



THE DIFFERENCES OF *IJARAH* FINANCING AND CONVENTIONAL LEASE ON ISLAMIC LAW AND ACCOUNTING PERSPECTIVES

Fitriani

Email : arieffitriani@gmail.com

No Hp :082187242758

Abstrak

The main objective of this study is to explore the nature of accounting for *Ijarah* financing and its differences with conventional lease financing from the Islamic law and accounting perspectives. The study makes a comparison between the International Accounting Standard on leasing (IAS 17); the accounting standard for *Ijarah* (FAS 8) as developed by the Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI); and Statement of Financial Accounting Standards (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan/PSAK 107). The study found that there are major differences as to the nature of leasing and *Ijarah*, and as a result accounting principles that have driven all the three standards as well as accounting techniques developed for leasing and *Ijarah* are significantly different.

Keywords: AAOIFI, IAS, FAS, PSAK, *Ijarah*, Leasing

A. Pendahuluan

Akad *ijarah* merupakan akad yang memfasilitasi transaksi pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang.¹ Secara konseptual *Ijarah* dipahami sebagai kontrak pertukaran di mana satu pihak menikmati manfaat yang timbul dari pekerjaan oleh pihak lain dengan imbalan pertimbangan untuk jasa yang diberikan dan dari penggunaan aset.

Secara umum terdapat banyak penelitian mengenai sistem keuangan

Islam. Namun, penelitian yang secara khusus membahas kontrak *Ijarah* terbatas. Penelitian ini untuk mengeksplorasi masalah akuntansi *Ijarah* karena kurangnya studi tentang *Ijarah*. Keterbatasan penelitian mengenai kontrak *Ijarah* mungkin karena beberapa alasan. Alasan yang paling mendasar adalah tahap baru perbankan dan keuangan Islam dibandingkan dengan pembiayaan konvensional. Jelas *Ijarah*, yang merupakan bagian dari keuangan Islam yang masih dalam tahap awal pengembangan.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji karakteristik pembiayaan *Ijarah* dan perbedaannya dengan pembiayaan sewa guna usaha konvensional menurut

¹Rizal Yaya DKK. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*, (Jakarta Salemba Empat, 2013), h.286.



perspektif hukum dan akuntansi. Hal ini penting karena tanpa pemahaman yang jelas tentang karakteristik *Ijarah* dan perbedaan dengan sewa konvensional, maka konseptualisasi dan implikasi akuntansi *Ijarah* mungkin tidak lengkap.

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa sumbangsih wawasan mengenai karakteristik dan masalah praktik akuntansi pada instrumen keuangan syariah.

B. Prinsip Dasar Pembiayaan Islam dan *Ijarah*

Keuangan Islam merupakan nilai dari etika, adat dan keadilan dalam keuangan yang berasal dari prinsip-prinsip yang didasarkan pada Al Quran dan Sunnah. Ada perbedaan yang jelas antara keuangan Islam dan keuangan 'konvensional'. Perbedaan ini berdasarkan tiga larangan utama dalam syariat Islami. Larangan pertama adalah menghindari riba untuk mencegah eksploitasi dan memaksimalkan manfaat sosial. Kedua, Islam melarang gharar (ketidakpastian) dalam kegiatan. Gharar dianggap sebagai tindakan yang tidak Islami karena dapat menyebabkan ketidakadilan kepada pihak lain. Larangan ketiga adalah melawan maisir (Judi).

Salah satu prinsip yang paling penting dalam keuangan Islam sebagaimana yang terdapat dalam Al-Qur'an yaitu menghindari riba. Menurut kalangan ekonom Muslim bahwa riba tidak terbatas pada riba tetapi juga meliputi bunga. Larangan riba dalam Islam dimaksudkan dalam segala bentuk

dan maksud. Larangan ini ketat dan mutlak sebagaimana yang terdapat dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 278 menyatakan: "Hai orang-orang yang beriman! Takut kepada Allah dan tinggalkan sisa permintaan Anda untuk riba, jika kamu memang orang-orang percaya", dan ayat 279 mengatakan "Jika Anda tidak melakukannya, memperhatikan perang dari Allah dan Rasul-Nya, tetapi jika kamu berpaling, kamu harus memiliki jumlah modal serta tidak menganiaya dan Anda tidak akan dianiaya".

