilai sisa dari aset tidak berwujud harus diasumsikan nol(0)kecuali:

- Terdapat perjanjian dari pihak ketiga untuk membeli aset tersebut pada akhir periode manfaatnya
- Terdapat pasar aktif untuk aset: Nilai residu aset dapat ditentukan berdasarkan pada harga pasar saat ini, dan mungkin akan ada pasar aktif pada akhir periode masa manfaat aset (paragraf 70)
- Nilai yang dapat diamortisasi yaitu suatu aset tidak berwujud ditentukan dengan mengurangkan nilai sisa. Nilai residu bukan nol berarti bahwa entitas ingin menjual aset tidak berwujud sebelum mencapai akhir masa manfaatnya (lihat paragraf 71)

e. Penelaahan periode amortisasi dan metode amortisasi

- 1) Jangka waktu dan metode amortisasi harus ditinjau paling lambat setiap akhir tahun anggaran. Jika estimasi masa manfaat aset berbeda secara signifikan dengan estimasi sebelumnya, maka periode amortisasi harus disesuaikan, Kapanpun pola estimasi konsumsi manfaat ekonomi dari suatu aset berubah secara signifikan, metode amortisasi perlu dirubah untuk mencerminkan perubahan pola tersebut apabila estimasi masa manfaat mungkin berbeda dari aset tersebut (Paragraf 72)
- 2) Setiap saat, mungkin terdapat tanda-tanda bahwa taksiran masa manfaat aset tidak akurat.. contohnya, masa manfaat dapat diperpanjang melalui biaya peningkatan kondisi aset sejauh kinerja aset melebihi kriteria estimasi awal. Di sisi lain, pengakuan kerugian penurunan nilai mungkin juga memerlukan perubahan periode amortisasi(paragraf 73)
- 3) Manfaat ekonomi masa depan dan aset tidak berwujud yang diharapkan dapat dinikmati oleh perusahaan dapat berubah. Misalnya jika

pelaksanaan hak yang diperoleh melalui lisensi ditunda sampai dilakukan tindakan/penilaian terhadap komponen lain dari rencana bisnis, maka manfaat ekonomi dari aset tersebut tidak dapat diperoleh pada periode berikutnya

Sehingga metode amortisasi atau penyusutan yang diperbolehkan berdasar pada PSAK 16 dan PSAK 19 adalah :

a. Metode Garis Lurus

Ciri--ciri :

- 1) Sederhana
- 2) Depresiasi/penyusutan per periode tetap
- 3) Tanpa memperhatikan pola penggunaan aktiva tetap

Rumus :

$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Harga perolehan} - \text{nilaisisa}}{\text{Umur ekonomis}}$$

Cara lain menghitung dengan presentase

Tarif penyusutan = 100% / umur ekonomis

Rumus Penyusutan : Tarif x harga perolehan

Example :

Menurut aset tetap tahun 2015 harag perolehan pembelian peralatan sebesar Rp12.500.000 Nilai sisanya Rp500.000, umur ekonomisnya 5 tahun

Berikut perhitungan beban penyusutannya :

$$\frac{12.500.000 - 500.000}{5 \text{ tahun}} = \text{Rp}2.400.000$$

Tabel beban penyusutan

Akhir th	Harga Perolehan	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku
2015	12.500.000	2.400.000	2.400.000	10.100.000
2016	12.500.000	2.400.000	4.800.000	7.700.000
2017	12.500.000	2.400.000	7.200.000	5.300.000
2018	12.500.000	2.400.000	9.600.000	2.900.000



2019	12.500.000	2.400.000	12.000.000	500.000
------	------------	-----------	------------	---------

Jurnal penyusutan masing-masing tahun :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Beban penyusutan	xxxxx	
	Cr. Akumulasi Penyusutan		xxxxx

b. Metode Saldo Menurun

Ciri-ciri saldo menurun :

- 1) Tingkat depresiasi menurun setiap periode
- 2) Perkiraan nilai sisa tidak dipertimbangkan saat penyusutan dihitung
- 3) Dalam perhitungan cara ini selalu diperoleh hasil yang harus dibulatkan ke atas pada akhir umur ekonomis

Rumus perhitungan tingkat depresiasi:

Tingkat depresiasi = tingkat persentase garis lurus x 2

Total persentase dihitung dengan cara menggandakan ukuran persentase dalam garis lurus

Contoh :

Data aktiva tetap pada awal tahun 2015, harga perolehan peralatan adalah Rp 15.000.000. Estimasi nilai residunya adalah sebesar Rp 1.000.000. Umur ekonomisnya 5 tahun. Perhitungan:

$$\begin{aligned} \text{Tariff penyusutan} &= \text{tariff garis lurus} \times 2 \\ &= 100\% / 5 \times 2 = 40\% \end{aligned}$$

Table beban penyusutan :

Akhir Th	Harga Perolehan	Tarif DDB	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku
2015	15.000.000	40 %	6.000.000	6.000.000	9.000.000
2016	15.000.000	40 %	3.600.000	9.600.000	5.400.000
2017	15.000.000	40 %	2.160.000	11.760.000	3.240.000

2018	15.000.000	40 %	1.296.000	13.056.000	1.944.000
2019	15.000.000	40 %	944.000	14.000.000	1.000.000

Jurnal beban penyusutan masing-masing tahun :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Beban penyusutan	Xxxxx	
	Cr. Akumulasi Penyusutan		Xxxxx

c. Metode unit aktivitas

Ciri-ciri metode unit aktivitas :

- 1) Beban penyusutan bervariasi dari periode ke periode
- 2) Tingkat penyusutan bersifat tetap
- 3) Perhatikan pola penggunaan
- 4) Metode ini digunakan ketika masa manfaat suatu aset tetap tergantung pada pemanfaatannya

Rumus :

$$\text{Tarif penyusutan} = \frac{\text{Harga perolehan} - \text{nilai sisa}}{\text{Estimasi aktivitas}}$$

Contoh :

Rincian data awal thn 2015 harga perolehan peralatan Rp 12.100.000, perkiraan nilai sisa Rp100.000

Penggunaan peralatan th 2015 : 30.000, 2016 : 20.000, 2017 ; 20.000, 2018 : 30.000

Beban penyusutan :

$$\begin{aligned} \text{Tarif/jam} &= ( 12.100.000 - 100.000 ) / 100.000 \text{jam} \\ &= 120 / \text{jam} \end{aligned}$$

Tabel beban penyusutan :

Ahir Th	Harga Perolehan	Tarif / Jam	Jam kerja Aktual	Beban Penyusutan	Akumulasi Penyusutan	Nilai Buku
2015	12.100.000	120	30.000	3.600.000	3.600.000	8.500.000
2016	12.100.000	120	20.000	2.400.000	6.000.000	6.100.000
2017	12.100.000	120	20.000	2.400.000	8.400.000	3.700.000
2018	12.100.000	120	30.000	3.600.000	12.000.000	100.000

Jurnal beban penyusutan masing-masing tahun :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Beban penyusutan	Xxxxx	
	Cr. Akumulasi Penyusutan		xxxxx

Perhitungan penyusutan objek leasing syariah

9) Perhitungan penyusutan untuk Ijarah

Saat menghitung biaya penyusutan aset ijarah, ini terkait erat dengan umur ekonomis atau periode penyusutannya. PSAK107 terkait Ijarah melakukan penyusutan sesuai dengan pedoman pemilik objek Ijarah dalam transaksi Ijarah, tanpa kemungkinan perpindahan kepemilikan

**Contoh : 5-7**

Untuk mobil milik LKS Sumber Murni, harga belinya adalah Rp 150.000.000 yang disewakan kepada *lesse* atas nama Tn.Sendi sesuai dengan prinsip Ijarah, dan kepemilikannya dapat dialihkan dengan akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik, masa sewa 2 tahun. Murni punya kebijakan, untuk mobil Xenia, pengaturan usia. Umur ekonomisnya adalah 5 tahun, dan nilai lebihnya adalah Rp1.

