

**AKUNTANSI ATAS PEMBIAYAAN RUMAH BERDASARKAN  
PRINSIP *MURABAHAH* DAN *IJARAH MUNTAHIYAH*  
*BITTAMLIK* (IMBT) SUATU TINJAUAN PRAKTIS DAN  
TEORITIS**



DISUSUN OLEH:

NUR ADLIA NAWIR

A 311 07 657

JURUSAN AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR

2011

**Halaman Pengesahan Pembimbing**

**AKUNTANSI ATAS PEMBIAYAAN RUMAH BERDASARKAN  
PRINSIP *MURABAHAH* DAN *IJARAH MUNTAHIYAH*  
*BITTAMLIK* (IMBT) SUATU TINJAUAN PRAKTIS DAN  
TEORITIS**

Skripsi Sarjana Lengkap untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh

Gelar Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Hasanuddin Makassar

Oleh:

**NUR ADLIA NAWIR**  
A 311 07 657

Disetujui Oleh:

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Darwis Said, SE, M.SA, Ak  
NIP. 1966608221994031009

Drs. Muh. Nur Azis, MM  
NIP. 196012311988111004

## ABSTRAK

Nur Adlia Nawir. 2011. *Akuntansi Atas Pembiayaan Rumah Berdasarkan Prinsip Murabahah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT) Suatu Tinjauan Praktis dan Teoritis*. (Dosen Pembimbing : DR. Darwis Said, SE, M.SA, Ak dan Drs. Muh. Nur Azis, MM).

Kata Kunci : *Akuntansi Pembiayaan Rumah, Akad Murabahah, Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*.

Penelitian ini berjudul “Akuntansi Atas Pembiayaan Rumah Berdasarkan Prinsip *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* Suatu Tinjauan Praktis dan Teoritis”, merupakan penelitian mengenai perlakuan akuntansi atas pemberian pembiayaan rumah dengan menggunakan akad *Murabahah* secara praktis dan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* secara teoritis.

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang telah didapatkan, baik dari wawancara maupun studi dokumen, akan dikumpulkan kemudian disusun serta diuraikan gambaran proses kerja dari objek yang diteliti dalam hal ini dikhususkan pada perlakuan akuntansi dari pemberian pembiayaan rumah syariah dengan akad *Murabahah* (jual-beli) secara praktek di lapangan. Setelah itu, penelitian kemudian dilanjutkan pada pengungkapan perlakuan akuntansi pada kasus yang sama namun menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* dimana peneliti meneliti dari tinjauan teoritis.

Penerapan pemberian pembiayaan dengan menggunakan akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Kendari sudah sesuai dengan PSAK 102 Akuntansi *Murabahah*. Bank Muamalat Cabang Kendari menggunakan media *Wakalah* (perwakilan) diawal, dimana nasabah mewakilkan bank untuk membeli sendiri rumah yang mereka inginkan sebelum melakukan perpindahan kepemilikan dengan akad *Murabahah*. Perhitungan margin atas pembiayaan ini menggunakan perhitungan margin efektif, dimana porsi angsuran pokok akan kecil diawal pembayaran angsuran dan nilai marginnya akan besar diawal pembayaran angsuran. Diharapkan penerapan perhitungan margin efektif ini hanya sebagai dasar perhitungan saja. Selain itu, akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)* merupakan akad yang dapat bersaing dengan akad *Murabahah* dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dimana bentuk skim sewa-beli ini cukup memberikan kemudahan kepada nasabah yang ingin memiliki rumah dengan alternatif sewa-beli. Pemilihan akad akan diserahkan sepenuhnya kepada nasabah, dan bank cukup mempertimbangkan kembali skema akad apa saja yang akan mereka tawarkan kepada nasabahnya.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur panjatkan kehadirat Allah SWT atas berkah dan inayah-nya yang memberikan kesehatan, kekuatan dan ketabahan sehingga penulisan skripsi yang berjudul **“Akuntansi Atas Pembiayaan Rumah Berdasarkan Prinsip *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Suatu Tinjauan Praktis dan Teoritis”** dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan dari berbagai pihak, maka tidaklah mungkin terwujud semua usaha dalam rangka menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Segenap jajaran Dekanat beserta staf dan karyawan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan selama penulis menempuh proses perkuliahan sampai pada penyusunan skripsi ini.
2. Bapak DR. Darwis Said, SE, M.SA, Ak dan bapak Drs. Muh. Nur Azis, MM selaku pembimbing skripsi penulis yang telah meluangkan banyak waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
3. Segenap pimpinan dan jajaran serta para staf PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kendari yang telah memberikan waktu dan kesempatan bagi penulis untuk melakukan penelitian.
4. Ibunda Aisyah Madjid yang telah memberikan dorongan dan dukungan moril maupun materil serta doa-doa yang tiada henti dipanjatkan untuk

penulis. Begitu juga kepada kakak-kakakku dan adikku tersayang, Yanie, Ammank, dan Isna.

5. Sahabat-sahabatku, Fitri, Pio, dan Dian yang telah terlibat dalam penyusunan skripsi ini. Dukungan kalian sangat berarti buat penulis. Buat teman-teman jurusan akuntansi angkatan 2007 yang selama ini berjuang bersama penulis baik sewaktu masih mengikuti perkuliahan bersama sampai pada proses penyusunan skripsi ini. Kepada pihak-pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu-satu, terima kasih banyak semua bantuan kalian.

Penulis berharap semoga skripsi ini memberikan manfaat kepada semua pihak dan memberikan informasi yang berguna bagi yang membutuhkan. Penulis menyadari begitu banyak kekurangan dan keterbatasan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, saran dan kritik dari berbagai pihak yang sifatnya membangun sangat diharapkan demi penyempurnaannya.

Makassar, November 2011

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN PENGUJI.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	5
1.3. Batasan Masalah .....	5
1.4. Tujuan Penulisan .....	6
1.5. Manfaat Penulisan .....	6
1.6. Sistematika Penulisan .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	9
2.1. Pembiayaan Rumah Syariah .....	9
2.1.1. Perbedaan KPR dengan Pembiayaan Rumah Syariah .....	10
2.2 Akad <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) .....	11
2.2.1. Pengertian Akad <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) .....	11
2.2.2. Landasan Syariah Akad <i>Murabahah</i> .....	12
2.2.3. Karakteristik Akad <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) .....	18
2.2.4. Skema Alur Pembiayaan Dengan Akad <i>Murabahah</i> (Jual-	

Beli) .....	21
2.2.5 Margin <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) .....	22
2.2.6. Perlakuan Akuntansi <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) Sesuai dengan PSAK 102 Tentang Akad <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) .....	27
2.3. Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) .....	39
2.3.1. Pengertian <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) .....	39
2.3.2. Landasan Syariah <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT)....	40
2.3.3. Karakteristik <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT).....	42
2.3.4. Skema Alur Pembiayaan Dengan Akad <i>Ijarah Muntahiyah         Bittamlik</i> (IMBT) .....	44
2.3.5. Perlakuan Akuntansi <i>Ijarah</i> dan <i>Ijarah Muntahiyah         Bittamlik</i> (IMBT) .....	45
2.4. Kerangka Konseptual .....	52
BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	54
3.1. Tempat Penelitian .....	54
3.2. Jenis Penelitian .....	54
3.3. Sumber dan Jenis Data.....	54
3.4. Teknik Pengumpulan Data .....	55
3.5. Teknik Analisa Data .....	56
BAB IV GAMBARAN UMUM PERUSAHAAN .....	57
4.1. Sejarah Singkat PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk .....	57
4.2. Visi dan Misi PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk .....	59
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....	61
5.1. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kendari .....	61

5.2. Skema Penerapan Akad <i>Murabahah</i> (Jual-Beli) untuk Pembiayaan Rumah .....	64
5.3. Tinjauan Praktis Perlakuan Akuntansi Akad <i>Murabahah</i> (Jual- Beli) untuk Pembiayaan Rumah .....	66
5.4. Akad <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) untuk produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....	81
5.5. Tinjauan Praktis Perlakuan Akuntansi Akad <i>Ijarah Muntahiyah</i> <i>Bittamlik</i> (IMBT) untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah .....	84
BAB VI PENUTUP .....	98
6.1. Kesimpulan .....	98
6.2. Saran .....	99
DAFTAR PUSTAKA .....	102

