

DRAF EKSPOSUR

PSAK 107 AKUNTANSI IJARAH (REVISI 2020)

Draf Eksposur ini diterbitkan oleh
Dewan Standar Akuntansi Syariah
Ikatan Akuntan Indonesia

Tanggapan atas Draf Eksposur ini diharapkan dapat diterima
paling lambat tanggal **30 September 2020**



IKATAN AKUNTAN INDONESIA
Institute of Indonesia Chartered Accountants





Draf Eksposur ini diterbitkan oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI untuk ditanggapi dan dikomentari. Saran dan masukan untuk menyempurnakan Draf Eksposur dimungkinkan sebelum diterbitkannya Standar Akuntansi Keuangan.

Tanggapan tertulis atas Draf Eksposur paling lambat diterima pada tanggal **30 September 2020**.

Tanggapan dikirim ke:

**Dewan Standar Akuntansi Syariah
Ikatan Akuntan Indonesia**

Graha Akuntan, Jalan Sindanglaya No. 1, Menteng, Jakarta 10310

Telp: (021) 31904232 Fax: (021) 3152076

E-mail: dsas@iaiglobal.or.id ; iai-info@iaiglobal.or.id

Hak Cipta © 2020 Ikatan Akuntan Indonesia

Draf Eksposur dibuat dengan tujuan untuk penyiapan tanggapan dan komentar yang akan dikirimkan ke Dewan Standar Akuntan Syariah IAI. Penggandaan Draf Eksposur oleh individu/organisasi/lembaga dianjurkan danizinkan untuk penggunaan di atas dan tidak untuk diperjualbelikan.



PENGANTAR

Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI telah menyetujui Draf Eksposur (DE) PSAK 107 tentang Akuntansi Ijarah (Revisi 2020) dalam rapatnya pada tanggal 22 Juli 2020 untuk disebarluaskan dan ditanggapi oleh praktisi, regulator, akademisi, pengurus dan anggota IAI, dan pihak lainnya.

Tanggapan akan sangat berguna jika memaparkan permasalahan secara jelas dan alternatif saran yang didukung dengan alasan. DE PSAK 107 (Revisi 2020) ini disebarluaskan dalam situs IAI: www.iaiglobal.or.id.

Jakarta, 22 Juli 2020
Dewan Standar Akuntansi Syariah
Ikatan Akuntan Indonesia

Prof. Mahfud Sholihin	Ketua
Moch. Muchlasin	Wakil Ketua
Juni Supriyanto	Anggota
Muhammad Gunawan Yasni	Anggota
Suhendar	Anggota
Yasir	Anggota
Sigid Eko Pramono	Anggota
Dien Sukmarini	Anggota
Gunawan Setyo Utomo	Anggota
Adiwarman A. Karim	Anggota
Ah. Azharuddin Latif	Anggota
Prof. Jaih Mubarok	Anggota
Oni Sahroni	Anggota
Ahmad Zaky	Anggota
Fachmy Achmad	Anggota



PERMINTAAN TANGGAPAN

Penerbitan Draf Eksposur (DE) PSAK 107: *Akuntansi Ijarah* (Revisi 2020) bertujuan untuk meminta tanggapan atas seluruh pengaturan dalam DE tersebut. Untuk memberikan panduan dalam memberikan tanggapan, berikut ini hal yang diharapkan masukannya:

1. Ruang Lingkup

Ruang lingkup PSAK 107 (2009) meliputi ijarah atas aset dan ijarah atas jasa (ijarah multijasa). Namun, PSAK 107 (2009) belum mengatur secara spesifik mengenai ijarah multijasa, sehingga di praktik ijarah multijasa diperlakukan seperti ijarah atas aset takberwujud.

Selain itu PSAK 107 (2009) lebih fokus mengatur transaksi ijarah yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah, pembiayaan syariah, dan sebagainya.

Memperhatikan dan memperhatikan kondisi di atas maka DSAS IAI mengusulkan dalam DE PSAK 107 (Revisi 2020) meliputi ijarah atas aset dan ijarah atas jasa, baik transaksi ijarah yang dilakukan oleh entitas sektor keuangan maupun entitas sektor riil.

*Apakah Anda setuju dengan usulan ruang lingkup dalam
DE PSAK 107?
Jika tidak, bagaimana usulan Anda dan jelaskan alasannya?*

2. Pengakuan dan pengukuran pendapatan ijarah

DE PSAK 107 (Revisi 2020) mengklasifikasikan ijarah menjadi ijarah atas aset dan ijarah atas jasa. Pengakuan dan pengukuran akad ijarah akan melihat klasifikasi tersebut.

Ijarah atas aset

Pendapatan ijarah diakui oleh *mu'jir* secara garis lurus sejak aset ijarah tersedia untuk *musta'jir* sampai akhir akad.

Jika besaran *ujrah* tidak bersifat tetap atau besaran *ujrah* disesuaikan secara berkala selama akad, maka jumlah pendapatan ijarah tersebut akan mengalami penyesuaian secara berkala selama masa akad.

Ijarah atas jasa

Ijarah atas jasa yang dilakukan oleh entitas (*'ajir*) dapat dikelompokkan menjadi:

- (i) Ijarah atas jasa secara langsung yaitu ijarah atas jasa yang mana entitas sendiri yang memberikan jasa kepada *musta'jir*, dan
- (ii) Ijarah atas jasa secara tidak langsung yaitu ijarah atas jasa yang mana entitas lain yang memberikan jasa kepada *musta'jir*.

Pendapatan 'ijarah atas jasa secara langsung' diakui oleh *'ajir* selama masa pemberian jasa berdasarkan kemajuan jasa yang diberikan. Metode yang dapat digunakan untuk mengukur kemajuan jasa yang diberikan entitas terhadap penyelesaian penuh yaitu metode masukan (*input method*) dan metode keluaran (*output method*).

Pendapatan 'ijarah atas jasa secara tidak langsung' diakui oleh *'ajir* secara garis lurus setelah *mustajir* menerima jasa dari entitas lain sampai akhir akad.