Atas contoh diatas, maka perhitungan penyusutan LKS Sumber Murni adalah :

Harga perolehan mobil Xenia : Rp150.000.000  
Masa penyusutan (umur ekonomis) : 5 tahun (sesuai kebijakan diatas)  
Metode penyusutan : metode garis lurus

Rumus : 
$$\frac{\text{Harga perolehan} - \text{nilai residu}}{\text{Masa penyusutan}}$$

Maka perhitungannya adalah :

$$\text{Penyusutan} = \frac{\text{Rp150.000.000} - 1}{5} = \text{Rp 30.000.000}$$

Atau Rp2.500.000/bulan

jurnal beban penyusutannya yaitu :

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Beban penyusutan	Rp. 2.500.000	
	Cr. Akumulasi Penyusutani		Rp 2.500.000

10) Perhitungan penyusutan untuk ijarah muntahiyah bittamlik

Sesuai penjelasan pada PSAK 107 bahwa kebijakan penyusutan yang dipilih harus mencerminkan konsumsi manfaat ekonomi masa depan yang diharapkan dari objek tersebut, maksudnya disini adalah misalkan masa sewa suatu barang 5 tahun maka masa manfaat ekonomis dari objek tersebut juga 5 tahun. Sehingga tidak mengalami kerugian jika akan dipindahtangankan.

**Contoh : 5-8**

Untuk kendaraan milik LKS Sumber Murni harga perolehan Rp 150.000.000, disewakan kepada Sendi

dengan prinsip IMBT (Perpindahan hak kepemilikan) selama jangka waktu sewa 2 tahun, LKS Sumber Murni memiliki kebijakan atas kendaraan Xenia yang menentukan umur ekonomis kendaraan tersebut selama 5 tahun dengan nilai residu sebesar Rp1

Perhitungannya :

Harga perolehan objek : Rp150.000.000

Umur ekonomis (masa penyusutan): 2 tahun (masa sewa)

Metode penyusutan garis lurus

Rumus :

Harga perolehan – nilai residu

-----  
Masa penyusutan (umur ekonomis)

Rp150.000.000 - 1

----- = Rp.75.000.000

2

Atau Rp6.250.000/bulan

Sehingga jurnal beban penyusutannya adalah :

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Beban penyusutan	Rp6.250.000	
	Cr. Akumulasi Penyusutan		Rp6.250.000

Perubahan akun dan lap. posisi keuangan LKS Sumber Murni adalah :

**AKUM. PENYUSUTAN ASET IJARAH**

Debet

Kredit

Tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	jmlah
			30/4	Penyusutan	Rp2.500.000
	Saldo	Rp2.500.000			
		Rp2.500.000			Rp2.500.000

### ASET IJARAH MUNTAHIYAH BIT TAMLIK

Debet

Kredit

Tgl	Ket	Jumlah	Tgl	Ket	Jumlah
			30/4	Penyusutan	Rp6.250.000
	Saldo	Rp6.250.000			
		Rp6.250.000			Rp6.250.000

### NERACA

Per30 April 2019

Aktiva

Passiva

Uraian	Jumlah	Uraian	Jumlah
Persediaan	00	TitipanUM Ijarah	
Aset ijarah		TitipanUM Ijarah	18.000.000
Aset ijarah	150.000.000	Titipan UM IMBT	45.000.000
Akum. Penyusutan	2.500.000		
Aset IMBT	150.000.000		
Akum. Penyusutan	6.250.000		

4. perbaikan dan pemeliharaan obyek ijarah pada transaksi *leasing syariah* (Ijarah dan IMBT) dioperasikan oleh bank syariah, maka pada prinsipnya aset sewa adalah milik entitas. Biaya pemeliharaan dan perbaikan menjadi tanggungan dari pihak entitas, tetapi tentang pemeliharaan rutin dan operasional enjadi tanggungan dari penyewa, kecuali jika terjadi kesalahan atau kelalaian dari penyewa maka akan tetap menjadi tanggung jawab penyewa. Disamping itu apabila biaya perbaikan berjumlah cukup besar dan jumlahnya bervariasi di tiap tahunnya, maka perlu dibentuk dan digunakan sistem cadangan perbaikan, yaitu

sistem cadangan biaya perbaikan dibebankan dengan biaya tetap

Contoh :

- a. berdasarkan penelitian dari aktivitas LKS Sumber Murni biaya perbaikan rutin dan pemeliharaan aset diatas diperkirakan yang harus dicadangkan Rp5.000.000 jurnal pencadangan :

<b>Tgl</b>	<b>Rekening</b>	<b>Debet (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
	Dr. biaya perbaikan aset ijarah	Rp5.000.000	
	Cr. Cadangan perbaikan Ijarah		Rp5000.000

- b. LKS Sumber Murni melakukan perbaikan pada aset ijarah sebesar Rp200.000

<b>Tgl</b>	<b>Rekening</b>	<b>Debet (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
	Dr. cadangan perbaikan aset ijarah	Rp200.000	
	Cr. Kas		Rp200.000

<b>Tgl</b>	<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
	Dr. biaya perbaikan aset ijarah	Rp200.000	
	Cr. Kas		Rp200.000

#### 5. pendapatan ijarah

Sewa merupakan jumlah yang wajib dibayar penyewa kepada pemberi sewa. Harga sewa ini diakui sebagai pendapatan oleh pemilik objek ijarah. Dalam PSAK 23 tentang penghasilan dijelaskan pendapatan ini terkait dengan total arus masuk keuntungan ekonomi yang dihasilkan oleh proses bisnis normal perusahaan selama periode ketika arus masuk tersebut menghasilkan peningkatan modal, bukan dari kontribusi investasi (paragraf 06). Penjualan hanya mencakup total arus masuk keuntungan ekonomi yang diterima oleh

perusahaan itu sendiri. Pajak pertambahan nilai yang dikenakan kepada pihak ketiga harus dikeluarkan dari penghasilan karena tidak memberikan manfaat ekonomi bagi perusahaan dan tidak menyebabkan peningkatan modal. Oleh karena itu, dalam hubungan keagenan, seluruh arus masuk ekonomi, termasuk jumlah yang dikumpulkan atas nama klien, tidak mengarah pada peningkatan modal dan harus dikeluarkan dari pendapatan . Oleh karena itu, jumlah arus masuk laba ekonomi, sekaligus total yang dikumpulkan untuk rekening pelanggan, tidak akan menyebabkan peningkatan modal dan pendapatan oleh karena itu tidak diakui sebagai laba. Satu-satunya laba perusahaan adalah komisi yang didapatkan perusahaan dari para pelanggan (paragraf 07). Dalam KDPPLKS dijelaskan bahwa pendapatan adalah kewajiban di mana peningkatan manfaat ekonomi berupa pendapatan atau penambahan aset atau pengurangan dalam suatu periode akuntansi menyebabkan peningkatan ekuitas. itu bukan kontribusi investasi. Modal (paragraf 97.a)