## DAFTAR GAMBAR

Halaman

	22
Gambar 2.1. Skema aplikasi pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	
Gambar 2.2. Skema aplikasi pembiayaan <i>Ijarah Muntahiyah Bittamlik</i> (IMBT) .....	44
	53
Gambar 2.3. Kerangka Konseptual .....	
Gambar 5.1. Alur Pembiayaan Kepemilikan Rumah Tanpa Pesanan Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> .....	64
Gambar 5.2. Alur Pembiayaan Kepemilikan Rumah Pesanan Menggunakan Akad <i>Murabahah</i> .....	64

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I Daftar Pertanyaan Wawancara

Lampiran II Tabel Angsuran Efektif Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan  
*Akad Murabahah*

Lampiran III Tabel Angsuran Flat Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan  
*Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia saat ini sudah mengalami peningkatan yang cukup pesat dan sudah memiliki tempat yang memberikan cukup pengaruh dalam lingkungan perbankan nasional. Keberadaan perbankan syariah ini dimulai pada saat penerbitan undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, dimana undang-undang ini menjadi pendorong hadirnya sistem perbankan berbasis syariah. Dalam perkembangannya, undang-undang tersebut akhirnya diganti ke dalam undang-undang No. 10 Tahun 1998 yang menerangkan sistem perbankan syariah dengan lebih jelas dibandingkan undang-undang sebelumnya. Dengan diberlakukannya undang-undang tersebut, perbankan di Indonesia dapat memberlakukan *dual banking system* atau sistem perbankan ganda, dimana bank konvensional dapat beroperasi berdampingan dengan bank syariah sebagai suatu unit usaha atau bank syariah yang berdiri sendiri. Namun, hal tersebut belum sepenuhnya mendorong pertumbuhan perbankan syariah yang sebenarnya karena masih terpengaruh kepada sistem perbankan konvensional, sehingga masih sering dipersamakan dengan bank konvensional.

Setelah berjalannya peraturan perbankan yang terakhir, akhirnya diterbitkan undang-undang yang lebih spesifik menerangkan tentang perbankan syariah yaitu undang-undang No. 21 Tahun 2008. Undang-undang ini menjadikan perbankan syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasionalnya. Dengan kehadiran undang-undang ini memicu peluang yang lebih besar yang diberikan kepada masyarakat untuk mendapatkan pelayanan

perbankan sepenuhnya yang sesuai dengan syariat Islam. Salah satunya adalah perbankan syariah menawarkan transaksi yang tidak berlandaskan pada konsep bunga, dapat diharapkan untuk lebih optimal melayani kalangan masyarakat yang belum dapat tersentuh oleh perbankan konvensional, dan memberikan pembiayaan dalam pengembangan usaha berdasarkan sistem syariat Islam.

Menurut Syaikh Mahmud Syalthut (1959) dalam Karim (2010;7) berpendapat bahwa secara terminologi definisi syariah adalah:

“peraturan-peraturan dan hukum yang telah digariskan oleh Allah SWT, atau telah digariskan pokok-pokoknya dan dibebankan kepada kaum muslimin supaya mematuhi, supaya syariah ini diambil oleh orang Islam sebagai penghubung diantaranya dengan Allah SWT dan di antaranya dengan manusia.”

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa syariah merupakan perintah dan larangan yang berbentuk peraturan-peraturan dan hukum yang menjadi pedoman dalam menjalani hidup dan sebagai penghubung antara diri sendiri dengan Tuhan YME serta antara sesama manusia.

Perbankan syariah menjalankan sistem operasionalnya dengan memberlakukan sistem bagi hasil (*profit and lost sharing*) dan berbagi resiko (*risk sharing*) dengan nasabahnya yang memberikan penjelasan atas setiap perhitungan keuangan atas transaksi yang dilakukan sehingga akan meminimalisir kegiatan spekulatif dan tidak produktif. Dalam ajaran Islam, sebuah transaksi yang melibatkan dua orang antara pembeli dan penjual tidak boleh ada yang merasa dirugikan. Keduanya harus dapat saling bekerja sama dan melakukan transaksi sesuai dengan kesepakatan yang menandakan bahwa tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan karena kesepakatan tersebut merupakan sebuah akad (perjanjian) yang telah disetujui bersama.

Dalam hal produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah, produk-produk tersebut sebagian besar memiliki kesamaan dengan yang ditawarkan oleh bank konvensional. Namun, dalam hal penerapannya tentunya berbeda. Hal ini dikarenakan adanya perbedaan prinsip diantara keduanya. Beberapa produk dengan berbagai skim akad ditawarkan oleh bank syariah, diantaranya produk tabungan dengan akad *Wadiah* (titipan), jual-beli dengan akad *Murabahah*, sewa dengan akad *Ijarah*, bagi hasil dengan akad *Mudharabah*, penyertaan dengan akad *Musyarakah*, investasi dengan akad *Mudharabah*, serta produk jasa lainnya.

Dalam layanan perbankan syariah yang berhubungan dengan penyaluran dana seperti pemberian pembiayaan kepada nasabah, dapat dilakukan dengan berbagai bentuk akad sesuai dengan kebutuhan dari nasabah sendiri. Salah satu bentuk pembiayaan yang paling sering diberikan kepada nasabah adalah pembiayaan konsumtif untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dari nasabah. Pembiayaan konsumtif terbagi dalam beberapa macam produk yang dapat dibiayai, mulai dari barang, mobil, barang-barang mewah, sampai kepada kepemilikan rumah. Khusus pada pembiayaan atas kepemilikan rumah atau umumnya dikenal dengan nama KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) untuk lingkungan bank konvensional merupakan salah satu produk yang cukup diminati oleh nasabah bank syariah. Hal ini disebabkan setiap masyarakat tentunya ingin memiliki rumah mereka masing-masing sehingga, produk ini dapat dikatakan sebagai salah satu produk unggulan oleh bank syariah.

Pada penerapan pembiayaan kepemilikan rumah di bank syariah dapat dilakukan dengan berbagai akad, seperti akad jual-beli (*Murabahah*), jual-beli dengan pesanan khusus (*Istishna'*), sewa-beli (*Ijarah Muntahiyah Bittamlik*), dan penyertaan-sewa (*Musyarakah Muntanaqisah*). Pada setiap akad memiliki

karakteristik masing-masing yang menggambarkan kelebihan dan kekurangannya. Pada akad *Murabahah* (jual-beli) dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT/sewa-beli) khususnya, tentu memiliki tata cara dan keunikan masing-masing dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah. Pemberian pembiayaan kepemilikan rumah umumnya menggunakan akad *Murabahah* (jual-beli). Akad *Murabahah* (jual-beli) yaitu akad jual beli barang, dalam hal ini adalah rumah, dimana si penjual menyatakan harga perolehannya dan margin yang diinginkan pada saat penjualan kepada si pembeli atas kesepakatan bersama. Transaksi dengan akad *Murabahah* (jual-beli) ini dapat dilaksanakan dengan berbagai cara yaitu, dapat berbentuk tunai setelah menerima barang, ditangguhkan dengan cicilan setelah penerimaan barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari. Sedangkan, pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) yang pada prakteknya masih jarang digunakan, merupakan pembiayaan yang menggunakan akad sewa-beli dimana nasabah menyewa barang atau dalam hal ini rumah yang pada akhir masa sewanya akan terjadi pengalihan hak kepemilikan rumah. Perpindahan kepemilikan atas rumah dengan akad ini dapat dilaksanakan dengan beberapa cara yaitu dengan hibah atau jual-beli.

Keunikan dalam perjanjian transaksi yang dimiliki oleh kedua akad ini mempengaruhi perlakuan akuntansinya masing-masing. Mulai dari pengakuan, pengukuran, pencatatan, dan pelaporannya. Standar akuntansi 102 tentang akuntansi *Murabahah* (jual-beli) menjadi acuan dari penerapan perlakuan akuntansi menggunakan akad *Murabahah* (jual-beli). Sedangkan, standar akuntansi 107 tentang akuntansi *Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) menjadi acuan dari penerapan perlakuan akuntansi menggunakan akad *Ijarah*

*Muntahiyah Bittamlik* (IMBT). 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, pengukuran harga sewa untuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, pencatatan tiap transaksinya, penyajian laporannya, dan pengungkapan lainnya.

