



**PENERAPAN AKUNTANSI MURABAHAH DAN AKUNTANSI
MUSYARAKAH DALAM KPR BTN IB DI BANK BTN
SYARIAH CABANG MALANG**

Skripsi

Oleh

Kresna Syukma Taruna

130810301125

S-1 AKUNTANSI

FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

UNIVERSITAS JEMBER

2017



**PENERAPAN AKUNTANSI MURABAHAH DAN AKUNTANSI
MUSYARAKAH DALAM KPR BTN IB DI BANK BTN SYARIAH
CABANG MALANG**

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Akuntansi (S1) dan mencapai gelar Sarjana Ekonomi

Oleh :

Kresna Syukma Taruna

130810301125

**PROGRAM STUDI STRATA 1 AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS JEMBER**

2017

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah puji syukur kehadiran Allah SWT, skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Ayah Hery Tri Utomo Sedyati tercinta yang selalu mendoakan dan memberi semangat serta kepercayaannya kepada saya agar optimis dalam menyelesaikan perkuliahan dan pengerjaan skripsi. Terimakasih atas segala kasih sayang dan perhatiannya selama ini.
2. Ibunda Retna Ngesti Sedyati tercinta yang selalu mendoakan dan memberi semangat serta kepercayaannya kepada saya agar optimis dalam menyelesaikan perkuliahan dan pengerjaan skripsi. Terimakasih atas segala kasih sayang dan perhatiannya selama ini.
3. Untuk adikku, yang selama ini mendukung saya agar lebih termotivasi dalam menyelesaikan skripsi.

MOTTO

“Bertakwalah pada Allah, maka Allah akan mengajarimu. Sesungguhnya Allah
Maha Mengetahui segala sesuatu.”

(Q.S Al-Baqarah: 282)

“Barang siapa menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu,
maka Allah memudahkannya mendapat jalan ke syurga.”

(H.R Muslim)

"Gantungkan cita-cita mu setinggi langit! Bermimpilah setinggi langit. Jika
engkau jatuh, engkau akan jatuh di antara bintang-bintang."

(Soekarno)

“Jangan berhenti di titik yang bisa buatmu rapuh. Tetap langkahkan kakimu
menuju arah yang nanti akan memberimu gumpalan kebahagiaan yang tak ternilai
harganya”

(Endank Soekamti)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Kresna Syukma Taruna

NIM : 130810301125

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul **“Penerapan Akuntansi Murabahah Dan Akuntansi Musyarakah Dalam KPR BTN iB Di Bank BTN Syariah Cabang Malang”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang sudah saya sebutkan sumbernya, belum pernah diajukan pada institusi mana pun, dan bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak mana pun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 21 Agustus 2017

Yang menyatakan,

Kresna Syukma Taruna

NIM 130810301125

SKRIPSI

**PENERAPAN AKUNTANSI MURABAHAH DAN AKUNTANSI
MUSYARAKAH DALAM KPR BTN IB DI BANK BTN
SYARIAH CABANG MALANG**

Oleh

Kresna Syukma Taruna

NIM. 130810301125

Pembimbing

Dosen Pembimbing Utama : Nining Ika Wahyuni, SE, M.Sc, Ak

Dosen Pembimbing Anggota : Bunga Maharani, SE, M.SA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Penerapan Akuntansi Murabahah Dan Akuntansi
Musyarakah Dalam KPR BTN iB Di Bank BTN Syariah
Cabang Malang

Nama Mahasiswa : Kresna Syukma Taruna

NIM : 130810301125

Jurusan : S-1 Akuntansi

Tanggal Persetujuan : 20 Juni 2017

Yang menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

Nining Ika Wahyuni, SE, M.Sc, Ak

NIP. 19830624 200604 2001

Bunga Maharani, SE, M.SA

NIP. 19850301 201012 2005

Mengetahui,
Ketua Program Studi S1 Akuntansi

Dr. Yosefa Sayekti, M.Com., Ak., CA

NIP. 19640809 199003 2 001

PENGESAHAN

JUDUL SKRIPSI

**PENERAPAN AKUNTANSI MURABAHAH DAN AKUNTANSI
MUSYARAKAH DALAM KPR BTN IB DI BANK BTN SYARIAH CABANG
MALANG**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Kresna Syukma Taruna

NIM : 130810301125

Jurusan : Akuntansi

Telah dipertahankan di depan panitia penguji pada tanggal:

14 AGUSTUS 2017

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima sebagai kelengkapan guna memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Jember.

Susunan Panitia Penguji

Ketua : Drs. Imam Mas'ud, MM, Ak (.....)
NIP 19591110 198902 1001

Sekretaris : Rochman Effendi, S.E., M.Si, Ak (.....)
NIP 19710217 200003 1001

Anggota : Indah Purnamawati, S.E., M.Si, Ak (.....)
NIP 19691011 199702 2001

Mengetahui/ Menyetujui

Universitas Jember

Dekan

Dr. Muhammad Miqdad, SE., M.M., Ak., CA

NIP 19710727 199512 1 001

ABSTRACT

**APPLICATION OF ACCOUNTING MURABAHAH AND ACCOUNTING
MUSYARAKAH IN KPR BTN IB IN BANK BTN SYARIAH BRANCH MALANG**

Kresna Syukma Taruna

*Bachelor degree in Accounting Department, Business and Economic Faculty of
Jember University*

This study aims to analyze the application of murabahah accounting and musyarakah accounting applied by Bank BTN Syariah Branch Malang in home financing product purchase. The method used is qualitative method with primary data source that is to interview to related parties and secondary data source obtained from literature and Financial Report of Bank BTN Syariah Branch of Malang. This research refers to Statement of financial accounting standards (PSAK) which have been issued by Bank Indonesia and has been commonly applied by banks in Indonesia. The conclusions of this study indicate the accounting treatment and implementation in the use of mortgage financing BTN iB according to PSAK and Fatwa National Sharia Board MUI. However, Bank BTN Syariah Branch Malang is not fully in accordance with the National Sharia Board Fatwa MUI and Statement of financial accounting standards (PSAK)

Keywords: *Murabahah Financing, Musyarakah Financing, KPR BTN iB, and PSAK.*

ABSTRAK

**PENERAPAN AKUNTANSI MURABAHAH DAN AKUNTANSI
MUSYARAKAH DALAM KPR BTN IB DI BANK BTN SYARIAH
CABANG MALANG**

Kresna Syukma Taruna

Jurusan S1 Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah Cabang Malang dalam produk pembiayaan pembelian rumah. Metode yang digunakan adalah metode kualitatif dengan sumber data primer yakni mewawancarai kepada pihak terkait serta sumber data sekunder diperoleh dari literatur dan Laporan Keuangan Bank BTN Syariah Cabang Malang. Penelitian ini mengacu pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan telah umum diterapkan oleh bank-bank di Indonesia. Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan perlakuan akuntansi serta implementasi di penggunaan pembiayaan KPR BTN iB menurut PSAK dan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI. Namun, Bank BTN Syariah Cabang Malang belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI maupun Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Kata Kunci: Pembiayaan Murabahah, Pembiayaan Musyarakah, KPR BTN iB, dan PSAK.

RINGKASAN

Penerapan Akuntansi Murabahah Dan Akuntansi Musyarakah Dalam KPR BTN iB Di Bank BTN Syariah Cabang Malang; Kresna Syukma Taruna 1308103011125; 2017; 101 halaman; Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Pada zaman sekarang ini telah banyak lembaga keuangan yang berdiri di Indonesia. Semua lembaga keuangan tersebut mempunyai produk pembiayaan yang bermacam-macam. Dalam syariah islam, produk kredit tersebut dikenal dengan sebutan pembiayaan. Banyak produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah ataupun dengan Lembaga Keuangan Syariah. Produk pembiayaan tersebut disesuaikan dengan akad yang digunakan. Kredit secara syariah sudah dipastikan halal dan bebas dari riba. Bank BTN Syariah Cabang Malang menerapkan pembiayaan untuk pembelian rumah bagi nasabah yang dinamakan KPR BTN iB. Pembiayaan ini menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah. Dua akad ini yaitu murabahah dan musyarakah adalah akad yang sering digunakan dalam jual beli syariah. Pembiayaan yang dilakukan pada Bank BTN Syariah Cabang Malang mengacu pada FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Untuk perlakuan akuntansi yang diterapkan mengacu pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Didalam standar akuntansi sudah diterangkan mengenai berbagai transaksi yang harus diakui seperti pada saat penerimaan uang muka nasabah untuk akad Murabahah (jual beli), pengukuran aset yang diperoleh, pengukuran piutang dan dendanya, pencatatan tiap transaksinya, penyajian laporannya, dan pengungkapan lainnya.

Penelitian dilakukan pada Bank BTN Syariah cabang Malang yang terletak di Jl. Jaksa Agung Suprpto No. 87 Malang. Lokasi tersebut dipilih karena sesuai dengan obyek penelitian, yakni Lembaga Keuangan yang menerapkan prinsip-prinsip syariah. Data yang dikumpulkan untuk memperoleh hasil yang riil dan obyektif, adalah berupa data primer dan data sekunder. Data primer dalam penelitian ini berupa wawancara dengan informan dari Bank BTN Syariah cabang Malang atas penerapan pembiayaan murabahah dan pembiayaan musyarakah dan perlakuan akuntansi murabahah dan musyarakah produk pembiayaan KPR BTN iB. Data sekunder dalam penelitian ini berupa brosur pembiayaan KPR BTN iB, formulir pembiayaan KPR BTN iB, dan sebagainya yang bersumber dari Bank BTN Syariah cabang Malang. Analisis data yang dilakukan yakni setelah data yang dibutuhkan diperoleh kemudian dilakukan reduksi data, kemudian dilakukan kategorisasi data, dan penafsiran data. Setelah itu dilakukan keabsahan data dengan teknik triangulasi yaitu dengan membandingkan hasil wawancara dengan dokumen yang terkait yaitu FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah dan untuk perlakuan akuntansi yang diterapkan dengan

membandingkan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) untuk mengetahui keabsahan dari hasil wawancara tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian pada Bank BTN Syariah Cabang Malang menjelaskan Penerapan pembiayaan murabahah pada Bank BTN Syariah Cabang Malang secara umum sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Hanya beberapa poin yaitu pada saat pembelian barang yaitu pihak bank tidak membeli barang tersebut terlebih dahulu melainkan hanya membiayai. Lalu biaya pada saat pembatalan transaksi setelah akad yang dilakukan oleh nasabah. Kemudian untuk pembiayaan musyarakah secara umum sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang musyarakah. Hanya pada poin pembagian keuntungan dan kerugian kemudian pada pengeluaran biaya operasional yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI. Penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah pada Bank BTN Syariah Cabang Malang menggunakan acuan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang di dalamnya terdapat pengakuan dan pengukuran, penyajian, pengungkapan. Secara umum penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah KPR BTN iB pada Bank BTN Syariah Cabang Malang sudah sesuai dengan PSAK. Hanya ada beberapa poin yang tidak sesuai. Pada implementasi akuntansi murabahah KPR BTN iB yang diterapkan Bank BTN Syariah Cabang Malang secara umum sudah sesuai. Hanya ada beberapa poin tentang pengakuan dan pengukuran dalam hal uang muka dan diskon, kemudian dalam hal penyajian piutang jumlah yang disajikan tidak sesuai. Sedangkan pada akuntansi musyarakah terdapat beberapa hal yang tidak sesuai yaitu pengakuan kerugian dan tidak adanya pengakuan piutang bagi hasil.

PRAKATA

Segala Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan Karunia-Nya yang memberikan kenikmatan dan kesehatan sehingga penyusunan skripsi dengan judul “**Penerapan Akuntansi Murabahah Dan Akuntansi Musyarakah Dalam KPR BTN iB Di Bank BTN Syariah Cabang Malang**” dapat diselesaikan dengan baik. Penyusunan skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember.

Dalam proses penyusunan skripsi ini, penulis menyadari dalam penyusunan skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak, penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik itu berupa dorongan, nasihat, saran maupun kritik yang sangat membantu. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT atas rahmat, hidayah, nikmat, dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini
2. Bapak Dr. Muhammad Miqdad, MM, Ak, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
3. Bapak Dr. Alwan Sri Kustono, S.E., M.Si, Ak. selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember
4. Ibu Dr. Yosefa Sayekti, M.Com.,Ak, selaku Ketua Program Studi S-1 Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Jember.
5. Ibu Nining Ika Wahyuni, S.E., M.Sc, Ak, selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran, kritik, dan pengarahan dengan penuh kesabaran dalam penyelesaian skripsi ini.
6. Ibu Bunga Maharani, S.E., M.SA selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis dalam proses penyelesaian proposal skripsi.
7. Ibu Kartika, S.E., M.Sc., Ak, selaku dosen wali yang telah membantu memberi pengarahan dan bimbingan kepada penulis selama studi.

8. Seluruh Bapak dan Ibu dosen beserta Staf Karyawan di lingkungan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember serta Perpustakaan Fakultas Ekonomi dan Bisnis maupun Perpustakaan Pusat.
9. Bapak Eka Chandra Wijaya selaku informan dari Bank BTN Syariah Cabang Malang terima kasih atas bantuan selama penulisan skripsi ini.
10. Ayah Hery Tri Utomo dan Ibunda Retna Ngesti Sedyati tersayang, yang selalu mendoakan dan memberi semangat serta kepercayaan kepada penulis agar optimis dalam menyelesaikan perkuliahan dan pengerjaan skripsi. Terimakasih atas segala kasih sayang dan perhatiannya selama ini.
11. Retnamia Maha Maghfira yang selalu menjadi motivasi bagi penulis untuk menjadi kakak yang dapat dibanggakan.
12. Keluarga Besar Soepardi dan Basoeki yang selalu memberikan motivasi dalam membantu penulis untuk menyelesaikan studi.
13. Yang terbaik Nina Ulvi yang selalu memberikan candaan, kritik, saran, semangat dan membantu agar penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Teman-teman ngopi yang selalu setia setiap malam emon, ahmad, dery, wanda, pelat, saprol, rasyid, novia, mieke, wawan, panji.
15. Teman-teman akuntansi Universitas Jember 2013, selamat berjuang dan semoga sukses.
16. Saudara KKN 85 Bandilan Nindi, Roval, Walid, Ilmi, Nia, Desy, Dewi, Lely, Nadya yang mengasyikkan selama KKN.
17. Dan semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu karena telah memberikan bantuan, penulis ucapkan terima kasih.

Semoga Allah SWT selalu memberikan Hidayah dan Rahmat kepada semua pihak yang telah membantu dengan ikhlas sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Penulis sadar akan keterbatasan dan kurang sempurnanya penulisan skripsi ini, oleh karena itu segala saran dan kritik yang bersifat membangun akan sangat penulis harapkan.