**Contoh : 5-9**

Tanggal 15 April 2019, LKS Sumber Murni menerima pembayaran sewa dari Irfan sebesar Rp. 3000.000 dan atas objek Ijarah Muntahiyah Bittamlik sebesar Rp7.500.000, maka jurnal atas pendapatan yang harus dituliskan LKS Sumber Murni adalah :

- 1) Apabila dalam pengakuan pendapatannya berasal dari sewa yang dibayar dimuka maka :

Jurnal	Ijarah		IMBT	
Dr. sewa dibayar dimuka	3.000.000		7.500.000	
Cr.Pendapatan sewa		3.000.000		7.500.000

- 2) Apabila perusahaan mengakui pendapatan yang bukan berasal dari sewa diterima dimuka dan dibayarkan pada periode tersebut maka :



Jurnal	Ijarah		IMBT	
Dr. kas/Rek penyewa	3.000.000		7.500.000	
Cr. Pendapatansewa		3.000.000		7.500.000

Dalam istilah pendapatan leasing syariah dapat dijelaskan bahwa dapat dikatakan bahwa pendapatan tersebut sudah dikurangi biaya perbaikan dan depresiasi pembukuan dalam laporan keuangannya yaitu sebagai berikut :

- 1) Laporan Laba Rugi LKS Sumber Murni dengan transaksi Ijarah:

LKS Sumber Murni Laporan Laba Rugi Periode April 2021		
Pendapatan usaha :		
Pendapatan sewa mobil		3.000.000
Pengeluaran biaya LKS :		
Biaya penyusutan	2.500.000	
Biaya pemeliharaan	200.000	
Biaya lain	0	
Total biaya bank		(2.700.000)
Pendapatan neto sewa (ijarah)		300.000

- 2) Laporan Laba Rugi LKS Sumber Murni dengan transaksi Ijarah Muntahiyah Bittamlik:

LKS Sumber Murni Laporan Laba Rugi Periode April 2021		
Pendapatan usaha :		
Pendapatan sewa mobil		7.500.000
Pengeluaran biaya LKS :		
Biaya penyusutan	6.250.000	
Biaya pemeliharaan	200.000	
Biaya lain	0	
Total biaya bank		(6.450.000)
Pendapatan neto sewa (ijarah)		1.050.000

Dan apabila penyewa belum dapat membayar tagihan sewanya sedangkan objek telah digunakan, maka LKS Sumber Murni melakukan jurnal :

Jurnal	Ijarah		IMBT	
Dr. piutang pendapatan sewa	3.000.000		7.500.000	
Cr.Pendapatan sewa		3.000.000		7.500.000

Sedangkan, jika penyewa melakukan penunggakan dalam pembayaran harga sewa maka jurnal yang harus dilakukan LKS Sumber Murni adalah :

Jurnal	Ijarah		IMBT	
Dr. kas/Rek penyewa	3.000.000		7.500.000	
Cr. Piutang pendapatan sewa		3.000.000		7.500.000

#### D. Perpindahan Kepemilikan

Perpindahan kepemilikan dalam transaksi leasing syari'ah dapat dibagi menjadi dua, yaitu Leasing Syariah dan IMBT (Ijarah Muntahiya Bit Tamlik). Apabila dalam leasing syari'ah tidak terdapat perpindahan kepemilikan barang atau objek ijarah<sup>18</sup>. Dalam IMBT (*Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*) terdapat akad di awal apakah akan penyewaan, hibah, dan penjualan objek, jika masa transaksi sudah berakhir. Apabila objek ijarah dipindahkan kepemilikannya secara hibah, maka objek ijarah diakui sebagai beban . Apabila masih terdapat nilai barang, maka nilai tersebut dihitung sebagai beban. Untuk perpindahan karena penjualan dibagi menjadi 3 macam, yaitu penjualan sebelum berakhirnya masa akad, setelah berakhirnya masa akad, dan penjualan secara bertahap. Berikut penjelasannya :

#### Contoh 5-10

---

<sup>18</sup> Hendi Suhendi, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: PT Grafindo Persada, 2014), hlm.113

Dalam contoh ilustrasi umum 5-1 diperoleh data IMBT sebagai berikut :

Nasabah	: Sendi
Jenis akad (ke 2)	: IMBT
Jenis objek	: Mobil Xenia
Harga perolehan objek	:Rp150.000.000
Total bayar sewa/tahun	: Rp90.000.000
Atau sewa perbulan	:Rp 7.500.000
Jangka waktu sewa	: 2 Tahun
Beban penyusutan	: Rp75.000.000/tahun
	: Rp6.250.000/bulan

1. Hibah

Dalam leasing syariah terjadinya akad perpindahan hak kepemilikan hanya akan terjadi pada Ijarah Mutahiya Bit Tamlik (IMBT). cara hibah ini kebanyakan dilakukan di akhir masa sewa, agar tidak ada pihak yang dirugikan, baik untuk pemilik objek ataupun penyewa.

Jurnal:

Beban Ijarah	Rp. ...
Akumulasi penyusutan	Rp. ...
Aset Ijarah	Rp. ....

Maka LKS Sumber Murni sebagai pemilik objek sewa mencatat neraca seperti dibawah ini :

**NERACA**

**Per 30 April 2021**

<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>	
<b>Uraian</b>	<b>Jumlah</b>	<b>Uraian</b>	<b>Jumlah</b>
Persediaan	00	TitipanUM Ijarah	
		TitipanUM Ijarah	18.000.000
Aset ijarah		Titipan UM IMBT	45.000.000
Aset IMBT	150.000.000		
Akum. Penyusutan	(150.000.000)		

Oleh karena itu ketika terjadi perpindahan kepemilikan antara Sendi dan LKS Sumber Murni di akhir masa sewa maka jurnalnya :

<b>Tgl</b>	<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
	Dr. akumul penyusutan aset IMBT	Rp150.000.000	
	Cr. Aset Ijarah		Rp150.000.000

Tetapi akan terjadi perbedaan penulisan jurnal apabila ketika perpindahan kepemilikan tersebut, objek sewa (mobil Xenia) tercatat nilai buku (misalnya Rp15.000.000), maka nilai buku diakui sebagai beban, berikut jurnalnya :

<b>Tgl</b>	<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
	Dr. akumul penyusutan aset IMBT	Rp135.000.000	
	Dr. biaya pelepasan IMBT (hibh)	Rp 15.000.000	
	Cr. Aset ijarah		Rp150.000.000

2. Dilakukan transaksi pembelian sebelum periode akad berakhir.

IMBT dilakukan sebelum akhir akad ini biasanya berakhir sebesar sisa cicilan sewa, dan selisih dari harga jual atau harga sewa belum dibayarkan dan nilai tercatat aset ijarah akan diakui sebagai keuntungan maupun kerugian

Jurnal

Kas/Piutang		Rp. ...
Akumulasi penyusutan		Rp. ...
Kerugian *	Rp. ...	
Keuntungan **		Rp. ...
Aset ijarah	Rp. ...	