Perbedaan kedua akad ini, baik dari tinjauan praktek dilapangan maupun tinjauan teoritisnya dari prosedur sampai perlakuan akuntansinya menarik untuk diteliti lebih lanjut. Peneliti juga memilih PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Kendari untuk dijadikan objek penelitian untuk tinjauan praktis dari akad *Murabahah* ini. Pemilihan objek pada Bank Muamalat sendiri dikarenakan Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama di Indonesia yang menjadi contoh bagi tumbuhnya perbankan syariah di Indonesia sehingga perlakuan akuntansi syariah yang dipraktekkan juga menjadi acuan bagi bank lain.

Berdasarkan berbagai uraian latar belakang di atas, maka penulis tertarik memilih judul : **“Akuntansi Atas Pembiayaan Rumah Berdasarkan Prinsip *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Suatu Tinjauan Praktis dan Teoritis”**.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Dari beberapa uraian diatas, penulis dapat mengemukakan masalah pokok dalam penulisan skripsi ini, yaitu “Bagaimanakah perlakuan akuntansi atas pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *Murabahah* (jual-beli) dalam tinjauan praktis dan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dalam tinjauan teoritisnya?”

### **1.3 Batasan Masalah**

Peneliti membatasi masalah pada lingkup pengungkapan bagaimana perlakuan akuntansi pemberian pembiayaan rumah dengan akad *Murabahah* dari tinjauan praktis berdasarkan PSAK 102 tentang *Murabahah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* dari tinjauan teoritis berdasarkan PSAK 107 tentang *Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik* serta fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai salah satu pedoman operasional bank syariah.

### **1.4 Tujuan Penulisan**

Tujuan penulisan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan perlakuan akuntansi dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah* (jual-beli) secara praktek di lapangan dan bagaimana perlakuan akuntansi dengan kasus yang sama dengan *Murabahah* menggunakan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) secara teoritis.

### **1.5 Manfaat Penulisan**

Pelaksanaan penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat bagi peneliti maupun tempat atau perusahaan yang menjadi objek penelitian. Oleh karena itu, terdapat beberapa manfaat yang diharapkan dari penelitian ini. Adapun manfaat penelitian yang diharapkan adalah sebagai berikut:

1. Penulis

Penelitian ini diharapkan dapat mengembangkan pengetahuan penulis yaitu dengan memadukan pengetahuan yang terdapat pada perusahaan dan pada teori yang didapatkan di bangku kuliah berkenaan dengan akuntansi syariah pada khususnya. Selain itu penulis juga dapat lebih mengetahui perbedaan aplikasi perbankan syariah dengan

perbankan konvensional khususnya dalam pemberian pembiayaan kepemilikan rumah atau kredit kepemilikan rumah (KPR).

## 2. Perusahaan

Sebagai sumber informasi bagi lembaga-lembaga terkait tentang metode penerapan pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Murabahah* (jual-beli) dari segi perlakuan akuntansinya dan bagaimana penerapan perlakuan akuntansi untuk pembiayaan kepemilikan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) secara teoritis.

## 3. Lingkungan

Penelitian dalam skripsi ini juga diharapkan dapat menjadi salah satu bahan bacaan untuk menambah pengetahuan mengenai konsep, sistem perlakuan akuntansi dengan transaksi pemberian pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *Murabahah* (jual-beli).

### **1.6 Sistematika Penulisan**

Bab I, merupakan pendahuluan yang mencakup latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II, merupakan landasan teori yang berisikan tentang teori-teori yang relevan dan mendasari penulisan skripsi, diantaranya berisi tentang pembiayaan rumah syariah, akad *Murabahah* (jual-beli), akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

Bab III, merupakan metodologi penelitian yang berisi penjelasan tentang jenis penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data, teknik analisa data.

Bab IV, merupakan gambaran umum perusahaan yang berisi sejarah singkat perusahaan beserta visi dan misi.

Bab V, merupakan pembahasan atas hasil penelitian untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan sebelumnya. Bab ini berisi penjelasan singkat tentang produk pembiayaan kepemilikan rumah di Bank Muamalat Cabang Kendari, skema penerapan akad *Murabahah* untuk pembiayaan rumah, perlakuan akuntansi pembiayaan rumah dengan akad *Murabahah* secara praktek di lapangan, akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) untuk pembiayaan rumah, dan perlakuan akuntansi pembiayaan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) secara teoritis.

Bab VI, merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran atas penelitian yang telah dilakukan. Kesimpulan berisi hasil dari uraian praktek perlakuan akuntansi pembiayaan rumah dengan akad *Murabahah* (jual-beli) dan perlakuan akuntansi pembiayaan rumah dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) secara teoritis. Saran yang akan diberikan berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dimana saran tersebut mengenai perlakuan akuntansi akad *Murabahah* (jual-beli) secara praktis di lapangan dan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) secara teoritis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pembiayaan Rumah Syariah**

Pembiayaan rumah syariah merupakan salah satu produk perbankan syariah yang identik dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari perbankan konvensional. Pembiayaan rumah syariah sendiri merupakan pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabahnya untuk memiliki rumah idaman mereka. Walaupun identik, KPR di bank konvensional dengan pembiayaan rumah syariah di bank syariah memiliki perbedaan.

Menurut Herutomo (2010;93), KPR sendiri merupakan, “kredit untuk membiayai properti. Objek KPR tersebut menjadi objek yang dibeli, dibiayai oleh bank, dan jaminan untuk mengamankan kredit tersebut. Tujuan kredit ini membeli properti dengan tujuan konsumsi.” Dari pengertian ini, sepintas kredit dan pembiayaan merupakan hal yang sama, namun keduanya memiliki arti yang berbeda dalam fungsi penggunaannya oleh orang yang menerima dana. Menurut Gozali (2005;18) “kredit di bank konvensional identik dengan meminjamkan uang dan mengambil keuntungan dengan cara membungakan uang yang dipinjam tersebut. Tentunya hal ini bertentangan dengan kaidah Islam seperti yang sudah dijelaskan. Oleh karena itu, bank syariah tidak menggunakan istilah ‘kredit’ melainkan istilah ‘pembiayaan’. Bank syariah meniadakan transaksi ini dan mengubahnya menjadi pembiayaan, di mana bank tidak meminjamkan uang tetapi membiayai keperluan nasabahnya.” Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa kredit merupakan transaksi uang antara bank dengan nasabah, dimana hal tersebut

dilarang dalam ajaran syariat Islam. Sesuai dengan syariat Islam, transaksi uang memiliki indikasi merugikan bagi nasabah sendiri, alasannya karena transaksi uang tersebut merupakan transaksi dimana nasabah diberikan pinjaman sejumlah uang ditambah bunga untuk memenuhi keinginannya tanpa ada pemantauan lebih lanjut dari bank sendiri tentang kegunaan uang tersebut. Sebaliknya, pembiayaan pada bank syariah tidak mengandung transaksi uang. Hal dibuktikan dengan praktek bank syariah yang tidak memberikan sejumlah uang kepada nasabahnya, tetapi memberikan pembiayaan terhadap apa yang dibutuhkan nasabahnya dibawah pemantauan perkembangan oleh bank atas pembiayaan yang telah diberikan demi menjaga hak dan keadilan diantara bank dengan nasabah.

### **2.1.1 Perbedaan KPR dengan Pembiayaan Rumah Syariah**

Produk KPR biasa di bank konvensional dengan pembiayaan rumah syariah di bank syariah memiliki perbedaan diantara keduanya. Salah satu perbedaan yang paling mendasar diantara keduanya adalah perbedaan akad. Menurut Gozali (2005:33), “berbeda akad tentunya berbeda pula konsekuensinya antara KPR konvensional dan pembiayaan rumah dari bank syariah. Pada KPR konvensional, transaksinya adalah bank meminjamkan uang kepada konsumen, dan konsumen harus mengembalikannya dengan cara mencicil pokok utang dan ditambah dengan bunga selama jangka waktu tertentu. Kebanyakan KPR konvensional memiliki suku bunga yang mengambang (*floating rate*), bukan suku bunga tetap (*fixed rate*), biasanya hanya untuk beberapa tahun pertama saja, selanjutnya dapat berubah setidaknya setiap setahun sekali. Jika di tengah jalan suku bunga bank ternyata naik, biasanya bank juga akan menaikkan suku bunga KPR.