Dalam kamus al munawir dikemukakan bahwa asal kata riba adalah raba yarbu rabwan wa rabaan wa rubuwwan yang berarti bertambah, tumbuh, bertambah besar dan mendaki. Menurut istilah teknis, riba berarti pengambilan tambahan dari harta pokok atau modal tanpa imbalan tertentu atau tanpa alasan yang dibenarkan secara prinsip syariah. Riba juga dilarang karena mengarah ke ketidakadilan dan Islam menentang segala bentuk ketidakadilan dan eksploitasi dalam sistem ekonomi yang bertujuan untuk mengamankan keadilan sosial-ekonomi yang luas. Larangan riba, yang meliputi bunga tidak didasarkan pada teori ekonomi tetapi berdasarkan hukum Islam, yang menganggap pengambilan riba adalah sebagai tindakan tidak adil.

Secara harfiah, *Ijarah* berarti memberikan sesuatu untuk di sewa. Menurut istilah fiqh Islam, *Ijarah* adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (ujrah) tanpa



diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. *Ijarah muntahiyah bit tamlik* adalah ijarah dengan wa'ad perpindahan kepemilikan objek ijarah pada saat tertentu.² Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional, pembiayaan ijarah adalah akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang. Bagi pihak yang menyewakan, diharuskan mempersiapkan barang/jasa yang disewa dan bagi pihak yang menyewa barang atau jasa wajib memelihara barang yang disewa.

Dalam konteks perbankan syariah, *Ijarah* dapat didefinisikan sebagai proses dimana «hak pakai hasil dari properti tertentu ditransfer ke orang lain dalam pertukaran untuk sewa. *Ijarah* secara konseptual dipahami sebagai kontrak pertukaran di mana satu pihak menikmati manfaat yang timbul dari pekerjaan oleh pihak lain sebagai imbalan atas pertimbangan untuk jasa yang diberikan dan dari penggunaan aset. Definisi klasik ini merupakan dasar dari banyak kontrak pertukaran bahkan sebelum zaman Nabi dan populer di kalangan fuqaha yang didokumentasikan dalam banyak literatur. Sejak saat itu, pengoperasian kontrak ini dikembangkan ke tingkat yang lebih tinggi selama periode para sahabat Nabi. Namun, dasar dari operasi tetap terbatas pada kontrak *Ijarah* sederhana.

Prinsip dasar kontrak *Ijarah* adalah bahwa kontrak pertukaran antara satu pihak kepada pihak lain. Sebagai contoh, salah satu pihak diberikan hak untuk menggunakan jasa seseorang atau aset yang diberikan dari pihak lain untuk pertimbangan. Kontrak ini tidak terdapat pengalihan kepemilikan kepada pihak lain sebelum ada niat untuk membeli atau untuk memiliki objek *Ijarah* oleh pihak yang berkepentingan. Seiring waktu, konsep ini telah berkembang menjadi transaksi dengan prinsip yang lebih kompleks yang menimbulkan variasi dari struktur dasar dari transaksi *Ijarah*.

Prinsip yang membedakan dari struktur dasar transaksi *Ijarah* bahwa aset tetap milik bank Islam yang disewakan dan setiap kali masa sewa berakhir sehingga tidak digunakan untuk jangka waktu yang lama. Selain itu, ada beberapa kondisi dimana transaksi *Ijarah* harus mengikuti prinsip-prinsip keuangan Islam. Kondisi ini terutama berkaitan dengan objek sewa, kontrak dan pemeliharaan aset yang disewakan.

Pada dasarnya, kontrak sewa harus menyatakan periode sewa yang jelas. Istilah pembaharuan juga harus dinyatakan dengan jelas, dan hal-hal seperti penyewaan untuk tahun-tahun berikutnya, setelah tahun pertama, tidak harus berisi perperjanjianan seperti «diserahkan kepada kebijaksanaan tunggal dari lessor» dan sejenisnya. Hal ini juga merupakan suatu kondisi yang harus benar-benar dapat dicapai secara hukum sesuai kontrak. Hal ini tidak diperbolehkan untuk menyewa sesuatu

²Osmad Muthaher, *Akutansi Perbankan Syari'ah*, Cetakan Pertama Yogyakarta, 2012 h.121-122



yang tidak dapat disampaikan. Selain itu, diperbolehkan bagi kedua belah pihak setuju selama masa sewa guna meninjau masa sewa atau sewa atau keduanya. Itu karena kontrak sewa terjadi secara berkala seperti kontrak penjualan di mana transfer kepemilikan langsung. Bagian dari kondisi ini juga menyatakan bahwa lessor menanggung kewajiban ketika penyewaan aset seperti terjadi kerusakan, pembayaran biaya premium dan perawatan. Semua biaya tersebut harus ditanggung oleh lessor atau pemilik.