Jember, 17 Juli 2017

Penulis

DAFTAR ISI

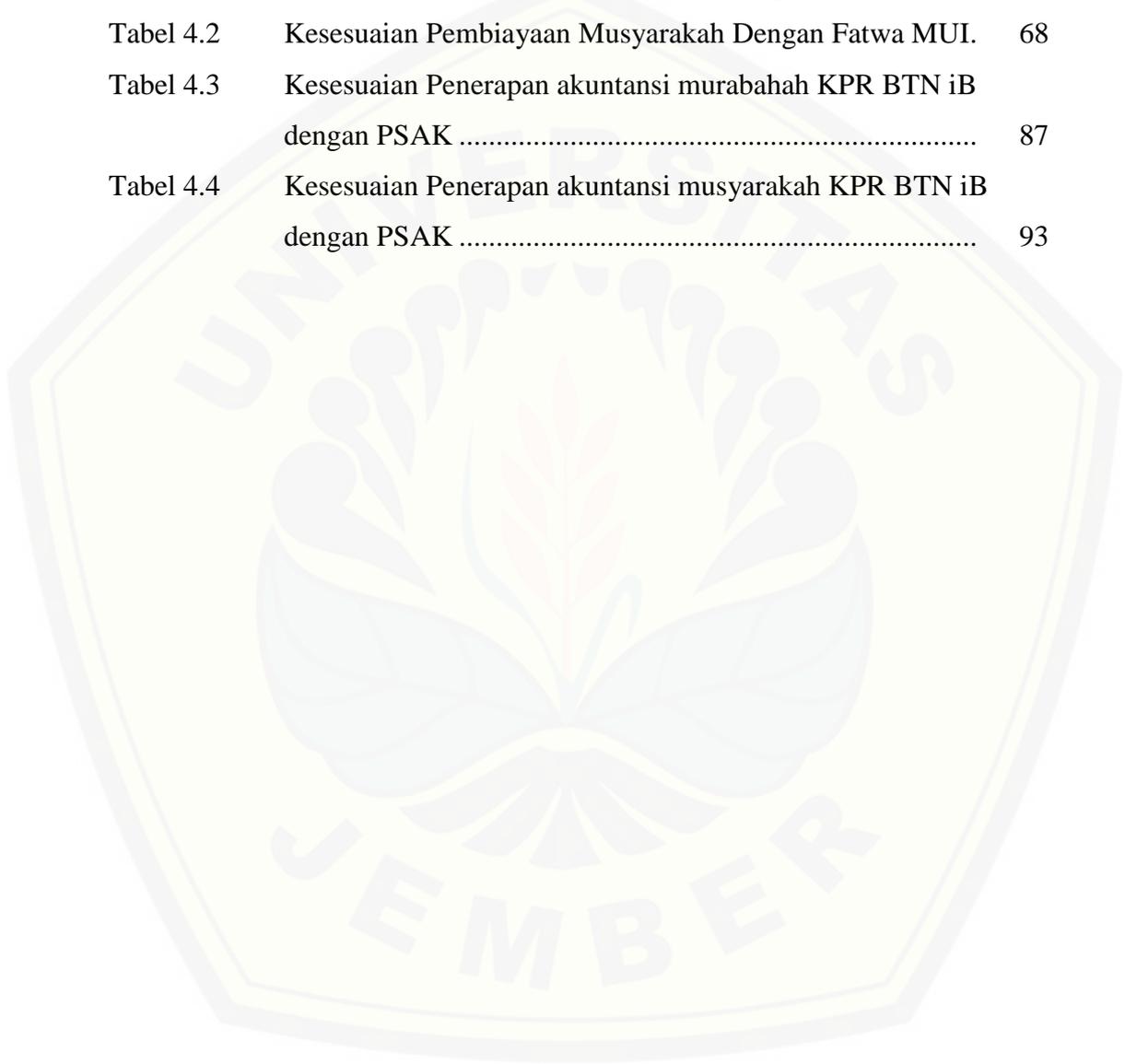
	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSEMBAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN PEMBIMBINGAN	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
ABSTRACT	viii
ABSTRAK	ix
RINGKASAN	x
PRAKATA	xii
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR	xviii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Teori Kredit	8
2.1.1 Teori Kredit Konvensional.....	8
2.1.2 Teori Kredit Syariah.....	8
2.2 Pembiayaan Kredit Rumah Syariah	10
2.3 Perbankan Syariah	12
2.4 Akad Murabahah	13

2.4.1	Pengertian Akad Murabahah.....	13
2.4.2	Landasan Hukum Akad Murabahah.....	14
2.4.3	Teknis Perbankan atau Lembaga Keuangan Syariah ...	15
2.4.4	Skema Transaksi Murabahah	17
2.4.5	Perlakuan Akuntansi Murabahah Pada Perbankan Syariah.....	19
2.5	Akad Musyarakah	28
2.5.1	Pengertian Akad Musyarakah	28
2.5.2	Landasan Hukum Akad Musyarakah	29
2.5.3	Teknis Perbankan atau Lembaga Keuangan Syariah ...	29
2.5.4	Skema Transaksi Musyarakah	31
2.5.5	Perlakuan Akuntansi Musyarakah Pada Perbankan Syariah.....	33
2.6	Penelitian Terdahulu.....	37
2.7	Kerangka Konseptual	40
BAB 3	METODE PENELITIAN	41
3.1	Jenis Penelitian	41
3.2	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data	41
3.2.1	Sumber Data	41
3.2.2	Teknik Pengumpulan Data	42
3.3	Metode Analisis Data	43
3.4	Keabsahan Data.....	44
3.5	Tahapan Penelitian.....	45
3.5.1	Tahap Perencanaan.....	45
3.5.2	Tahap Pelaksanaan Penelitian	46
3.6	Kerangka Pemecahan Masalah.....	48
BAB 4	HASIL DAN PEMBAHASAN	49
4.1	Objek Penelitian Bank BTN Syariah Cabang Malang	49
4.1.1	Sejarah Singkat.....	49
4.1.2	Visi dan Misi	49

4.1.3 Struktur Organisasi.....	50
4.1.4 Produk-produk Pembiayaan	52
4.2 Pembiayaan KPR BTN iB	54
4.2.1 Tahap Realisasi Pembiayaan.....	54
4.2.2 Skema Transaksi Pembiayaan KPR BTN iB Murabahah	58
4.2.3 Skema Transaksi Pembiayaan KPR BTN iB Musyarakah	60
4.3 Kesesuaian Pembiayaan Murabahah dan Pembiayaan Musyarakah KPR BTN iB Dengan Fatwa DSN MUI.....	62
4.3.1 Kesesuaian Pembiayaan Murabahah KPR BTN IB Dengan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000.....	62
4.3.2 Kesesuaian Pembiayaan Musyarakah KPR BTN IB Dengan Fatwa DSN MUI No.08/DSN-MUI/IV/2000.....	67
4.4 Penerapan Akuntansi Murabahah dan Akuntansi Musyarakah KPR BTN iB.....	72
4.4.1 Penerapan Akuntansi Murabahah KPR BTN iB	72
4.4.2 Penerapan Akuntansi Musyarakah KPR BTN iB.....	79
4.5 Kesesuaian Penerapan Akuntansi Murabahah dan Akuntansi Musyarakah KPR BTN iB Dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)	86
4.5.1 Kesesuaian Penerapan Akuntansi Murabahah KPR BTN iB Dengan PSAK	86
4.5.2 Kesesuaian Penerapan Akuntansi Musyarakah KPR BTN iB Dengan PSAK	92
4.5.3 Pembahasan Kesesuaian Implementasi Akuntansi Murabahah Dan Akuntansi Musyarakah KPR BTN iB Dengan PSAK	98
BAB 5 PENUTUP.....	100
5.1 Kesimpulan	100
5.2 Keterbatasan.....	100
5.3 Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN	

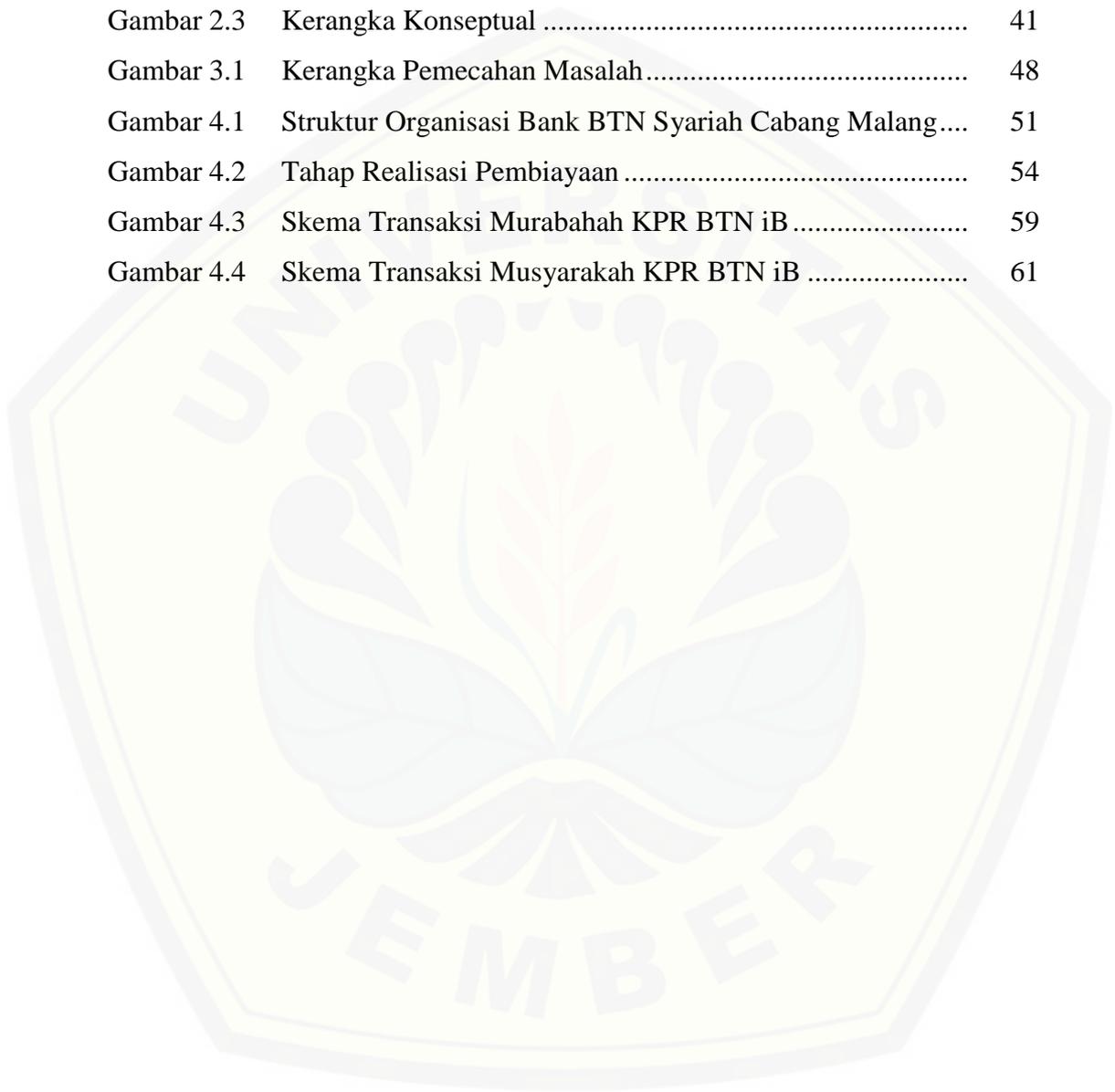
DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Komposisi Pembiayaan Pada Bank Umum Syariah.....	2
Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu.....	37
Tabel 4.1 Kesesuaian Pembiayaan Murabahah Dengan Fatwa MUI..	63
Tabel 4.2 Kesesuaian Pembiayaan Musyarakah Dengan Fatwa MUI.	68
Tabel 4.3 Kesesuaian Penerapan akuntansi murabahah KPR BTN iB dengan PSAK	87
Tabel 4.4 Kesesuaian Penerapan akuntansi musyarakah KPR BTN iB dengan PSAK	93



DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Skema Transaksi Murabahah.....	18
Gambar 2.2 Skema Transaksi Musyarakah.....	32
Gambar 2.3 Kerangka Konseptual	41
Gambar 3.1 Kerangka Pemecahan Masalah.....	48
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Bank BTN Syariah Cabang Malang....	51
Gambar 4.2 Tahap Realisasi Pembiayaan	54
Gambar 4.3 Skema Transaksi Murabahah KPR BTN iB.....	59
Gambar 4.4 Skema Transaksi Musyarakah KPR BTN iB	61



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Transkrip Hasil Wawancara



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pada zaman sekarang ini telah banyak lembaga keuangan yang berdiri di Indonesia. Semua lembaga keuangan tersebut mempunyai produk pembiayaan yang bermacam-macam. Hal yang paling sering ditawarkan adalah kredit, baik itu kredit untuk modal, ataupun kredit untuk keperluan lainnya. Secara umum pengertian kredit adalah pemberian pinjaman uang atau dana oleh kreditur kepada pihak yang mengajukan atau debitur selama waktu tertentu dengan menggunakan bunga atau tidak menggunakan bunga.

Dalam syariah islam, produk kredit tersebut dikenal dengan sebutan pembiayaan. Banyak produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank Syariah ataupun dengan Lembaga Keuangan Syariah. Produk pembiayaan tersebut disesuaikan dengan akad yang digunakan. Kredit secara syariah sudah dipastikan halal dan bebas dari riba. Landasan hukum secara islam dalam kredit ini terdapat pada Surah Al-Baqarah ayat 245:

مَنْ ذَا الَّذِي يُقرضُ اللهَ قرضًا حسنًا فيضاعفه له أضعافًا كثيرة ۗ وَاللهُ يَقْبِضُ وَيَبْسُطُ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ

Siapakah yang mau memberi pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan meperlipat gandakan pembayarannya kepadanya dengan lipat ganda yang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan. (Al-Baqarah : 245)

Tabel 1.1 Komposisi Pembiayaan Pada Bank Umum Syariah dan UUS

Akad	Jumlah (2014)	Jumlah (2015)
Mudharabah (miliar)	14.354	14.820
Musyarakah (miliar)	49.338	60.713
Murabahah (miliar)	117.371	122.111
Salam (miliar)	-	-
Istishna (miliar)	633	770
Qardh (miliar)	5.965	3.951
Ijarah (miliar)	11.620	10.631

Sumber: Statistik Perkembangan Syariah 2015

Berdasarkan Tabel 1.1 akad yang paling sering digunakan oleh masyarakat adalah akad dari sisi jual beli yaitu akad murabahah. Akad murabahah adalah jual beli barang pada harga pokok perolehan barang yang ditambahkan dengan margin keuntungan yang disepakati oleh pihak penjual dan pihak pembeli. Namun pihak penjual harus memberitahu pihak pembeli harga perolehan barang dan kemudian akan ada negosiasi margin keuntungan yang akan diterima pihak penjual. Margin keuntungan ini pihak penjual dan pihak pembeli harus sama-sama mengetahui sebelum terjadinya akad.

Sebelum di bukanya sebuah bank syariah, pasti akan ada uji yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang. Pembiayaan KPR Syariah yang dilakukan oleh bank syariah terdapat aturan yang harus diikuti. Dalam hal pembiayaan secara operasional bank syariah mengikuti aturan yang dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) melalui Fatwa. Fatwa tersebut berisi aturan yang seharusnya wajib diikuti oleh bank syariah yang melakukan pembiayaan. Namun sejatinya aturan tersebut tidaklah terlalu kaku yang semua harus diikuti. Terdapat keadaan yang memungkinkan tidak dapat dilakukan oleh bank syariah yang dinilai masih dalam batas kewajaran. Tidak semua aturan yang ada pada Fatwa MUI dapat diikuti, bank syariah dapat menilai keadaan dimana ada aturan dari fatwa tersebut yang tidak dapat diikuti.

Sebagian besar dari beroperasinya bank syariah yang ada di Indonesia pasti tidak seluruh operasionalnya benar-benar mengikuti aturan yang dikeluarkan oleh MUI. Terdapat batas kewajaran yang masih dianggap normal dan dianggap tidak melanggar ketentuan yang ada. Ketentuan yang tidak diikuti dalam operasional bank syariah seharusnya memang mendapat teguran atau catatan dari pihak yang berwenang, namun hingga saat ini bank syariah masih aman dalam melakukan operasionalnya meskipun tidak mengikuti seluruh aturan yang ada.

Pembiayaan KPR Syariah yang dikeluarkan oleh Perbankan Syariah menggunakan banyak pilihan akad. Di antaranya adalah akad murabahah, akad musyarakah, akad istishna, akad ijarah. Dalam KPR Syariah menggunakan akad murabahah pihak bank akan menyediakan rumah, yang kemudian harga perolehan dan margin keuntungan yang akan dijumlahkan akan diinfokan kepada nasabah

sebelum akad. Kemudian dalam akad musyarakah bersifat kemitraan yang kedua belah pihak akan sama-sama membiayai dengan komposisi pihak bank 80% dan nasabah 20% dimana pihak nasabah akan mengangsur kekurangan tersebut sehingga kepemilikan akan menjadi pihak nasabah sepenuhnya. Dalam akad istishna pihak nasabah akan melakukan pesanan terlebih dahulu dan memberitahukan spesifikasi secara rinci rumah yang dipesan, pihak bank akan menyediakan rumah sesuai dengan spesifikasi yang diminta. Dalam akad ijarah penerapannya sama dengan akad musyarakah dimana akan terjadi penerapan sewa beli, pihak bank akan menyewakan rumah kepada nasabah yang kemudian di akhir akad disertai dengan berpindahnya hak milik rumah tersebut.

Dalam KPR Syariah dua akad ini yaitu murabahah dan musyarakah adalah akad yang sering digunakan dalam jual beli syariah. Saat ini yang sering ditawarkan adalah Kredit Perumahan Rakyat dengan menggunakan akad Syariah atau biasa disebut dengan KPR Syariah. Banyak yang berminat terhadap produk pembiayaan KPR syariah karena Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah, masyarakat yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan Murabahah dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga. Dari banyaknya akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah, namun kebanyakan pihak bank menyediakan pembiayaan KPR Syariah yang menggunakan akad murabahah dan musyarakah.

Besarnya pembiayaan untuk KPR Syariah kebanyakan pihak perbankan syariah menggunakan akad Murabahah yang memang berbasis jual beli. Pembiayaan KPR Syariah secara Murabahah memang menjadi dana yang besar yang dikeluarkan oleh Bank Syariah. Padahal untuk pembelian KPR Syariah tidak hanya bisa menggunakan akad Murabahah, namun juga bisa dengan akad yang lain. Tapi hampir seluruh perbankan syariah menggunakan akad murabahah dalam transaksi pembelian rumah kepada nasabah. Selain itu adalah akad musyarakah. Dimana akan ada pembagian jumlah porsi kepemilikan rumah oleh bank dan juga nasabah. Dari akad murabahah dan akad musyarakah terdapat banyak perbedaan.