Otomatis cicilan yang harus dibayar juga akan naik sesuai dengan kenaikan suku bunga tersebut. Sementara itu, dalam akad jual-beli pada bank syariah, harga sudah ditetapkan pada awal dan tidak dapat diubah-ubah di tengah jalan. Demikian juga jika akadnya adalah sewa menyewa, harganya sudah ditetapkan diawal”.

Kesimpulannya bahwa KPR konvensional memberikan kredit berupa pinjaman uang kepada nasabahnya, sedangkan pembiayaan rumah syariah melakukan pembiayaan terhadap rumah yang diinginkan oleh nasabahnya atau dengan kata lain tidak ada transaksi uang yang diberikan kepada nasabah. Perbedaan lainnya terletak pada sistem pengambilan keuntungannya. Pada bank syariah mengambil keuntungan dari margin atas penjualan atau pembiayaan rumah syariah yang telah disepakati bersama oleh nasabah diawal akad, sedangkan bank konvensional mengambil keuntungan dari bunga KPR yang telah ditentukan oleh bank.

## **2.2 Akad *Murabahah* (Jual-Beli)**

Salah satu akad yang digunakan untuk beberapa produk penyaluran dana adalah *Murabahah* (jual-beli). Bank syariah menyalurkan dananya untuk membantu atau memperlancar para nasabahnya yang kurang memiliki dana namun ingin memiliki suatu barang. Prinsip akad *Murabahah* ini adalah perpindahan kepemilikan barang dimana keuntungannya ditentukan diawal menjadi bagian dari harga jual barang.

### **2.2.1 Pengertian Akad *Murabahah* (Jual-Beli)**

*Murabahah* (*Al-bai' bi tsaman ajil*) merupakan transaksi jual-beli yang

dilakukan pembeli dan penjual, dalam hal ini nasabah dengan bank, dimana terjadi perpindahan kepemilikan barang dan harga jual dari barang terdiri atas harga perolehan barang dan margin keuntungan yang disepakati bersama.

Beberapa ahli mendefinisikan *Murabahah* (jual-beli), sebagai berikut:

1. Menurut Karim (2010; 113):

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

2. Menurut Muhammad (2009; 42)

*Murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Dari kedua pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akad *Murabahah* (jual-beli) memiliki dua unsur penting didalam melakukan transaksinya yaitu adanya tambahan margin dan harga perolehan barang yang diberitahukan kepada pembeli. Harga jual kepada pembeli terdiri atas harga perolehan ditambah margin yang telah diputuskan oleh bank. Kesepakatan antara dua belah pihak atas harga jual barangnya sangat penting, karena dalam syariat Islam tidak boleh ada satu pihakpun yang merasa dirugikan atas transaksi tersebut.

### **2.2.2 Landasan Syariah Akad *Murabahah***

Landasan syariah dari akad *Murabahah* (jual-beli) ini dapat dilihat pada surah Al-Baqarah (2;233) dan Al-Hadist Rasulullah Muhammad SAW dalam Syafi'I (2001;102):

“...Allah telat menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba  
...”

**(Al-Baqarah: 275)**

Berikut landasan dari Al-Hadist:

*Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah saw. bersabda, "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual."*

(HR Ibnu Majah)

Selain landasan syariah yang berasal dari Al-Quran dan Al-Hadist, bank syariah dalam melaksanakan produk *Murabahah* ini juga berpedoman kepada fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Berikut beberapa fatwa-fatwa DSN dalam Rifqi (2008;159-165).

**Fatwa DSN No.: 04/DSN-MUI/IV/2000** tentang *MURABAHAH*. Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

**Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:**

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah 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 hutang.
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 mewakilkan 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 perjanjian 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 perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli 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 : Hutang dalam Murabahah:**

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang 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 hutangnya 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 hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh meperlambat pembayaran angsuran atau meminta keringanan itu diperhitungkan.

**Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:**

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi

Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:**

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

**Fatwa DSN No: 13/DSN-MUI/IX/2000** tentang **UANG MUKA DALAM MURABAHAH**. Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

**Pertama : Ketentuan Umum Uang Muka:**

1. Dalam akad pembiayaan *Murabahah*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad *Murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut,
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

**Kedua :**

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Fatwa DSN No: 16/DSN-MUI/IX/2000** tentang **DISKON DALAM MURABAHAH**. Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

**Pertama : Ketentuan Umum:**

1. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli *Murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam jual beli *Murabahah* LKS mendapat diskon; kerana supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

**Kedua:**

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka

penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Fatwa DSN No: 17/DSN-MUI/IX/2000** tentang **SANKSI ATAS NASABAH MAMPU YANG MENUNDA-NUNDA PEMBAYARAN**. Beberapa ketentuan yang diatur dalam fatwa ini, antara lain sebagai berikut:

**Pertama : Ketentuan Umum:**

1. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
4. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.

**Kedua :**

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

**Fatwa DSN No: 23/DSN-MUI/III/2002** tentang **POTONGAN PELUNASAN DALAM MURABAHAH**. Ketentuan umum yang diatur dalam fatwa ini adalah:

1. Jika nasabah dalam transaksi *Murabahah* melakukan pelunasan pembayaran lebih awal atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

**Fatwa DSN No: 46/DSN-MUI/II/2005** tentang **POTONGAN TAGIHAN MURABAHAH**. Ketentuan umum yang diatur dalam fatwa ini adalah Potongan Tagihan *Murabahah* dapat diberikan dengan ketentuan :

- a. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *Murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- b. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS.
- c. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

**Fatwa DSN No: 47/DSN-MUI/II/2005** tentang **PENYELESAIAN PIUTANG MURABAHAH BAGI**

### **NASABAH YANG TIDAK MAMPU MEMBAYAR.**

Ketentuan umum yang diatur dalam fatwa ini adalah bahwa LKS boleh melakukan penyelesaian *Murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek *Murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

### **Fatwa DSN No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang PENJADUALAN KEMBALI TAGIHAN MURABAHAH.**

Ketentuan umum yang diatur dalam fatwa ini adalah bahwa LKS boleh melakukan penjadualan kembali (*rescheduling*) tagihan *Murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- b. Pemebebanan biaya dalam proses penjadualan kembali adalah biaya riil;
- c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

**Fatwa DSN No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang KONVERSI AKAD MURABAHAH,** Ketentuan konversi akad LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak menyelesaikan/melunasi pembiayaan *Murabahah*-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif dengan ketentuan :

- a. Akad *Murabahah* dihentikan dengan cara:
  - i. Obyek *Murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
  - ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
  - iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*;
  - iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
- b. LKS dan nasabaha eks-*Murabahah* tersebut dapat membuat akad baru dengan akad :
  - i. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* atas barang tersebut dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 Tentang *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*;

- ii. *Mudharabah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/200 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*; atau
- iii. *Musyarakah* dengan merujuk kepada fatwa DSN no. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.

### **2.2.3 Karakteristik Akad *Murabahah* (Jual-Beli)**

Pembiayaan *Murabahah* (jual-beli) ini dilakukan antara bank syariah dengan nasabahnya, dimana bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dari suatu barang/benda/sesuatu yang dapat dijual yang halal dalam syariat Islam dan nasabah sebagai pembelinya. “Sesuai PSAK 102 tentang *Murabahah* (jual-beli), *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *Murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *Murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan psanannya. Jika aset *Murabahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *Murabahah* pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad”. (Rifqi,2008;166-167)

Jenis *Murabahah* di atas terbagi karena adanya berbagai macam bentuk transaksi yang bisa digunakan dalam menerapkan akad ini. Dengan akad *Murabahah* berdasarkan pesanan, maka penjual dalam hal ini bank harus melakukan pengadaan barang sendiri tanpa pesanan yang sesuai dengan keinginan nasabahnya sendiri, artinya bank hanya menyediakan barang tanpa arahan langsung dari nasabah atau ia membeli hanya berdasarkan keinginan

sendiri untuk mengadakan persediaan saja. Sedangkan, jika dalam bentuk pesanan, bank akan lebih terarah sesuai dengan pesanan nasabahnya sendiri. Namun, kekurangan dari pesanan mengikat ini, apabila penurunan nilai terhadap aset yang telah dibeli terjadi sebelum diserahkan kepada pembeli, maka akan ditanggung oleh penjual.

