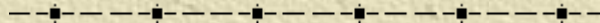


AKAD IJARAH'



Pengertian Ijarah

- ✦ Bahasa :“*al Ajru*”= *al 'Iwadhu* (ganti/kompensasi)
- ✦ Terminologi : akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (*ujrah*), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.
- ✦ Jadi Ijarah dimaksudkan untuk mengambil manfaat atas suatu barang atau jasa (mempekerjakan seseorang) dengan jalan penggantian (membayar sewa atau upah sejumlah tertentu).

Perbedaan Ijarah dengan Leasing

	Keterangan	IJARAH	LEASING
1	Obyek	Manfaat barang dan jasa	Manfaat barang saja
2	Metode Pembayaran	Tergantung atau Tidak Tergantung pada kondisi barang/jasa yang disewa	Tidak Tergantung pada kondisi barang yang disewa
3	Perpindahan Kepemilikan	a.Ijarah: Tidak ada perpindahan kepemilikan a.IMBT: Janji untuk menjual/ menghibahkan di awal akad.	a.Sewa guna operasi: tidak ada transfer kepemilikan b.Sewa Guna dengan opsi : memiliki opsi membeli atau tidak membeli di akhir masa sewa,
4	Jenis Leasing Lainnya	a. Lease Purchase: Tidak dibolehkan karena akadnya gharar, yakni antara sewa dan beli b. Sale and lease back: Dibolehkan	a. Lease Purchase: Dibolehkan b. Sale and lease back: Dibolehkan

Jenis Ijarah

Berdasarkan obyek yang disewakan :

- ✦ Manfaat atas aset; aset dapat berupa aset yang tidak bergerak seperti rumah atau aset bergerak seperti mobil, motor, pakaian dan sebagainya.
- ✦ Manfaat atas jasa; berasal dari hasil karya atau dari pekerjaan seseorang.