Catatan:

\* Apabila harga jual lebih kecil daripada nilai buku

\*\* Apabila harga jual lebih besar daripada nilai buku

### Contoh 5-11

Atas mobil Xenia yang disewakan kepada saudara Sendi dengan akad IMBT, dalam pembukuan LKS Sumber Murni sebagai pemilik dari objek IMBT di bulan ke 13 menunjukkan data berikut ini :

Harga perolehan obojek IMBT : Rp150.000.000  
Akum. penyusutann : Rp 75.000.000  
Sewa belum dibayar :Rp 90.000.000

Dari contoh diatas akan terjadi beberapa alternatif :

- a. Jika Sendi membayarkan lunas seluruh tagihan sewa kepada *lessor*, maka jurnal yang dituliskan LKS Sumber Murni (perpindahan kepemilikan/IMBT):

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	90.000.000	
	Dr. Akum penyusutan aset IMBT	75.000.000	
	Cr. Aset ijarah		150.000.000
	Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		15.000.000

- b. Jika Sendi tidak membayar seluruh sisa harga sewa yang harus dibayarkan, tetapi mempunyai kesepakatan membayar Rp80.000.000, maka jurnalnya adalah:

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	80.000.000	
	Dr. Akum penyusutan aset IMBT	75.000.000	
	Cr. Aset ijarah		150.000.000
	Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		5.000.000

- c. Jika sendi tidak mebayar keseluruhan sisa sewa yang belum dibayar, akan tetapi sesuai kesepakatan misalnya membayar Rp 65.000.000, maka jurnalnya;

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	65.000.000	

	Dr. Akum penyusutan aset IMBT	75.000.000	
	Dr. Biaya kerugian pelepasan aset IMBT	10.000.000	
	Cr. Aset ijarah		150.000.000

3. Dilakukan transaksi pembelian setelah periode akad berakhir

Jurnal

Kas		Rp. ...
Kerugian *	Rp. ...	
Akumulasi penyusutan	Rp. ...	
Keuntungan**	Rp. ...	
Aset ijarah	Rp. ...	

Catatan:

\* Apabila harga jual lebih kecil daripada nilai buku

\*\* Apabila harga jual lebih besar daripada nilai buku

**Contoh 5-12**

Atas mobil Xenia yang telah disewa Tn.Sendi dengan akad IMBT, dalam catatan yang dimiliki LKS Sumber Murni pada akhir periode ke dua menunjukkan data :

Harha perolehan :Rp 150.000.000

Akumulasi penyusutan :Rp 150.000.000

Dari gambaran diatas, Anda dapat melihat bahwa pada akhir periode masa sewa (pada akhir tahun ke 2), penyusutan selama masa sewa IMBT dihitung dan nilai buku aset IMBT hilang. Karena itu, jumlah yang dibayarkan sebagai peminjam diakui sebagai laba. Misalnya, sendi sebagai penyewa setuju untuk membayar 20.000.000 maka jurnal IMBT yang harus ditulis LKS Sumber Murni:

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	20.000.000	
	Dr. Akum penyusutan aset IMBT	150.000.000	

	Cr. Aset ijarah		150.000.000
	Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		20.000.000

Berbeda halnya jika penyusutan sistem IMBT dilakukan dengan masa penyusutan yang tidak sesuai dengan masa sewa pada IMBT (misalnya 5 tahun) dan masa sewa hanya 2 tahun. Jika periode penyusutan berjalan dalam periode penyusutan 5 tahun, data sistem IMBT akan terlihat seperti ini pada akhir tahun kedua:

Harga perolehan objek : Rp150.000.000

Akum. penyusutan : Rp 60.000.000

Dari data tersebut akan terjadi beberapa alternatif:

- a. Apabila Sendi membayarkan lebih sedikit dari nilai bukunya (misalnya Rp70.000.000), menjadikan nilai yang tercatat lebih besar dari harga jualnya, maka selisih diakui kerugian

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	70.000.000	
	Dr. Akum penyusutan aset IMBT	60.000.000	
	Dr. Biaya kerugian pelepasan aset IMBT	20.000.000	
	Cr. Aset ijarah		150.000.000

- b. jika Sendi membayar lebih besar dari nilai bukunya maka akan dihitung sebagai keuntungan, misalkan saja amir menyepakati untuk membayar Rp95.000.000

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	95.000.000	
	Dr. Akum penyusutan aset IMBT	60.000.000	
	Cr. Aset ijarah		150.000.000
	Cr. Keuntungan pelepasan aset IMBT		5.000.000

3. Dilakukan pembelian barang leasing syari'ah secara bertahap

Pengalihan kepemilikan secara bertahap hanya bias terjadi pada aset yang terpisah (objek Ijarah yang terdiri dari beberapa aset). Karena sangat sulitnya pemindahan barang ijarah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, maka secara bertahap nilai barang IMBT yang dialihkan kepada penyewa sama dengan biaya perolehan yang dikeluarkan oleh penyewa

- a. Jika Ijarah IMBT diperdagangkan pada harga yang wajar setelah menerima semua tanda terima sewa, dan barang yang disewa oleh IMBT tidak memiliki nilai sisa, maka jurnalnya :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Kas penyewa	xxxx	
	Dr. Akum penyusutan aset Ijarah	xxxx	
	Cr. Keuntungan penjualan aset IMBT		xxxx
	Cr. Aset ijarah		xxxx

- b. Apabila pihak *lesse* memberikan perjanjian untuk membeli objek sewa, namun di kemudian hari dibatalkan (tidak membeli), dan nilai wajar barang lebih sedikit dari nilai bukunya, biaya akan di bebankan kepada pemilik barang (penyewa).

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Piutang kepada penyewa	xxxx	
	Cr. Akum penyusutan aset Ijarah		xxxx

- c. Jika *lesse* tidak memiliki perjanjian pembelian, tidak memilih untuk membeli, dan nilai wajarnya dibawah nilai tercatat, maka pengurangan nilai tercatat diakui sebagai kerugian :

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. Biaya penyusutan aset Ijarah	xxxx	
	Cr. Akum penyusutan aset Ijarah		xxxx



Terdapat beberapa ketentuan bagi penjualan bertahap bagi objek ijarah, yaitu bagi objek yang dipindahkan dan objek yang tidak dipindahkan. Bagi objek yang pindah dimasukkan dalam laba rugi berdasarkan selisih antara nilai buku dan harga jual

#### E. Penurunan Kualitas Obyek Sewa

Apabila terjadi penurunan kualitas barang leasing syari'ah sebelum pemindahan manfaat dan kepemilikan kepada penyewa (mu'ajir), maka biaya perbaikan barang dianggung oleh mu'ajir atau penyewa barang<sup>19</sup>. Biaya perbaikan termasuk kerugian bagi mu'ajir. Kerusakan yang terjadi merupakan akibat atas tindakan musta'jir. Objek ijarah yang disusutkan berupa aset yang dapat disusutkan dengan kebijakan penyusuttan aset sejenis selama umur manfaat (umur ekonomis). Kebijakan peraturan penyusutan objek ijarah sesuai dengan PSAK.