“Dalam PSAK 102 juga disebutkan bahwa, pembayaran *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli tetapi pembayaran dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Akad *Murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *Murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. Harga yang disepakati dalam *Murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *Murabahah* maka potongan itu merupakan hak pembeli. Sedangkan diskon yang diterima setelah akad *Murabahah* disepakati maka sesuai dengan yang diatur dalam akad, dan jika tidak diatur dalam akad maka potongan tersebut adalah hak penjual. Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain meliputi:

- a. Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
- b. Diskon biaya asuransi dari perusahaan dalam rangka pembelian barang;
- c. Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang”. ((Rifqi,2008; 167).

Penetapan harga ini sangat fleksibel. Bank dituntut harus jujur dalam penetapannya. Mulai dari harga perolehan barangnya sampai diskon yang didapatkan bank sesuai dengan kondisi pada saat terjadi. Dengan kejujuran bank ini, diharapkan bahwa nasabah dan bank tidak ada salah satu pihakpun yang merasa dirugikan karena persetujuan ini diharuskan berdasarkan kesepakatan bersama.

Karakteristik lainnya dalam PSAK 102 disebutkan bahwa, “penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *Murabahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual. Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *Murabahah* jika akad *Murabahah* disepakati. Jika akad *Murabahah* batal, uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian sesuai dengan kesepakatan. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli” (Rifqi,2008;167-168). Agunan dan uang muka merupakan titipan pembeli yang umumnya diminta oleh bank untuk tanda keseriusan dari pembeli. Bank memberlakukan hal seperti ini untuk mendapatkan keyakinan dari pembeli bahwa apabila terjadi suatu masalah dikemudian hari, maka tindak lanjutnya akan berhubungan dengan agunan ataupun uang mukanya.

Hal terakhir yang dikemukakan dalam PSAK 102 mengenai karakteristik *Murabahah* ini yaitu, “jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *Murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, penjual berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut

didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan. Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *Murabahah* jika pembeli:

- a. Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
- b. Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

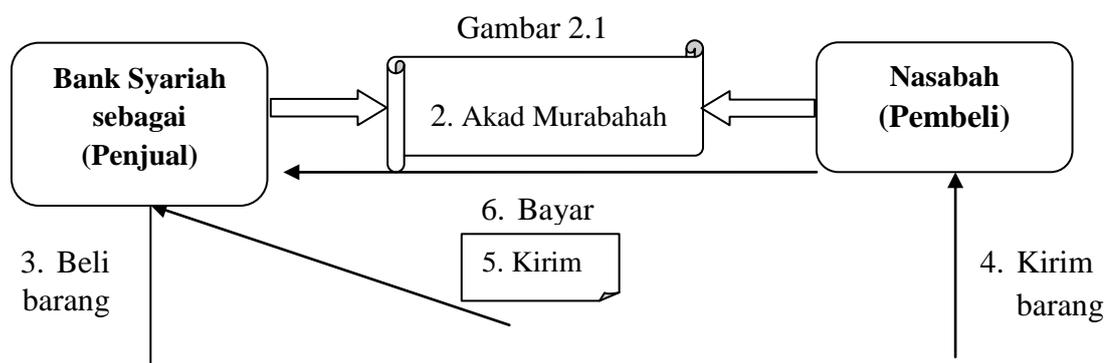
Sedangkan, penjual boleh memberikan potongan dari total piutang *Murabahah* yang belum dilunasi jika pembeli:

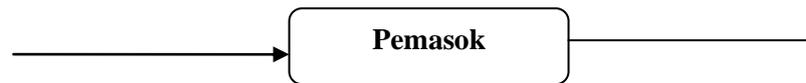
- a. Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau
- b. Mengalami penurunan kemampuan pembayaran". (Rifqi,2008;168)

#### 2.2.4 Skema Alur Pembiayaan Dengan Akad *Murabahah* (Jual-Beli)

Alur pembiayaan akad *Murabahah* (jual-beli) memiliki beberapa unsur didalamnya, yaitu Bank Syariah sebagai penjual, nasabah sebagai pembeli, pemasok sebagai rekan kerja sama bank untuk mendapatkan barang yang diinginkan oleh nasabah, serta akad *Murabahah* sendiri dan beberapa dokumen yang digunakan untuk pelaporan antara bank dan pemasoknya atas barang yang dibelinya.

Secara umum, aplikasi pembiayaan *Murabahah* (jual-beli) dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut:





Sumber : "Akuntansi Perbankan Syariah, Teori dan Praktek Kontemporer" oleh Yaya (2009;185).

transaksi Alur transaksi *Murabahah* (jual-beli) dilakukan sebagai berikut:

"*Pertama*, dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran per bulan; *Kedua*, bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang murabahah. Apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad murabahah. Isi akad murabahah setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun murabahah dipenuhi dalam transaksi jual-beli yang dilakukan; *Ketiga*, setelah akad disepakati pada murabahah dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada pemasok. Akan tetapi, pada murabahah tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada pemasok dalam murabahah dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian barang tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank; *Keempat*, barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantara oleh pemasok kepada nasabah pembeli; *Kelima*, setelah menerima barang, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati."

#### 2.2.5 Margin *Murabahah* (Jual-Beli)

Bank syariah dalam menjalankan operasionalnya dalam hal melakukan transaksi dengan akad *Murabahah* merupakan usaha untuk mendapatkan keuntungan. Pada dasarnya bank syariah menjalankan operasional perusahaannya bukan hanya menjalankan jasa titipan (*Wadiah*) dan jasa-jasa lainnya demi kesejahteraan dan saling tolong-menolong. Bank syariah juga menjalankan kegiatan bisnis yang sesuai dengan syariat islam, yaitu kegiatan bisnis yang memberikan keuntungan sesuai dengan syariat islam yang memperhitungkan beberapa hal, mulai dari awal transaksi yang

harus diyakini tidak ada unsur-unsur haram dari pandangan islam sampai dari keadilan yang dirasakan pihak nasabah sendiri.

“Metode perhitungan keuntungan/margin pun dapat ditentukan oleh bank sendiri sesuai dengan keputusan internal bank. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul, dan saran Tim ALCO Bank Syariah. Penentuannya harus mempertimbangkan margin keuntungan rata-rata bank syariah lain sebagai kompetitor langsung, tingkat suku bunga bank konvensional sebagai kompetitor tidak langsung, target bagi hasil kompetitif yang diharapkan dapat diberikan pada pihak ketiga, biaya yang dikeluarkan oleh bank yang langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga, dan biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak langsung terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga” (Karim, 2010;280-281). Oleh karena itu, adanya penentuan margin yang berbeda tiap bank syariah sehingga adanya persaingan antara bank syariah dalam lingkungannya sendiri.

“Bank syariah menetapkan keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan yang berbasis *Natural Certainty Contracts* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembiayaan *Murabahah*, *Ijarah*, *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, *Salam*, dan *Istishna*’. Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari dan perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan. Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran.

Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad *Murabahah, Salam, Istishna'*, dan *Ijarah* disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada *plafond* atau batas pembiayaan, yakni dalam perjanjian pembiayaan". (Karim, 2010;279-280).

Seperti telah disebutkan di atas bahwa, dalam penentuan margin keuntungan dapat dilakukan per hari atau per bulan yang umumnya di bayarkan oleh nasabah dengan angsuran. Angsuran dalam hal ini adalah pengembalian yang telah diperjanjikan diawal akad atau transaksi atas pembiayaan yang diberikan oleh bank. Penentuan jumlah angsuranpun tergantung dari jangka waktu dan pemilihan metode penentuan margin keuntungan. Metode penentuan margin terbagi beberapa jenis yaitu, metode margin flat, metode margin efektif, dan metode margin annuitas. Penggunaan penentuan margin ini menurut syariat harus bersifat tetap atau *Flat*, namun dalam Yaya (2009;187) dinyatakan bahwa "dalam diskusi ekonomi syariah, pembolehan konsep anuitas hanya digunakan sebagai dasar perhitungan margin. Setelah margin ditentukan, nilai margin tersebut bersifat tetap dan tidak berubah kendati terjadi keterlambatan pembayaran oleh nasabah. Hal ini juga disebutkan dalam PSAK 102 bahwa akad murabahah memperkenankan penawaran harga yang berbeda dengan cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan". Jadi kesimpulannya, teknis perhitungan bisa menggunakan metode efektif ataupun annuitas yang pada akhirnya nilai tersebut akan bersifat tetap.