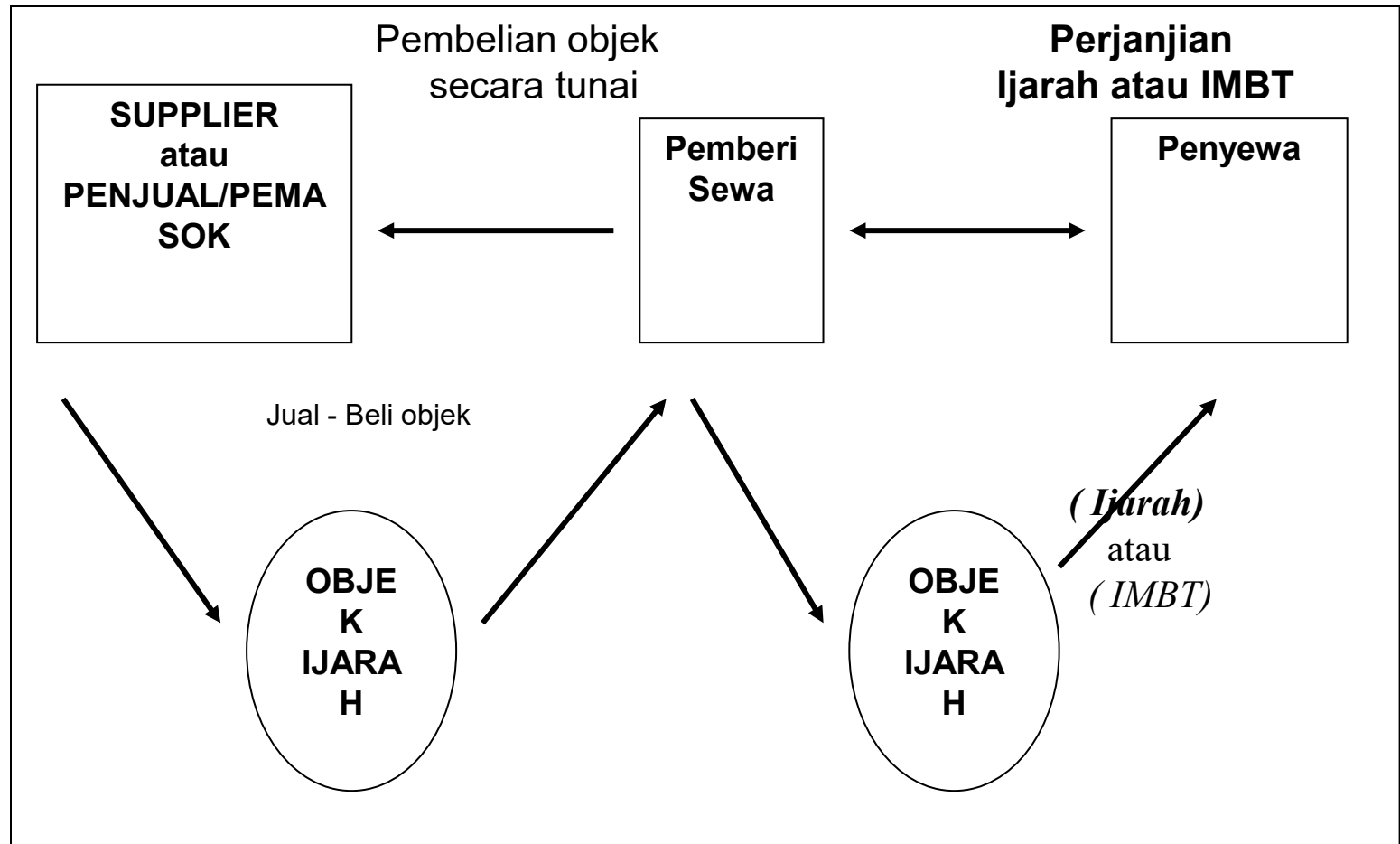
Jenis Ijarah



Berdasarkan ED PSAK:

1. Ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset atau jasa, dalam waktu tertentu dengan pembayaran upah sewa (ujrah), tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas aset itu sendiri.
2. Ijarah muntahia bittamlik (IMBT) merupakan Ijarah dengan wa'ad (janji) dari pemberi sewa berupa perpindahan kepemilikan obyek Ijarah pada saat tertentu.
3. Jual dan sewa kembali (*sale and leaseback*) atau transaksi jual dan ijarah: terjadi di mana seseorang menjual asetnya kepada pihak lain dan menyewa kembali aset tersebut. Transaksi jual-dan-Ijarah harus merupakan transaksi yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*)

SKEMA IJARAH



Dasar Syari'ah – Al Qur'an

- ✦ *“Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhan-Mu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan yang lain. Dan rahmat Tuhan-Mu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.” (QS.43:32)*
- ✦ *“dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertaqwalah kamu kepada Allah dan ketauhilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.” (QS.2:233)*
- ✦ *“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata ‘wahai ayahku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), sesungguhnya orang yang paling baik untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya’ (QS 28:26)*

Dasar Syari'ah

- ✦ *“berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.” (HR. Bukhari dan Muslim).*
- ✦ *“berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR. Ibnu Majah)*
- ✦ *“Barang siapa mempekerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya” (HR ‘Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan Abu Sa’id al-Khudri)*
- ✦ *“dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.” (HR. Nasa’i)*
- ✦ *“Allah Ta’ala berfirman: Ada tiga golongan yang pada hari kiamat (kelak) Aku akan menjadi musuh mereka: (pertama) seorang laki-laki yang mengucapkan sumpah karena Aku kemudian ia curang, (kedua) seorang laki-laki yang menjual seorang merdeka lalu dimakan harganya, dan (ketiga) seorang laki-laki yang mempekerjakan seorang buruh lalu sang buruh mengerjakan tugas dengan sempurna, namun ia tidak memberinya upahnya.” (Hasan: Irwa-ul Ghalil no: 1489 dan Fathul Bari IV: 417 no: 2227)*
- ✦ *“Rasulullah melarang dua bentuk akad sekaligus dalam satu obyek” (HR Ahmad dari Ibnu Mas’ud)*

Rukun Ijarah

1. Pelaku Ijarah: Baligh, Cakap Hukum
2. Obyek akad Ijarah, yaitu: manfaat aset/ma'jur dan pembayaran sewa; atau manfaat jasa dan pembayaran upah.
3. Pernyataan/sighat ijab qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain. kedua belah pihak harus saling rela, tidak terpaksa dalam melakukan akad.

