

---

## Analisis Perlakuan Akuntansi Atas Transaksi Ijarah Dan Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT) Berdasarkan PSAK 107

---

<sup>1\*</sup>Tela Helen Mulyana, <sup>2</sup>Teli Helis Mulyana, <sup>3</sup>Fikry Ramadhan Suhendar  
STIE Miftahul Huda Subang, Indonesia  
[tellahelenmulyana@gmail.com](mailto:tellahelenmulyana@gmail.com), [tellyhelismulyana@gmail.com](mailto:tellyhelismulyana@gmail.com),  
[fikry@stiemifdasubang.ac.id](mailto:fikry@stiemifdasubang.ac.id)

### ABSTRACT

The development of the Sharia economy in Indonesia demands comprehensive and relevant accounting standards, especially for the ijarah contract widely used in Sharia financing. PSAK 107, which came into effect in 2020, applies a right-of-use approach that is aligned with PSAK 73, and distinguishes between operating ijarah and financing ijarah, including ijarah *Muntahiya Bittamlik* (IMBT). The purpose of this study is to provide an explanation of the differences in the accounting treatment of the two types of ijarah, namely *Mujir* (lessor) and *Mustajir* (lessee), and to provide examples of comparative journals based on PSAK 107. The method used is qualitative research involving library research by reviewing sharia accounting literature, PSAK 107, and relevant scientific articles. The results of the study show that while *Mustajir* only recognizes lease expenses in Operating Ijarah, the assets remain on *Mujir's* balance sheet. Conversely, *Mustajir* must recognize assets in IMBT, Right of Use and Lease Obligations, while *Mujir* records Financing Receivables as replacement assets. The balance sheet structure, revenue recognition, and financial ratios of both parties are significantly affected by this difference in treatment. This study provides a conceptual and practical understanding of ijarah accounting according to PSAK 107, thus benefiting practitioners of Islamic finance.

Keywords: Islamic Accounting, PSAK 107, *Ijarah*, IMBT, *Mujir*, *Mustajir*, Right-of-Use Assets.

### ABSTRAK

Perkembangan ekonomi Syariah di Indonesia menuntut adanya standar akuntansi yang komprehensif dan relevan, khususnya untuk akad ijarah yang banyak digunakan dalam pembiayaan Syariah. PSAK 107, yang mulai berlaku pada tahun 2020, menerapkan pendekatan hak menggunakan yang selaras dengan PSAK 73, dan membedakan antara ijarah operasional dan ijarah pembiayaan, termasuk ijarah *Muntahiya Bittamlik* (IMBT). Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan penjelasan tentang perbedaan dalam perlakuan akuntansi kedua jenis ijarah tersebut, yaitu *Mujir* (lessor) dan *Mustajir* (lessee), dan untuk memberikan contoh jurnal perbandingan berdasarkan PSAK 107. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang melibatkan penelitian kepustakaan dengan meninjau literatur akuntansi syariah, PSAK 107, dan artikel ilmiah yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sementara *Mustajir* hanya mengakui beban sewa dalam Ijarah Operasional, aset tetap berada pada neraca *Mujir*. Sebaliknya, *Mustajir* harus mengakui aset pada IMBT. Hak Guna dan Kewajiban Sewa, sedangkan *Mujir* mencatat Piutang Pembiayaan sebagai aset pengganti. Struktur neraca, pengakuan pendapatan, dan rasio keuangan kedua belah pihak sangat dipengaruhi oleh

perbedaan perlakuan ini. Studi ini memberikan pemahaman konseptual dan praktis tentang akuntansi ijarah menurut PSAK 107, sehingga bermanfaat praktisi keuangan Syariah.

Kata kunci : Akuntansi Syariah, PSAK 107, *Ijarah*, IMBT, *Mujir*, *Mustajir*, Aset Hak Guna.

## **PENDAHULUAN**

Adanya standar akuntansi yang komprehensif dan relevan diperlukan mengingat perkembangan ekonomi Syariah di Indonesia (Syamsiyah & Ibrahim, t.t.). Ijarah, atau sewa, adalah salah satu akad keuangan Syariah yang paling populer dan memerlukan pedoman akuntansi yang jelas untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 107 tentang Akuntansi Ijarah yang efektif berlaku sejak 2020 (Mujib, 2023). Ini menandai pergeseran paradigma dari standar sebelumnya dengan mengadopsi pendekatan *right-of use* yang selaras dengan PSAK 73 (Leases).