Berikut rumus penentuan margin flat, efektif, annuitas menurut Ismail (2010: 194-198):

(i) *Flat Rate*

“*Flat rate* merupakan metode pembebanan suku bunga kredit rata setiap kali angsuran, atau total angsuran pokok maupun angsuran bunga sama setiap kali angsuran atau setiap bulan. Perhitungan angsuran per bulan dalam metode *flat rate* dapat dirumuskan sebagai berikut :

$$A = \frac{M + (M \times i \times t)}{N}$$

Keterangan :

A = Angsuran per bulan  
M = Jumlah kredit  
i = Bunga per tahun  
t = Jangka waktu kredit (dalam tahun)  
N = Jangka waktu kredit (dalam bulan)

(ii) *Annuity*

*Annuity* atau anuitas merupakan perhitungan bunga dengan mengalikan persentase bunga dikalikan dengan saldo akhir pinjaman secara tahunan dibagi menjadi 12 bulan. Dalam metode *Annuity* ini, total angsuran per tahun akan sama, sementara pokok angsuran dan angsuran bunga akan berubah. Angsuran pokok akan meningkat setiap tahun dan angsuran bunga akan menurun, karena bunga dihitung dari saldo akhir kredit. Besarnya angsuran dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$A = \frac{M \times i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

Keterangan :

A = Total angsuran per tahun  
M = Jumlah kredit  
i = Bunga per tahun  
t = Jangka waktu kredit (dalam tahun)  
Ab = Total angsuran per bulan

$$Ab = \frac{A}{12}$$

(iii) *Effective Rate*

*Effective Rate* merupakan beban bunga efektif yang ditanggung oleh debitur. Perhitungan bunga efektif berasal dari persentase bunga dikalikan saldo akhir pinjaman setelah dikurangi angsuran pokok. Perhitungan angsuran pokok per bulan berasal dari jumlah angsuran total dikurangi dengan angsuran bunga. Dalam metode *Effective Rate*, total angsuran akan sama setiap bulan, akan tetapi angsuran pokok akan meningkat dan angsuran bunga akan menurun. Jumlah angsuran per bulan dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut :

$$A = \frac{M \times i}{1 - (1+i)^{-n}}$$

Keterangan :

A = Total angsuran per tahun

M = Jumlah kredit

i = Bunga per bulan

t = Jangka waktu kredit (dalam bulan)”

$$\text{Angsuran Marjin} = i \times M$$

“Untuk angsuran pokok bulan t dihitung dari angsuran per bulan – Margin bulan t dan Saldo pokok piutang bulan I dihitung Jumlah pembiayaan bulan lalu – Angsuran pokok bulan I” (Yaya, 2009:214).

## **2.2.6 Perlakuan Akuntansi *Murabahah* (Jual-Beli) Sesuai dengan PSAK 102 Tentang Akad *Murabahah* (Jual-Beli)**

Perlakuan akuntansi merupakan cara dari proses akuntansi dilakukan mulai dari proses identifikasi, pengukuran, pencatatan, hingga pelaporan atas kegiatan keuangan perusahaan. Pada dasarnya proses akuntansi keuangan biasa dengan akuntansi syariah memiliki kesamaan, karena akuntansi syariah juga berkiblat dari akuntansi keuangan biasa. Hanya saja terdapat beberapa

tambahan yang dipergunakan proses akuntansi syariah karena terdapat beberapa prinsip-prinsip syariat Islam yang menuntut adanya penambahan cara perlakuan akuntansinya.

Standar akuntansi yang digunakan pada beberapa akad atau skim transaksi syariah juga terbagi-bagi. Pada transaksi dengan akad *Murabahah* (jual-beli) mengacu pada PSAK 102 tentang akuntansi *Murabahah*. Di dalam PSAK 102 ini menjelaskan tentang perlakuan akuntansi atas *Murabahah* seperti, pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapannya. Berikut pencatatan akuntansi dengan akad *Murabahah* dalam Yaya dkk, (2009;190-204).

1. Saat negosiasi

“Pada waktu negosiasi, bank syariah tidak melakukan jurnal apapun mengingat negosiasi tersebut memiliki implikasi terhadap posisi keuangan bank syariah. Dalam proses negosiasi ini, bank dengan nasabah menegosiasikan tentang barang yang diinginkan oleh nasabah, harga, dan hal-hal lain menyangkut kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai transaksi yang akan dijalankan nanti. Hal ini merupakan komponen penting sebelum melakukan transaksi, karena kesepakatan bersama merupakan hal yang penting menurut syariat Islam.

2. Pengakuan uang muka

Berdasarkan PSAK 102 paragraf 30 disebutkan bahwa uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang

diterima. Dalam praktik perbankan, terdapat tiga macam alternatif mekanisme perlakuan uang muka, yaitu:

- (i) Mendebit langsung uang muka yang disepakati tersebut.

Alternatif mendebit langsung rekening nasabah sebesar uang muka yang disepakati ini merupakan contoh yang digunakan dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah (PAPSI). Sekiranya yang digunakan adalah kebijakan pendebitan langsung untuk mengakui adanya uang muka, saldo rekening nasabah langsung berkurang sebesar nilai uang muka yang disepakati. Jurnal yang dicatat adalah rekening tabungan *Mudharabah* (db) dan uang muka (kr)\*. (Keterangan: \*Uang muka disajikan dalam neraca pada bagian kewajiban. db = Debet, kr = Kredit).

- (ii) Memblokir rekening nasabah sebesar nilai yang disepakati.

Pada praktik pemblokiran rekening, bank tidak melakukan penjurnalan. Uang yang terdapat dalam rekening tabungan nasabah masih utuh tanpa dikurangi oleh bank. Hanya saja dengan adanya pemblokiran tersebut, nasabah hanya dapat mengambil sebagian tabungannya saja hingga menyisakan dana minimal sebesar nilai uang muka yang disepakati. Sekiranya akad murabahah jadi disepakati, maka dana tabungan nasabah akan ditarik oleh bank sebesar pemblokiran nilai uang muka, sebagai pengurang piutang atau harga jual.

(iii) Uang muka dipegang dan dibayar langsung oleh nasabah kepada pemasok.

Pada perlakuan uang muka yang dipegang dan dibayar langsung oleh nasabah kepada pemasok, bank tidak melakukan jurnal terhadap uang muka yang dipegang oleh nasabah tersebut. Dalam hal ini, akad jual beli tetap dinyatakan sebesar nilainya, tetapi untuk kepraktisan akuntansi, dalam buku bank dicatat sebesar nilai pembiayaan ditambah margin dengan memberi keterangan bahwa uang muka sudah dibayar langsung oleh nasabah kepada pemasok tanpa melalui bank.

### 3. Pembelian barang pesanan

Pembelian barang pesanan dapat dilakukan dengan dua alternatif, yaitu (1) bank membeli sendiri barang yang dipesan; dan (2) bank mewakilkan kepada nasabah pembeli membeli barang yang dipesan atas nama bank syariah.

Alternatif pembelian sendiri oleh bank merupakan contoh yang digunakan dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah (PAPSI). Dalam pembelian sendiri oleh bank dapat dilakukan dengan membeli secara tunai kepada pemasok dengan mencatat, persediaan aset murabahah (db) dan kas/rekening nasabah-pemasok (kr). Alternatif kedua membeli secara kredit kepada pemasok dimana bank mencatat, persediaan aset *Murabahah* (db) dan utang pada pemasok (kr). Selanjutnya, jurnal pada saat

pelunasan utang pemasok adalah utang pada pemasok (db) dan kas/rekening pemasok (kr).

4. Saat akad murabahah tidak jadi disepakati

Berdasarkan PSAK 102 paragraf 7 disebutkan bahwa murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat untuk pembelian barang yang dipesannya. Hal ini menunjukkan jika kontrak murabahah tersebut tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesan, maka pembeli dapat membatalkan pembeliannya. Selanjutnya, berdasarkan PSAK 102 paragraf 30 disebutkan bahwa jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual. Jurnal yang dicatat oleh bank adalah uang muka (db) dan pendapatan operasional serta kas (kr).