Salah satunya adalah skema dari akad tersebut. Musyarakah membagi porsi kepemilikan dari kedua belah pihak. Otomatis dari situ sudah terlihat bahwa penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah juga berbeda oleh pihak perbankan syariah.

Penelitian yang dilakukan oleh Nasir, Sululing (2015) menyatakan bahwa KPR Syariah menggunakan akad murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk dan telah sesuai dengan PSAK 102, namun disitu KPR Syariah hanya menggunakan satu akad saja yaitu murabahah. Kemudian penelitian oleh Rosyida (2014) menyatakan bahwa pembelian KPR Syariah di Bank Muamalat Cabang Surabaya secara murabahah cenderung untuk jangka waktu pendek, sedangkan secara musyarakah untuk pembelian dengan jangka waktu panjang, dalam penelitian tersebut tidak dilakukan penelitian tentang penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah.

Dari penelitian terdahulu yang sudah banyak dilakukan yang hanya berfokus pada perlakuan akuntansi dalam pembiayaan rumah secara syariah dengan akad murabahah karena kebanyakan pihak bank syariah masih menawarkan produk pembiayaan rumah dengan akad murabahah saja. Dalam penelitian ini lebih lengkap dengan adanya perlakuan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah dalam pembiayaan rumah secara syariah. Kemudian dapat berkontribusi dengan adanya penelitian ini sehingga dapat menambah pemahaman tentang akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah dalam pembiayaan rumah secara syariah.

Dalam penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah pada KPR syariah seharusnya yang menjadi acuan atau pedoman adalah PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) yang dikeluarkan oleh IAI. Peraturan PSAK 102 dan PSAK 106 tentang akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah merupakan sistem akuntansi yang melihat bagaimana proses perlakuan akuntansi terhadap transaksi yang terjadi dimana tahapannya dimulai dengan pengakuan dan pengukuran, pencatatan, penyajian dan pengungkapan terhadap produk pembiayaan murabahah yang memakai sistem jual beli dari proses transaksi antara pihak-pihak yang terkait menjadi sistem akuntansi yang

dipakai di lembaga keuangan syariah atau bank syariah dan terhadap produk pembiayaan musyarakah yang dipakai di lembaga keuangan syariah atau bank syariah.

BTN Syariah merupakan Strategic Business Unit (SBU) dari Bank BTN yang menjalankan bisnis dengan prinsip syariah, mulai beroperasi pada tanggal 14 Februari 2005 melalui pembukaan Kantor Cabang Syariah pertama di Jakarta. Pembukaan SBU ini guna melayani tingginya minat masyarakat dalam memanfaatkan jasa keuangan Syariah dan memperhatikan keunggulan prinsip Perbankan Syariah, adanya Fatwa MUI tentang bunga bank. Bank BTN Syariah khususnya Cabang Malang menerapkan pembiayaan KPR BTN Ib dengan menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah. Dari pembiayaan dengan akad tersebut pihak Bank BTN Syariah akan menyediakan rumah yang diinginkan oleh nasabah dan menjualnya sesuai dengan kesepakatan akad dan dengan ketentuan yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Dalam penerapan dari pembiayaan ini yang terjadi pada Bank BTN Syariah Cabang Malang perlakuan akuntansinya mulai dari pengakuan, pengukuran, pencatatan, dan pelaporannya. Di dalam standar akuntansi sudah diterangkan mengenai berbagai transaksi yang harus diakui seperti pada saat penerimaan uang muka nasabah untuk akad Murabahah (jual beli), pengukuran aset yang diperoleh, pengukuran piutang dan dendanya, pencatatan tiap transaksinya, penyajian laporannya, dan pengungkapan lainnya.

Sama halnya dengan aturan fatwa yang berhubungan dengan operasional bank syariah, aturan tentang penerapan akuntansi tidak semua aturan yang ada pasti diikuti oleh bank syariah. Sebagian besar bank syariah tidak mengikuti seluruh aturan yang ada. Masih ada batas yang dianggap wajar dalam aturan yang dilanggar dalam penerapan akuntansi pada bank syariah. Hingga saat ini masih terdapat bank syariah yang tidak mengikuti aturan tersebut secara penuh. Seharusnya pihak yang berwenang dapat menindak apabila ada bank syariah yang tidak mengikuti aturan yang sudah ditetapkan.

Berdasarkan uraian tersebut menunjukkan kebanyakan pihak Bank Syariah hanya menawarkan produk pembiayaan dengan menggunakan akad murabahah.

Kemudian banyak pihak bank syariah yang tidak mengikuti aturan secara penuh yang seharusnya wajib diikuti oleh bank syariah. Penulis ingin melakukan penelitian tentang penerapan akuntansi dalam KPR Syariah yang menggunakan akad murabahah dan musyarakah. Oleh sebab itu penulis mengajukan judul **“Penerapan Akuntansi Murabahah dan Akuntansi Musyarakah dalam KPR BTN iB di Bank BTN Syariah Cabang Malang”**.

1.2 Rumusan Masalah

Pada pembiayaan KPR Syariah kebanyakan Bank Syariah menjalankan produk pembiayaan tersebut hanya dengan menggunakan akad murabahah. Komposisi pembiayaan pada akad murabahah lumayan besar dibandingkan dengan akad lain. Hanya beberapa Bank Syariah yang menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah. Kemudian dalam perlakuan akuntansi, penelitian ini akan menggunakan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dalam acuannya. Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang dikemukakan peneliti:

1. Bagaimana kesesuaian penerapan pembiayaan Murabahah dan pembiayaan Musyarakah KPR BTN iB dengan Fatwa DSN MUI ?
2. Bagaimana penerapan akuntansi Murabahah dan akuntansi Musyarakah dalam KPR BTN iB ?
3. Bagaimana kesesuaian penerapan akuntansi Murabahah dan akuntansi Musyarakah KPR BTN iB dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas yang telah dijelaskan, maka tujuan penelitian yang ingin dicapai yaitu:

1. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan pembiayaan Murabahah dan pembiayaan Musyarakah KPR BTN iB dengan Fatwa DSN MUI.
2. Untuk mengetahui penerapan akuntansi Murabahah dan akuntansi Musyarakah dalam KPR BTN iB.

3. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan akuntansi Murabahah dan akuntansi Musyarakah KPR BTN iB dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi pihak bank khususnya dalam produk pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah dan akad musyarakah, serta keesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) dan dapat menjadi bahan perbaikan atas temuan penelitian yang dilakukan.

2. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan mampu menambah informasi mengenai akad murabahah dan akad musyarakah dalam pembiayaan produk KPR Syariah sehingga masyarakat benar-benar dapat memahami tentang pengajuan kredit rumah secara syariah islam.

3. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan mampu menambah wawasan bagi para akademisi tentang konsep pembiayaan murabahah dan pembiayaan musyarakah sesuai Fatwa DSN MUI dan perlakuan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah dalam pembiayaan KPR Syariah dan perlakuan akuntansi yang diterapkan oleh pihak Perbankan Syariah sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Kredit

2.1.1 Teori Kredit Konvensional

Kredit berasal dari kata Italia, *credere* yang artinya kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditor bahwa debitornya akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Tegasnya kreditor percaya bahwa kredit itu tidak akan macet (Hasibuan, 2008:87).

Dalam (Hasibuan, 2008:87) menyimpulkan menurut UU RI No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Bab I, Pasal I, ayat (12), kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Hasibuan (2008) kredit adalah hak untuk menerima pembayaran atau kewajiban untuk melakukan pembayaran pada waktu diminta atau pada waktu yang akan datang karena penyerahan barang-barang sekarang.

2.1.2 Teori Kredit Syariah

Sjahdeini (2014:126) hukum islam atau syariah yang disebut *fiqh al-mu'amalah* mengatur mengenai transaksi-transaksi (jasa-jasa atau produk-produk) keuangan. Transaksi-transaksi keuangan yang dilaksanakan berdasarkan aturan-aturan syariah tidak hanya berupa transaksi-transaksi perbankan sebagaimana dikenal dalam perbankan konvensional, tetapi juga transaksi yang biasanya dilakukan oleh lembaga-lembaga keuangan nonbank, seperti *multifinance company*, yang berupa transaksi sewa-menyewa (*leasing*) dan sewa-beli (*hire purchase*), juga berupa transaksi-transaksi pasar uang (*financial market*), pasar modal (*capital market*), asuransi, dan transaksi-transaksi keuangan lainnya.

Kredit memang produk yang dikeluarkan oleh perbankan dan lembaga keuangan lainnya. Namun selain perbankan konvensional dan lembaga keuangan konvensional, terdapat juga perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah yang juga menawarkan produk kredit. Pada perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah produk kredit tersebut disebut dengan pembiayaan. Karena

produk pembiayaan ini yang mengeluarkan perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah, maka perjanjian yang disepakati menggunakan akad secara syariah. Perbankan syariah dan lembaga keuangan syariah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga atau bebas bunga, tetapi berdasarkan prinsip pembagian keuntungan dan kerugian.

Solihin Hasan mengemukakan bahwa kegiatan usaha perbankan syariah meliputi semua kegiatan perbankan konvensional, kecuali pinjaman dengan bunga. Bank syariah menerima simpanan dan memberi pinjaman, tetapi tidak menerima dan membayar bunga (Sjahdeini, 2014:37).

Dalam perjanjian menurut syariah hal yang pertama harus terpenuhi adalah ijab dan qabul di antara pihak yang melakukan perjanjian atau melakukan akad tersebut. Dalam hukum Islam penawaran disebut dengan ijab, sedangkan penerimaan disebut dengan qabul. Maka dalam melakukan akad yang berupa penawaran dan penerimaan akan ada ijab dan qabul sebagai tanda disepakatinya sebuah akad antara pihak yang melakukan perjanjian atau melakukan akad tersebut.

Kegiatan kredit yang sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa berbeda dengan kredit konvensional. Yang jelas membedakan adalah di dalam kredit atau pembiayaan secara syariah tidak ada yang namanya riba. Dalam pembiayaan secara akad syariah riba dianggap haram. Larangan riba juga tercantum dan dipertegas pada Al-Qur'an yaitu Surah Ali Imraan ayat 130, surah an-Nisaa' ayat 161.

- Surah Ali Imraan ayat 130

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفَةً وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan” (QS. Ali Imraan : 130)

- Surah An-Nisaa' ayat 161

وَأَخَذَهُمُ الرِّبَا وَقَدْ نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا

“Dan disebabkan mereka memakan riba, padahal sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih.” (QS. An-Nisaa' ayat 161)

Berdasarkan ketentuan yang dipertegas dalam surah pada Al-Qur'an sudah jelas bahwa tindakan mengambil riba tidak ada dalam produk pembiayaan secara akad syariah, karena hal itu tidak diperbolehkan. Maka sudah jelas bahwa kegiatan kredit secara konvensional dan produk pembiayaan secara syariah berbeda dalam hal riba. Jika di produk konvensional diperbolehkan mengambil riba karena *profit oriented*, namun jika dalam prinsip syariah tidak diperbolehkan karena dilarang. Dalam produk syariah hanya diperbolehkan dengan sistem bagi hasil yang disepakati kedua belah pihak yang melakukan perjanjian atau akad secara syariah.

2.2 Pembiayaan Kredit Rumah Syariah

Dalam kehidupan manusia seperti sekarang ini, kebutuhan untuk menjalani hidup sangat banyak. Kebutuhan pokok atau kebutuhan primer seperti sandang, pangan, papan merupakan kebutuhan yang harus dipenuhi yang harus ada kapanpun di saat membutuhkan. Seiring berkembang pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia, untuk memenuhi kebutuhan pun caranya semakin sempit. Seperti kebutuhan rumah yang tanahnya semakin sempit karena banyaknya rumah yang sudah berdiri. Tentu saja, karena rumah merupakan kebutuhan yang paling penting untuk bertempat tinggal.

Namun membeli rumah dengan harga yang semakin lama semakin jauh tinggi bukan perkara mudah. Membeli rumah dengan harga yang tinggi secara tunai untuk sebagian orang itu hal yang sulit terpenuhi. Tetapi seiring berjalannya waktu, terdapat cara membeli rumah dengan cara mengangsur atau dengan cara kredit. Hal ini dikarenakan pembayaran secara kredit dianggap lebih ringan dibandingkan dengan pembayaran secara tunai. Banyaknya kebutuhan masyarakat akan kredit rumah membuat Bank Syariah atau Lembaga Keuangan Syariah lainnya mengeluarkan produk-produk pembiayaan seperti Kredit Perumahan Rakyat Syariah. Untuk masyarakat yang membutuhkan rumah dengan cara cicilan maka peran perbankan syariah atau Lembaga Keuangan Syariah Lainnya sangat dominan. KPR merupakan jenis layanan kredit yang diberikan oleh pihak perbankan atau lembaga keuangan lainnya yang diberikan kepada nasabah yang

mebutuhkan pembangunan rumah baru, atau renovasi namun belum memiliki dana yang cukup.

Pemberian pembiayaan kepemilikan rumah melalui perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah adalah melakukan perjanjian kredit rumah dengan akad syariah yang tidak dapat dipisahkan dari prinsip-prinsip syariah. Prinsip dasar syariah ini yang dijadikan dasar untuk mengembangkan produk-produk syariah dalam hal KPR Syariah.

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek maisir (perjudian), Gharar (ketidakjelasan), riba(tambahan), dan batil (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Pembiayaan kepemilikan rumah secara syariah di bank syariah atau lembaga keuangan syariah umumnya menggunakan akad murabahah dan istishna. Pihak penjual yaitu bank syariah atau lembaga keuangan syariah akan menambahkan margin keuntungan pada harga perolehan rumah yang akan dijual kepada nasabah, dan itu sah menurut prinsip syariah, asalkan kedua belah pihak harus mengetahui terlebih dahulu harga perolehan dan margin keuntungan, baru akad dapat dilaksanakan.

Menurut Deputy gubernur Bank Indonesia, Maulana Ibrahim, prinsip yang digunakan untuk KPR syariah adalah Murabahah, Istishna, Muadharabah, dan juga Musyarakah Mutanaqishah. Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah murabahah (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun, dan akad istishna, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula.

Dengan KPR syariah yang diberikan oleh bank syariah dapat menghindari resiko naik turunnya bunga. KPR syariah tidak mengenal bunga namun memakai harga penjualan rumah yang disepakati, ditambah dengan keuntungan bagi bank yang sebelum terjadinya akad harus diketahui kedua belah pihak. Keuntungan menggunakan KPR syariah adalah jika suku bunga naik bergejolak, karena sudah sepakat mengenai harga jual dan keuntungann pertahun di awal perjanjian, nasabah akan mencicil sejumlah yang disepakati dari awal hingga berakhirnya

masa jangka waktu kredit. Status Bank Syari'ah atau lembaga keuangan syariah dalam pembiayaan KPR adalah sebagai pedagang, karena bank syariah atau lembaga keuangan syariah membeli langsung dari pihak developer secara penuh. Setelah rumah tersebut dibeli oleh Bank Syari'ah atau Lembaga Keuangan Syariah, secara otomatis rumah tersebut menjadi milik Bank secara penuh. Kemudian kita nasabah membelinya secara berangsur.

2.3 Perbankan Syariah

Menurut Muhammad (2002:1) dalam Faisal (2016:7) bank syariah merupakan bank yang beroperasi dengan tidak mengnasabahkan pada bunga. Secara terperinci Bank syariah merupakan lembaga keuangan atau perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al-Qur'an dan Hadis. Undang-Undang No.21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah, telah menjelaskan dan mendefinisikan dalam hal apapun yang berkaitan tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta proses ataupun cara dalam menjalankan kegiatan usahanya. Didukung dengan Fatwa MUI melalui Dewan Syariah Nasional, IAI, dan OJK.

Adanya bank yang menjalankan kegiatannya dengan prinsip syariah pertama kali diatur dalam Undang-Undang No.7 tahun 1992 walaupun belum ada istilah yang tegas, tetapi dimunculkan dengan istilah bagi hasil. Lalu diperjelas lagi dengan dikeluarkannya Undang-Undang No.10 tahun 1998 yang menyebutkan disana dengan Prinsip Syariah. Kemudian untuk mempertegas adanya Perbankan Syariah di Indonesia dikeluarkannya Undang-Undang No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah itu, sebagaimana menurut definisi yang disebutkan dalam Pasal 1 Ayat 7 undang-undang tersebut bahwa bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah disebut dengan Bank Syariah. Lalu dalam Pasal 1 Ayat 12 menjelaskan bahwa Prinsip Syariah merupakan prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan didasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah, dalam hal ini adalah MUI melalui Dewan Syariah Nasional.