PSAK 107 membedakan secara tegas antara Ijarah yang dicatat sebagai Ijarah Operasi (*Operating Ijarah*) dan Ijarah yang dicatat sebagai Ijarah Pembiayaan (*Finance Ijarah*) (Hijrianto, t.t.). Klasifikasi ini menentukan di mana aset yang disewa dicatat, yang pada akhirnya mempengaruhi posisi dan kinerja keuangan baik bagi *Mujir* (lessor) maupun *Mustajir* (lessee). Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT), atau sewa yang diakhiri dengan pemindahan kepemilikan, umumnya memenuhi kriteria sebagai Ijarah Pembiayaan (Hidayat dkk., 2023).

Dengan demikian, bagaimana perlakuan akuntansi dan pencatatan jurnal untuk transaksi Ijarah Operasi dan IMBT berdasarkan PSAK 107 pada pihak *Mujir* dan *Mustajir* Dengan menggunakan jurnal komparatif untuk memberikan klarifikasi konseptual dan contoh praktis, (Dewi, t.t.).

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggunakan pendekatan studi kepustakaan, data yang digunakan berasal dari teksbook akuntansi syariah, PSAK 107, dan artikel ilmiah terkait. Analisis data dilakukan dengan cara komparatif. Ini dimulai dengan penjelasan tentang peraturan dan ide, kemudian membandingkan cara kedua belah pihak menangani akuntansi, dan kemudian menunjukkan perbedaan dalam bentuk catatan jurnal. Untuk memudahkan pemahaman, simulasi transaksi dibuat dengan asumsi angka tertentu. (Moleong, 1989)

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memeriksa perbedaan utama dalam cara akuntansi transaksi Ijarah Operasi dan Ijarah Pembiayaan (IMBT) yang diatur oleh PSAK 107, serta untuk menunjukkan pencatatan jurnal yang dilakukan oleh *Mujir* (pemberi sewa) dan *Mustajir* (penerima sewa).

Studi menunjukkan bahwa akuntansi Ijarah Operasi dan Ijarah Pembiayaan (IMBT) secara substansial berbeda. Pada Ijarah Operasi, *Mujir* tetap mencatat aset, sedangkan *Mustajir* hanya mencatat beban. Pada Ijarah Pembiayaan (IMBT), sebaliknya, aset dan kewajiban yang terkait harus dikapitalisasi di neraca *Mustajir*. Pada saat yang sama, *Mujir* mengambil aset tersebut dan menggantinya dengan piutang pembiayaan. Rasio keuangan kedua entitas dipengaruhi secara signifikan oleh perbedaan ini.

### **KARAKTERISTIK AKAD IJARAH (PSAK 107)**

PSAK 107 menetapkan definisi ijarah adalah suatu kontrak atau perjanjian yang mengatur pemindahan hak guna (the right to use) atas aset, seperti properti, mobil, peralatan, atau jasa, dari pemberi sewa (lessor) kepada penerima sewa (lessee) (Surury & Badry, t.t.).

Pemindahan hak guna ini berlaku untuk jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, dengan imbalan pembayaran berupa uang sewa atau kompensasi lain yang telah ditetapkan. Tidak ada pemindahan kepemilikan hukum atas aset yang disewakan dalam Ijarah (Falahuddin & Aprilia, 2017). Ini adalah perbedaan utama antara Ijarah dan akad pemindahan kepemilikan. Kecuali ada perjanjian lain di kemudian hari, aset tersebut tetap menjadi milik lessor selama dan setelah masa sewa berakhir (IAI, 2020). Karakteristik utamanya adalah:

#### 1. Pemindahan Hak Guna

Penyerahan hak untuk menggunakan aset, bukan aset itu sendiri, merupakan substansi akad.

#### 2. Imbalan yang Wajar (Ujrah)

Tingkat sewa harus diputuskan sejak awal dan menggambarkan manfaat aset yang wajar.

#### 3. Kepemilikan Tetap pada Mujir

Risiko dan manfaat kepemilikan substansial, seperti keusangan dan kerusakan alami, tetap menjadi tanggungan Mujir. Klasifikasi Berdasarkan Substansi Jika memindahkan "secara substansial semua risiko dan manfaat kepemilikan", akad dianggap sebagai ijarah pembiayaan jika tidak itu akan di kategorikan sebagai jurnal operasi (Muhayatsyah, 2019).

### **JENIS JENIS IJARAH**

#### a) Ijarah Operasi

Sewa yang tidak memenuhi kriteria Ijarah Pembiayaan. Pencatatan aset tetap berada di neraca Mujir.

#### b) Ijarah Pembiayaan

Sewa memindahkan semua risiko dan keuntungan kepemilikan. Kriteria utamanya adalah sebagai berikut: masa sewa mencakup sebagian besar umur ekonomis aset, ada kesempatan untuk membeli aset dengan harga yang cukup murah di akhir masa sewa, atau nilai kini pembayaran sewa mendekati nilai wajar aset (Aksa, t.t.).