C. Standar Akuntansi dalam Instrumen Keuangan Islam

Munculnya bank syariah dan lembaga keuangan syariah sebagai organisasi yang relatif baru pasti memiliki tantangan besar yang dihadapi dalam melayani masyarakat di mana mereka beroperasi. Oleh karena itu dibutuhkan spesialis Syari'at Islam dan akuntansi untuk mencari cara yang paling tepat melalui standar akuntansi yang dapat dikembangkan dan diimplementasikan dalam rangka untuk menyajikan informasi yang memadai, dapat diandalkan, dan relevan bagi pengguna laporan keuangan organisasi tersebut. Penyajian informasi tersebut sangat penting untuk pengambilan keputusan ekonomi proses oleh pihak yang berurusan dengan bank syariah dan juga akan memiliki dampak yang signifikan terhadap distribusi sumber daya ekonomi untuk kepentingan umum.³

Struktur dan proses bank syariah tidak sama dengan bank konvensional yang menggabungkan kedua bisnis komersial dan investasi. Hal ini tampaknya telah mengakibatkan badan pengawas mengadopsi pendekatan yang berbeda untuk mengatur perbankan syariah. Variasi tersebut dalam regulasi perbankan syariah muncul dan telah mengakibatkan bank syariah mengadopsi perlakuan akuntansi yang berbeda untuk transaksi yang sama.

Masalah lain dalam akuntansi dan operasi bank syariah adalah kurangnya ketelitian dalam penerapan prinsip syariah di perbankan syariah. Syari'ah tidak merujuk langsung ke perbankan atau akuntansi, tetapi untuk masalah luas yang berkaitan dengan larangan membayar dan menerima riba, transaksi yang berkaitan dengan babi, perjudian, spekulasi, dll. Oleh karena itu, untuk negara-negara Islam yang beroperasi secara praktis, penerapan prinsip-prinsip syariah dengan akuntansi dan operasi bank syariah sangat penting.

Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI) adalah sebuah organisasi yang bertujuan untuk mendukung iman Islam dengan mengembangkan standar akuntansi sebagai solusi investasi Islam. Pada tahun 1991, beberapa pihak termasuk akuntan dan ulama Islam membantu mendirikan AAOIFI- sektor penetapan standar badan swasta di Bahrain dengan tujuan menghasilkan standar akuntansi internasional berdasarkan ajaran

³Concepts of Financial Accounting For Islamic Banks and Financial Institutions, AAOIFI



syariat bagi bank syariah dan lembaga keuangan.

Dalam mengatur pelaporan keuangan bank Islam, AAOIFI mengklaim bahwa akuntansi keuangan memainkan peran penting dalam memberikan informasi pengguna laporan keuangan bank syariah tergantung pada dalam menilai kepatuhan bank dengan ajaran syariat. Namun, untuk melakukan peran ini secara efektif, standar akuntansi perlu dikembangkan dan dipatuhi oleh bank syariah. Perkembangannya didasarkan pada tujuan yang jelas dari akuntansi keuangan dan disepakati secara definisi dari konsep-konsep. Meningkatnya kebutuhan standar akuntansi dan usaha regulasi AAOIFI ini telah berfokus pada investasi Islam. AAOIFI juga diharapkan dapat memperkuat efektivitas komite syariah dengan memfasilitasi evaluasi instrumen pembiayaan yang muncul dan dengan membantu dalam pelaksanaan etika Islam.

D. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguji karakteristik pembiayaan *Ijarah* dan perbedaannya dengan pembiayaan sewa guna usaha konvensional menurut perspektif hukum Islam dan akuntansi. Hal ini penting karena tanpa pemahaman yang jelas tentang karakteristik *Ijarah* dan perbedaan dengan sewa konvensional, maka konseptualisasi dan implikasi akuntansi *Ijarah* mungkin tidak lengkap.

E. Metodologi Penelitian

Tinjauan beberapa literatur menunjukkan kurangnya penelitian

yang dilakukan untuk memahami praktik akuntansi *Ijarah*. Hal ini menunjukkan adanya kebutuhan untuk mempelajari jenis pembiayaan dalam rangka mengatasi kurangnya kesadaran dan pemahaman tentang perlakuan akuntansi pembiayaan *Ijarah*. Adapun pertanyaan dalam penelitian ini yaitu Apa perbedaan antara *Ijarah* dan leasing konvensional dari perspektif hukum Islam dan Akuntansi?

Pengumpulan data untuk menjawab pertanyaan tersebut yaitu dengan melakukan penelaan terhadap standar akuntansi. Dengan demikian, dalam rangka untuk memiliki perbandingan yang lebih baik antara standar *Ijarah* dan leasing konvensional maka perlu untuk mempelajari standar *Ijarah* yang direkomendasikan oleh AAOIFI dan membandingkannya dengan standar sewa konvensional yang ditetapkan oleh International Standar Akuntansi (IAS 17) dan pernyataan standar akuntansi keuangan tentang *Ijarah* (PSAK 107). Hal ini disebabkan kebutuhan untuk mengevaluasi persamaan dan perbedaan konsep serta persyaratan akuntansi.

F. Hasil Temuan (Perbandingan AAOIFI FAS 8, IAS 17 dan PSAK 107)

Penelitian ini membahas analisis deskriptif studi banding antara standar AAOIFI pada *Ijarah* (FAS 8) dan standar sewa yang ditetapkan oleh Standar Akuntansi Internasional (IAS 17) dan pernyataan standar akuntansi keuangan (PSAK 107). AAOIFI mendefinisikan *Ijarah* sebagai "ownership of the right



to the benefit of using an asset in return for consideration".⁴ Adapun leasing, menurut IAS 17 yaitu "an agreement whereby the lessor conveys to the lessee in return for rent the right to use an asset for an agreed period of time".⁵ PSAK 107 mendefinisikan *Ijarah* sebagai "Akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. Sewa yang dimaksud adalah sewa operasi (*operating lease*).⁶

Semua definisi di atas mengungkapkan adanya unsur pertukaran hak pakai hasil untuk transaksi uang. Namun demikian, definisi yang diberikan oleh AAOIFI dilengkapi dengan kondisi tambahan, yang akan membedakan *Ijarah* dari penyewaan konvensional. Dalam standar AAOIFI ini (FAS 8) menyatakan bahwa pemenuhan manfaat harus bersifat diperbolehkan dan manfaat harus sesuai dengan syariah. Dengan demikian, standar AAOIFI ini memberikan lebih rinci sehubungan dengan keabsahan dari kedua hak pakai antara hasil dan sewa. Hal ini memastikan bahwa *Ijarah* hanya menandakan pengaturan tersebut di mana kedua hak pakai hasil dan pengembalian yang diperbolehkan oleh syariat.

⁴Concepts of Financial Accounting For Islamic Banks and Financial Institutions, AAOIFI, Juristic Rules, FAS 8, Paragraph 1/1

⁵Accounting for Leases. International Accounting Standard (IAS17).

⁶Akuntansi *ijarah*, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 107)

Adapun *Ijarah* dalam PSAK 107 adalah akad pemindahan hak guna/manfaat atas suatu aset dalam waktu tertentu dengan pembayaran sewa (*ujrah*) tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan aset itu sendiri. *Ijarah muntahiyah bittamlik* adalah *Ijarah* dengan *wa'ad* perpindahan kepemilikan obyek *Ijarah* pada saat tertentu. Obyek *Ijarah* adalah manfaat dari penggunaan aset berwujud atau aset tidak berwujud. Umur manfaat adalah suatu periode dimana aset diharapkan akan digunakan atau jumlah produksi/unit serupa yang diharapkan akan diperoleh dari aset. *Wa'ad* adalah perjanjian dari satu pihak kepada pihak lain untuk melaksanakan suatu transaksi.