Kegiatan operasional perbankan syariah di Indonesia pertama kali oleh Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1991. Bank ini pada awal berdirinya

diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah serta mendapat dukungan dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Pada saat krisis moneter yang terjadi pada akhir tahun 1990, bank ini mengalami kesulitan sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awal. IDB kemudian memberikan suntikan dana kepada bank ini dan pada periode 1999-2002 dapat bangkit dan menghasilkan laba. Sampai tahun 2007 terdapat 3 institusi bank syariah di Indonesia yaitu Bank Muamalat Indonesia, Bank Syariah Mandiri dan Bank Mega Syariah. Sementara itu bank umum yang telah memiliki unit usaha syariah adalah 19 bank diantaranya merupakan bank besar seperti Bank Negara Indonesia (Persero) dan Bank Rakyat Indonesia (Persero).

2.4 Akad Murabahah

2.4.1 Pengertian Akad Murabahah

Pada proses jual beli secara syariah ada yang bernama murabahah. Murabahah merupakan salah satu produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah.

“Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli... Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu markup/margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar mark up atau margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.” (Sjahdeini, 2014:191)

Sjahdeini (2014:193) menyimpulkan, “menurut saya, pengertian murabahah adalah suatu jasa/produk pembiayaan yang diberikan oleh suatu lembaga pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah (lembaga pembiayaan syariah) kepada nasabahnya yang membutuhkan dan memesan barang tertentu.”

Sesuai dengan penjelasan sebelumnya pihak penyedia dana harus memberikan atau memberitahukan harga perolehan barang dari pemasuk.

Kemudian akan terjadi negosiasi antara pihak debitur dan kreditur terkait dengan mark up atau margin yang disepakati, dibutuhkan kejujuran dari penjual dalam memberitahukan harga perolehan yang sebenarnya agar transaksi perjanjian yang dilakukan tetap halal sesuai dengan prinsip syariah.

Dapat disimpulkan bahwa akad murabahah adalah akad jual beli dimana pihak bank sebagai penjual, menjual barang kepada nasabah yang harga jualnya merupakan harga perolehan ditambahkan dengan margin keuntungan. Margin keuntungan dan harga perolehan harus diketahui kedua belah pihak sebelum akad.

2.4.2 Landasan Hukum Akad Murabahah

Dalam akad murabahah terdapat landasan hukum berdasarkan Al Qur'an dan Al Hadits:

a. Al Qur'an

Q.S. Al Baqarah (2) : 275:

"...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...."

b. Al-Hadits

Hadits riwayat Al-Bazar dan Al-Hakim:

"Dari Rafi' Bin Khudaij ia berkata : Rasulullah pernah ditanya "ya Rasulullah pekerjaan apa yang paling baik ?" Rasulullah menjawab : "usaha dengan tangan manusia sendiri dan setiap jual beli yang diberkati". (HR. Al-Bazar dan Al-Hakim).

Hadits di atas menunjukkan jual beli dan perniagaan selalu dihubungkan dengan hal-hal makruh dan halal, artinya jual beli yang jujur tanpa diiringi dengan kecurangan-kecurangan dan semua transaksi jual beli yang bertentangan dengan Al-Qur'an dan Hadits (tidak terdapat unsur kebajikan) tidaklah dibolehkan atau diharamkan karena termasuk riba.

2.4.3 Teknis Perbankan atau Lembaga Keuangan Syariah

Ketentuan hukum dalam FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000

Tentang MURABAHAH ini adalah sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

1. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

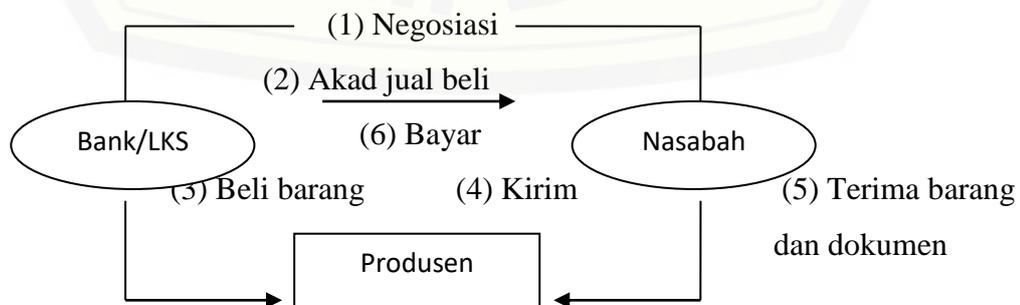
2.4.4 Skema Transaksi Murabahah

Menurut Rifqi (2008:157) mekanisme dari transaksi murabahah pada bank syariah adalah sebagai berikut:

- a) Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (mark up). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b) Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
- c) Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang, maka segera akan diserahkan kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

Mekanisme transaksi murabahah tersebut tidak hanya bisa dilakukan pada sektor Perbankan Syariah saja, namun bisa saja entitas bisnis maupun nirlaba juga bisa melakukan transaksi murabahah.

Gambar 2.1 Skema Transaksi Murabahah



Sumber: Rifqi Muhammad (2008:157)

Berdasarkan gambar 2.1 dapat dijabarkan skema dalam transaksi murabahah yang dilakukan adalah:

- 1) Pihak bank atau LKS yang bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Harga jual itu adalah harga perolehan bank atau LKS dari produsen. Pihak bank atau LKS harus memberitahukan margin keuntungan kepada pembeli, keduanya harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- 2) Pihak bank/LKS dan nasabah melakukan akad jual beli sebagai tanda jadi bahwa perjanjian kedua belah pihak telah disepakati dengan harga jual dan jangka waktu pembayaran yang telah disepakati bersama.
- 3) Pihak bank/LKS membeli barang kepada pihak produsen dengan harga perolehan yang harus diberitahukan pada nasabah.
- 4) Barang yang telah jadi akan diberikan kepada pihak nasabah.
- 5) Nasabah menerima barang yang telah dipesan sebelumnya.
- 6) Nasabah melakukan pembayaran kepada pihak bank/LKS sesuai dengan harga yang disepakati dan jangka waktu yang disepakati.

2.4.5 Perlakuan Akuntansi Murabahah Pada Perbankan Syariah

Akuntansi murabahah diatur dalam PSAK 102 tentang akuntansi murabahah. Dalam PSAK 102 dijabarkan aturan mengenai pengakuan dan pengukuran, penyajian, pengungkapan.

- Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi untuk Penjual
 1. Pada saat perolehan, aset murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.
 2. Pengukuran aset murabahah setelah perolehan adalah sebagai berikut:
 - a) Jika pesanan murabahah mengikat, maka:
 - i. Dinilai sebesar biaya perolehan; dan
 - ii. Jika terjadi penurunan nilai set karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset:

- b) Jika murabahah tanpa pesanan atau murabahah pesanan tidak mengikat, maka:
 - i. Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai neto yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah; dan
 - ii. Jika nilai neto yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
3. Diskon pembelian aset murabahah diakui sebagai:
 - a) Pengurang biaya perolehan aset murabahah, jika terjadi sebelum akad murabahah;
 - b) Liabilitas kepada pembeli, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli;
 - c) Tambahan keuntungan murabahah, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad menjadi hak penjual; atau
 - d) Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad.
4. Liabilitas penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon pembelian akan tereliminasi pada saat:
 - a) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian; atau
 - b) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
5. Pada saat akad murabahah, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebesar nilai neto yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
6. Keuntungan murabahah diakui:
 - a) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun; atau
 - b) Selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih

dari satu tahun. Metode-metode berikut ini digunakan, dan dipilih yang paling sesuai dengan karakteristik risiko dan upaya transaksi murabahahnya:

- i. Keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah. Metode ini terapan untuk murabahah tangguh di mana risiko penagihan kas dari piutang murabahah dan beban pengelolaan piutang serta penagihan relatif kecil.
 - ii. Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah. Metode ini terapan untuk transaksi murabahah tangguh di mana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga.
 - iii. Keuntungan diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi murabahah tangguh di mana risiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktik, metode ini jarang dipakai, karena transaksi murabahah tangguh mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.
7. Pengakuan keuntungan, dalam paragraf 23 (b) (ii), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalihkan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset murabahah.
8. Berikut ini contoh perhitungan keuntungan secara proporsional untuk suatu transaksi murabahah dengan biaya perolehan aset (pokok) Rp 800 dan keuntungan Rp 200; serta pembayaran dilakukan secara angsuran selama tiga tahun; dimana jumlah angsuran, pokok, dan keuntungan yang diakui setiap tahun adalah sebagai berikut:

Tahun	Angsuran (Rp)	Pokok (Rp)	Keuntungan (Rp)
1	500	400	100
2	300	240	60
3	200	160	40

9. Potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu ke waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah.
10. Pemberian potongan pelunasan piutang murabahah dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
 - a) Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah; atau
 - b) Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
11. Potongan angsuran murabahah diakui sebagai berikut:
 - a) Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah:
 - b) Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.
12. Denda dikarenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.
13. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
 - a) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima;
 - b) Jika barang jual dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok);

- c) Jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

Akuntansi untuk Pembeli Akhir

14. Utang yang timbul dari transaksi murabahah tangguh diakui sebagai utang murabahah sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan)
15. Aset yang diperoleh melalui transaksi murabahah diakui sebesar biaya perolehan murabahah tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murabahah tangguhan.
16. Beban murabahah tangguhan diamortisasi secara proporsional dengan porsi utang murabahah.
17. Diskon pembelian yang diterima setelah akad murabahah, potongan pelunasan, dan potongan utang murabahah diakui sebagai pengurang beban murabahah tangguhan.
18. Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban sesuai dengan akad diakui sebagai kerugian.
19. Potongan uang muka akibat pembeli akhir batal membeli barang diakui sebagai kerugian.
- Penyajian
20. Piutang murabahah disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang.
21. Marjin murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) piutang murabahah.
22. Beban murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) utang murabahah.
- Pengungkapan
23. Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:
 - a) Harga perolehan aset murabahah;

- b) Janji pemesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan
- c) Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: penyajian laporan keuangan syariah.

24. Pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:

- a) Nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi murabahah;
- b) Jangka waktu murabahah tangguh;
- c) Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: penyajian laporan keuangan syariah.

2.5 Akad Musyarakah

2.5.1 Pengertian Musyarakah

Musyarakah adalah produk finansial yang dikeluarkan oleh Bank Syariah yang berbasis kemitraan. Dalam Rifki (2008:332) istilah lain dari musyarakah adalah shirkah atau syirkah yang berarti musyarakah adalah kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

Pada metode pembiayaan musyarakah bank dan nasabah akan menjadi mitra atau partnership dalam jangka waktu tertentu. Kedua belah pihak menempatkan modal sesuai dengan proporsi masing-masing, dan kedua belah pihak mempunyai hak kepemilikan. Sehingga keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan proporsi dan kesepakatan tersebut.

Menurut (Kazarian, 1993:64) dalam (Sjahdeini, 2014:329) dalam musyarakah terdapat dua atau lebih mitra yang memasukkan modal guna membiayai suatu investasi. Dalam perbankan syariah, bank yang memberikan fasilitas musyarakah kepada nasabahnya untuk berpartisipasi dalam suatu proyek yang baru atau dalam suatu perusahaan yang telah berdiri dengan cara membeli saham dari perusahaan tersebut.

2.5.2 Landasan Hukum Akad Musyarakah

Dalam Akad Musyarakah terdapat landasan hukum. Landasan hukum tersebut berdasarkan Alqur'an dan Hadits yaitu:

A. Alqur'an

1. ".....Maka mereka berserikat pada sepertiga" (An-Nisaa:12)
2. "Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh" (Shaad:24)

B. Hadits

1. Dari Abu Hurairah Rasulullah SAW bersabda, sesungguhnya Allah azza wa jalla berfirman,"Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya." (HR. Abu Dawud).

2.5.3 Teknis Perbankan atau Lembaga Keuangan Syariah

Ketentuan hukum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah yaitu:

Beberapa Ketentuan:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dengan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
 - b. Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
 - c. Akad dituangkan secara tertulis, melalui korespondensi, atau dengan menggunakan cara-cara komunikasi modern.
2. Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:
 - a. Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
 - b. Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
 - c. Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur aset musyarakah dalam proses bisnis normal.

- d. Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola aset dan masing-masing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktifitas musyarakah dengan memperhatikan kepentingan mitranya, tanpa melakukan kelalaian dan kesalahan yang disengaja.
 - e. Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
3. Obyek akad (modal, kerja, keuntungan dan kerugian)
- a. Modal
 - i. Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama. Modal dapat terdiri dari aset perdagangan, seperti barang-barang, properti, dan sebagainya. Jika modal berbentuk aset, harus terlebih dahulu dinilai dengan tunai dan disepakati oleh para mitra.
 - ii. Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menghadiahkan modal musyarakah kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
 - iii. Pada prinsipnya, dalam pembiayaan musyarakah tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya penyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.
 - b. Kerja
 - i. Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan musyarakah; akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat. Seorang mitra boleh melaksanakan kerja lebih banyak dari yang lainnya, dan dalam hal ini ia boleh menuntut bagian keuntungan tambahan bagi dirinya.
 - ii. Setiap mitra melaksanakan kerja dalam musyarakah atas nama pribadi dan wakil dari mitranya. Kedudukan masing-masing dalam organisasi kerja harus dijelaskan dalam kontrak.
 - c. Keuntungan

- i. Keuntungan harus dikuantifikasi dengan jelas untuk menghindari perbedaan dan sengketa pada waktu alokasi keuntungan atau penghentian musyarakah.
 - ii. Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.
 - iii. Seorang mitra boleh mengusulkan bahwa jika keuntungan melebihi jumlah tertentu, kelebihan atau prosentase itu diberikan kepadanya.
 - iv. Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.
- d. Kerugian
- Kerugian harus dibagi di antara para mitra secara pro-porsional menurut saham masing-masing dalam modal.
4. Biaya Operasional dan Persengketaan
 - a. Biaya operasional dibebankan pada modal bersama.
 - b. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

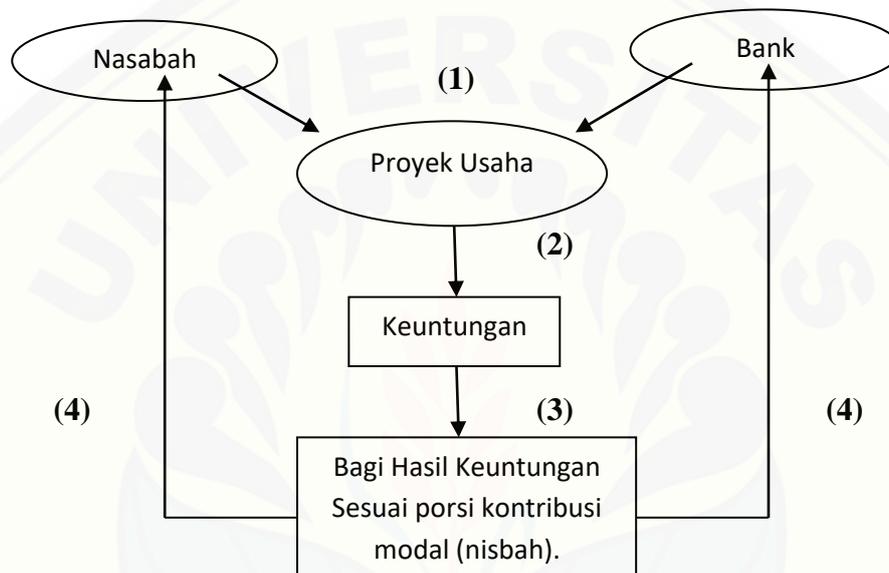
2.5.4 Skema Transaksi Pembiayaan Musyarakah

Menurut Rifqi (2008:321) mekanisme pembiayaan Musyarakah pada Bank Syariah adalah sebagai berikut:

1. Bentuk umum dari usaha bagi hasil musyarakah. Transaksi musyarakah dilandasi oleh adanya keinginan para pihak yang bekerja sama untuk meningkatkan nilai yang mereka miliki secara bersama-sama.
2. Termasuk dalam golongan musyarakah adalah bentuk usaha yang melibatkan dua pihak atau lebih dimana mereka secara bersama-sama memadukan seluruh bentuk sumber baik yang berwujud maupun tidak berwujud.

3. Secara spesifik bentuk kontribusi dari pihak yang bekerja sama dapat berupa dana, barang, perdagangan, kewiraswastaan, dan barang lain yang dapat dinilai dengan uang.
4. Dengan merangkum seluruh kombinasi dan bentuk kontribusi masing-masing pihak dengan atau tanpa batasan waktu menjadikan produk ini sangat fleksibel.

Gambar 2.2 Skema Transaksi Musyarakah



Sumber: Rifqi Muhammad (2008:321)

Berdasarkan gambar 2.2 dapat dijabarkan skema dalam transaksi pembiayaan musyarakah yang dilakukan adalah:

1. Melakukan penggabungan dana proyek antara nasabah dan bank.
2. Menjalankan proyek usaha musyarakah, untuk menghasilkan keuntungan.
3. Keuntungan yang didapat akan dilakukan sistem bagi hasil sesuai nisbah yang disepakati.
4. Penyaluran bagi hasil antara kedua belah pihak.