***Apakah Anda setuju dengan usulan mengenai pengakuan dan pengukuran pendapatan ijarah dalam DE PSAK 107 (Revisi 2020)?
Jika tidak, bagaimana usulan Anda dan jelaskan alasannya?***

3. Tanggal efektif

DE PSAK 107 (2020) direncanakan akan berlaku efektif pada 1 Januari 2021.

***Apakah Anda setuju dengan usulan tanggal efektif DE PSAK 107 (Revisi 2020)?
Jika tidak, bagaimana usulan Anda dan jelaskan alasannya?***

4. Ketentuan transisi

DE PSAK 107 (Revisi 2020) diterapkan secara prospektif dengan ketentuan sebagai berikut:

- (i) DE PSAK 107 (Revisi 2020) ini diterapkan pada akad ijarah yang masih berlaku saat awal penerapan DE PSAK 107 (Revisi 2020) ini; dan
- (ii) Dampak perubahan kebijakan akuntansi sebelumnya atas akad ijarah pada poin (i) diakui pada saldo laba awal penerapan DE PSAK 107 (Revisi 2020) ini.

*Apakah Anda setuju dengan usulan ketentuan transisi dalam
DE PSAK 107 (Revisi 2020)?
Jika tidak, bagaimana usulan Anda dan jelaskan alasannya?*

5. Tanggapan lain

*Apakah Anda memiliki tanggapan lain atas DE PSAK 107
(Revisi 2020)?*



DAFTAR ISI

	Paragraf
PENDAHULUAN	01 - 09
Tujuan	01
Ruang lingkup.....	02
Definisi.....	03
Karakteristik.....	04 - 09
PENGAKUAN DAN PENGUKURAN	10-44
Ijarah atas aset	10-31
Akuntansi <i>mu'jir</i>	10 - 20
Akuntansi <i>musta'jir</i>	21 - 26
Jual-dan-ijarah	27 - 29
Ijarah-lanjut.....	30 - 31
Ijarah atas jasa	32 - 44
Akuntansi <i>'ajir</i>	33 - 40
Akuntansi <i>musta'jir</i>	41 - 44
PENYAJIAN.....	45 - 49
Ijarah atas aset.....	45
Ijarah atas jasa	46 - 47
Kompensasi atas penghentian akad	48 - 49
PENGUNGKAPAN	50 - 51
KETENTUAN TRANSISI	52
TANGGAL EFEKTIF	53
PENARIKAN	54
CONTOH ILUSTRASI	
Contoh 1: Uang muka dan <i>ijarah maushufah fi al-dzimmah</i>	CI01-CI02
Contoh 2: Insentif.....	CI03-CI04
Contoh 3: Perubahan <i>ujrah</i>	CI05-CI06
Contoh 4: Ijarah atas jasa secara tidak langsung.....	CI07

DASAR KESIMPULAN

Latar belakang.....	DK01-DK04
Ruang lingkup.....	DK05-DK06
Definisi.....	DK07-DK08
Konsep akuntansi	DK09-DK14
Ijarah atas aset.....	DK09-DK12
Ijarah atas jasa.....	DK13-DK14
Pendapatan	DK15-DK21
Pengakuan	DK15-DK17
Pengukuran	DK18-DK21
Pengungkapan.....	DK22

DRAF EKSPOSUR

PERNYATAAN STANDAR AKUNTANSI KEUANGAN 107 AKUNTANSI IJARAH

[draf eksposur] *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan 107: Akuntansi Ijarah terdiri atas paragraf 01-52. [draf eksposur] Pernyataan ini dilengkapi dengan Contoh Ilustrasi dan Dasar Kesimpulan yang bukan merupakan bagian dari [draf eksposur] Pernyataan ini. Seluruh paragraf dalam [draf eksposur] Pernyataan ini memiliki kekuatan mengatur yang sama. Paragraf yang dicetak dengan huruf tebal dan miring mengatur prinsip-prinsip utama. [draf eksposur] Pernyataan ini harus dibaca dalam konteks Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah. [draf eksposur] Pernyataan ini tidak wajib diterapkan pada unsur yang tidak material.*

PENDAHULUAN

Tujuan

01. [draf eksposur] Pernyataan ini bertujuan untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi ijarah.

Ruang Lingkup

02. [draf eksposur] *Pernyataan ini diterapkan pada transaksi ijarah atas aset dan ijarah atas jasa. [draf eksposur] Pernyataan ini tidak berlaku pada sukuk yang menggunakan akad ijarah.*

Definisi

03. *Berikut adalah pengertian istilah yang digunakan dalam [draf eksposur] Pernyataan ini:*

Aset ijarah adalah aset baik berwujud maupun tidak berwujud yang atas manfaatnya diijarahkan.

Ijarah adalah akad sewa untuk mempertukarkan manfaat dari aset dan/atau jasa dengan pembayaran (ujrah).

Ijarah atas aset adalah ijarah atas manfaat dari aset.

Ijarah atas jasa adalah ijarah atas manfaat dari jasa.

Ijarah muntahiyah bittamlik adalah ijarah dengan wa'd perpindahan kepemilikan aset yang diijarahkan pada saat tertentu.

Ijarah maushufah fi al-dzimmah adalah akad ijarah atas manfaat aset dan/atau jasa yang pada saat akad hanya disebutkan sifat dan spesifikasinya.

Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

Objek ijarah adalah manfaat penggunaan aset berwujud atau tidak berwujud.

Uang muka (hamish jiddiyah) adalah jumlah yang dibayar oleh *musta'jir* kepada *mu'jir* atau *'ajir* sebagai bukti komitmen untuk menyewa barang dari *mu'jir* atau jasa dari *'ajir*.

Wa'd adalah janji dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan sesuatu.

Karakteristik

04. Ijarah atas aset merupakan sewa menyewa aset untuk mempertukarkan manfaat dan *ujrah* tanpa perpindahan kepemilikan aset dengan atau tanpa *wa'd* untuk memindahkan kepemilikan dari pemilik (*mu'jir*) kepada penyewa (*musta'jir*) pada saat tertentu.