Ketentuan Syariah

✦ Obyek akad Ijarah:Manfaat Asset/jasa:

- a. Harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak, misalnya sewa komputer, maka komputer itu harus dapat berfungsi sebagaimana mestinya, dan tidak rusak.
- b. Harus yang bersifat dibolehkan secara syari'ah (tidak diharamkan); maka Ijarah atas obyek sewa yang melanggar perintah Allah tidak sah. Misalnya mengupah seseorang untuk membunuh, menyewakan rumah untuk tempat main judi atau menjual khamar dan lain sebagainya.
- c. Dapat dialihkan secara syari'ah,
- d. Harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang dapat menimbulkan sengketa, misalnya kondisi fisik mobil yang disewa. Untuk mengetahui kejelasan manfaat dari suatu asset dapat dilakukan identifikasi fisik.
- e. Jangka waktu penggunaan manfaat ditentukan dengan jelas,

Ketentuan Syariah

- ✦ Sewa dan Upah, yaitu sesuatu yang dijanjikan dan dibayar penyewa atau pengguna jasa kepada pemberi sewa atau pemberi jasa sebagai pembayaran atas manfaat asset atau jasa yang digunakannya.
 - a. Harus jelas besarannya dan diketahui oleh para pihak yang berakad.
 - b. Boleh dibayarkan dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang serupa dengan obyek akad.
 - c. Bersifat fleksibel, dalam arti dapat berbeda untuk ukuran waktu, tempat dan jarak dan lainnya yang berbeda. Begitu disepakati maka harga sewa akan mengikat selama masa akad

Ketentuan Syariah Ijarah Muntahia bit-Tamlik:

- ✦ Pihak yang melakukan Ijarah Muntahia bit Tamlik harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- ✦ Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'ad, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Berakhirnya akad Ijarah

- ✦ Periode akad sudah selesai sesuai perjanjian, namun kontrak masih dapat berlaku walaupun dalam perjanjian sudah selesai dengan beberapa alasan
- ✦ Periode akad belum selesai tetapi pemberi sewa dan penyewa sepakat menghentikan akad Ijarah.
- ✦ Terjadi kerusakan aset
- ✦ Lessee tidak dapat membayar sewa.
- ✦ Salah satu pihak meninggal dan ahli waris tidak berkeinginan untuk meneruskan akad karena memberatkannya. Kalau ahli waris merasa tidak masalah maka akad tetap berlangsung. Kecuali akadnya adalah upah menyusui maka bila sang bayi atau yang menyusui meninggal maka akadnya menjadi batal.

Akuntansi Pemilik (Mu'jir)

- ✦ Biaya Perbaikan Obyek Ijarah: adalah tanggungan pemilik, tetapi pengeluarannya dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik.
 - a. Jika perbaikan rutin yang dilakukan oleh penyewa dengan persetujuan pemilik maka diakui sebagai beban pemilik.

Dr. Biaya Perbaikan xxx
 Cr. utang xxx
 - b. Jika perbaikan tidak rutin atas obyek Ijarah yang dilakukan oleh penyewa diakui pada saat terjadinya. Dicatat penyewa
 - c. Dalam Ijarah muntahiya bittamlik melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan obyek Ijarah yang dimaksud dalam huruf (a) dan (b) ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas obyek Ijarah.

Dr. Biaya Perbaikan xxx
 Cr. Kas/utang/Perlengkapan xxx

Akuntansi Pemilik (Mu'jir)

✦ Perpindahan kepemilikan objek Ijarah dalam Ijarah mutahiyah bittamlik dengan cara:

(a) hibah, maka jumlah tercatat objek Ijarah diakui sebagai beban;

Dr. Beban Ijarah	xxx
Dr. Akumulasi Penyusutan	xxx
Cr. Aset Ijarah	xxx

(b) penjualan sebelum berakhirnya masa, sebesar sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek Ijarah diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

Dr. Kas	xxx
Dr. Akumulasi Penyusutan	xxx
Dr. Kerugian*	xxx
Cr. Keuntungan **	xxx
Cr. Asset Ijarah	xxx



* jika nilai buku lebih besar dari harga jual



** jika nilai buku lebih kecil dari harga jual

Akuntansi Pemilik (Mu'jir)