2.5.5 Perlakuan Akuntansi Musyarakah Pada Perbankan Syariah

Pada PSAK 106 adalah tentang akuntansi musyarakah yaitu:

- Pengakuan dan Pengukuran

Akuntansi untuk mitra aktif

Pada saat akad

1. Investasi musyarakah diakui pada saat penyerahan kas atau asset nonkas untuk usaha musyarakah.
2. Pengukuran investasi musyarakah:
 - a. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang diserahkan; dan
 - b. Dalam bentuk asset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai buku asset nonkas, maka selisih tersebut diakui sebagai selisih penilaian asset musyarakah dalam ekuitas. Selisih penilaian asset musyarakah tersebut diamortisasi selama masa akad musyarakah.
3. Asset nonkas musyarakah yang telah dinilai sebesar nilai wajar disusutkan dengan jumlah penyusutan yang mencerminkan:
 - a. Penyusutan yang dihitung dengan model biaya historis, ditambah dengan;
 - b. Penyusutan atas kenaikan nilai asset karena penilaian kembali saat penyerahan asset nonkas untuk usaha musyarakah.
4. Jika proses penilaian pada nilai wajar menghasilkan penurunan nilai asset, maka penurunan nilai ini langsung diakui sebagai kerugian. Asset nonkas musyarakah yang telah dinilai sebesar nilai wajar disusutkan berdasarkan nilai wajar yang baru.
5. Biaya yang terjadi akibat akad musyarakah (misalnya, biaya studi kelayakan) tidak dapat diakui sebagai investasi musyarakah kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra musyarakah.
6. Penerimaan dana musyarakah dari mitra pasif (misalnya, bank syariah) diakui sebagai investasi musyarakah dan di sisi lain sebagai dana syirkah temporer sebesar:
 - a. Dana dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang diterima; dan
 - b. Dana dalam bentuk asset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan disusutkan selama masa akad atau selama umur ekonomis jika asset tersebut tidak akan dikembalikan kepada mitra pasif.

Selama akad

7. Bagian mitra aktif atas investasi musyarakah dengan pengembalian dana mitra pasif di akhir akad dinilai sebesar:
 - a. Jumlah kas yang diserahkan untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi dengan kerugian (jika ada); atau
 - b. Nilai wajar asset musyarakah nonkas pada saat penyerahan untuk usaha musyarakah setelah dikurangi penyusutan dan kerugian (jika ada).
8. Bagian mitra aktif atas investasi musyarakah menurun dinilai sebesar jumlah kas atau nilai wajar asset nonkas yang diserahkan untuk usaha musyarakah pada awal akad ditambah dengan jumlah dana syirkah temporer yang telah dikembalikan kepada mitra pasif, dan dikurangi kerugian (jika ada).

Akhir akad

9. Pada saat akad diakhiri, investasi musyarakah yang belum dikembalikan kepada mitra pasif diakui sebagai kewajiban.

Pengakuan hasil usaha

10. Pendapatan usaha musyarakah yang menjadi hak mitra aktif diakui sebesar haknya sesuai dengan kesepakatan atas pendapatan usaha, pendapatan usaha untuk mitra pasif diakui sebagai hak pihak mitra pasif atas bagi hasil dan kewajiban.
11. Kerugian investasi musyarakah diakui sesuai dengan porsi dana masing-masing mitra dan mengurangi nilai asset musyarakah.
12. Jika kerugian akibat kelalaian atau kesalahan mitra aktif, maka kerugian tersebut ditanggung oleh mitra aktif.
13. Pengakuan pendapatan usaha musyarakah dapat diketahui berdasarkan laporan bagi hasil atas realisasi pendapatan usaha dari catatan akuntansi mitra aktif yang dilakukan secara terpisah.

Akuntansi untuk mitra pasif

Pada saat akad

14. Investasi musyarakah diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan asset nonkas kepada mitra aktif.

15. Pengukuran investasi musyarakah:

- a. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang dibayarkan; dan
- b. Dalam bentuk asset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat asset nonkas, maka selisih tersebut diakui sebagai:
 - i. Keuntungan tanggungan dan diamortisasi selama masa akad, atau
 - ii. Kerugian pada saat terjadinya.

16. Investasi musyarakah nonkas yang diukur dengan nilai wajar asset yang diserahkan akan berkurang nilainya sebesar beban penyusutan atas asset yang diserahkan, dikurangi dengan amortisasi keuntungan tanggungan (jika ada).

17. Biaya yang terjadi akibat akad musyarakah (misalnya, biaya studi kelayakan) tidak dapat diakui sebagai bagian investasi musyarakah kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra.

Selama akad

18. Bagian mitra pasif atas investasi musyarakah dengan pengembalian dana mitra pasif di akhir akad dinilai sebesar:

- a. Jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi dengan kerugian (jika ada)
- b. Nilai wajar asset musyarakah nonkas pada saat penyerahan untuk usaha musyarakah setelah dikurangi penyusutan dan kerugian (jika ada).

19. Bagian mitra pasif atas investasi musyarakah menurun dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian (jika ada).

Akhir akad

20. Pada saat akad diakhiri, investasi musyarakah yang belum dikembalikan oleh mitra aktif diakui sebagai piutang.

Pengakuan Hasil Usaha

21. Pendapatan usaha investasi musyarakah diakui sebesar bagian mitra pasif sesuai kesepakatan. Sedangkan kerugian investasi musyarakah diakui sesuai dengan porsi dana.
 - Penyajian
22. Mitra aktif menyajikan hal-hal sebagai berikut yang terkait dengan usaha musyarakah dalam laporan keuangan:
 - a. Kas atau asset nonkas yang disisihkan oleh mitra aktif dan yang diterima dari mitra pasif disajikan sebagai investasi musyarakah;
 - b. Asset musyarakah yang diterima dari mitra pasif disajikan sebagai unsur dana syirkah temporer untuk;
 - c. Selisih penilaian asset musyarakah, bila ada, disajikan sebagai unsur ekuitas.
23. Mitra pasif menyajikan hal-hal sebagai berikut yang terkait dengan usaha musyarakah dalam laporan keuangan:
 - a. Kas atau asset nonkas yang diserahkan kepada mitra aktif disajikan sebagai investasi musyarakah;
 - b. Keuntungan tangguhan dari selisih penilaian asset nonkas yang diserahkan pada nilai wajar disajikan sebagai pos lawan (contra account) dari investasi musyarakah.
 - Pengungkapan
24. Mitra mengungkapkan hal – hal yang terkait dengan transaksi musyarakah, tetapi tidak terbatas pada:
 - a. Isi kesepakatan utama usaha musyarakah, seperti porsi penyertaan, pembagian hasil usaha, aktivitas usaha musyarakah, dan lain – lain,
 - b. Pengelola usaha, jika tidak ada mitra aktif,
 - c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK No. 101 tentang penyajian laporan keuangan syaria'ah.

2.6 Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1 Tabel Penelitian Terdahulu

NO	NAMA PENULIS	JUDUL PENELITIAN	VARIABEL	RUMUSAN MASALAH	TUJUAN PENELITIAN	METODE PENELITIAN	HASIL
1.	Shindy Marcela Nasir dan Siswadi Sululing	Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk	<ol style="list-style-type: none"> 1. Akuntansi Murabahah 2. Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah 	Bagaimana akuntansi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk terhadap PSAK 102?	Mengetahui kesesuaian akuntansi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk terhadap PSAK 102.	Deskriptif Kualitatif	Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk telah menerapkan pembiayaan operasional sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu PSAK 102.
2.	Amira Nurlatifah	Perlakuan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau dari PSAK 102 Pada Bank BTN Syariah Surabaya	<ol style="list-style-type: none"> 1. Akuntansi Murabahah 2. Pembiayaan KPR Syariah 3. PSAK 102 	Bagaimana pelaksanaan akad murabahah dan perlakuan akuntansi murabahah terhadap pembiayaan KPR Syariah berdasarkan PSAK 102?	untuk mengetahui dan memahami mengenai mekanisme pelaksanaan akad <i>murabahah</i> serta memberikan penjelasan mengenai perlakuan akuntansi <i>murabahah</i> terhadap	Deskriptif Kualitatif	Bank BTN Syariah belum sepenuhnya menerapkan PSAK 102 tentang akuntansi murabahah. Terdapat ketidaksesuaian pada saat pengakuan dan pengukuran.

					<p>pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR Syariah) dengan jenis KPR Platinum iB berdasarkan PSAK No. 102 tentang akuntansi <i>murabahah</i> yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya.</p>		<p>Namun dalam hal penyajian dan pengungkapan telah sesuai dengan PSAK 102.</p>
3.	Putri Kamilatur Rohmi	Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang	1. Akad Musyarakah Mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah.	Bagaimana implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Lumajang?	Untuk mengetahui implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Lumajang.	Deskriptif Kualitatif	<p>Analisis implementasi akad musyarakah mutanaqishah pada produk KPR Muamalat iB telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008.</p>

4.	Anik Rahayu	Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Muamalat	1. Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah	Bagaimana Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah?	untuk mengetahui serta penerapan akuntansi dalam pemberian KPR menggunakan akad musyarakah mutanaqishah sesuai dengan standar nasional yang telah ditetapkan.	Deskriptif Kualitatif.	Dalam proses perhitungan dan di Bank Muamalat sesuai dengan standar dan ketentuan yang berlaku sesuai dengan peraturan standar akuntansi.
5.	Zubair Hasan	How Islamic is the Diminishing Musharkah Model used for Home Financing?	1. Diminishing Musharkah Model used for Home Financing	Bagaimana Musyarakah Mutanaqishah digunakan untuk pembiayaan rumah?	Untuk mengetahui akad musyarakah mutanaqishah digunakan untuk pembiayaan rumah.	Kualitatif	Ada ketidakcocokan struktur MMP dengan norma syariah dan pemindahan kepemilikan pada pelanggan dalam pembiayaan rumah.

2.7 Kerangka Konseptual

Dalam penelitian ini memilih objek penelitian Bank BTN Syariah Cabang Malang. Di Bank BTN Syariah Cabang Malang terdapat salah satu produk pembiayaan yaitu KPR BTN iB. KPR BTN iB adalah program pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah Cabang Malang untuk pembelian rumah.

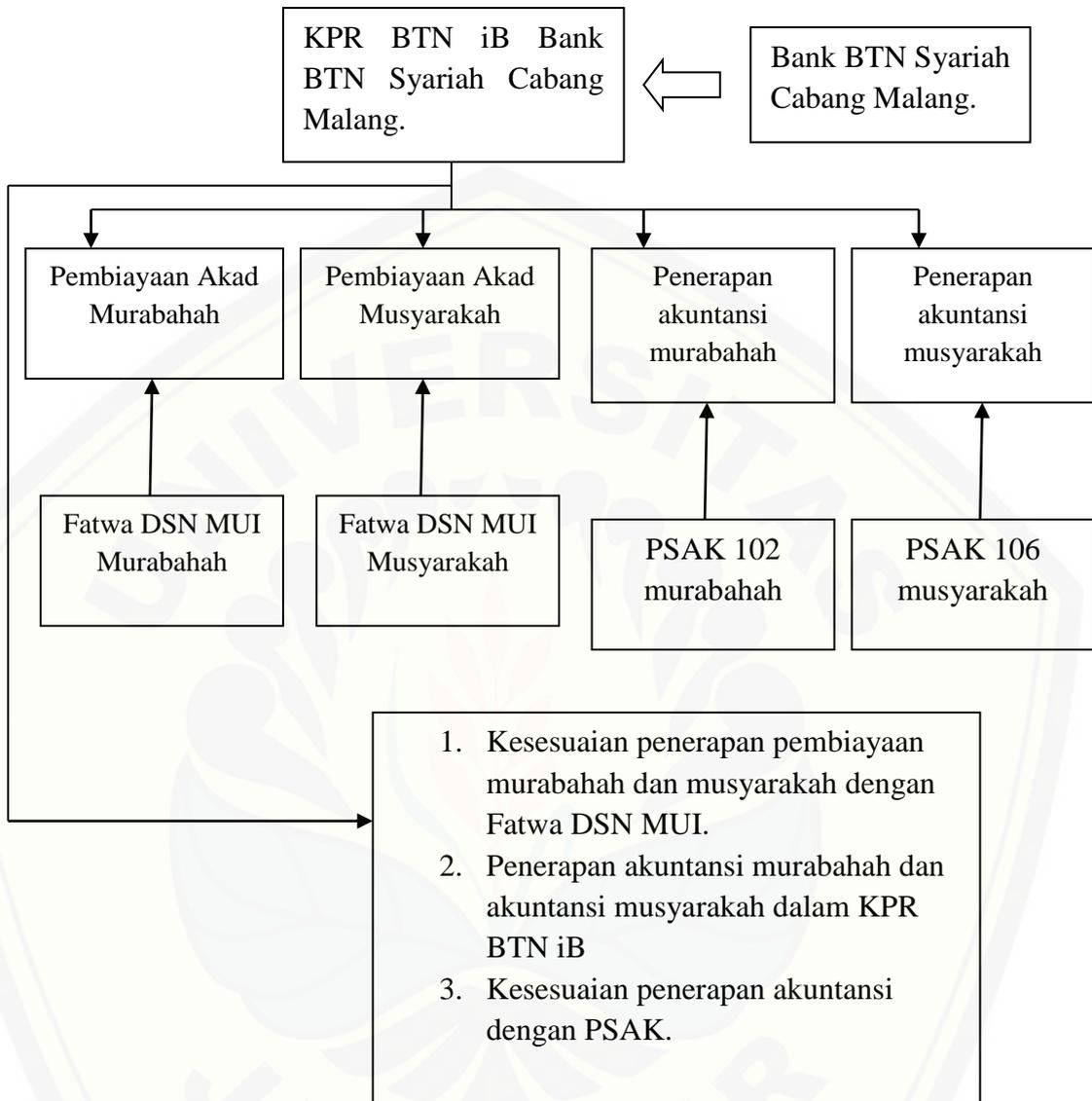
Dalam penelitian ini akan meneliti penerapan KPR BTN iB menggunakan pembiayaan akad murabahah dan pembiayaan akad musyarakah. Pembiayaan akad murabahah akan disesuaikan dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan pembiayaan akad musyarakah akan disesuaikan dengan Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000.

Kemudian dalam hal penerapan akuntansi yang digunakan pada saat program pembiayaan KPR BTN iB dengan akad murabahah dan akad musyarakah dalam penelitian ini, penerapan akuntansi akad disesuaikan dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 untuk Akad Murabahah dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 106 untuk Akad Musyarakah.

Dari pembiayaan KPR BTN iB yang menggunakan akad murabahah dan akad musyarakah yang akan disesuaikan dengan Fatwa DSN MUI, kemudian penerapan akuntansi akad murabahah dan akad musyarakah yang akan disesuaikan dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK):

1. Kesesuaian penerapan pembiayaan murabahah dan pembiayaan musyarakah dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI.
2. Penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah dalam KPR BTN iB.
3. Kesesuaian penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

Gambar 2.3 Kerangka Konseptual



BAB 3. METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor (1975:5) dalam Moleong (1998:3) mendefinisikan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati. Menurut mereka, pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistik (utuh).

Kirk dan Miller (1986:9) dalam Moleong (1998:3) mendefinisikan penelitian kualitatif adalah tradisi tertentu dalam ilmu pengetahuan sosial yang secara fundamental bergantung pada pengamatan pada manusia dalam kawasannya sendiri dan berhubungan dengan orang-orang tersebut dalam bahasanya dan dalam peristilahannya.

Penelitian ini nantinya akan menghasilkan data deskriptif. Dalam penelitian kualitatif akan menganalisis data yang diperoleh dari responden. Baik data dari dokumen, wawancara, atau perilaku nyata. Kemudian data yang sudah diperoleh akan digambarkan dengan deskriptif.

3.2 Sumber Data dan Teknik Pengumpulan Data

3.2.1 Sumber Data

Pemilihan sumber data yang tepat akan membantu peneliti dalam menjawab pertanyaan dalam penelitiannya sekaligus menyelesaikan dengan efisien. Sumber data disini adalah penjelasan dari tempat atau orang dimana data tersebut di peroleh. Dalam penelitian ini sumber data didapat dari:

a. Data Primer

Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diambil dari Bank BTN Syariah Cabang Malang. Data berupa wawancara dengan karyawan bagian akuntansi atau administrasi dan marketing yang terkait dengan akad murabahah dan musyarakah.

b. Data Sekunder

Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku yang berhubungan dengan penelitian ini, dan juga berasal dari peraturan yaitu PSAK dan Fatwa DSN MUI yang berhubungan dengan penelitian ini. Kemudian juga data perusahaan yang berhubungan dengan penelitian ini.

3.2.2 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Efferin, Darmadji, Tan (2004:137) metode pengumpulan data merupakan jembatan yang menghubungkan peneliti dengan dunia sosial yang ditelitinya. Melalui metode yang dipilih, peneliti dapat mengumpulkan berbagai data yang diperlukan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Wawancara

Menurut Narbuko, Achmadi (2010:83) wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan. Wawancara ditujukan untuk mendapatkan data yang berhubungan dengan pengalaman, pemikiran, perilaku, percakapan, perasaan, persepsi seorang responden (Efferin, Darmadji, Tan, 2004:138).