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Dr. biaya pengembalan kelebihan penerimaan sewa	Xxxx	
	Cr. Kas/hutang kepada Penyewa		xxxx

#### F. Contoh kasus komprehensif

1. Pada tgl4 Juli 2012, Bank Syariah Khomariyah (BSK) sebagai pemilik properti ijarah, memperbaiki atau memelihara properti ijarah dengan uang tunai Rp 4000.000. jurnal yang harus dicatat Bank Khomariyah Syariah (BSK) untuk masalah ini yaitu ?

Jawab:

---

<sup>19</sup> Harmawan Kartajaya dan Muhammad Syakir Sula, *Syariah marketing*, (Jakarta: Mizan Pustaka, 2008)

Tanggal	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
4 Juli 2012	Dr Beban Perbaikan Aset Ijarah	5.000.000	
	Cr. Kas/Rekening Nasabah		5.000.000

2. Tgl. 2 Juli 2012 mu'ajir dan musta'jir menandatangani akad ijarah sepeda motor selama dua tahun. Disepakati bahwa pembayaran bulanan Rp 100.000. Pada tgl 28 Juni 2012 pemilik membeli sepeda motor senilai Rp 25.000.000 dari PT. G untuk disewakan. Berdasarkan uraian tersebut bagaimana jurnal yang harus dibuat mu'ajir ketika pembelian aset dari PT.G ?

Jawab:

Tanggal	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
28 Juni 2012	Dr Aset Ijarah	25.000.000	
	Cr. Kas		25.000.000

3. Kemudian, berdasarkan uraian di atas, bagaimana mu'ajir membuat jurnal saat menerima pendapatan dari penyewa?

Jawab:

Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Dr Kas	100.000	
Cr. Pendapatan sewa		100.000

## 5.2 Akuntansi untuk Pemberi Penyewa (Musta'jir)

Musta'jir adalah seseorang yang menyewa barang dan jasa kepada mu'ajir (pemberi sewa). Musta'jir merupakan salah satu rukun dan syarat leasing syari'ah (ijarah). Musta'jir harus berakal dan mampu membedakan yang baik dan yang buruk. Musta'jir harus berusia minimal 7 tahun dan harus baligh.

### A. Akun-akun dalam Akuntansi Penyewa

Akun-akun yang ada di dalam akuntansi musta'jir (penyewa) antara lain, yaitu:

1. Akun dalam Laporan Posisi Keuangan

- a. Aktiva tetap  
Digunakan untuk mencatat aset yang dimiliki dari pemindahan kepemilikan pada ijarah ataupun IMBT. Akun akan masuk ke dalam debit jika memperoleh aset ijarah sejumlah nilai aset tersebut. Perlakuan selanjutnya berdasarkan ketentuan pada aktiva tetap.
  - b. Akumulasi Aktiva Tetap  
Digunakan untuk pencatatan akumulasi penyusutan aktiva tetap pada ijarah maupun IMBT. Perlakuan selanjutnya berdasarkan ketentuan penyusutan aktiva tetap.
  - c. Uang Muka Sewa  
Digunakan untuk melakukan pembukuan atas harga sewa yang telah di keluarkan, sebelum dilakukannya pemanfaatan objek ijarah. Akun akan masuk ke dalam debit jika adanya pembayaran harga sewa sejumlah harga sewa yang dibayar. Akun ini akan menjadi kredit saat adanya pengakuan beban sewa pada masa tertentu.
2. Akun dalam Laopran Laba Rugi
    - a. Beban Sewa  
Digunakan untuk pembukuan harga sewa yang dibayarkan pada transaksi IMBT atau Ijarah. Akun akan masuk ke dalam debit jika adanya pembayaran sewa sejumlah harga sewa yang dibayar. Akun ini akan dikreditkan pada akhir periode karena akan dibawa ke laba rugi tahun berjalan.
    - b. Beban Pemeliharaan  
Digunakan untuk mencatat beban pemeliharaan yang merupakan beban mustajir. Akun akan masuk ke dalam debit jika adanya pemeliharaan rutin. Akun ini akan menjadi kredit di akhir tahun karena dipindahkan ke dalam laba rugi tahun berjalan  
Untuk lebih jelasnya akan dipaparkan contoh ilustrasi sebagaimana pada Akuntansi penyewa diatas tadi, yaitu sebagai berikut :

### Contoh 5-4 (ilustrasi Umum)

Pada tgl 10 April 2019. LKS Summber Murni melakukan transaksi sebagai berikut :

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| a. Jenis akad (1)       | : Ijarah               |
| Penyewa                 | : Irfan                |
| barang yang disewa      | : Mobil Xenia          |
| Harga barang perolehan  | : Rp150.000.000        |
| Nilai sisa              | : Rp1                  |
| Total bayar sewa /tahun | : Rp33.600.000         |
| Uang muka penyewa       | : Rp16.800.000 (6 bln) |
| Masa sewa               | : 1 tahun              |
| Biaya administrasi      | : Rp400.000            |
| Pengikatan              | : dibawah tangan       |
| b. Jenis akad (2)       | : IMBT                 |
| Penyewa                 | : Sendi                |
| Objek yang disewa       | : Mobil Xenia          |
| Harga perolehan barang  | : Rp150.000.000        |
| Nilai sisa              | : Rp1                  |
| Bayar sewa/tahun        | : Rp84.000.000         |
| Uang muka penyewa       | : Rp42.000.000 (6 bln) |
| Masa sewa               | : 2 tahun              |
| Perpindahan kepemilikan | : akhir masa sewa      |
| Biaya administrasi      | : Rp400.000            |
| Pengikatan              | : dibawah tangan       |

### B. Beban Sewa

Beban sewa merupakan biaya yang dibayarkan kepada penyewa (mu'ajir). Besaran beban sewa sesuai dengan persetujuan yang telah disepakati oleh dua belah pihak pada akad ketika manfaat atas objek diterima. Beban sewa yang dibayarkan adalah beban yang diakui saat proses akad dan manfaat atas objek ijarah diterima dan utang sewa dihitung sesuai jumlah yang haru dikeluarkan.

Jurnal  
 Beban sewa Rp. ...  
     Kas/Utang Rp. ....

1. Akuntansi Penyewa Ijarah  
 Pada tanggal 10 April 2019, LKS Sumber Murni melakukan transaksi Ijarah dengan data ;

Jenis akad (1) : Ijarah  
 Penyewa : Irfan  
 Barang yang disewa : Mobil Xenia  
 Harga perolehan barang : Rp150.000.000  
 Nilai sisa : Rp1  
 Total bayar sewa /tahun : Rp33.600.000  
 Total bayar sewa/bulan : Rp 2.800.000  
 Uang muka penyewa : Rp16.800.000 (6 bln)  
 Masa sewa : 1 tahun  
 Biaya administrasi : Rp400.000  
 Pengikatan : dibawah tangan

Atas ilustrasi tersebut maka seorang penyewa melakukan penjurnalan dengan tahapan sebagai berikut :

- a. Ketika penyewa melakukan pembayaran sewa yaitu sebesar Rp 2.800.000/bulan maka jurnalnya :

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr Beban sewa ijarah	2.800.000	
Cr. Kas/Rek bank		2.800.000

- b. Jika dalam pembayaran sewa dilakukan diawal, maka tercatat sebagai sewa dibayar dimuka