05. Spesifikasi objek ijarah, misalnya jumlah, ukuran, dan jenis, harus jelas diketahui dan disepakati dalam akad.

06. *Mu'jir* dapat meminta *musta'jir* untuk menyerahkan jaminan dalam rangka menghindari risiko kerugian.

07. *Musta'jir* dapat memberikan uang muka (*hamish jiddiyah*) sebagai bukti komitmen dalam ijarah. Jika akad ijarah tidak jadi dilakukan:

- (a) disebabkan oleh *musta'jir*, maka uang muka tersebut dikembalikan kepada *musta'jir* setelah dikurangi biaya riil yang dikeluarkan oleh *mu'jir/'ajir*. Jika uang muka lebih kecil daripada biaya riil yang dikeluarkan oleh *mu'jir/'ajir*, maka *mu'jir/'ajir* dapat meminta ganti rugi kepada *musta'jir*.
- (b) disebabkan oleh *mu'jir/'ajir*, maka uang muka dikembalikan seluruhnya kepada *musta'jir*.

08. Dalam *ijarah muntahiyah bittamlik*, perpindahan kepemilikan aset yang diijarahkan dari *mu'jir* kepada *musta'jir* dilakukan jika akad ijarah telah selesai, dan kemudian dilakukan akad perpindahan kepemilikan aset melalui hibah atau jual beli.

09. Dalam *ijarah maushufah fi al-dzimmah* atas aset, objek ijarah harus diuraikan dengan jelas dan terukur spesifikasinya, yang mana objek ijarah diperkenankan belum menjadi milik *mu'jir* pada saat akad dilakukan dan *mu'jir* harus memiliki kemampuan untuk mewujudkan dan menyerahkannya, serta waktu penyerahan dan masa ijarahnya harus disepakati ketika akad. Sedangkan dalam akad *ijarah maushufah fi al-dzimmah* atas jasa, harus diketahui jenis, spesifikasi, ukuran pekerjaan, dan jangka waktu pengerjaan jasa tersebut.

PENGAKUAN DAN PENGUKURAN

Ijarah atas Aset

Akuntansi Mu'jir

Aset Ijarah

10. Mu'jir mengakui aset ijarah pada saat aset ijarah diperoleh sebesar biaya perolehan.

11. Biaya perolehan aset ijarah yang berupa aset tetap mengacu ke PSAK 16: *Aset Tetap*, properti investasi mengacu ke PSAK 13: *Properti Investasi*, dan aset tidak berwujud mengacu ke PSAK 19: *Aset Takberwujud*.

12. Aset ijarah disusutkan atau diamortisasi, jika berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau amortisasi untuk aset sejenis selama umur manfaatnya.

13. Pengaturan aset ijarah yang tidak diatur secara spesifik dalam [draf eksposur] Pernyataan ini untuk aset ijarah yang berupa aset tetap mengacu pada PSAK 16: *Aset Tetap*, aset ijarah yang berupa properti investasi mengacu pada PSAK 13: *Properti Investasi*, dan aset ijarah yang berupa aset takberwujud mengacu pada PSAK 19: *Aset Takberwujud*, serta PSAK 48: *Penurunan Nilai Aset* untuk penurunan nilai atas aset ijarah. Penerapan PSAK tersebut harus disesuaikan dengan prinsip, karakteristik, dan istilah transaksi syariah.

Pendapatan dan Beban

14. Mu'jir mengakui pendapatan ijarah secara garis lurus sejak aset ijarah tersedia untuk musta'jir sampai akhir akad.

15. Pengakuan pendapatan ijarah memperhitungkan insentif yang diberikan oleh *mu'jir* kepada *musta'jir*.

16. Jika besaran *ujrah* tidak bersifat tetap atau besaran *ujrah* disesuaikan secara berkala selama masa akad, maka jumlah pendapatan ijarah di paragraf 14 akan mengalami penyesuaian secara berkala selama masa akad.

17. Piutang pendapatan ijarah diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan.

18. Mu'jir mengakui hak untuk menerima kompensasi atas penghentian akad ijarah sebagai pendapatan.

19. Ketika terjadi penghentian akad ijarah atas aset, maka *mu'jir* mungkin memperoleh kompensasi dari *musta'jir* dan pihak lain. *Mu'jir* mengakui hak untuk menerima kompensasi tersebut sebagai pendapatan.

Perpindahan Kepemilikan

20. Pada saat perpindahan kepemilikan objek ijarah dari mu'jir kepada musta'jir dalam ijarah muntahiyah bittamlik dengan cara:

- (a) hibah, maka mu'jir mengakui jumlah tercatat objek ijarah yang dihibahkan sebagai beban; atau**
- (b) penjualan, maka mu'jir mengakui selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek ijarah sebagai keuntungan atau kerugian;**

Akuntansi Musta'jir

Beban

21. Musta'jir mengakui beban ijarah secara garis lurus sejak aset ijarah tersedia untuk musta'jir sampai akhir akad.

22. Pengakuan beban ijarah memperhitungkan insentif yang diterima oleh musta'jir.

23. Jika besaran *ujrah* tidak bersifat tetap atau besaran *ujrah* disesuaikan secara berkala selama masa akad, maka jumlah beban ijarah di paragraf 21 akan mengalami penyesuaian secara berkala selama masa akad.

24. Musta'jir mengakui kewajiban untuk memberikan kompensasi atas penghentian akad ijarah sebagai beban.

25. Ketika terjadi penghentian akad ijarah atas aset, maka *musta'jir* mungkin memberikan kompensasi ke *mu'jir*. *Musta'jir* mengakui kewajiban untuk memberikan kompensasi tersebut sebagai beban.