Dalam penelitian ini teknik wawancara yang digunakan adalah wawancara kepada pihak-pihak terkait yang sesuai dengan penelitian. Pihak yang terkait tersebut adalah bagian dalam perusahaan yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Pihak-pihak terkait yang sesuai dengan penelitian dalam Bank BTN Syariah Cabang Malang adalah bagian akuntansi, bagian administrasi, dan bagian marketing. Bagian akuntansi akan menjelaskan tentang perlakuan akuntansi pada transaksi pembiayaan KPR BTN iB yang terjadi di Bank BTN Syariah Cabang Malang. Bagian administrasi akan menjelaskan tentang data pembiayaan KPR BTN iB yang terjadi di Bank BTN Syariah Cabang Malang. Bagian marketing akan menjelaskan tata cara pengajuan pembiayaan KPR BTN iB dan prosesnya hingga pencairan dana pembiayaan.

Wawancara ini dapat digunakan untuk mengumpulkan informasi yang tidak mungkin diperoleh lewat observasi. Melalui wawancara peneliti bisa

mendapatkan informasi yang mendalam sehubungan produk pembiayaan KPR Syariah dengan akad murabahah dan akad musyarakah. Kemudian mendapatkan informasi tentang proses akuntansi berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK).

b. Dokumen

Metode dokumen yang digunakan dalam penelitian ini adalah data yang diambil berupa peraturan-peraturan yaitu PSAK dan Fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan penerapan pembiayaan akad murabahah dan akad musyarakah kemudian yang berkaitan dengan penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah.

3.3 Metode Analisis Data

Menurut Patton (1980:268) dalam Moleong (1998:103) analisis data adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikannya dalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Moleong (1998:103) menyimpulkan bahwa analisis data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola, kategori, dan satu uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Dalam penelitian ini menggunakan analisis deskriptif, dimana peneliti akan menggambarkan dan mendeskripsikan keadaan objek penelitian yang sesungguhnya untuk mengetahui dan menganalisis permasalahan. Kemudian dalam melakukan analisis akan disesuaikan dengan aturan-aturan yang berkaitan dengan objek penelitian dan permasalahan yang ada.

Langkah-langkah analisis data yang akan dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Mereduksi Data

Data yang diperoleh akan dilakukan pemilahan berdasarkan dengan permasalahan, dipilih data yang relevan dan tidak relevan. Peneliti akan mengambil data melalui wawancara dengan karyawan bagian akuntansi atau administrasi dan marketing kemudian akan dilakukan pemilahan.

b. Kategorisasi Data

Berdasarkan data yang sudah dilakukan pemilahan, akan dikelompokkan dengan berdasarkan kepada aspek-aspek yang ada dari masing-masing variabel. Hasil wawancara dengan karyawan akan di kategorisasikan atau dikelompokkan berdasarkan variabel yang ada.

c. Penafsiran Data

Akan dilakukan penyimpulan atau menyimpulkan data yang sudah dihubung-hubungkan antara data yang satu dengan data yang lainnya. Melakukan analisis dengan menyesuaikan penerapan antara akad murabahah dan akad musyarakah dalam pembiayaan KPR Syariah berdasarkan aturan yang ada.

3.4 Keabsahan Data

Pada keabsahan data merupakan standar kebenaran suatu data hasil penelitian yang lebih menekankan pada data/ informasi. Dalam penelitian kualitatif yang diuji adalah datanya. Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti.

Menurut Norman K. Denkin dalam (Pramudito, 2011:35) mendefinisikan triangulasi sebagai gabungan atau kombinasi berbagai metode yang dipakai untuk mengkaji fenomena yang saling terkait dari sudut pandang dan perspektif yang berbeda. Menurutnya, triangulasi meliputi empat hal, yaitu: triangulasi metode, triangulasi antar-peneliti (jika penelitian dilakukan dengan kelompok), triangulasi sumber data, dan triangulasi teori.

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan triangulasi data. Triangulasi data adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembandingan terhadap data itu (Moleang, 1998:178). Sehingga dalam penelitian ini, peneliti akan membandingkan antara hasil wawancara yang di dapatkan dengan dokumen-dokumen yang terkait dan aturan yang terkait. Kemudian akan dilakukan analisis.

3.5 Tahapan Penelitian

3.5.1 Tahap Perencanaan

Di dalam tahap perencanaan, peneliti akan memulai dengan membuat rancangan penelitian, kemudian memilih objek yang akan diteliti. Setelah itu akan menilai keadaan dimana membuat suasana objek penelitian tidak merasa terganggu dengan kehadiran peneliti, karena jika merasa terganggu maka tidak akan mendapat data yang akurat. Setelah itu akan memilih informan sebagai narasumber dalam teknik pengumpulan data.

1. Rancangan penelitian

Penelitian yang akan dilakukan berdasarkan fenomena yang banyak terjadi di masyarakat. Yaitu dengan meneliti perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan rumah yang dikeluarkan oleh bank syariah yang merupakan kebutuhan setiap masyarakat.

2. Pemilihan Objek Penelitian

Objek penelitian yang akan digunakan yang sesuai dalam penelitian ini sudah dipilih yaitu Bank BTN Syariah Cabang Malang.

3. Menilai Keadaan

Dalam tahap menilai keadaan ini sangatlah penting, karena berhubungan dengan suasana perusahaan pada saat melakukan penelitian. Peneliti harus dapat membuat suasana perusahaan tidak terganggu dengan hadirnya peneliti.

4. Memilih Informan

Informan dalam penelitian ini dipilih yang sesuai dengan fokus penelitian. Bagian administrasi, marketing, dan akuntansi dalam perusahaan adalah informan yang akan digunakan sebagai narasumber.

5. Menyusun Daftar Pertanyaan Wawancara

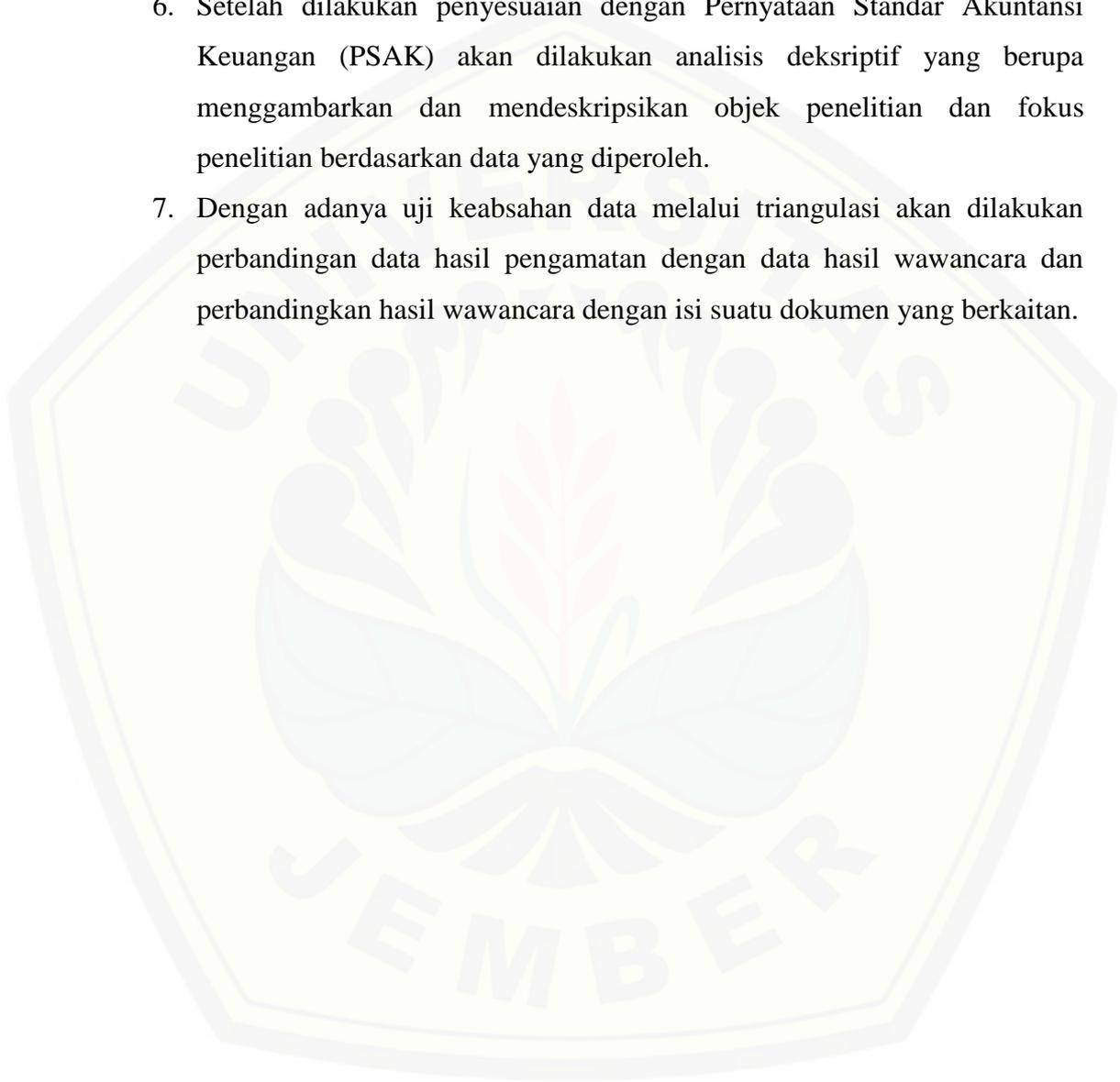
Penyusunan daftar pertanyaan wawancara guna sebagai persiapan ketika terjun di lapangan untuk melakukan penelitian, bahwa daftar pertanyaan yang akan diajukan sudah siap untuk ditanyakan pada narasumber.

3.5.2 Tahap Pelaksanaan Penelitian

Dalam tahap pelaksanaan penelitian ini, peneliti akan melakukan pengumpulan data dan melakukan analisis data kemudian akan dilakukan uji keabsahan data sesuai dengan fokus penelitian. Langkah-langkah dalam tahap ini adalah:

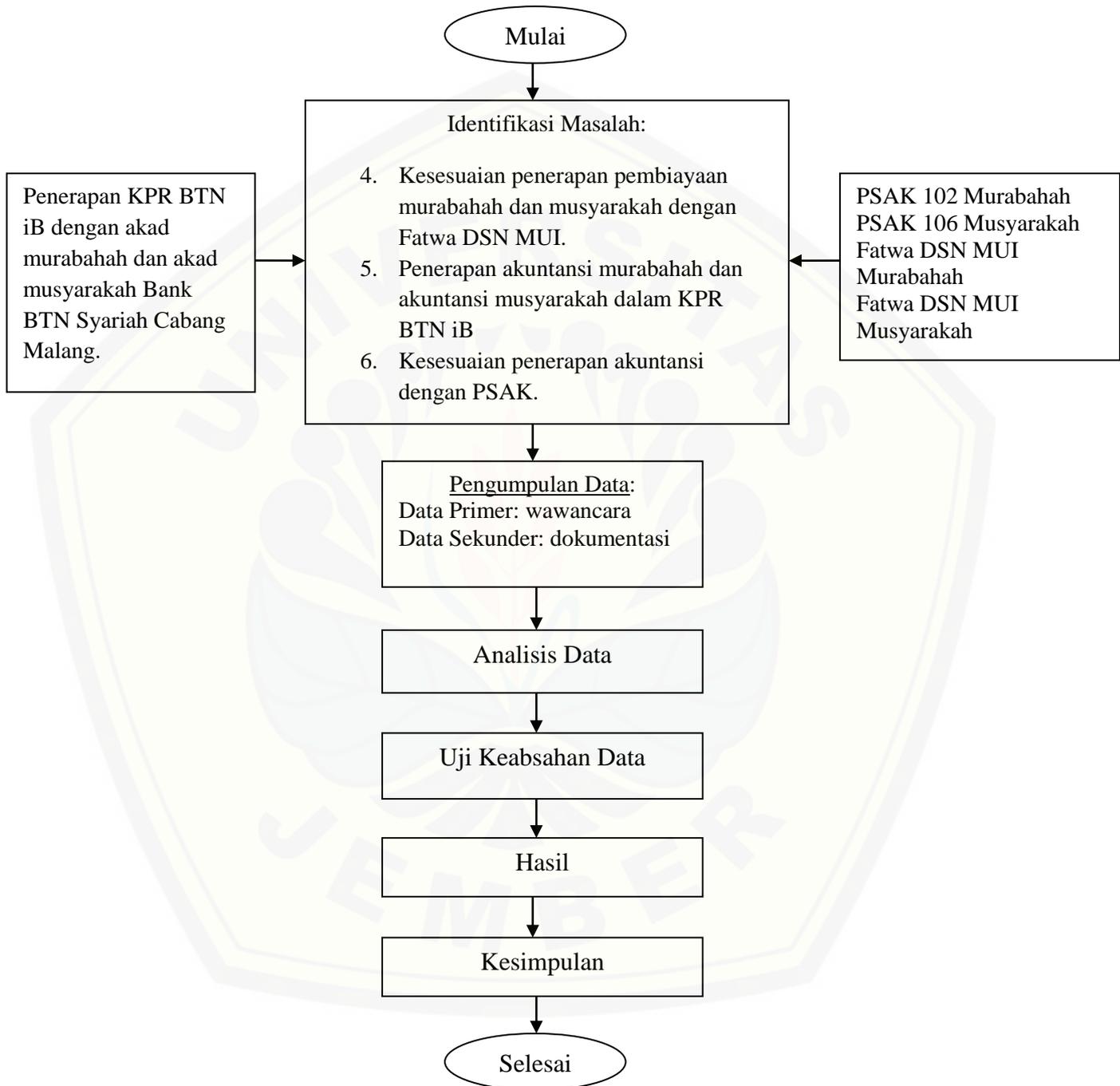
1. Melakukan pengumpulan data primer yang berupa wawancara terhadap karyawan bagian akuntansi atau administrasi dan marketing yang berkaitan dengan fokus penelitian. Wawancara ini berkaitan dengan keterangan dari pihak administrasi dan akuntansi tentang perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan rumah secara syariah dengan akad murabahah dan musyarakah yang dimulai dari awal yaitu pada saat diserahkannya uang muka, pada saat pengadaan barang, pada saat adanya diskon yang diberikan oleh developer, pada saat penyerahan barang, pembayaran angsuran, dan apabila ada denda, dan potongan harga.
2. Melakukan pengumpulan data sekunder yang berupa dokumen peraturan-peraturan yaitu PSAK dan Fatwa DSN MUI yang berkaitan dengan penerapan pembiayaan akad murabahah dan akad musyarakah kemudian yang berkaitan dengan penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah.
3. Setelah terkumpulnya data primer yang berupa wawancara yang berkaitan dengan penerapan akuntansi untuk pembiayaan rumah akan dilakukan analisis data dengan melakukan reduksi data yang akan dilakukan pemilahan berdasarkan data yang relevan dan tidak relevan. Kemudian akan dilakukan kategorisasi data yaitu dari hasil wawancara akan dipilih yang sesuai dengan variabel-variabel. Setelah itu akan dilakukan penafsiran data berupa penarikan kesimpulan antara data yang satu dengan data yang lainnya.
4. Data primer yang berupa wawancara yang sudah terkumpul yang kemudian akan dilakukan analisis disesuaikan dengan berpedoman kepada PSAK 102 untuk Akuntansi Murabahah dan PSAK 106 untuk Akuntansi Musyarakah.

5. Data sekunder juga akan dilakukan kesesuaian dengan PSAK 102 untuk akuntansi murabahah dan PSAK 106 untuk akuntansi musyarakah. Data sekunder ini akan sebagai tambahan dalam pembahasan yang akan dilakukan.
6. Setelah dilakukan penyesuaian dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) akan dilakukan analisis deksriptif yang berupa menggambarkan dan mendeskripsikan objek penelitian dan fokus penelitian berdasarkan data yang diperoleh.
7. Dengan adanya uji keabsahan data melalui triangulasi akan dilakukan perbandingan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara dan perbandingan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.