Sebaliknya, IAS 17 mengadopsi aspek yang lebih luas dari hak pakai hasil karena alasan agama perlu untuk diamati oleh standar-pengatur. Jadi, *Ijarah* tidak dapat disamakan dengan sewa konvensional. Aspek kedua yang akan diteliti adalah jenis dan prinsip-prinsip *Ijarah* dan leasing. Standar AAOIFI ini mengklasifikasikan *Ijarah* sebagai *Ijarah Muntahia Bittamleek*. Kriteria utama yang digunakan dalam klasifikasi adalah apakah sewa termasuk perjanjian bahwa hukum dalam aset sewaan akan menjadi hak lessee pada akhir masa sewa.

Standar AAOIFI pada *Ijarah* menyatakan bahwa ketika sewa tidak termasuk perjanjian maka menurut hukum kepemilikan ke penyewa, itu diklasifikasikan sebagai *Operating Ijarah* dan jika ada perjanjian itu adalah *Ijarah Muntahia Bittamleek*. Pada dasarnya, perbedaan antara



Ijarah dan *Ijarah Bittamleek* terletak pada eksistensi perjanjian itu dimana sewa diakhiri dengan lewat hukum untuk penyewa baik melalui:

1. Hibah (Pemberian)
2. Pertimbangan tanda atau jumlah lain sebagaimana ditentukan dalam sewa;
3. Transfer sebelum akhir sewa untuk harga setara dengan cicilan *Ijarah* yang tersisa; atau
4. Transfer bertahap (penjualan) dari aset sewaan.

Adapun PSAK 107 Akuntansi *Ijarah* menyatakan *Ijarah* merupakan akad sewa-menyewa suatu aset *Ijarah* tanpa adanya perpindahan risiko dan manfaat yang signifikan terkait kepemilikan aset tersebut, dengan atau tanpa adanya opsi untuk memindahkan kepemilikan dari pemilik (Bank) kepada penyewa/nasabah pada saat tertentu. Pada umumnya transaksi *Ijarah muntahiyah bittamlik* muncul karena adanya kebutuhan untuk memiliki aset tertentu, dimana pemenuhan kebutuhan atas aset tersebut dipenuhi melalui akad *Ijarah*. Bank dapat meminta penyewa/nasabah untuk menyerahkan jaminan atas *Ijarah* untuk menghindari risiko kerugian. Jumlah, ukuran, dan jenis aset *Ijarah* harus jelas diketahui dan tercantum dalam akad.

Biaya perbaikan aset *Ijarah* merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik. Dalam transaksi *Ijarah muntahiyah bittamlik*, perpindahan

kepemilikan suatu aset dari Bank kepada nasabah dapat dilakukan jika aktivitas penyewaan telah berakhir atau diakhiri dan aset *Ijarah* telah diserahkan kepada nasabah dengan membuat akad terpisah secara:

1. Hibah;
2. penjualan sebelum akad berakhir;
3. penjualan pada akhir masa *Ijarah*;
4. Penjualan secara bertahap apabila objeknya bisa dipindahkan secara bertahap.

Dalam transaksi *Ijarah (sale and leaseback)* harus merupakan transaksi yang terpisah dan tidak saling bergantung (*ta'alluq*) sehingga harga jual harus dilakukan pada nilai wajar. Dalam transaksi *Ijarah* dan *Ijarah-lanjut (lease and sublease)*, pembayaran untuk sewa di muka merupakan aset *Ijarah*. Biaya perolehan aset *Ijarah* mengacu pada ketentuan biaya perolehan aset tetap di PSAK 16 tentang Aset Tetap. Metode penyusutan, umur manfaat, dan nilai residu dari aset *Ijarah* mengacu pada penyusutan aset tetap yang serupa sebagaimana diatur di PSAK 16 tentang Aset tetap. Umur manfaat aset *Ijarah* pada *Ijarah muntahiyah bittamlik* sesuai dengan masa akad *Ijarah*.

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



selama 5 tahun. Dengan demikian umur ekonomisnya adalah 5 tahun. Bank harus melakukan uji penurunan nilai atas aset *Ijarah* yang dimiliki secara periodik berdasarkan nilai wajar. Dalam hal terjadi penurunan nilai, maka Bank wajib membentuk cadangan kerugian nilai atas aset *Ijarah*.