- 1) Melakukan pembayaran kepada pemilik objek sewa sebesar Rp 15.000.000

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr sewa dibayar dimuka ijarah	15.000.000	
Cr. Kas /Rek bank		15.000.000

- 2) Pada akhir periode, biaya sewa untuk bulan yang bersangkutan adalah Rp 2.800.000

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr Beban sewa Ijarah	2.800.000	
Cr. Sewa dibayar dimuka Ijarah		2.800.000

c. Jika pembayaran sewa telah jatuh tempo dan penyewa belum bisa melakukan pembayaran

1) Pada saat pengakuan beban ijarah

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr Beban sewa Ijarah	2.800.000	
Cr. Hutang sewa ijarah		2.800.000

2) Melakukan pembayaran beban sewa yang tertunggak

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Hutang sewa ijarah	2.800.000	
Cr. Kas/ Rek bank		2.800.000

## 2. Akuntansi penyewa Ijara Muntahiyah Bittamlik (IMBT)

Jenis akad (2)	: IMBT
Penyewa	: Sendi
Barang yang disewa	: Mobil Xenia
Objek barang	: Rp150.000.000
Nilai sisa	: Rp1
Total bayar sewaa/tahun	: Rp84.000.000
Uang muka penyewa	: Rp42.000.000 (6 bln)
Jangka waktu sewa	: 2 tahun
Opsi pengalihan kepemilikan	: akhir masa sewa
Biaya administrasi	: Rp400.000
Pengikatan	: di bawah tangan

Dalam transaksi ini terjadi perpindahan kepemilikan, untuk memberikan gambaran lebih jelasnya terdapat beberapa contoh ilustrasi yaitu sebagai berikut :

a. Ketika melakukan pembayaran sewa Rp7.000.000 per bulan oleh pihak penyewa, maka jurnalnya :

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Beban sewa IMBT	7.000.000	
Cr..Kas/ Rek bank		7.000.000

b. Apabila melakukan pembayaran diawal, atau disebut sebagai sewa dibayar dimuka :

- 1) Dilakukan pembayaran harga sewa kepada pemilik objek senilai Rp20.000.000

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. sewa dibayar dimuka IMBT	15.000.000	
Cr. Kas /rek bank		15.000.000

- 2) Pada tanggal bulan yang bersangkutan jatuh tempo pembayaran atau pengakuan biaya sewa sebesar Rp 7.000.000

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Beban sewa IMBT	7.000.000	
Cr. Sewa dibayar dimuka IMBT		7.000.000

c. Apabila penyewa belum bisa melakukan pembayaran

- 1) Pada saat pengakuan beban ijarah

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Beban sewa IMBT	7.000.000	
Cr. Hutang sewa IMBT		7.000.000

- 2) Saat melakukan pembayaran beban sewa yang tertunggak

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Hutang sewa IMBT	7.000.000	
Cr. Kas/rek bank		7.000.000

### **C. Beban Pemeliharaan dan Perbaikan**

Biaya perbaikan ditanggung oleh mu'ajir. Kerusakan yang terjadi merupakan akibat atas tindakan musta'jir. Biaya pemeliharaan akan ditanggung oleh musta'jir, jika telah ada kesepakatan di awal perjanjian. Besar biaya tergantung oleh besarnya kepemilikan musta'jir atas barang leasing syari'ah.

Jurnal:

Beban pemeliharaan Ijarah Rp. ....

Kas/Utang/Perlengkapan Rp. ....

### Contoh 5-13

Sendi (penyewa) mengeluarkan biaya perbaikan sebesar Rp200.000, maka jurnal yang dilakukan sendi :

Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Dr. beban pemeliharaan rutin ijarah	200.000	
Cr. Kas		200.000

### D. Pemindahan Kepemilikan

Transaksi leasing syari'ah melakukan perpindahan kepemilikan dibagi menjadi dua jenis, yaitu Ijarah dan IMBT (*Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*). Ijarah tidak mengenal perpindahan hak obyek ijarah. Sedangkan, dalam IMBT pada awal akad terdapat perjanjian apakah objek akan disewakan, dihibahkan, dan akan dijual, jika masa transaksi telah berakhir. Perpindahan kepemilikan dalam IMBT dapat dilakukan melalui beberapa cara, yaitu:

1. Hibah (musta'jir mencatat keuntungan sebesar nilai barang yang diterima)

Pada saat penyerahan penyewa lebih memperhatikan pada nilai wajarnya, karena disini nilai wajar dan objek ijarah yang pemindahan kepemilikannya dengan cara hibah maka dianggap sebagai laba/keuntungan, oleh karena itu penyewa tidak terlalu mempermasalahkan jumlah tercatat yang lebih kecil/lebih besar dari nilai wajarnya.

### Contoh 5-14

Dalam catatan dituliskan bahwa harga perolehan objek IMBT sebesar Rp 150.000.000 dan akumulasi penyusutan sebesar Rp 150.000.000 , objek IMBT memiliki nilai wajar sebesar Rp15.000.000, maka jurnal penyewa adalah :



<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Credit(Rp)</b>
Dr. Aktiva	15.000.000	
Cr. Keuntungan/pendapatan operasi lainnya		15.000.000

2. Dilakukan transaksi pembelian sebelum periode akad berakhir (*mustajir* mengakui aset sejumlah nilai wajar yang telah disepakati)

**Contoh 5-15**

Mobil yang disewa oleh Sendi dengan menggunakan akad IMBT, dalam catatannya terdapat rincian berikut :

Harga perolehan : Rp150.000.000  
 Akumulasi penyusutan : Rp 75.000.000  
 Sisa sewa belum dibayar : Rp 84.000.000

- a. Apabila Sendi telah membayar penuh seluruh harga sewa yang harus dibayarkan, maka jurnal untuk penyewa adalah :

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Aktiva	84.000.000	
Cr. Kas /Rek bank		84.000.000

- b. Dan apabila Sendi tidak dapat membayar jumlah sisa tagihan sewa yang harus dibayarkan, akan tetapi memiliki kesepakatan misalnya membayar Rp 80.000.000 saja, maka jurnal nya :

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Aktiva	80.000.000	
Cr. Kas/Rek bank		80.000.000

3. Dilakukan transaksi pembelian setelah periode akad berakhir (*lessor* mengakui aset sebesar pembayaran nilai wajar yang disepakati)

Pada masa akhir sewa atau akan terjadi perpindahan hak kepemilikan, penyewa tidak terlalu mempermasalahkan jumlah tercatat/nilai buku yang lebih kecil, tetapi penyewa mengakui aset tersebut sesuai pembayaran yang telah disepakati

**Contoh 5-16**

Mobil Xenia yang disewa oleh Sendi pada akhir tahun kedua dengan akad IMBT, menunjukkan data sebagai berikut :

Harga perolehan objek IMBT :Rp 150.000.000  
 Akumulasi penyusutan :Rp 150.000.000

Atas perpindahan kepemilikan tersebut Sendi sebagai penyewa membayarkan misalnya sebesar Rp20.000.000 , maka jurnalnya :

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Aktiva	20.000.000	
Cr. Kas /Rek bank		20.000.000