3.6 Kerangka Pemecahan Masalah

Gambar 3.1 Kerangka Pemecahan Masalah



BAB 5. PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan pada hasil pembahasan penelitian pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

- a) Penerapan pembiayaan murabahah pada Bank BTN Syariah Cabang Malang secara umum sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Hanya beberapa poin yaitu pada saat pembelian barang yaitu pihak bank tidak membeli barang tersebut terlebih dahulu melainkan hanya membiayai. Lalu biaya pada saat pembatalan transaksi setelah akad yang dilakukan oleh nasabah. Kemudian untuk pembiayaan musyarakah secara umum sudah sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang musyarakah. Hanya pada poin pembagian keuntungan dan kerugian kemudian pada pengeluaran biaya operasional yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI.
- b) Penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah pada Bank BTN Syariah Cabang Malang menggunakan acuan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang di dalamnya terdapat pengakuan dan pengukuran, penyajian, pengungkapan. Secara umum penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah KPR BTN iB pada Bank BTN Syariah Cabang Malang sudah sesuai dengan PSAK. Hanya ada beberapa poin yang tidak sesuai.
- c) Pada implementasi akuntansi murabahah KPR BTN iB yang diterapkan Bank BTN Syariah Cabang Malang secara umum sudah sesuai. Hanya ada beberapa poin tentang pengakuan dan pengukuran dalam hal uang muka dan diskon, kemudian dalam hal penyajian piutang jumlah yang disajikan tidak sesuai. Sedangkan pada akuntansi musyarakah terdapat beberapa hal yang tidak sesuai yaitu pengakuan kerugian dan tidak adanya pengakuan piutang bagi hasil.

5.2 Keterbatasan

Keterbatasan pada penelitian ini adalah:

- a) Peneliti hanya dapat mengambil data penerapan akuntansi murabahah dan akuntansi musyarakah dalam KPR BTN iB di Bank BTN Syariah Cabang Malang dari satu informan saja, sehingga tidak dapat melakukan triangulasi untuk uji keabsahan data.
- b) Peneliti hanya berfokus pada satu unit analisis yaitu Bank BTN Syariah Cabang Malang, sehingga tidak dapat membandingkan pembiayaan pada Bank BTN Syariah Cabang Malang dengan bank syariah lain.

5.3 Saran

Saran yang diajukan dalam penelitian ini berdasarkan permasalahan dan keterbatasan yang dialami yaitu:

- a) Karena acuan yang dipakai oleh Bank BTN Syariah Cabang Malang dalam pembiayaan dan penerapan akuntansinya adalah Fatwa DSN MUI dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) seharusnya pihak Bank BTN Syariah Cabang Malang lebih mengikuti acuan tersebut dalam beberapa kegiatan pembiayaannya.
- b) Peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian sejenis diharapkan dapat mendapatkan data dari internal perusahaan tidak hanya satu narasumber, harus lebih banyak agar dapat dilakukan uji keabsahan data dan mendapatkan data dari nasabah bank sehingga dapat mengetahui dengan pasti penerapan pembiayaan dari pihak bank syariah kepada nasabah.
- c) Peneliti selanjutnya yang melakukan penelitian sejenis diharapkan dapat menambah unit analisis untuk membandingkan pembiayaan yang diterapkan pada bank syariah yang satu dengan bank syariah yang lainnya.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmadi, Narbuko. 2010. *Metodologi Penelitian*. Jakarta. PT. Bumi Aksara
- Bank Indonesia. 2013. *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia 04.1 Tentang Akad Murabahah*. Jakarta.
- Bank Indonesia. 2013. *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia 05.2 Tentang Bagi Hasil Musyarakah*. Jakarta.
- Darmadji, Efferin, Tan. 2004. *Metode Penelitian Untuk Akuntansi*. Malang. Bayumedia Publishing
- Dewan Syariah Nasional MUI. FATWA DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 *Tentang Pembiayaan Murabahah*. Jakarta: DSN MUI
- Dewan Syariah Nasional MUI. Fatwa DSN MUI No. 08/DSN-MUI/IV/2000 *Tentang Pembiayaan Musyarakah*. Jakarta: DSN MUI
- Faisol, A. 2016. Analisis Perlakuan Akuntansi Ijarah Produk Pembiayaan Umroh IB Pada PT. Bank Jatim Syariah Cabang Jember. *Skripsi*. Jember: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember
- Hasan, Zubair. 2016. *How Islamic Is The Diminishing Musharkah Model Used for Home Financing*. Turkish Economic Review. Volume 3.
- Hasibuan, M. 2008. *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara
- Moleong, J. L. 1998. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Muhammad, R. 2008. *Akuntansi Keuangan Syariah (Konsep dan Implementasi PSAK Syariah)*. Yogyakarta: P3EI Press
- Nasir, Shindy Marcela dan Sululing, Siswadi. 2015. *Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank*

- Syariah Mandiri Cabang Luwuk*. Jurnal Akuntansi. Vol. 14 (01): hal 109-128.
- Nasir, Sri Salasiah dan Rusydi, Muhammad. 2009. *Perlakuan Akuntansi Murabahah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar*. Jurnal Ekonomi Balance. Vol. 5 (1): hal 29-51.
- Nurlatifah, Amira. 2013. *Perlakuan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK 102 Pada Bank BTN Syariah Surabaya*. Jurnal. Universitas Negeri Surabaya
- Pramudito, B. H. 2013. *Perlakuan Atas Pembiayaan Mudharabah Pada BMT Syariah*. Skripsi. Jember: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Jember
- Rahayu, Anik. 2013. *Akuntansi Akad Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Muamalat*. Jurnal Ilmu & Riset Akuntansi Vol. 2 No. 11
- Rohmi, Putri Kamilatur. 2015. *Implementasi Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah Di Bank Muamalat Lumajang*. Jurnal Iqtishoduna Vol. 5 No. 1
- Sjahdeini, S. R. 2014. *Perbankan Syariah (Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya)*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- Sri Nurhayati, Wasilah. 2013. *Akuntansi Syariah Di Indonesia (Edisi 3)*. Jakarta. Salemba Empat
- Statistik Perbankan Syariah Tahun 2015. (www.ojk.go.id)
- Undang-Undang No.10 Tahun 1998 *Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*.
- Undang-Undang No.21 Tahun 2008 *Tentang Perbankan Syariah*.

Lampiran Daftar Wawancara

Fokus Penelitian : Penerapan Akuntansi Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Dalam KPR BTN iB berdasarkan PSAK
Tempat Penelitian : Bank BTN Syariah Cabang Malang
Waktu Penelitian :
Informan :

I. Umum

1. Bagaimana sejarah singkat Bank BTN Syariah?
2. Apa visi dan misi dari Bank BTN Syariah?
3. Bagaimana struktur organisasi Bank BTN Syariah Cabang Malang?
4. Produk pembiayaan apa saja yang ditawarkan oleh Bank BTN Syariah Cabang Malang? Dan bagaimana cara pemasarannya? Apa saja persyaratannya?
5. Dalam pembiayaan KPR BTN iB, Bank BTN Syariah bertindak sebagai penyedia sewa atau penyewa?
6. Apakah ada biaya tambahan yang dibebankan kepada nasabah selain harga jual dari bank?
7. Pada tahap analisa pemohon itu analisa seperti apa yang dilakukan?
8. Pada persetujuan pembiayaan apakah ada surat-surat yang dikeluarkan? Biaya administrasi kapan dibayarkan?
9. Bagaimana sistem pelunasan pembiayaan pada Bank BTN Syariah Cabang Malang?
10. Bagaimana skema pembiayaan KPR BTN iB secara akad murabahah dan musyarakah pada Bank BTN Syariah Cabang Malang?
11. Standar akuntansi apa yang dipakai pada Bank BTN Syariah Cabang Malang?

II. Murabahah

Pengakuan dan Pengukuran

1. Bagaimana uang muka pada saat transaksi murabahah diakui?
2. Apakah pada produk KPR BTN iB terdapat diskon harga beli dari pemasok? Jika ada bagaimana pengakuannya?

3. Bagaimana pencatatan secara murabahah saat pengakuan piutang?
4. Metode apa yang digunakan untuk mengakui pendapatan? Bagaimana pencatatan secara murabahah pada saat pembayaran?
5. Bagaimana pengakuan pendapatan saat transaksi tunai?
6. Metode apa yang digunakan dalam hal transaksi non tunai? Dan bagaimana pengakuannya?
7. Pada saat apa terjadi potongan pelunasan piutang? Dan bagaimana pengakuannya?
8. Apakah ada denda yang diberikan kepada nasabah jika ada kelalaian dalam membayar? Jika memang ada bagaimana menghitungnya? Dan bagaimana pencatatannya secara murabahah?

Penyajian

1. Bagaimana penyajian uang muka dari nasabah?
2. Bagaimana piutang murabahah disajikan?
3. Bagaimana penyajian ketika ada pembatalan transaksi oleh nasabah?
4. Pada saat marjin murabahah ditanggihkan apakah penyajiannya sebagai pos lawan piutang?
5. Jika terdapat potongan pelunasan, bagaimana penyajiannya?
6. Pada penggunaan metode proporsional bagaimana penyajian pendapatan?
7. Pada saat marjin murabahah diterima bagaimana penyajiannya?
8. Bagaimana penyajian kerugian penurunan nilai murabahah?
9. Bagaimana penyajian denda?

Pengungkapan

1. Bagaimana pengungkapan rincian piutang murabahah dalam berdasarkan jumlah, jangka waktu, jenis valuta, kualitas piutang, jenis penggunaan, sektor ekonomi, dan cadangan kerugian penurunan nilai?
2. Apakah ada pengungkapan jumlah piutang murabahah?
3. Bagaimana pengungkapan kebijakan dan metode akuntansi untuk pengakuan pendapatan, cadangan kerugian penurunan nilai, penghapusan dan penanganan piutang bermasalah?

4. Apakah ada pengungkapan jumlah piutang murabahah yang dibebani sendiri oleh bank maupun bersama-sama dengan pihak lain?

III. Musyarakah

Pengakuan dan Pengukuran

1. Bagaimana pengakuan musyarakah pada saat pencairan pembiayaan musyarakah?
2. Bagaimana pengakuan musyarakah pada saat pencairan bertahap pembiayaan musyarakah?
3. Bagaimana pengakuan jika terjadi kerugian pada saat masa akad?
4. Bagaimana pengakuan keuntungan pembiayaan musyarakah?
5. Bagaimana pengukuran apabila dalam pembiayaan musyarakah terjadi kerugian pada periode sebelumnya?
6. Bagaimana pengakuan keuntungan pembiayaan musyarakah yang telah menjadi hak bank namun belum dibayarkan nasabah?
7. Bagaimana pengakuan jika ada kerugian yang disebabkan oleh mitra musyarakah?
8. Bagaimana pengakuan jika pembiayaan sudah berakhir namun belum diselesaikan oleh nasabah?

Penyajian

1. Bagaimana penyajian pembiayaan musyarakah?
2. Bagaimana piutang bagi hasil disajikan bagi nasabah performing dan non performing?
3. Bagaimana penyajian apabila ada kerugian penurunan nilai pembiayaan?
4. Bagaimana penyajian tagihan kepada nasabah yang diakibatkan kelalaian nasabah?
5. Apabila berakhirnya akad sebelum jatuh tempo dan belum diselesaikan oleh nasabah bagaimana penyajiannya?

Pengungkapan

1. Bagaimana rincian pengungkapan jumlah pembiayaan musyarakah? Apa saja itu?

2. Apakah ada klasifikasi pembiayaan musyarakah?
3. Bagaimana pengungkapan jumlah dan persentase pembiayaan musyarakah?
4. Bagaimana pengungkapan jumlah dan persentase pembiayaan musyarakah yang telah direksturisasi selama periode berjalan?
5. Apakah ada kebijakan manajemen dalam pengendalian resiko?
6. Apakah ada pengungkapan besarnya pembiayaan musyarakah bermasalah dan cadangan kerugian penurunan nilai?
7. Apakah ada pengungkapan kebijakan dan metode yang digunakan dalam pengungkapan musyarakah bermasalah?
8. Bagaimana ikhtisar pembiayaan musyarakah yang dihapus buku? Menunjukkan apa sajakah itu?

Lampiran Daftar Wawancara

Fokus Penelitian : Kesesuaian Pembiayaan Akad murabahah dan akad musyarakah dengan Fatwa DSN MUI
Tempat Penelitian : Bank BTN Syariah Cabang Malang
Waktu Penelitian :
Informan :

I. MURABAHAH

Pertama: Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah.

1. Apakah bank dan nasabah melakukan akad yang bebas riba?
2. Apakah semua barang yang diperjual belikan adalah barang yang halal menurut syariah islam?
3. Berapa besar bank membiayai pembelian barang?
4. Dalam pembelian barang atas nama siapa barang tersebut?
5. Apakah semua hal dalam pembelian barang sudah disampaikan?
6. Dalam penjualan barang apakah beritahukan kepada nasabah harga pokok barang + biaya yang diperlukan?
7. Apakah nasabah membayar harga barang sesuai dengan yang disepakati berikut jangka waktunya?

8. Apakah ada perjanjian khusus untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan barang?
9. Kapan akad jual beli dilakukan jika pembelian barang diwakilkan pada nasabah?

Kedua: Ketentuan Murabahah pada nasabah

1. Dalam pembelian barang, apakah nasabah mengajukan permohonan pada bank?
2. Apakah bank melakukan pembelian terlebih dahulu terhadap barang tersebut?
3. Setelah barang dibeli dan ditawarkan kepada nasabah apakah selalu membuat kontrak?
4. Adakah uang muka yang diminta oleh bank saat menandatangani kesepakatan?
5. Bagaimana jika nasabah batal membeli ?
6. Jika nasabah batal membeli apa yang diminta bank kepada nasabah?
7. Bagaimana jika menggunakan kontrak urbun dalam hal nasabah batal membeli?

Ketiga: Jaminan dalam murabahah

1. Bolehkah memberlakukan jaminan pada nasabah?
2. Dari mana jaminan tersebut diperoleh?

Keempat: Utang dalam murabahah

1. Bagaimana jika dalam masa akad, nasabah menjual barang tersebut pada pihak lain?
2. Apakah ada kewajiban untuk segera melunasi jika nasabah menjual barang tersebut?
3. Bagaimana jika nasabah menderita kerugian dalam menjual barang tersebut ke pihak lain?

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1. Apakah boleh nasabah menunda pembayaran?

2. Bagaimana solusi jika nasabah melakukan penundaan pembayaran dengan sengaja?

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah

1. Bagaimana kebijakan bank jika nasabah dinyatakan bangkrut?

II. MUSYARAKAH

1. Saat ijab dan qabul apakah sesuai dengan syarat yaitu menunjukkan tujuan, penerimaan dan penawaran dilakukan saat kontrak, dan akad dilakukan secara tertulis?
2. Bagaimana persyaratan pihak-pihak yang dapat melakukan kontrak?
3. Dalam hal modal, bagaimana tipe modal yang harus diberikan? Apakah modal tersebut harus berasal dari harta sendiri? Bolehkah meminta jaminan?
4. Bagaimana pembagian partisipasi mitra dalam pembiayaan musyarakah?
5. Bagaimana penerapan keuntungan dan penerapan kerugian?
6. Bagaimana pembebanan biaya operasional? Serta jika ada perselisihan bagaimana penyelesaian yang dilakukan?

HASIL WAWANCARA

Fokus Penelitian : Penerapan Akuntansi Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Dalam KPR BTN iB berdasarkan PSAK
Tempat Penelitian : Bank BTN Syariah Cabang Malang
Waktu Penelitian : 31 Mei 2017
Informan : Eka Chandra Wijaya

I. Umum

1. Untuk sejarah singkat, silahkan liat di web saja dek, sudah ada di sana silahkan kamu ambil saja disana.
2. Untuk visi dan misi nanti saya kirim lewat email.
3. Untuk struktur organisasi nanti saya kirim lewat email juga.
4. Untuk macam-macam produk pembiayaan yang ada disini nanti kamu minta brosur dibawah, disana sudah lengkap semua.
5. Dalam KPR BTN Ib, Bank BTN Syariah cabang Malang bertindak sebagai penjual. Bukan sebagai penyedia sewa.
6. Ada biaya administrasi itu, Kalau biaya ini akan dicatatan sebagai pendapatan untuk biaya administrasi, namun jika untuk biaya notaris dan lain-lain akan dimasukkan ke dalam dana jaminan. Biasanya besarnya itu 7% dari akad.
7. Pada saat analisa itu yang dilihat pertama dari kemampuan orangnya jadi istilahnya *know your customer*, dilihat dulu orangnya seperti apa. Lalu dilihat dari gajinya dia atau pendapatan dia, dari pendapatan dia dibandingkan dengan pembiayaan yang diajukan. Gaji itu tadi ada hitungannya akan dikurangkan dengan biaya hidup, keperluan lain-lain. Kemudian melihat dari BI checking jika customer apakah ada hutang di pihak lain lagi itu nanti akan mengurangi lagi, di BI checking juga keliatan history nasabah, apakah nasabah itu pernah menunggak lama saat hutang itu akan menjadi pertimbangan, kita nggak mau ambil resiko dengan nasabah yang sering seperti itu. Setelah di analisa, nanti bisa kita memberikan rekomendasi pembiayaan yang bisa dikeluarkan. Jika nasabah tidak setuju dengan rekomendasi pembiayaan yang kita berikan, biasanya ada nego lagi dari nasabah. Jika nasabah melakukan nego, kita cek lagi apakah ada pendapatan tambahan, misal ada toko atau salon kita lakukan analisa lagi semuanya dari pendapatan tambahan itu, kita cek pembukuannya, laporan keuangannya kita fotokopi semua bagaimana apakah kira-kira nasabah mampu bayar berapa per bulannya lalu akan dilakukan pengecekan secara langsung ke lapangan ke tempat usahanya dilakukan dokumentasi sebagai bukti.