Apabila terdapat pemulihan nilai atas aset *Ijarah* yang telah mengalami penurunan nilai, maka Bank dapat memulihkan aset *Ijarah* pada nilai bukunya atau nilai yang dapat diperoleh kembali (*recoverable amount*), yaitu jumlah yang dapat diperoleh dari penjualan aset dalam transaksi antarpihak yang bebas (*arm's length transaction*), setelah dikurangi biaya yang terkait (*net selling price*). Piutang pendapatan sewa atas porsi pokok dibentuk Cadangan Kerugian Penurunan Nilai sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam PSAK yang terkait. Dalam bagian ini hanya mencakup Bank sebagai pemilik obyek sewa (*lessor*) dalam transaksi beli dan *Ijarah*, beli dan *Ijarah*-balik, dan *Ijarah* dan *Ijarah*-lanjut.

Sedangkan dalam IAS 17 sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan jika mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset dari lessor kepada lessee. Sewa lainnya, yang tidak memenuhi kriteria ini, harus diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Sebuah kontrak sewa beli untuk menyewa aset juga akan termasuk dalam definisi dari sewa pembiayaan. Sewa kontrak pembelian berisi ketentuan, yang mentransfer judul aset untuk

penyewa yang atas pembayaran semua angsuran sewa beli. *Al-Ijarah Al-Bai Thumma* adalah alternatif Islam untuk sewa beli konvensional. Ini adalah sewa berakhir dengan penjualan dan terdiri dari dua kontrak yang berbeda yaitu kontrak sewa dan kontrak penjualan.

Namun, standar ini tidak menguraikan arti dari "mengalihkan secara substansial semua risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan". Hal ini bergantung pada pertimbangan *substance over form* (IAS 1) dalam memutuskan apakah sewa harus diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan atau sewa operasi. Perjanjian lessor untuk mentransfer kepemilikan aset sewaan ke lessee dalam *Ijarah Muntahia Bittamleek* tidak sama dengan substansi dalam IAS 17.

Dalam sewa konvensional, komponen dimaksud berkaitan untuk risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset sewaan. Dalam *Ijarah*, lessor memegang hak kepemilikan dan kewajiban dari awal sampai akhir kontrak. Lessor harus menerima tanggung jawab untuk setiap cacat dari aset sewaan, yang merusak tujuan penggunaan aset, dan mungkin tidak mengecualikan kewajibannya untuk setiap penurunan yang aset sewaan mungkin mempertahankan.

Perhatikan bahwa penurunan yang disebabkan oleh kesalahan lessee tidak ditanggung oleh lessor tetapi oleh lessee sendiri. Namun, biaya perawatan harus diambil dari saku lessor karena tugasnya untuk menjaga aset. Aturan hukum 1/6 meringkas prinsip-prinsip di atas mana ia menyatakan, "properti sewa



adalah tanggung jawab lessor seluruh durasi *Ijarah*, kecuali lessee melakukan kesalahan atau kelalaian”.

Adapun hak lessor, AAOIFI FAS 8 yang menguraikan bahwa “lessee harus menggunakan aset sewaan dengan cara yang cocok atau sesuai dengan praktek umum dan memenuhi kondisi yang dapat diterima dalam syari’ah. Dia juga harus menghindari menyebabkan kerusakan pada aset sewaan oleh penyalahgunaan melalui kesalahan atau kelalaian”.

Oleh karena itu, dalam perjanjian *Ijarah*, hak kepemilikan dan hak usufructuary diperlakukan berbeda karena mereka dilepas menurut hukum komersial Islam. Sebaliknya, ada tampaknya tidak ada perbedaan yang dibuat antara hak kepemilikan oleh IAS 17. Dengan kata lain, tidak akan pernah ada transfer risiko kepemilikan dalam kontrak *Ijarah* karena berhubungan hanya dengan transfer hak pakai hasil. Dalam kasus *Ijarah Muntahia Bittamleek*, pengalihan kepemilikan hanya terjadi ketika kedua belah pihak masuk ke dalam kontrak yang terpisah dari kontrak *Ijarah*. Kontrak kedua diambil ketika perjanjian itu terpenuhi.