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

Dr. Kas	xxx	
Dr. Kerugian*	xxx	
Dr. Akumulasi Penyusutan	xxx	
Cr. Keuntungan**		xxx
Cr. Asset Ijarah		xxx

* jika nilai buku lebih besar dari harga jual

** jika nilai buku lebih kecil dari harga jual

Akuntansi Pemilik (Mu'jir)

(d) penjualan objek ijarah secara bertahap, maka:

(i) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek ijarah yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian;

Dr. Kas	xxx	
Dr. Kerugian *	xxx	
Dr. Akumulasi Penyusutan	xxx	
Cr. Keuntungan **		xxx
Cr. Aset Ijarah		xxx

* jika nilai buku lebih besar dari harga jual

** jika nilai buku lebih kecil dari harga jual

(ii) bagian objek ijarah yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai asset tidak lancar atau asset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan asset tersebut.

Dr. Aset Lancar/tidak lancar	xxx	
Dr. Akumulasi Penyusutan	xxx	
Cr. Aset Ijarah		xxx

Akuntansi Pemilik (Mu'jir)

- ✦ Penyajian, pendapatan ijarah disajikan secara neto setelah dikurangi beban-beban yang terkait, misalnya beban penyusutan, beban pemeliharaan dan perbaikan, dan sebagainya
- ✦ Pengungkapan, pemilik mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik, tetapi tidak terbatas, pada:
 - a. penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - (i) keberadaan wa'ad/pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada);
 - (ii) pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah lanjut;
 - (iii) agunan yang digunakan (jika ada);
 - b. nilai perolehan & akumulasi penyusutan setiap kelompok asset ijarah;
 - c. keberadaan transaksi jual-dan-ijarah (jika ada).

Akuntansi Penyewa (Musta'jir)

✦ Beban sewa : diakui selama masa akad pada saat manfaat atas asset telah diterima.

Dr. Beban Sewa xxx

Cr. Kas/Utang xxx

✦ Untuk pengakuan sewa diukur sebesar jumlah yang harus dibayar atas manfaat yang telah diterima.

Akuntansi Penyewa (Musta'jir)

✦ Biaya pemeliharaan obyek Ijarah yang disepakati dalam akad menjadi tanggungan penyewa diakui sebagai beban pada saat terjadinya.

✦ Jika perbaikan tidak rutin atas obyek Ijarah yang dilakukan oleh penyewa diakui pada saat terjadinya. Jurnal:

Dr. Beban Pemeliharaan Ijarah xxx
 Cr. Kas/utang/perlengkapan xxx

✦ Dalam Ijarah muntahiyah bittamlik melalui penjualan obyek Ijarah secara bertahap, biaya pemeliharaan obyek Ijarah yang menjadi beban penyewa akan meningkat sejalan dengan peningkatan kepemilikan obyek Ijarah.

Dr. Beban Pemeliharaan Ijarah xxx
 Cr. Kas/utang/perlengkapan xxx

✦ Jurnal atas biaya pemeliharaan yang menjadi tanggungan pemberi sewa tapi dibayarkan terlebih dahulu oleh penyewa

Dr Piutang xxx
 Cr kas/ utang/perlengkapan xxx

Akuntansi Penyewa (Musta'jir)

Perpindahan Kepemilikan: dalam Ijarah muntahiyah bittamlik dengan cara:

- (a) hibah, maka penyewa mengakui asset dan keuntungan sebesar nilai wajar objek Ijarah yang diterima;

Dr. Asset Non Kas (Eks Ijarah) xxx

 Cr. Keuntungan xxx

- (b) pembelian sebelum masa akad berakhir, maka penyewa mengakui asset sebesar pembayaran sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati;

Dr. Asset Non Kas (Eks Ijarah) xxx

 Cr. Kas xxx

Akuntansi Penyewa (Musta'jir)

Pengungkapan, penyewa mengungkapkan dalam laporan keuangan terkait transaksi ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik, tetapi tidak terbatas, pada:

a. penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:

(i) total pembayaran;

(ii) keberadaan wa'ad pemilik untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada)

(iii) pembatasan-pembatasan, misalnya ijarahlanjut;

(iv) agunan yang digunakan (jika ada); dan

b. keberadaan transaksi jual-dan-ijarah dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual dan ijarah).