Perpindahan Kepemilikan

26. Pada saat perpindahan kepemilikan objek ijarah dari mu'jir kepada musta'jir dalam ijarah muntahiyah bittamlik dengan cara:

- (a) hibah, maka musta'jir mengakui aset dan pendapatan sebesar nilai wajar objek ijarah yang diterima; atau**
- (b) pembelian, maka musta'jir mengakui aset sebesar nilai wajar objek ijarah yang dibeli.**

Jual-dan-Ijarah

27. Transaksi jual-dan-ijarah harus merupakan transaksi yang terpisah sehingga harga jual harus dilakukan pada nilai wajar.

28. Jika suatu entitas menjual objek ijarah kepada entitas lain, dan kemudian entitas lain mengijarahkan kembali objek ijarah tersebut kepada entitas, maka entitas mengakui keuntungan atau kerugian dari penjualan objek ijarah dan kemudian menerapkan perlakuan akuntansi musta'jir.

29. Keuntungan atau kerugian yang timbul dari transaksi jual-dan-ijarah tidak dapat diakui sebagai pengurang atau penambah beban ijarah.

Ijarah-Lanjut

30. Jika entitas mengijarahkan lebih lanjut kepada entitas lain atas aset yang sebelumnya diijarah dari mu'jir, maka entitas menerapkan perlakuan akuntansi mu'jir dan akuntansi musta'jir dalam [draf eksposur] Pernyataan ini.

31. Perlakuan akuntansi *musta'jir* diterapkan pada transaksi antara entitas (sebagai *musta'jir*) dengan *mu'jir*; dan perlakuan akuntansi *mu'jir* diterapkan pada transaksi antara entitas (sebagai *mu'jir*) dengan pihak *musta'jir* akhir. Dalam konteks ini entitas bertindak sebagai prinsipal, bukan sebagai agen dari *mu'jir* awal dan *musta'jir* akhir.

Ijarah atas Jasa

32. Ijarah atas jasa yang dilakukan entitas dapat dikelompokkan menjadi:
- Ijarah atas jasa secara langsung yaitu ijarah atas jasa yang mana entitas sendiri yang memberikan jasa kepada *musta'jir*;
 - Ijarah atas jasa secara tidak langsung yaitu ijarah atas jasa yang mana entitas lain yang memberikan jasa kepada *musta'jir*.

Akuntansi 'Ajir

Ijarah atas Jasa secara Langsung

33. 'Ajir mengakui pendapatan ijarah selama masa pemberian jasa berdasarkan kemajuan jasa yang diberikan.

34. Metode yang dapat digunakan untuk mengukur kemajuan jasa yang diberikan entitas terhadap penyelesaian penuh yaitu metode masukan (*input method*) dan metode keluaran (*output method*).

35. Dalam metode masukan, entitas mengakui pendapatan berdasarkan usaha atau input yang telah dilakukan entitas secara relatif terhadap perkiraan total input yang harus dilakukan entitas untuk memenuhi kewajibannya. Input tersebut, misalnya, sumber daya yang dikonsumsi, jam tenaga kerja yang dibebankan, biaya yang terjadi, waktu yang berlalu, atau jam mesin yang digunakan. Jika input yang dilakukan entitas adalah merata selama akad, maka entitas dapat mengakui pendapatan dengan dasar garis lurus.

36. Sedangkan metode keluaran mencakup survei pelaksanaan yang diselesaikan sampai saat ini, penilaian atas hasil yang dicapai, tonggak yang dicapai (*milestone*), dan waktu yang berlalu.

Ijarah atas Jasa secara Tidak Langsung

37. 'Ajir mengakui pendapatan ijarah secara garis lurus setelah musta'jir menerima jasa dari entitas lain sampai akhir akad.

38. 'Ajir mengakui pendapatan ijarah dalam "ijarah atas jasa secara tidak langsung" secara neto sebesar selisih antara jumlah yang ditagihkan kepada *musta'jir* dan jumlah yang dibayarkan kepada entitas lain yang memberikan jasa.

Penghentian Akad

39. 'Ajjir mengakui hak untuk menerima kompensasi atas penghentian akad ijarah sebagai pendapatan.

40. Ketika terjadi penghentian akad ijarah atas jasa, maka 'ajjir mungkin memperoleh kompensasi dari *musta'jir* dan pihak lain. 'Ajjir mengakui hak untuk menerima kompensasi tersebut sebagai pendapatan.

Akuntansi Musta'jir

41. Musta'jir mengakui beban ijarah secara garis lurus sejak *musta'jir* mulai menerima jasa sampai selesainya jasa.

42. *Musta'jir* mengakui beban ijarah atas jasa sejak mulai menerima jasa dari 'ajjir dalam ijarah atas jasa secara langsung, atau dari pihak lain dalam ijarah atas jasa secara tidak langsung, sampai dengan selesainya jasa.

43. Musta'jir mengakui kewajiban untuk memberikan kompensasi atas penghentian akad ijarah sebagai beban.

44. Ketika terjadi penghentian akad ijarah atas jasa, maka *musta'jir* mungkin memberikan kompensasi ke 'ajjir. *Musta'jir* mengakui kewajiban untuk memberikan kompensasi tersebut sebagai beban.

PENYAJIAN

Ijarah atas Aset

45. *Mu'jir* menyajikan pendapatan ijarah atas aset secara bruto di laba rugi. Untuk *mu'jir* yang merupakan entitas keuangan syariah, pendapatan ijarah atas aset disajikan secara neto setelah beban terkait di laba rugi.

Ijarah atas Jasa

46. Dalam ijarah atas jasa secara langsung, 'ajjir menyajikan pendapatan ijarah secara bruto di laba rugi.

47. Dalam ijarah atas jasa secara tidak langsung, 'ajjir menyajikan:

- (a) Selisih antara jumlah yang ditagihkan kepada *musta'jir* dan biaya atas jasa yang disediakan oleh entitas lain sebagai pendapatan tangguhan di liabilitas.
- (b) Pendapatan ijarah secara neto setelah beban terkait di laba rugi.

Kompensasi atas Penghentian Akad

48. *Mu'jir* menyajikan pendapatan kompensasi atas penghentian akad ijarah secara terpisah dari pendapatan ijarah.