Antara AAOIFI FAS 8, IAS 17 dan PSAK 107, perbedaan utama yaitu pengakuan pendapatan dan efek nilai sisa sejak kontrak *Ijarah* dan sewamereka. Selain itu, IAS 17 mengingatkan lessor untuk merekam ketidakpastian kolektibilitas pendapatan penyewaan sewa dan tingkat masa depan suku bunga. Adapun AAOIFI, tidak ada ketentuan yang direkam pada ketidakpastian

suku bunga karena sewa adalah tetap sepanjang jangka *Ijarah* atau ketentuan pembayaran ditentukan di depan dan lessor tidak dapat meningkatkan sewa secara sepihak.

Selain itu, AAOIFI tidak menyebutkan penyisihan utang diragukan dalam kasus *Ijarah*, karena akan dipahami bahwa ketentuan tersebut biasa dilakukan tetapi AAOIFI merekomendasikan lembaga keuangan untuk menetapkan ketentuan untuk perbaikan aktiva sewa guna usaha jika biaya perbaikan berbeda dari tahun ke tahun selama masa sewa. Ketentuan ini adalah signifikan di bawah kontrak *Ijarah* karena risiko kepemilikan ditanggung oleh lessor. Tidak merekam penyediaan akan meremehkan kewajiban lessor.

Namun demikian, AAOIFI juga prihatin dengan pencatatan transaksi penurunan permanen dari aset sewaan sebelum hukum akan diteruskan ke penyewa. Jika itu adalah karena tindakan lessee dan angsuran dibayar adalah lebih dari jumlah sewa yang adil, maka lessor harus mencatat transaksi sebagai kewajiban dan mengenalinya sebagai kerugian, yang akan diposting ke laporan laba rugi. Tidak ada penekanan diberikan dalam IAS 17.

Pada masalah pengungkapan, semua standar membutuhkan standar utama aset akumulasi penyusutan akan dinyatakan. Dalam IAS 17, metode pengakuan pendapatan dan pembayaran sewa minimum yang akan diterima untuk pembayaran masa depan yang ditetapkan harus diungkapkan. Namun,



dalam AAOIFI, karena hanya satu metode pengakuan pendapatan tidak dianjurkan, ada pengungkapan tersebut untuk diperlukan. Selain itu, persyaratan yang unik dalam keterbukaan AAOIFI adalah bahwa aset sewa untuk operasi *Ijarah* dan *IjarahMuntahia Bittamleek* harus dibedakan dimana aset untuk operasi *Ijarah* dicatat sebagai investasi di aset *Ijarah* sementara aset untuk *IjarahMuntahia Bittamleek* dicatat sebagai aset *IjarahMuntahia Bittamleek*.

G. Kesimpulan

Temuan pada perbandingan antara *Ijarah* dan sewa guna usaha konvensional menurut perspektif hukum Islam dan akuntansi menunjukkan bahwa ada perbedaan yang signifikan antara kedua kontrak. Oleh karena itu, *Ijarah* tidak harus dilihat sebagai tiruan dari penyewaan konvensional baik dari definisi, jenis, prinsip-prinsip, tujuan, metode presentasi, pengukuran, pengungkapan dan substansi *Ijarah* yang berbeda dengan penyewaan konvensional.

Penelitian di masa depan mungkin mencoba untuk melakukan analisis yang dikembangkan melalui survei terhadap pengguna standar akuntansi. Oleh karena itu, mungkin dapat memberikan lebih informasi yang berguna untuk penelitian. Penelitian ini juga menunjukkan, adanya studi lebih lanjut pada instrumen keuangan Islam lainnya untuk menelaraskan praktik akuntansi pada instrumen keuangan Islam yang ditawarkan oleh lembaga keuangan.

Daftar Pustaka

- AAOIFI (1998) Financial Accounting Standard No. 8: *Ijarah* and *Ijarah Muntahia*
Bittamleek, AAOIFI, Bahrain
Accounting for Leases. International Accounting Standard (IAS17).
Akuntansi *ijarah*, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK 107)
Osmad Muthaher, *Akutansi Perbankan Syari'ah*, Cetakan Pertama Yogyakarta, 2012
Rizal Yaya DKK. *Akutansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer*, Jakarta Salemba Empat, 2013