#### c) Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT)

merupakan variasi dari Ijarah Pembiayaan, di mana aset ditransfer kepada Mustajir setelah akad sewa diakhiri. Mekanisme IMBT Janji atau IMBT Hak Opsi dapat digunakan (Usmaniyah, t.t.).

### **GAMBARAN DARI TRANSAKSI**

Untuk keperluan analisis, diasumsikan data transaksi sebagai berikut:

- Aset: Kendaraan
- Harga Perolehan Aset (di buku Mujir): Rp 200.000.000
- Masa Sewa: 3 Tahun
- Pembayaran Sewa: Rp 80.000.000/tahun, dibayar di awal tahun.
- Nilai Sisa Terjamin (untuk IMBT): Rp 10.000.000

- Tingkat Bunga Efektif: 10% per tahun.
- Nilai Kini (PV) Kewajiban Sewa/Piutang Pembiayaan: Rp 226.356.123 (dihitung dari arus kas sewa dan nilai residu).

Tanggal	Akun	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
1-Jan	Aset Ijarah	200,000,000	-
	Kas / Utang	-	200,000,000
<i>Mencatat perolehan awal aset.</i>			
1 Jan (Tahun 1)	Kas	80,000,000	-
	Pendapatan Sewa Diterima Dimuka	-	80,000,000
<i>Menerima pembayaran sewa di muka.</i>			
31 Des (Tahun 1)	Pendapatan Sewa Diterima Dimuka	80,000,000	-
	Pendapatan Sewa	-	80,000,000
<i>Mengakui pendapatan sewa untuk periode berjalan.</i>			
31 Des (Tahun 1)	Beban Penyusutan Akum.	66,666,667	-
	Penyusutan Aset Ijarah	-	66,666,667

Menyusutkan aset (200jt / 3 tahun).

Pencatatan serupa dilakukan untuk tahun ke-2 dan ke-3.

## **ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI DAN PENCATATAN JURNAL**

### **4.2.1. Akuntansi untuk Ijarah Operasi**

a) Pada Pihak Mujir (Lessor)

Mujir tetap mengakui aset yang disewakan sebagai Aset Ijarah dan menyusutkannya. Pembayaran sewa diakui sebagai pendapatan secara linier selama masa sewa.

b) Pada Pihak Mustajir (Lessee)

Mustajir tidak mengkapitalisasi aset. Pembayaran sewa diakui sebagai beban pada

Tanggal	Akun	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Tanggal	Akun	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
1 Jan (Tahun 1)	Beban Sewa	80,000,000	-
	Kas	-	80,000,000
<i>Mencatat pembayaran beban sewa untuk tahun 1.</i>			

*Pencatatan serupa dilakukan setiap tahun.*  
periode yang bersangkutan.

### **4.2.2. Akuntansi Untuk Ijarah Pembiayaan (Imbt)**

a) Pada Pihak Mujir (Lessor)

Mujir mencabut aset dari neraca dan menggantinya dengan Piutang Pembiayaan Ijarah. Selisih antara nilai wajar piutang dan nilai buku aset diakui sebagai laba/rugi.

Tanggal	Akun	Debit (RP)	Kredit (RP)
1 Jan (Tahun 1)	Piutang Pembiayaan Ijarah	226,356,123	-
	Aset Ijarah	-	200,000,000
	Laba Ditahan	-	26,356,123
<i>Mencatat pengakuan piutang pembiayaan dan pelepasan aset.</i>			
1 Jan (Tahun 1)	Kas	80,000,000	-
	Piutang Pembiayaan Ijarah	-	80,000,000
<i>Menerima angsuran sewa pertama.</i>			
31 Des (Tahun 1)	Piutang Pembiayaan Ijarah	14,635,612	-
	Pendapatan Bunga	-	14,635,612
<i>Mengakui pendapatan bunga (10% x sisa piutang).</i>			

Pencatatan angsuran dan bunga dilakukan dengan pola yang sama untuk tahun berikutnya.

b) Pada Pihak Mustajir (Lessee)

Tanggal	Akun	Debit (RP)	Kredit (RP)
1 Jan (Tahun 1)	Aset Hak Guna	226,356,12 3	-
	Kewajiban Sewa Pembiayaan	-	226,356,12 3
<i>Mengkapitalisasi hak guna aset dan kewajiban sewa.</i>			
1 Jan (Tahun 1)	Kewajiban Sewa Pembiayaan	80,000,000	-
	Kas	-	80,000,000
<i>Membayar angsuran sewa pertama.</i>			
31 Des (Tahun 1)	Beban Bunga	14,635,612	-
	Kewajiban Sewa Pembiayaan	-	14,635,612
<i>Mengakui beban bunga atas kewajiban sewa.</i>			
31 Des (Tahun 1)	Beban Penyusutan	75,452,041	-

	Akum. Penyusutan - Aset Hak Guna	-	75,452,041
--	--	---	------------

Menyusutkan aset hak guna (226.356.123 / 3 tahun).