49. *Musta'jir* menyajikan beban kompensasi atas penghentian akad ijarah secara terpisah dari beban ijarah.

PENGUNGKAPAN

50. *Mu'jir* mengungkapkan dalam laporan keuangan hal-hal berikut terkait transaksi ijarah atas aset, tetapi tidak terbatas pada:

- (a) Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - (i) Jumlah dan tahun pembayaran sampai akhir akad;
 - (ii) Keberadaan *wa'd* pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* pengalihan kepemilikan ke *musta'jir*);
 - (iii) Pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah-lanjut;
 - (iv) Agunan yang digunakan (jika ada);
- (b) Nilai perolehan dan akumulasi penyusutan atau amortisasi untuk setiap kelompok aset ijarah;
- (c) Keberadaan transaksi jual-dan-ijarah (jika ada).

51. *Musta'jir* mengungkapkan dalam laporan keuangan hal-hal berikut terkait transaksi ijarah atas aset, tetapi tidak terbatas pada:

- (a) Penjelasan umum isi akad yang signifikan yang meliputi tetapi tidak terbatas pada:
 - (i) Jumlah dan tahun pembayaran sampai akhir akad;
 - (ii) Keberadaan *wa'd* dari *mu'jir* untuk pengalihan kepemilikan dan mekanisme yang digunakan (jika ada *wa'd* dari *mu'jir* untuk pengalihan kepemilikan);
 - (iii) Pembatasan-pembatasan, misalnya ijarah-lanjut;
 - (iv) Agunan yang digunakan (jika ada);
- (b) Keberadaan transaksi jual-dan-ijarah dan keuntungan atau kerugian yang diakui (jika ada transaksi jual-dan-ijarah).

KETENTUAN TRANSISI

52. [draf eksposur] Pernyataan ini diterapkan secara prospektif dengan ketentuan sebagai berikut:

- (a) [draf eksposur] Pernyataan ini diterapkan pada akad ijarah yang masih berlaku saat awal penerapan [draf eksposur] Pernyataan ini;
- (b) Dampak perubahan kebijakan akuntansi sebelumnya atas akad ijarah di (a) diakui saldo laba awal penerapan [draf eksposur] Pernyataan ini.

TANGGAL EFEKTIF

53. [draf eksposur] Pernyataan ini berlaku efektif untuk laporan keuangan yang dimulai pada atau setelah 1 Januari 2021.

PENARIKAN

54. [draf eksposur] Pernyataan ini menggantikan PSAK 107: *Akuntansi Ijarah* yang dikeluarkan pada 6 Januari 2016.

CONTOH ILUSTRASI

Contoh ilustrasi ini melengkap, tetapi bukan merupakan bagian dari, PSAK 107.

Contoh 1: Uang Muka dan Ijarah *Maushufah fi al-Dzimmah*

CI01. Jika *mu'jir* menerima uang muka sebelum aset tersedia untuk *musta'jir* dalam *ijarah maushufah fi al-dzimmah*, maka uang muka tersebut diperhitungkan dalam menentukan jumlah pendapatan ijarah yang diakui oleh *mu'jir* dan jumlah beban ijarah yang diakui oleh *musta'jir*. *Mu'jir* mengakui pendapatan ijarah dan *musta'jir* mengakui beban ijarah sejak aset tersedia untuk *musta'jir*.

CI02. Misalnya, pada 1 Januari 20x1 Entitas A (*mu'jir*) dan Entitas B (*musta'jir*) menyepakati akad ijarah atas aset selama dua tahun sejak 1 Januari 20x1 sampai 31 Desember 20x2. Entitas B membayar Rp5,5 juta pada 1 Januari 20x1. Aset ijarah tersedia untuk Entitas B pada 1 Maret 20x1, dan sejak tanggal tersebut Entitas B membayar Rp2 juta/bulan pada setiap tanggal 1 sampai akhir 20x2.

- Entitas A mengakui pendapatan ijarah sebesar Rp2,25 juta/bulan ([Rp5,50 juta + (22 x Rp2 juta)] : 22 bulan) sejak 1 Maret 20x1 sampai 31 Desember 20x2.
- Entitas B mengakui beban ijarah sebesar Rp2,25 juta/bulan sejak 1 Maret 20x1 sampai 31 Desember 20x2.

Tanggal	Entitas A (<i>mu'jir</i>)		Entitas B (<i>musta'jir</i>)	
01/01/20x1	Kas	5,50	Uang muka (aset)	5,50
	Liabilitas		Kas	5,50
01/03/20x1	Kas	2,00	Uang muka (aset)	2,00
	Liabilitas		Kas	2,00
31/03/20x1	Liabilitas	2,25	Beban ijarah	2,25
	Pendapatan ijarah	2,25	Uang muka (aset)	2,25

Contoh 2: Insentif

CI03. Jika *mu'jir* memberikan insentif kepada *musta'jir*, maka *mu'jir* memasukan insentif tersebut dalam menentukan jumlah pendapatan ijarah dan *musta'jir* memasukan insentif tersebut dalam menentukan jumlah beban ijarah.

CI04. Misalnya, Entitas A (*mu'jir*) dan Entitas B (*musta'jir*) menyepakati akad ijarah pada 1 Januari 20x1 selama satu tahun dengan biaya Rp2 juta/bulan yang dibayarkan pada setiap tanggal 1. Entitas A memberikan insentif berupa tidak ada pembayaran ijarah selama tiga bulan pertama. Aset ijarah tersedia untuk *musta'jir* pada 1 Januari 20x1.

- Entitas A mengakui pendapatan ijarah sebesar Rp1,5 juta/bulan ([Rp2 juta x 9] : 12) sejak 1 Januari sampai 31 Desember 20x1.
- Entitas B mengakui beban ijarah sebesar Rp1,5 juta/bulan sejak 1 Januari sampai 31 Desember 20x1.