4. Dilakukan pembelian barang leasing syari'ah secara bertahap (musta'jir mengakui aset sebesar wajar)

Pengalihan kepemilikan secara bertahap hanya dapat terjadi pada aset terpisah (objek Ijarah yang terdiri dari beberapa aset). Karena sangat sulitnya pemindahan barang ijarah yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan, maka secara bertahap nilai barang IMBT yang dialihkan kepada penyewa sama dengan biaya perolehan yang di keluarkan oleh penyewa

**Contoh 5-17**

Mobil Xenia yang disewa Tn Sendi pada akhir tahun kedua dengan akad IMBT, menunjukkan data berikut ini :

Harga perolehan objek IMBT :Rp 150.000.000  
 Akumulasi penyusutan :Rp 150.000.000

Penyewa melakukan pembayaran IMBT Rp Rp20.000.000 dan biaya lain yang menjadi tanggungan sebesar Rp5.000.000

Jadi, atas perpindahan kepemilikan penyewa mengakui harga perolehan objek IMBT sebesar Rp 25.000.000, maka jurnal penyewa :

<b>Rekening</b>	<b>Debit (Rp)</b>	<b>Kredit (Rp)</b>
Dr. Aset (Aktiva tetap)	25.000.000	
Cr. Kas/Rek bank		25.000.000

### E. Contoh Kasus Komprehensif

1. Tgl 5 Januari 2012 mu'ajir dan musta'jir menyepakati transaksi akad ijarah atas mobil selama 2thn. Pembayaran sewa dilakukan setiap bulan senilai Rp 100.000. Bagaimana jurnal yang dapat dibuat oleh musta'jir?

Jawab:

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
5 Januari 2012	Dr. Beban sewa	100.000	
	Cr. Kas		100.000

2. Tgl. 4 Juli 2012 mu'ajir dan musta'jir menyepakati akad ijarah atas motor selama 2 tahun. Sewa dibayarkan setiap bulan sebesar Rp 100.000. Pada tanggal 24 Juni 2012 *lessor* (pemberi sewa) membeli motor yang disewakan sebesar Rp 10.000.000 dari PT. R.

Berdasarkan uraian tersebut bagaimana jurnal yang harus dibuat musta'jir ketika pembayaran sewa pada awal bulan?

Jawab:

Tgl	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
4 Juli 2012	Dr. Beban sewa	100.000	
	Cr. Kas		100.000

3. Dalam catatan pemiliki objek IMBT diketahui bahwa objek IMBT memiliki harga perolehan Rp. 10.000.000 dan akumulasi penyusutan objek IMBT senilai Rp. 10.000.000. Objek IMBT memiliki nilai wajar sebesar Rp3.000.000.

Berdasarkan uraian tersebut bagaimana jurnal yang dapat dibuat oleh musta'jir?

Jawab:

Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Dr. Aktiva	10.000.000	
Cr. Keuntungan/pendapatan operasi lainnya		10.000.000

**BAB VI**  
**LATIHAN SOAL AKUNTANSI LEASING SYARIAH**

**6.1 Akuntansi untuk Pemberi Sewa (Mu'jir)**

1. LKS Harapan Ummat telah melakukan persetujuan dalam transaksi penyewaan mobil Honda Jazz kepada Bapak Harun dengan rincian berikut ini :

Biaya perolehan barang : Rp60.000.000

Umur ekonomis objek : 4 tahun

Masa pinjam : 2 tahun

Nilai residu : Rp0

Biaya sewa : Rp600.000/bulan

Biaya administrasi : Rp600.000

Angsuran setiap tgl 5 dan pembayaran angsuran pertamanya tgl 5 Juni 2020

Dimintai :

- a. Susunlah jurnal saat pengadaan aset ijarah
- b. Susunlah jurnal pada kesepakatan akad ijarah terjadi
- c. Susunlah jurnal pada saat pengakuan penerimaan pendapatan ijarah

Jawab :

- 1) Pada saat pengadaan aset ijarah

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- 2) Pada saat kesepakatan akad ijarah

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)



2. Fatiyah ingin melanjutkan jenjang pendidikan S2 di salah satu universitas di Tulungagung. Untuk menyelesaikan pendidikan tersebut Fatiyah membutuhkan biaya yang lumayan banyak, dengan alasan seperti ini, Fatiyah menghubungi Bank Syariah Amanah untuk merealisasikan keinginannya tersebut. Berikut data transaksinya:

Harga perolehan jasa : Rp15.000.000 ( 5 agustus 2019)

Masa sewa : 1 tahun

Sewa perbulan : Rp1.750.000 (setiap tgl 5 )

Biaya administrasi 0,5% : Rp75.000 ( diterima 5 agustus 2020 )

Diminta :

- Buat jurnal saat pengadaan aset Ijarah
- Buat jurnal saat terjadi kesepakatan akad ijarah
- Buat jurnal saat pengakuan penyusutan aset Ijarah dan pembayaran sewa Ijarah

Jawab :

- Jurnal saat pengadaan aset Ijarah

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- Jurnal saat akad Ijarah disepakati

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- Jurnal saat pengakuan penyusutan aset Ijarah dan pembayaran sewa Ijarah

Tgl	Rekening	Debet(Rp)	Kredit (Rp)







--	--	--	--

## 6.2 Akuntansi untuk Penyewa (Musta'jir)

3. Tuan Mahmud telah menandatangani kontrak ijarah dengan LKS Sumber Makmur atas sebuah mobil Avanza dengan harga perolehan Rp180.000.000, perkiraan usia mobil tersebut adalah 5 tahun, Tn Mahmud berencana untuk menyewanya selama tiga tahun (pembayaran setiap bulan). LKS Sumber Makmur memperkirakan biaya perawatan mobil sebesar Rp 12.000.000 dan mengharapkan margin per tahun sebesar 12% dari biaya penyusutan. Buatlah jurnal untuk pembayaran sewa dari sisi musta'jir (Tuan Mahmud )!

- 4) Saat pembayaran sewa per bulan

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- 5) Pembayaran biaya pemeliharaan

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

4. Pada tgl 1 Januari 2000 LKS Sumber Rejeki melakukan transaksi *leasing syariah* (Ijarah) dengan rician berikut ini:
- Nama penyewa : Supri  
 Barang yang disewa : Truk  
 Harga perolehan objek : Rp100.000.000  
 Nilai residu : Rp0  
 Jangka waktu sewa : 1 tahun  
 Bayar sewa : Rp30.000.000/tahun  
 Bayaran sewa : Rp 2.500.000/ bulan

Diminta :

Buatlah jurnal yang dibuat oleh penyewa (supri)

- a. Saat pembayaran sewa per bulan
- b. Jika pembayaran harga sewa dilakukan terlebih dahulu sebesar Rp10.000.000, dicatat sebagai sewa dibayar dimuka
- c. Jika telah jatuh tempo pembayaran akan tetapi penyewa belum dapat melakukan pembayaran

Jawab :

- a. Pada saat pembayaran sewa per bulan yang dilakukan oleh penyewa

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- b. Jika pembayaran harga sewa dilakukan terlebih dahulu sebesar Rp10.000.000, dicatat sebagai sewa dibayar dimuka

- 1) uang sewa dibayarkan kepada pemilik barang yang disewa

Tgll	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- 2) Ketika sewa bulan jatuh tempo atau diakui

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

- c. Jika sewa telah berakhir tetapi penyewa tidak mampu membayar

1) Pada saat pengakuan beban ijarah

Tgl	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

2) Pada saat melakukan pembayaran beban ijarah yang tertunggak

Tanggal	Rekening	Debet (Rp)	Kredit (Rp)

## PENUTUP

### 7.1 Kesimpulan

Menurut Peraturan Menteri Keuangan No 84/PMK.012/2006 yang dimaksud dengan sewa guna usaha yaitu kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan sarana produksi berupa sewa pembiayaan atau sewa operasi untuk jangka waktu tertentu.