5. Saat akad murabahah disepakati

Pada saat akad murabahah jadi disepakati terdapat beberapa transaksi yang perlu dicatat, yaitu:

(i) Pencatatan penjualan murabahah

Berdasarkan PSAK 102 paragraf 22, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Adapun jurnalnya adalah piutang murabahah (db) dan persediaan aset murabahah serta margin murabahah yang ditangguhkan (kr). (Keterangan: Margin murabahah yang ditangguhkan, disajikan di neraca sebagai pengurang piutang murabahah.

Cara penyajiannya sama dengan penyajian akumulasi depresiasi aset tetap. Margin murabahah yang ditanggihkan akan berkurang apabila telah jatuh tempo atau dibayar).

(ii) Pencatatan uang muka sebagai pelunasan murabahah

Berdasarkan PSAK 102 paragraf 30, disebutkan bahwa jika barang jadi oleh pembeli (akad jual beli disepakati), uang muka diakui sebagai pembayaran piutang. Pengakuan uang muka sebagai bagian pelunasan piutang murabahah dilakukan sesuai dengan metode pencatatan uang muka sebelum akad murabahah disepakati. Pengakuan uang muka sebagai bagian pelunasan piutang murabahah dilakukan sesuai dengan metode pencatatan uang muka sebelum akad murabahah disepakati yaitu:

- *Alternatif 1* jika uang muka didebit langsung dari rekening sebesar yang disepakati. Untuk alternatif ini, jurnal pengakuan uang muka sebagai bagian pelunasan piutang murabahah adalah uang muka (db) dan piutang murabahah (kr).
- *Alternatif 2* jika rekening diblokir sebesar uang muka yang disepakati. Dalam hal ini, pemblokiran hanya dilakukan hingga akad disepakati. Selanjutnya pada saat akad disepakati, bank mendebit rekening nasabah dan menjadikannya sebagai bagian dari pelunasan piutang. Jurnal yang digunakan untuk mendebit rekening nasabah

adalah rekening nasabah (db) dan piutang murabahah (kr).

- *Alternatif 3* jika uang muka dipegang dan dibayarkan sendiri oleh nasabah kepada pemasok. Dalam praktik perbankan, sebagian besar bank syariah menggunakan alternatif ketiga. Transaksi ini biasanya didahului dengan pembelian barang dengan mewakili kepada nasabah pembeli. Karena uang muka dipegang oleh nasabah pembeli, uang yang diserahkan pada nasabah pembeli hanyalah sebesar pembiayaan oleh bank. Jurnal yang digunakan untuk mencatat adalah piutang wakalah (db) dan rekening nasabah (kr). Pada saat nasabah menyerahkan barang, bank melakukan jurnal persediaan aset murabaha(db) dan piutang wakalah (kr). (Catatan : dengan demikian, jurnal saat penjualannya adalah piutang murabahah (db) dan persediaan aset murabahah serta margin murabahah yang ditangguhkan (kr).

(iii) Pencatatan biaya-biaya yang ditanggung nasabah

Sehubungan dengan pembiayaan yang diberikan, pada umumnya bank membebankan beberapa jenis biaya kepada nasabah. Biaya-biaya tersebut adalah biaya administaris, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi. Perhitungan biaya administrasi yang dikenakan pada nasabah dihitung berdasarkan persentase tertentu terhadap jumlah pembiayaan. Dalam praktik, bank syariah menerapkan biaya administrasi

yang beragam, biaya materai ditentukan berdasarkan jumlah materai, dan biaya notaris didasarkan pada kebijakan notaris yang digunakan bank syariah. Pencatatannya adalah rekening nasabah (db) pendapatan administrasi, persediaan materai, rekening notaris, rekening perusahaan asuransi (kr).

6. Pembayaran angsuran dan pengakuan keuntungan murabahah

Pengakuan keuntungan murabahah dibedakan berdasarkan waktu pelunasan piutang murabahah, yaitu dalam masa satu tahun atau lebih. Jika murabahah dilakukan secara tunai atau tangguh yang tidak melebihi satu tahun, maka keuntungan murabahah dilakukan secara tunai [PSAK 102 paragraf 23 (a)]. Jika murabahah dilakukan dalam transaksi tangguh lebih dari satu tahun, terdapat beberapa alternatif metode pengakuan yang sesuai dengan karakteristik resiko dan upaya transaksi murabahahnya [PSAK 102 paragraf 23 (b)]. Beberapa metode tersebut adalah sebagai berikut:

- (i) Keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah. Metode ini diterapkan untuk murabahah tangguh yang risiko penagihan kas dari piutang murabahah dan beban pengelolaan piutang serat penagihannya relatif rendah. Jurnal saat akad disepakati adalah piutang murabahah (db) dan persediaan aset murabahah serta pendapatan margin murabahah (kr). Jurnal saat pembayaran angsuran oleh nasabah adalah kas/rekening nasabah (db) dan piutang murabahah (kr).

- (ii) Keuntungan diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah. Metode ini diterapkan untuk transaksi murabahah tangguh yang risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga. Jurnal saat akad disepakati dan jurnal pada saat pembayaran angsuran oleh nasabah sama dengan metode (i). Jurnal saat pembayaran angsuran terakhir oleh nasabah dapat dicatat sebagai berikut: kas/rekening nasabah dan margin yang ditangguhkan (db) sedangkan piutang murabahah dan pendapatan margin (kr).
- (iii) Keuntungan diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih. Metode ini diterapkan untuk transaksi murabahah tangguh dimana 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.

Pada praktik di bank untuk penerapan PSAK 102 paragraf 23(b) butir (i) sampai (iii) terkait dengan risiko adalah dengan melakukan pengukuran risiko pembiayaan sejak awal pembiayaan diberikan. Secara umum, risiko pembiayaan dapat dinilai dari mitigasi yang dilakukan bank, yaitu *credit scoring* dan agunan. *Credit scoring* mengukur risiko dari profil nasabah dan dibuat spesifik sesuai produk bank yang bersangkutan. Sedangkan,

agunan dapat berupa deposito atau emas yang digunakan sebagai mitigasi risiko yang mengurangi risiko pembiayaan menjadi nihil.

Dalam perbankan, praktik akuntansi yang cenderung digunakan dalam hal pengakuan keuntungan adalah alternatif yang terdapat pada paragraf 23 (b) butir (ii), yaitu pengakuan keuntungan proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih. Hal ini disebabkan karena nasabah cenderung melunasi piutang dalam jangka waktu lebih dari satu tahun.

Pola pembayaran angsurannya pun terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu :

- (i) Pembayaran angsuran pada waktu tanggal jatuh tempo. Untuk pola ini, bank mencatat kas/rekening nasabah dan margin murabahah yang ditangguhkan (db) serta piutang murabahah dan pendapatan margin murabahah (kr). (Catatan: margin murabahah yang ditangguhkan dilaporkan di neraca sebagai pengurang piutang murabahah. Dalam laporan keuangan syariah semua piutang murabahah net telah dikurangi terlebih dahulu dengan margin murabahah yang ditangguhkan. Akan tetapi terkadang, bank tidak mengeksplisitkan adanya akun margin murabahah yang ditangguhkan. Selain itu juga, pendapatan margin murabahah dilaporkan di laporan laba rugi pada bagian pengelolaan dana sebagai mudharib. Jika pendapatan margin murabahah telah berwujud kas, maka jumlah tersebut dapat diikutsertakan

dalam perhitungan bagi hasil dengan nasabah penghimpunan dana yang menggunakan akad mudharabah.