Tanggal	Entitas A (<i>mu'jir</i>)		Entitas B (<i>musta'jir</i>)	
31/01/20x1	Piutang	1,50	Beban ijarah	1,50
	Pendapatan ijarah	1,50	Liabilitas	1,50
28/02/20x1	Piutang	1,50	Beban ijarah	1,50
	Pendapatan ijarah	1,50	Liabilitas	1,50
01/03/20x1	Kas	2,00	Liabilitas	2,00
	Piutang	2,00	Kas	2,00

Contoh 3: Perubahan Ujrah

CI05. Jika terjadi perubahan besaran *ujrah* selama masa akad ijarah, maka *mu'jir* menghitung ulang jumlah pendapatan ijarah dan *musta'jir* menghitung ulang jumlah beban ijarah, serta menerapkannya secara prospektif.

CI06. Misalnya, pada 1 Januari 20x1 Entitas A (*mu'jir*) dan Entitas B (*musta'jir*) menyetujui akad ijarah atas aset selama dua tahun dengan biaya Rp12 juta untuk tahun 20x1 yang mana *ujrah* untuk tahun 20x2 akan ditentukan pada akhir tahun 20x1. Aset ijarah tersedia untuk *musta'jir* pada 1 Januari 20x1.

- Entitas A mengakui pendapatan ijarah sebesar Rp1 juta/bulan (Rp12 juta : 12) selama tahun 20x1.
 - Entitas B mengakui beban ijarah sebesar Rp1 juta/bulan selama tahun 20x1.
- Pada 31 Desember 20x1 Entitas A dan Entitas B menyetujui *ujrah* Rp15 juta untuk tahun 20x2.
- Entitas A mengakui pendapatan ijarah sebesar Rp1,25 juta/bulan (Rp15 juta : 12) selama tahun 20x2.
 - Entitas B mengakui beban ijarah sebesar Rp1,25 juta/bulan selama tahun 20x2.

Contoh 4: Ijarah atas Jasa secara Tidak Langsung

CI07. Misalnya, pada 1 Januari 20x1 Entitas A (*ajir*) menyetujui akad ijarah atas jasa dengan Entitas B (*musta'jir*) seharga Rp80 juta yang pembayarannya secara angsuran sebesar Rp20 juta pada 31 Januari, 28 Februari, 31 Maret, dan 30 April. Jasa tersebut disediakan oleh Entitas C selama satu bulan di Februari 20x1. Entitas A membayar Rp60 juta kepada Entitas C atas penyediaan jasa tersebut.

Tanggal	Entitas A (<i>ajir</i>)		Entitas B (<i>mustajir</i>)	
31/01/20x1	Kas	20	Uang muka (aset)	20
	Liabilitas		20 Kas	20
28/02/20x1	Piutang	60	Beban	80
	Liabilitas	20	Kas	20
	Kas		60 Liabilitas	40
	Pendapatan tangguhan	20	Uang muka (aset)	20
31/03/20x1	Pendapatan tangguhan	10	Liabilitas	20
	Pendapatan		10 Kas	20
	Kas	20		
	Piutang		20	
30/04/20x1	Pendapatan tangguhan	10	Liabilitas	20
	Pendapatan		10 Kas	20
	Kas	20		
	Piutang		20	

DASAR KESIMPULAN

Dasar kesimpulan ini melengkapi, tetapi bukan merupakan bagian dari, PSAK 107.

LATAR BELAKANG

DK01. Transaksi ijarah diatur dalam PSAK 107: *Akuntansi Ijarah* yang diterbitkan pada 21 April 2009 dan kemudian diamendemen pada 25 Mei 2016. Sebelumnya transaksi ijarah diatur dalam PSAK 59: *Akuntansi Perbankan Syariah*.

DK02. Setelah keluarnya PSAK 107 pada tahun 2009 terjadi perkembangan kegiatan bisnis berbasis prinsip syariah baik sektor keuangan maupun sektor riil yang menggunakan akad ijarah. Hal ini berlandaskan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI). Beberapa Fatwa DSN MUI yang baru yang mengatur akad ijarah misalnya Fatwa DSN MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 tentang *Akad al-Ijarah al-Maushufah al-Dzimmah*, Fatwa DSN MUI No. 107/DSN-MUI/X/2016 tentang *Pedoman Penyelenggaraan Rumah Sakit Berdasarkan Prinsip Syariah*, Fatwa DSN MUI No. 108/DSN-MUI/X/2016 tentang *Pedoman Penyelenggaraan Pariwisata Berdasarkan Prinsip Syariah*, Fatwa DSN MUI No. 112/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Akad Ijarah*, dan Fatwa DSN MUI No. 116/DSN-MUI/IX/2017 tentang *Uang Elektronik Syariah*.

DK03. Di sisi standar akuntansi keuangan, Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI mengeluarkan PSAK 73: *Sewa* yang berlaku efektif pada 1 Januari 2020. PSAK 73 ini merupakan adopsi dari *IFRS 16 Lease*.

DK04. Dengan mempertimbangkan kondisi di atas maka DSAS IAI memutuskan untuk melakukan revisi terhadap PSAK 107.

RUANG LINGKUP

DK05. Ruang lingkup PSAK 107 (2009) meliputi ijarah atas aset dan ijarah multijasa (ijarah atas jasa). Namun, PSAK 107 (2009) belum mengatur secara spesifik mengenai ijarah multijasa, sehingga di praktik ijarah multijasa diperlakukan seperti ijarah atas aset takberwujud. Sementara untuk ijarah atas aset PSAK 107 (2009) belum mengatur secara eksplisit dan spesifik mengenai beberapa isu utama dalam akuntansi ijarah seperti waktu dan metode pengakuan pendapatan ijarah. Selain itu PSAK 107 (2009) lebih fokus mengatur transaksi ijarah yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah, seperti perbankan syariah, pembiayaan syariah, dan sebagainya.

DK06. Setelah memperhatikan dan memperhatikan kondisi di atas maka DSAS IAI memutuskan [draf eksposur] PSAK 107 meliputi ijarah atas aset dan ijarah atas jasa, baik transaksi ijarah yang dilakukan oleh entitas sektor keuangan maupun entitas sektor riil.