Munculnya praktek *leasing syariah* merupakan suatu jawaban atas kebutuhan masyarakat terhadap pembiayaan-pembiayaan yang lebih islami oleh lembaga keuangan syariah. Dalam islam pembiayaan syariah sesuai dengan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. PER-03/BL/2007 dijelaskan bahwa Sewa Guna Usaha adalah kegiatan pembiayaan dengan memberikan penyediaan barang modal dalam jangka waktu tertentu berdasarkan pembayaran secara berangsur dengan menganut pada prinsip syariah. Prinsip syariah disini diartikan sebagai suatu ketentuan hukum Islam yang menjadi pedoman dalam operasional perusahaan dan transaksi antar pihak yang bersangkutan yang telah dan akandi atur oleh DSN-MUI

Menurut pasal 1 huruf b Surat Keputusan Menteri Keuangan RI Nomor 1169/KMK 01/1991, yang dimaksud dengan barang modal adalah setiap aktiva tetap yang berwujud termasuk tanah sepanjang di atas tanah tersebut melekat aktiva tetap berupa bangunan, dan tanah serta aktiva dimaksud merupakan satu kesatuan kepemilikan yang mempunyai masa manfaat lebih dari 1 tahun dan digunakan secara langsung untuk menghasilkan atau meningkatkan atau memperlancar produksi barang atau jasa oleh lessee

Untuk penatatan keuntungan dan pengungkapan keuntungan dari transaksi Ijarah dan IMBT sesuai dengan ketentuan kerangka dasar penyesuaian akuntansi, seperti "hak dan kewajiban semua pihak, termasuk hak dari transksi yang belum selesai dan hal lain-lain". Menurut prinsip-prinsip hukum islam dan konsep keadilan dan amal dengan tetap mematuhi etika bisnis Islam, dan memberikan informasi kepada pengguna laporan keuangan bank

syariahi untuk membantu dalam keputusan hukum mu'amalahh mereka dengan bank syariah".

Sewa diakhiri dengan beli (IjarahMuntahiyah bi atTamlik ) Ijarah Muntahiyah bi at-Tamlik yaitu pemindahan hak untuk menggunakan (keuntungan) dari barang sewa (ujroh) antara perusahaan (mu'ajjir) sebagai lessor dan penyewa (musta'jir) sebagai lesse untuk jangka waktu tertentu yang disertai dengan hak opsi atas pemindahan hal milik barang yang disewakan kepada musta'jir pada akhir masa sewa selesai.

Rukun ijarah meliputi Penyewa (musta'jir) ,Pemilik barang (mu'ajjir) , Barang yang disewakan atau objek yang disewakan (ma'jur) seperti mobil, motor , rumah dan lain-lain, Biaya sewa atau manfaat sewa (ajran/ujrah) , Ijab qobul Sedangkan, rukun dan syarat dan rukun ijarah menurut No09/DSN-MUI/IV/2000 13 April 2000 adalah sebagai berikut : Adanya ijab dan qobul, Pihak yang melakukan akad terdiri dari : pemberi sewa dan penyewa , Objek akad ; sewa (pembayaran) dan manfaat dari aset yang disewakan , Manfaat menggunakan asset dalam leasing syariah adalah obyek akad yang harus dijamin, karena itu bukan aset itu sendiri, melainkan rukun yang harus diselesaikan sebagai ganti sewa.

## **7.2 Saran**

Atas perwujudan penyusunan buku Akuntansi Leasing Syariah ini diharapkan dapat dijadikan sumber rujukan referensi atau memberikan pemahaman yang lebih mendalam kepada pihak-pihak yang membutuhkan, buku ini sengaja disusun dengan dijelaskannya perbandingan antara akuntansi leasing syariah dan leasing konvensional agar dapat digunakan untuk pedoman para pelaku usaha. Kami menyadari bahwa dalam proses penulisan buku ini masih banyak terdapat kesalahan dan kekurangan. Untuk itu, kami berharap para pembaca dapat memberikan saran dan kritik atas kesalahan-kesalahan yang ada demi penyempurnaan buku

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Agustusan ,Hari dan Amrie F. 2018. “Penerapan Akuntansi Ijarah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”, Jurnal Info Artha Vol.2, No.1. Hlm. 30, [www.jurnal.pknstan.ac.id/index.php/JIA](http://www.jurnal.pknstan.ac.id/index.php/JIA)
- Departemen Agama RI. 2009. Al-Qur’an dan Tafsirnya. Jakarta: Departemen Agama RI,
- Hermawan , Dhany . 2020. *Sistem Pembiayaan Leasing di Perbankan Syariah*, Vol. 16 No. 2 September, hlm. 46, ISSN. 1979-0074 e-ISSN. 9 772580 594187
- Husnan .Suad dan Enny Padjiastuti. 2015 .“Dasar-Dasar Manajemen Keuangan Edisi Tujuh”. Yogyakarta : Unit Penerbit dan Percetakan UPP AMP YKPN
- malikatun dkk.Siti. 2019. “Aspek Hukum Leasing dan Usaha Perikanan Tangkap”.Semarang : CV Tigamedia Pratama
- Muhammad, 2001. *Sistem dan Prosedur Operasional Bnak Syariah*. Yogyakarta:Ull Press. Cet. Ke-II
- Nurhayati Sri dan Wasilah. 2014. *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta Selatan : Salemba empat Peraturan Ketua Badan Pengawas Lembaga Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No. PER- 03 /BL/2007 Keputusan Menteri Keuangan No. 1169/KMK.01/1991
- Quthb, Sayyid. 2004. Tafsir Fi Zhilalil-Qur’an, Terj. As’ad Yasin, Juz 9 . Jakarta : Gema Insani, 2004
- Ramli, H. 2005. Briefcase Books Edukasi Profesional Syariah Teori Dasar Akuntansi Syariah. Jakarta; Renaisan
- Rifqi , Muhammad. 2010. *Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*. Yogyakarta : P3EI Press
- Sumadi.2018.” Menakar Transaksi Leasing Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam”, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam, ISSN: 2477-6157 ; E-ISSN 2579-6534)
- Subagyo dkk.2002. Bank dan Lembaga keuangan lainnya. Yogyakarta: STIE YKPN
- Sumadi ,2018. *Menakar Transaksi Leasing Dalam Tinjauan Hukum Ekonomi Syariah*, Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam,Surakarta, 4(02), 2.
- Suhendi, Hendi. 2011. *Fikih Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers,
- Wirosa. 2011. *AkuntansiTransaksi Syariah*.Jakarta : Ikatan Akuntansi Indonesia
- Wasilah ,Sri Nurhayati. 2018.akuntansi syariah di Indonesia”, Jakarta : salemba empat