8. Pada persetujuan pembiayaan ini surat-suratnya dikeluarkan pada saat akad. Jadi ada surat SP3, surat akad, surat notaris, kemudian tanda tangan HT (hak tanggungan). Biaya administrasi juga dibayarkan pada saat akad.
9. Kalau buat sistem pembayarannya lewat setor rekening, nanti langsung dipotong untuk angsuran, jadi per tanggal akad kita mengakuinya. Margin nanti akan masuk pendapatan, kalau pokoknya ya masuk pembiayaan akan mengurangi neraca.
10. Kalau skema secara singkat ya saya jelaskan. Kalau secara murabahah adalah pembiayaan KPR yang dibiayai oleh bank dengan besarnya 80%, sedangkan 20% akan ditanggung oleh nasabah. Jadi nasabah datang ke bank dengan membawa persyaratan yang akan ditentukan menuju bagian financing, disana akan di cek berkas-berkas sudah lengkap apa belum. Kemudian jika sudah di bagian financing akan diarahkan menuju bagian analis. Di bagian analis akan dilakukan analisis apakah nasabah yang bersangkutan bisa dilakukan pembiayaan atau tidak. Kemudian misal nasabah bisa dilakukan pembiayaan akan dilakukan akad wakalah kepada nasabah untuk mewakili kepada bank untuk memilih jenis rumah seperti apa yang diinginkan. Kemudian setelah itu pihak bank akan melakukan kontak dengan developer nantinya akan dilakukan pembiayaan secara murabahah antara nasabah dengan bank. Sekarang yang musyarakah ini singkat, musyarakah ini pembiayaan yang besar terjadi antara bank dengan developer kalau disini. Misal developer punya tanah dan mengajukan pembiayaan kepada bank untuk membangun rumah. Nanti pihak bank akan membiayai untuk pembangunan rumah tersebut dan pihak developer harus menjual rumah tersebut kepada bank.
11. Standart yang dipakai di Bank BTN Syariah Cabang Malang menggunakan PSAK

HASIL WAWANCARA

Fokus Penelitian : Penerapan Akuntansi Akad Murabahah dan Akad Musyarakah Dalam KPR BTN iB berdasarkan PSAK
Tempat Penelitian : Bank BTN Syariah Cabang Malang
Waktu Penelitian : 2 Juni 2017
Informan : Eka Chandra Wijaya

II. Murabahah

Pengakuan dan Pengukuran

1. Kalau disini untuk uang muka tidak ada pencatatan, karena uang muka itu nanti larinya akan ke developer. Jadi uang muka tidak masuk ke pendapatan bank, namun langsung dilarikan ke developer. Nanti akan dijadikan pengurang pembiayaan oleh bank. Uang muka minimal 20% yang harus dibayarkan oleh nasabah.
2. Kalau disini tidak ada diskon, adanya potongan pelunasan. Jadi jika ada nasabah yang akan melunasi akan diberikan potongan pelunasan. Biasanya 1x margin potongannya.
3. Pengakuan awal akuntansi dimulai pada saat akad. Jadi pada saat akad, berkas-berkas langsung dilarikan ke back office kemudian langsung di input. Proses akuntansinya udah jalan langsung neraca piutang pembiayaan itu langsung ditambahkan dengan margin. Jadi diakuinya itu pada saat tanggal akad.
4. Pakai metode proporsional, sama dengan pendapatan itu jadi yang diutamakan itu laba atau pendapatannya bank. Setelah pendapatan bank baru pokok pembiayaannya.
5. Kalau transaksi tunai kan tidak perlu pembiayaan ke bank.
6. Kalau kita pake metode proporsional, jadi margin dulu, pokoknya kecil. Tapi semakin tua pembiayaannya pokoknya semakin besar.
7. Potongan piutang ada, tapi kalau nasabah itu lunas lebih cepat. Jadi jika ada nasabah yang akan melunasi lebih cepat akan diberikan potongan

pelunasan. Biasanya 1x margin potongannya. diakuinya itu pada saat penyelesaian ya.

8. Kalau denda itu ada, tapi kalau syariah kan tidak boleh itu meminta seperti itu. Jadi nanti dimasukkan ke dana non halal. Akan dilarikan ke qardhul hasan ke BAZIZ atau dana kegiatan sosial perusahaan.

Penyajian

1. Kalau di pedoman memang harusnya uang muka itu disajikan jadi liabilitas dan kalau murabahah barang dibeli bank dulu, tapi kalau prakteknya di di perbankan khususnya disini kalau uang muka itu tidak ada di laporan keuangan kita.
2. Jadi piutang ini nanti ya, misal ada nasabah mengajukan pembiayaan 250 juta terus marjinya 100 juta. Berarti nanti penyajiannya itu 350 juta karena pokok + margin. Tapi waktu dicicil angsurannya besarnya margin itu nanti akan berkurang sedikit-sedikit.
3. Waktu ada nasabah yang membatalkan transaksi waktu setelah akad, ya nasabah itu wajib membayar biaya administrasi yang sudah dikeluarkan oleh bank.
4. Penyajian piutang itu kan pokok+margin. Nah nanti kan berkurang dengan adanya margin yang ditangguhkan tersebut. Jadi ya penyajiannya sebagai pos lawan piutang.
5. Pada Neraca Laporan Keuangan, Piutang yang diakui adalah sebesar (Pokok + Margin) dan Margin juga dilaporkan tersendiri dalam pos (Margin yang akan diterima). Posisi pos Margin yg Akan diterima ini sama dengan posisi CKPN yaitu sebagai pengurang Outstanding Piutang. Jika nasabah melakukan pelunasan dipercepat cukup dibayar Sisa Pokok tanpa harus membayar Margin karena posisi Margin sudah Nett di Neraca tanpa harus dilakukan Jurnal Balik. Margin diakui sebagai pendapatan jika nasabah melakukan pembayaran angsuran, jika tidak maka pendapatan margin masih ditangguhkan di posisi neraca.

6. Seperti yang sudah saya jelaskan diatas, Pendapatan Margin diakui sebagai pendapatan jika nasabah melakukan pembayaran angsuran. Jika belum dijalankan maka pos pendapatan margin masih ditangguhkan di posisi Aset neraca dalam.
7. Benar, untuk Pendapatan Margin nasabah Performing benar disajikan dalam Asset Lainnya, sedangkan untuk Non Performing jika sudah Write-Off pendapatan margin disajikan dalam Rekening Administratif.
8. Benar, Lawan pos CKPN langsung terhadap piutang. Kan itu juga mengurangi aset atau laba kalau CKPN.
9. Kalau denda itu ada, tapi kalau syariah kan tidak boleh itu meminta seperti itu. Jadi nanti dimasukkan ke dana non halal. Akan dilarikan ke qardhul hasan ke BAZIZ. Itu juga dapat digunakan untuk mendanai kegiatan sosial perusahaan. Disajikannya jelas sesuai dari sumber dana kebajikan.

Pengungkapan

1. Untuk rincian pengungkapan piutang itu yang terdiri dari jumlah, jangka waktu, jenis valuta, kualitas piutang, jenis penggunaan, sektor ekonomi, dan cadangan kerugian penurunan nilai itu semua ada. Sudah terecord di sistem kita. Itu nanti kan berhubungan dengan laporan ke BI.
2. Kalau pengungkapan jumlah piutang yang diberikan pasti ada.
3. Untuk hal-hal yang disebutkan iya semua diungkapkan. Karena kita punya acuannya, selain itu kan kalau dilaporkan ke Bank Indonesia harus jelas.
4. Kalau untuk point yang ini, saya kurang paham. Menurut saya mungkin itu maksudnya untuk beban yang dikeluarkan bank misalnya untuk lelang, iklan koran, dll. Itu pasti semua di ungkapkan.

III. Musyarakah

Pengakuan dan Pengukuran

1. Kalau musyarakah pengakuannya ya sebesar jumlah yang diberikan. Misal ada pembiayaan 6M, kemudian dicairkan pertama 2M ya pengakuannya sebesar 2M itu dulu, jadi yang sudah dikasih yang diakui. Kalau di akad tertulisnya tetep 6M.

2. Iya kalau pengakuanya bertahap berdasarkan terminnya, besarnya ya yang diberikan. Seperti yang saya jelaskan tadi.
3. Kalau musyarakah ini tidak ada kerugian. Kan sudah ditentukan di awal pakai cash flow. Berapapun kesanggupan nasabah itu sudah ada hitungan untuk pokok dan marjinya.
4. Kalau keuntungan tetap nanti larinya ke pendapatan. Tapi karena di kita menggunakan cashflow jadi berapa besarnya keuntungan tidak kita tetapkan di awal. Ya melihat laporan hasil usaha itu tadi.
5. Kerugian pada periode sebelumnya ini hubungannya ke nasabah dalam hal pembayaran marjin. Jadi jika nasabah membayar dan kurang pada marjinya, periode selanjutnya harus menutupi kekurangannya dulu ya untuk mengurangi cadangan kerugian penurunan nilai itu.
6. kalau disini tidak diakui piutang bagi hasil. Jadi selama belum ada pembayaran dari nasabah ya tidak ada pengakuan yang dilakukan. Kalau terus tidak ada pembayaran kan otomatis mempengaruhi kolektabilitas yang berhubungan dengan cadangan kerugian penurunan nilai.
7. Kerugian bagi bank dalam hal ini jika nasabah tidak membayar angsuran. Hal ini akan berdampak semakin tinggi tingkat Kolektabilitas nasabah, dimana semakin tinggi kolektabilitas nasabah mewajibkan bank untuk membentuk cadangan PPAP/CKPN semakin tinggi yang akan mengurangi laba bagi Bank.
8. kalau sudah waktunya selesai, tapi nasabah masih belum melunasi kewajiban. Kan bisa dikatakan nasabah itu nunggak. Jadi ya tetep harus diakui jadi pembiayaan dan nasabah akan terus ditagih untuk menyelesaikan kewajibannya.

Penyajian

1. sebenarnya penyajiannya sama dengan murabahah, namun yang beda Cuma di penyajian marjin yang tidak dipluskan langsung. Jadi Cuma plafon atau pokoknya saja yang disajikan. Marjin disajikan sendiri di kertas kerja karena diinputnya masih manual berdasarkan casflow tadi.

2. Benar, untuk pendapatan nasabah Performing benar disajikan dalam Asset Lainnya, sedangkan untuk Non Performing jika sudah Write-Off pendapatan margin disajikan dalam Rekening Administratif. Sama seperti murabahah.
3. Benar, CKPN sebagai pos lawan piutang di Neraca posisi aset.
4. Tetap disajikan sebagai bagian dari pembiayaan musyarakah dan tidak akan hilang sampai nasabah melunasi tagihannya kepada bank walaupun sudah di hapus buku.
5. seperti yang saya jelaskan tadi, kalau gitu berarti ada tunggakan dari nasabah dan ada pokok yang belum terbayarkan. Jadi ya tetap disajikan seperti itu sebagai pembiayaan musyarakah.

Pengungkapan

1. Jelas semua harus terperinci. Poin-poin disitu semua akan diungkapkan. Karena rincian itu kan ada hubungannya sama laporan stabilitas moneter keuangan yang nanti akan berhubungan dengan BI checking.
2. Klasifikasi pembiayaan ini ada semua ini, ya seperti rincian pembiayaan tadi. Semua diungkapkan karena kan dilarikan untuk laporan ke BI.
3. Kalau pihak yang berelasi ini sepertinya berhubungan dengan yang berelasi dengan nasabah. Kita Cuma punya struktur nasabahnya bagaimana. Kalau pembagian di nasabah kita tidak ikut-ikut.
4. Kalau ini berhubungan dengan restrukturisasi pengungkapan pasti ada karena ini akan dilaporkan ke BI. Informasi-informasi tentang nasabah kan pasti ada laporannya ke BI.
5. Pengendalian resiko lebih ke agunan. Tapi kalau di kita agunan tidak boleh hanya 100% pasti minta lebih sekitar 120% karena pembiayaan musyarakah ini besar. Pasti ada pengungkapan.
6. Ada kalau pengungkapan itu. Kan itu nanti hubungannya ke laporan PPAP, sekarang jadi CKPN atau cadangan kerugian penurunan nilai.
7. Akan dilakukan pengungkapan. Karena kalau ada pembiayaan yang bermasalah akan terus dilakukan penagihan, tapi jika terus tidak

membayar akan ada penghapusan buku. Penghapusan buku itu yang supaya jelas.

8. Sama dengan sebelumnya diungkapkan supaya jelas, jadi poin-poin tersebut itu diungkapkan semua kan itu menjadi data nasabah kalau nasabah pernah tidak membayar sehingga dilakukan penghapusan buku.

HASIL WAWANCARA

Fokus Penelitian : Kesesuaian Pembiayaan Akad murabahah dan akad musyarakah dengan Fatwa DSN MUI
Tempat Penelitian : Bank BTN Syariah Cabang Malang
Waktu Penelitian : 5 Juni 2017
Informan : Usman Sulung

I. Murabahah

Pertama: Ketentuan Umum murabahah dalam bank syariah

1. Wajib kalau itu.

2. Jelas harus halal. Jangankan barang, orang yang mengajukan pembiayaan kerja di diskotik tidak kita kasih pembiayaan.
3. Membiayai 70% hingga 80% dari harga pembelian rumah.
4. Bank BTN Syariah Cabang Malang tidak membeli rumah terlebih dahulu tetapi membiayai.
5. Pasti diberitahukan karena kalau syariah kan sifatnya keterbukaan.
6. Ya diberitahukan karena sifat keterbukaan itu tadi.
7. Nasabah membayar cicilan sesuai dengan harga rumah yang disepakati selama jangka waktu yang disepakati.
8. Hanya kadang-kadang saja jika dikira penting. Tidak selalu ada.
9. Setelah akad wakalah atau perwakilan.

Kedua: ketentuan murabahah pada nasabah

1. Mengajukan permohonan untuk dilakukan analisis dulu.
2. Tidak membeli, hanya membiayai.
3. Iya harus ada kontrak yang harus dipatuhi.
4. Ada, pada saat akad.
5. Kalau batalnya setelah akad, biaya administrasi harus diganti.
6. Ya mengganti biaya yang dikeluarkan seperti biaya administrasi, dll. Bukan melalui uang muka.
7. Kalau disini tidak pakai kontrak urbun.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah

1. Boleh, karena kita jaminannya adalah sertifikat rumah itu.
2. Ya dari nasabah sertifikat itu kita tahan dulu samapi pembayarannya lunas.

Keempat: Utang dalam murabahah

1. Jika rumah dijual oleh nasabah ke pihak lain saat masa akad, nama bertanggung tetap menjadi nama nasabah sehingga sebaiknya berkewajiban menyelesaikan utangnya pada bank.
2. Oleh pihak Bank BTN Syariah Cabang Malang disarankan untuk melunasi seluruh angsurannya.

3. Ya itu urusan nasabah ya kalau rugi. Utang nasabah harus tetap sesuai dengan kewajiban yang tertulis pada akad.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Musyarakah

1. Akan dilakukan cek terlebih dahulu kenapa menunda. Kalau dirasa masih mampu ya tetap harus melaksanakan kewajibannya.
2. Jika menunda dengan sengaja, pihak Bank BTN Syariah Cabang Malang akan melakukan musyawarah, jika tetap tidak menunaikan kewajiban akan diserahkan ke Kantor Pusat sebelum ke ranah hukum.

Keenam: Bangkrut dalam murabahah

1. Jika nasabah bangkrut dan tidak mampu melunasi maka akan dilakukan lelang berdasarkan kesepakatan.

II. Musyarakah

1. Iya harus seperti itu sesuai dengan semua syarat. Semua dilakukan pada saat kontrak.
2. Sesuai dengan fatwa ya sebagai aturan. Pihak-pihaknya harus sah secara hukum yang jelas.
3. Biasanya berbentuk uang. Iya dari dana sendiri. Kalau jaminan kita meminta jaminan dan lebih besar dari pembiayaan biasanya 120%.
4. Pihak kita sebagai bank dapat dikatakan mitra pasif, yang mengelola semua adalah nasabah.
5. Pendapatan persentase keuntungan sudah dijelaskan pada awal sebelum akad. Maka kedua belah pihak harus mematuhi agar tidak terjadi sengketa. Jika ada kerugian akan dihitung berdasarkan cash flow.
6. Biaya operasional dibebankan pada pembiayaan yang diberikan. Kalau ada perselisihan diselesaikan dengan musyawarah terlebih dahulu. Jika tetap tidak ada keputusan, maka kantor pusat akan menyelesaikan kalau masih belum bisa selesai baru kemudian ke ranah hukum.