Mustajir mengakui Aset Hak Gunadan Kewajiban Sewa Pembiayaan sebesar nilai kini pembayaran sewa.

Perbandingan di atas menunjukkan adanya perbedaan yang jelas. Laporan keuangan Mustajir tidak memiliki utang dan aset jangka panjang terkait Ijarah Operasi, sehingga rasio seperti utang terhadap ekuitas akan terlihat lebih menguntungkan. Sebaliknya, pengakuan Aset Hak Guna dan Kewajiban Sewa Pembiayaan pada IMBT akan menambah jumlah aset dan kewajiban, yang dapat mempengaruhi rasio keuangan dan perjanjian utang. Sementara IMBT memungkinkan pengakuan keuntungan awal dan perputaran aset yang lebih cepat, Ijarah Operasi memberikan pendapatan yang konsisten bagi Mujir. Agar laporan keuangan disajikan dengan benar, sangat penting untuk memilih akad dan klasifikasi yang sesuai berdasarkan PSAK 107. (Dewi & Widagdo, 2023).

## **KESIMPULAN**

1. PSAK 107 mengatur akuntansi ijarah berdasarkan substansi pemindahan risiko dan keuntungan kepemilikan, yaitu ijarah operasi dan ijarah pembiayaan (IMBT).
2. Mujir tetap memiliki aset pada Ijarah Operasi, sedangkan Mustajir hanya mencatat beban. Mustajir menginvestasikan Aset Hak Guna dan Kewajiban Sewa pada IMBT, dan Mujir mencatat Piutang Pembiayaan.
3. Perbedaan ini berdampak negatif pada neraca kedua belah pihak dan analisis rasio keuangan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Aksa, M. (t.t.). *PENERAPAN PSAK 107 AKUNTANSI IJARAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI BURSA EFEK INDONESIA (BEI)*.
- Dewi, K. (t.t.). *ANALYSIS OF IJARAH ACCOUNTING APPLICATION BASED ON PSAK 107 AT PT PEGADAIAN SYARIAH UPS PERJUANGAN, CIREBON*.
- Dewi, K., & Widagdo, R. (2023). Analisis Penerapan Akuntansi Ijarah berdasarkan PSAK 107 pada PT Pegadaian Syariah UPS Perjuangan Cirebon. *Journal of Sharia Accounting and Tax*, 1(1), 49-61. <https://doi.org/10.24235/jsat.v1i1.7>
- Falahuddin, F., & Aprilia, I. (2017). ANALISIS PENERAPAN AKUNTANSI PEMBIAYAAN IJARAH BERDASARKAN PSAK NOMOR 107 PADA PT BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH CABANG LHOKSEUMAWE. *Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 5(2), 71. <https://doi.org/10.29103/jak.v5i2.1815>
- Hidayat, A. D., Al-Hakim, S., & Setiawan, I. (2023). Analisis Komparatif Transaksional Ijarah Dan Al Ijarah Al Muntahiya Bit Tamlik Pada Bank Syariah. *Journal for Islamic Studies*, 6(4).
- Hijrianto, D. (t.t.). *PELAKSANAAN AKAD PEMBIAYAAN IJARAH MUMTAHIYAH BITTAMLIK PADA BANK MUAMALAT INDONESIA CABANG MATARAM*.

- Moleong, L. J. (1989). *Metodologi penelitian kualitatif*. Remadja Karya.
- Muhayatsyah, A. (2019). ANALISIS PENERAPAN TRANSAKSI IJARAH DAN AL IJARAH AL MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH. *Jurnal Ekonomi Syariah, Akuntansi dan Perbankan (JESKaPe)*, 3(2), 1-18. <https://doi.org/10.52490/jeskape.v3i2.429>
- Mujib, M. A. (2023). Analisis Hukum dan Etika dalam Transaksi Ijarah pada Operasional Perbankan Syariah. *Journal of Islamic Finance and Syariah Banking*, 1(1), 24-33. <https://doi.org/10.63321/jifsb.v1i1.10>
- Surury, N. A., & Badry, A. I. (t.t.). *Filsafat Hukum Ekonomi Syariah Pada Akad-Akad Perbankan Syariah Di Indonesia*.
- Syamsiyah, N., & Ibrahim, M. M. (t.t.). *JURUSAN AKUNTANSI FAKULTAS EKONOMI UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) MAULANA MALIK IBRAHIM MALANG 2017*.
- Usmaniyah, S. L. A. (t.t.). *PENERAPAN AKAD IJARAH MUNTAHIYA BIT TAMLIK PADA BANK SYARIAH. 2*.