DEFINISI

DK07. Definisi dan pengertian “ijarah” berbeda dengan “sewa” atau “lease” dalam PSAK 73: *Sewa* atau *IFRS 16 Lease*. Sewa (*lease*) dalam PSAK 73/IFRS 16 adalah “kontrak, atau bagian dari kontrak, yang memberikan hak untuk menggunakan aset (aset pendasar) selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan (*a*

contract, or part of a contract, that conveys the right to use an asset (the underlying asset) for a period of time in exchange for consideration)”.

DK08. Definisi “ijarah (*Islamic lease*)” dalam [draft eksposur] PSAK 107 adalah “akad sewa untuk mempertukarkan manfaat dari aset dan/atau jasa dengan pembayaran (*ujrah*)”. Pengertian ijarah dalam [draft eksposur] PSAK 107 meliputi ijarah atas aset dan ijarah atas jasa, sehingga lebih luas daripada “sewa” dalam PSAK 73. Turunan dari istilah ijarah tersebut [draft eksposur] PSAK 107 menggunakan istilah “*mu’jir*” dan “*musta’jir*” untuk menggantikan istilah “pemilik” dan “penyewa” dalam PSAK 107 (2009) dan memiliki pengertian yang berbeda dengan “pesewa (*lessor*)” dan “penyewa (*lessee*)” dalam PSAK 73.

KONSEP AKUNTANSI

Ijarah atas Aset

DK09. Konsep akuntansi ijarah atas aset memiliki keterkaitan dengan perkembangan konsep akuntansi sewa atau sewa guna usaha (*lease*) yang digunakan dalam SAK.

- (a) PSAK 30: *Akuntansi Sewa Guna Usaha* terbit pada 1990 menggunakan pendekatan manfaat dan risiko dari aset yang disewa. Sewa guna usaha diklasifikasikan menjadi sewa guna pembiayaan (*finance lease*) dan sewa menyewa biasa (*operating lease*) di sisi *lessor* dan *lessee*. Salah satu syarat sewa guna usaha pembiayaan adalah *lessee* memiliki hak opsi untuk membeli aset yang disewa pada akhir masa sewa sebesar jumlah yang disepakati di awal.
- (b) PSAK 30: *Sewa* terbit pada 2007 yang merupakan adopsi dari *IAS 17 Lease* menggunakan pendekatan yang serupa dengan PSAK 30 (1990). Hal yang membedakan adalah ketentuan klasifikasi sewa pembiayaan (*financial lease*) dan sewa operasi (*operating lease*) di sisi *lessor* dan *lessee*.
- (c) PSAK 73: *Sewa* terbit pada 2017 yang merupakan adopsi dari *IFRS 16 Lease* menggunakan konsep sewa pembiayaan di sisi *lessee* serta sewa pembiayaan dan sewa operasi di sisi *lessor*.

DK10. Melihat perkembangan terkini akuntansi sewa dalam SAK, maka sebagian pihak mengusulkan supaya akuntansi ijarah menggunakan konsep akuntansi yang digunakan dalam PSAK 73, khususnya di sisi *lessee*. Tujuannya supaya terjadi kesamaan ketentuan antara PSAK 107 dan PSAK 73 dan tidak memunculkan peluang arbitrase (*arbitrage opportunities*).

DK11. DSAS IAI memutuskan [draft eksposur] PSAK 107 tetap menggunakan konsep akuntansi sewa operasi (*operating lease*) untuk ijarah atas aset, sebagaimana konsep akuntansi ijarah yang digunakan dalam PSAK 59 dan PSAK 107 (2009), baik di sisi *mu’jir* maupun *musta’jir*, dengan pertimbangan berikut:

- (a) Syarat pengakuan aset dalam SAK Syariah adalah kepemilikan secara sempurna (*fully ownership*) yang mensyaratkan substansi ekonomi sama dengan substansi hukumnya. Hal ini untuk tujuan terjadinya konsistensi pengaturan dalam [draft eksposur] PSAK 107 dengan PSAK Syariah lain, misalnya PSAK 111: *Akuntansi Wād* yang diterapkan pada transaksi jual dan janji beli kembali (transaksi repo syariah).
- (b) Jika akad ijarah menggunakan konsep akuntansi sewa pembiayaan, maka akan memunculkan beban bunga di *musta’jir* dan pendapatan bunga di *mu’jir* – akibat

penggunaan dasar pengukuran nilai kini untuk pengakuan dan pengukuran awal dari aset dan liabilitas, serta *unwinding interest* dalam pengukuran selanjutnya – yang bertentangan dengan ketentuan syariah.

DK12. Selain itu, peluang arbitrase yang disampaikan sebagian pihak sebenarnya telah terjadi antara PSAK 107 (2009) – menggantikan PSAK 59 (2002) – yang menggunakan konsep akuntansi sewa operasi dengan PSAK 30 (2007) yang menggunakan konsep akuntansi sewa pembiayaan dan sewa operasi. Dalam praktik, DSAS IAI memandang tidak terjadi dampak pervasif dari peluang arbitrase tersebut.

Ijarah atas Jasa

DK13. Konsep akuntansi untuk ijarah atas jasa berbeda dengan ijarah atas aset. Contoh ijarah atas jasa adalah penyelenggaraan rumah sakit dan pariwisata secara syariah. Dalam [draf eksposur] PSAK 107 ijarah atas jasa secara substansi ekonomi, dan substansi hukum, adalah penjualan atau penyediaan jasa (*rendering or providing services*) oleh *'ajir* kepada *musta'jir*.

DK14. Ijarah atas jasa dibagi berdasarkan pada pihak yang memberikan jasa kepada *musta'jir*, yaitu:

- (a) Ijarah atas jasa yang jasanya diberikan secara langsung oleh *'ajir*. Ijarah atas jasa ini umumnya dilakukan oleh entitas sektor riil seperti rumah sakit dan biro perjalanan.
- (b) Ijarah atas jasa yang jasanya diberikan oleh entitas lain atas nama *'ajir*. Ijarah atas jasa ini umumnya dilakukan oleh entitas sektor keuangan seperti bank dan perusahaan pembiayaan.

PENDAPATAN

Pengakuan

DK15. Terdapat dua pandangan mengenai waktu mulai pengakuan pendapatan ijarah atas aset yaitu saat awal akad dan saat aset tersedia untuk *musta'jir*. Pendapat pertama yang menyatakan bahwa pendapatan dari ijarah atas aset diakui sejak awal akad dengan pertimbangan:

- (a) Fatwa DSN MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 yang menyatakan “*ujrah* yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa” dipahami bahwa pendapatan ijarah mulai diakui sejak awal akad.
- (b) Entitas sektor keuangan sebagai *mu'jir* telah mengeluarkan dana ke produsen yang akan membangun aset. Ketika terjadi perbedaan waktu antara pengeluaran dana dan pengakuan pendapatan, khususnya *ijarah maushufah fi al-dzimmah* (IMFZ), maka akan berdampak terhadap bisnis dari entitas sektor keuangan tersebut.
- (c) Dalam konteks penerbitan sukuk negara dengan akad ijarah, sebagian aset yang mendasarinya (*underlying asset*) telah tersedia dan pemegang sukuk negara telah mulai mengakui pendapatan dari sukuk ijarah tersebut.

DK16. Pendapat kedua menyatakan bahwa pendapatan dari ijarah atas aset diakui sejak aset tersedia untuk *musta'jir* dengan pertimbangan:

- (a) Fatwa DSN MUI No. 101/DSN-MUI/X/2016 yang menyatakan “*ujrah* yang dibayar oleh penyewa setelah akad, diakui sebagai milik pemberi sewa” dipahami bahwa *mu'jir* sudah memiliki hak penuh atas *ujrah* yang telah diterima dari *musta'jir* (*non-restricted assets*).

- (b) Kewajiban *mu'jir* untuk menyediakan aset untuk *musta'jir* dan proses pengakuan pendapatan (*earning process*) terpenuhi saat aset ijarah telah tersedia untuk *musta'jir*.
- (c) Keterbandingan antara ketentuan akuntansi ijarah dalam [draf eksposur] PSAK 107 dengan ketentuan akuntansi sewa operasi untuk *lessor* dalam PSAK 73 yang mengatur pendapatan sewa diakui sejak tanggal aset tersedia untuk digunakan.
- (d) Dalam IMFZ pengakuan pendapatan sejak awal akad akan menimbulkan masalah "*matching cost against revenue*" karena *mu'jir* belum mengakui beban penyusutan dari aset ijarah.
- (e) Konsekuensi jika pengakuan pendapatan IMFZ atas aset sejak awal akad, maka hal ini juga harus diterapkan pada IMFZ atas jasa yang ada beda waktu antara tanggal akad dan tanggal pelaksanaan jasa; *musta'jir* dalam IMFZ harus mengakui beban ijarah atas aset ijarah yang belum tersedia; serta harus melakukan revisi atas ketentuan PSAK 103: *Akuntansi Salam* sehingga penjual barang salam harus mengakui pendapatan dari penjualan barang sejak awal akad ketika barangnya baru mulai dibuat.

DK17. DSAS IAI memutuskan untuk menggunakan pendapat kedua terkait awal pengakuan pendapatan dari ijarah atas aset yaitu ketika aset tersedia untuk *musta'jir*.

Pengukuran

DK18. Dalam [draf eksposur] PSAK 107 metode yang digunakan dalam pengukuran pendapatan ijarah atas aset adalah garis lurus dengan pertimbangan konsistensi penerapan konsep akuntansi sewa operasi.

DK19. Untuk ijarah atas jasa secara langsung, metode pengukuran pendapatan ijarah adalah persentase penyelesaian, dengan pertimbangan ijarah atas jasa secara langsung merupakan penjualan atau pemberian jasa oleh *'ajir* kepada *musta'jir*.

DK20. Sementara untuk ijarah atas jasa secara tidak langsung, metode pengukuran pendapatan ijarah adalah amortisasi garis lurus dengan pertimbangan sebagaimana disebutkan di paragraf DK18.

DK21. Dalam ijarah atas jasa secara tidak langsung, konsep akuntansi yang diterapkan adalah akuntansi prinsipal dan agen (*principal and agent*). Entitas adalah prinsipal jika entitas mengendalikan jasa tertentu sebelum jasa tersebut dialihkan kepada *musta'jir*. Entitas merupakan agen jika kewajiban entitas adalah mengatur penyediaan jasa tertentu oleh pihak lain, dan agen tidak mengendalikan jasa tertentu yang disediakan oleh pihak lain sebelum barang atau jasa tersebut dialihkan kepada *musta'jir*. Prinsipal mengakui pendapatan secara bruto, sementara agen mengakui pendapatan secara neto. Dalam ijarah atas jasa secara tidak langsung, *'ajir* bertindak sebagai agen bukan sebagai prinsipal. Sehingga *'ajir* mengakui pendapatan secara neto sebesar selisih antara jumlah yang ditagihkan kepada *musta'jir* dan jumlah biaya atas jasa yang disediakan oleh entitas lain.

PENGUNGKAPAN

DK22. [draf eksposur] PSAK 107 mensyaratkan *mu'jir* untuk mengungkapkan penerimaan arus kas di masa depan yang berasal dari akad ijarah jangka panjang atau lebih dari satu tahun. Hal sama berlaku untuk *musta'jir* untuk mengungkapkan pembayaran arus kas di masa depan yang berasal dari akad ijarah jangka panjang atau lebih dari satu tahun. Pengungkapan ini akan menyediakan informasi bagi pengguna laporan keuangan untuk memperkirakan potensi arus kas masuk dan keluar di masa depan yang berasal dari akad ijarah jangka panjang.