- (ii) Pembayaran angsuran dilakukan setelah tanggal jatuh tempo tanpa dikenakan denda. Untuk pola ini, bank mencatat beberapa jurnal yaitu: pada saat jatuh tempo, bank mencatat dua pasang jurnal, yaitu piutang murabahah jatuh tempo dan margin murabahah yang ditangguhkan (db) serta piutang murabahah dan pendapatan margin murabahah-akrual (kr). Selanjutnya, pada saat pendebitan rekening nasabah, bank mencatat kas/rekening nasabah dan pendapatan margin murabahah-akrual (db) serta piutang murabahah jatuh tempo dan pendapatan margin murabahah (kr). Dalam praktik perbankan, beberapa bank belum mengakui pendapatan margin murabahah akrual tersebut sebagai pendapatan untuk dilaporkan dalam laporan laba rugi. Akan tetapi, tetap dilaporkan dalam neraca seperti halnya margin murabahah ditangguhkan sebagai pengurang piutang.
- (iii) Pembayaran angsuran dilakukan sebagian pada waktu tanggal jatuh tempo dan sebagian lagi setelah jatuh tempo tanpa dikenakan denda. Dalam kondisi ini, bagian angsuran piutang yang belum dibayar berubah menjadi piutang murabahah jatuh tempo. Adapun jumlah margin murabahah yang ditangguhkan sebagian berubah menjadi pendapatan margin sebesar proporsional terhadap jumlah yang dibayar dan sebagian lagi berubah menjadi pendapatan margin murabahah

akrual sebesar proporsional terhadap jumlah yang belum dibayar. Jurnal pada saat jatuh tempo terbagi dua, yaitu: (a) kas/rekening nasabah dan piutang murabahah jatuh tempo (db) serta piutang murabahah (kr); (b) margin murabahah yang ditangguhkan (db) dan pendapatan margin murabahah serta pendapatan margin murabahah-akrual (kr).

- (iv) Pembayaran angsuran dilakukan setelah tanggal jatuh tempo dengan pengenaan denda keterlambatan. Bank syariah diperkenankan mengenakan denda pada nasabah yang memiliki kemampuan untuk membayar angsurannya, tetapi sengaja menunda-nunda pembayarannya. Berdasarkan PSAK 102 paragraf 29 disebutkan bahwa denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan. Bank dapat mencatat pengakuan denda dengan jurnal rekening nasabah (db) dan rekening dana kebajikan (kr) sebesar persentase denda yang telah ditentukan oleh bank.
- (v) Pembayaran untuk melunasi piutang lebih awal dari waktu yang ditentukan (pelunasan dini). Bagi bank syariah, pelunasan lebih awal merupakan hal yang sangat baik karena mengurangi beban pengawasan dan administrasi di masa depan. Oleh karena itu, biasanya bank memberikan potongan atas pelunasan tersebut. Dalam praktik perbankan, besar/kecilnya potongan oleh bank mempertimbangkan jenis pembiayaan dan jangka waktu. Terdapat dua metode pemberian potongan pelunasan piutang, yaitu: (a) potongan

diberikan pada saat pelunasan. Jurnal yang perlu dibuat adalah jurnal pelunasan piutang (kredit sebesar nilai piutang), pembebanan rekening nasabah (debit rekening sebesar sisa piutang dikurangi potongan yang diberikan bank), dan pemberian potongan (debit margin murabahah yang ditanggungkan dan jurnal pengakuan pendapatan murabahah kas; (b) potongan diberikan setelah pelunasan. Jurnal yang perlu dibuat adalah jurnal pemberian potongan setelah pelunasan adalah penerimaan pelunasan piutang dengan debit rekening sebesar piutang yang akan dilunasi dan kredit rekening piutang, pengakuan pendapatan margin murabahah kas, pengakuan potongan dengan cara *me-reverse* sebagian pendapatan margin atau mengakui potongan sebagai beban. Selain dengan cara *me-reverse* sebagai pendapatan margin, alternatif lain untuk pengakuan potongan adalah dengan mengakui potongan sebagai beban dengan jurnal beban potongan murabahah (db) dan kas/rekening nasabah (kr)".

### **2.3 Akad Ijarah Muntahiyah Bittamlik (IMBT)**

Salah satu akad yang digunakan untuk beberapa produk penyaluran dana adalah *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT). Bank syariah mendapatkan keistimewaan karena memiliki produk penyewaan barang/jasa yang tidak terdapat di bank konvensional, karena penyewaan tersebut ditangani tersendiri oleh perusahaan *Leasing*. Prinsip syariah mengizinkan praktek penyewaan ini oleh bank syariah.

### 2.3.1 Pengertian Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

*Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) merupakan produk penyaluran dana bank syariah dengan sistem sewa-beli. Produk ini merupakan turunan dari produk *ijarah* (sewa biasa). Beberapa ahli mendefinisikan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), sebagai berikut:

1. Menurut Syafi'i (2001;118):

*Al-Ijarah Al-Muntahia Bit-Tamlik* adalah sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.

2. Menurut Karim (2010;149):

*Al-Bai' wal Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) merupakan rangkaian dua buah akad, yakni *al-Bai'* dan akad *Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT), dimana *al-Bai'* merupakan akad jual-beli, sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah di akhir masa sewa.

3. Dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah di Indonesia

(PAPSI) (2003, III.9.1):

*Ijarah Muntahia Bittamlik* (IMBT) merupakan perjanjian sewa suatu barang antara *lessor* (pemilik obyek sewa) dengan *lessee* (yang menyewa obyek sewa) yang diakhiri dengan perpindahan hal milik obyek sewa.

Dari beberapa pengertian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) adalah perjanjian antara pemilik suatu obyek sewa dengan penyewa atas perpindahan manfaat suatu barang atau jasa dengan jangka waktu tertentu dan menerima imbalan atas penyewaan tersebut serta pada akhir masa sewa terjadi perpindahan kepemilikan kepada penyewa. Perpindahan kepemilikan dari pemilik obyek sewa kepada penyewa ini dapat

dilakukan dengan jual-beli atau dihibahkan langsung kepada penyewa tergantung dari kondisi yang ada.

### **2.3.2 Landasan Syariah Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)**

Landasan syariah dari produk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) ini dapat dilihat pada surah Al-Baqarah: 233 dan Al-Hadist Rasulullah Muhammad SAW dalam Rifqi (2008;358):

Dan, jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, tidak dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

**(Al-Baqarah: 233)**

Dari surah diatas dapat disimpulkan bahwa Allah SWT mengajarkan kita untuk memberikan pembayaran atau dalam hal ini upah yang pantas atas jasa yang diterima. Berikut landasan dari Al-Hadist:

Diriwayatkan dari Ibnu Abbas bahwa Rasulullah saw. bersabda, “Berbekamlah kamu, kemudian berikanlah olehmu upahnya kepada tukang bekam itu.”

**(HR Bukhari dan Muslim)**

Dari Ibnu Umar bahwa Rasulullah bersabda, “berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

**(HR Ibnu Majah)**

Selain landasan syariah yang berasal dari Al-Quran dan Al-Hadist, bank syariah dalam melaksanakan produk *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* ini juga berpedoman kepada fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional. Pada Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* dalam Rifqi (2008;359-360) mengatur beberapa ketentuan, yaitu:

**“Pertama : Akad *Al Ijarah Al Muntahiyah Bittamlik* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:**

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad *ijarah* (fatwa DSN nomor: 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus disepakati ketika akad *Ijarah* ditandatangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

**Kedua: Ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.**

- a. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad *Ijarah* terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad *Ijarah* adalah *wa'd*, yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa *Ijarah* selesai.

**Ketiga:**

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.”

### 2.3.3 Karakteristik Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)

Pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) ini dilakukan antara bank syariah dengan nasabahnya, dimana bank syariah dapat bertindak sebagai pemberi sewa maupun penyewa. Umumnya, Bank Syariah bertindak sebagai pemberi sewa dan nasabah sebagai penyewanya. Penyewa dapat menyewa barang dengan menggunakan akad *Ijarah* dan diakhir masa sewa terjadi pemindahan kepemilikan barang tersebut kepada penyewa, baik dengan jual-beli atau dihibahkan.

“Akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) pada dasarnya merupakan perpaduan antara *Ijarah* dengan jual-beli. Semakin jelas dan kuat komitmen membeli barang diawal akad, maka hakikat IMBT pada dasarnya

lebih bernuansa jual beli. Namun, apabila komitmen untuk membeli barang di awal akad tidak begitu kuat dan jelas walaupun opsi membeli tetap terbuka, maka hakikat IMBT akan lebih bernuansa Ijarah”. (Ascarya, 2006;224-225)

Oleh karena itu, komponen dari pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) terbagi dua bagian yaitu komponen sewa dan jual-beli. Komponen sewa atau *Ijarah* pada dasarnya dilandasi adanya perpindahan manfaat (hak guna) bukan perpindahan kepemilikan (hak milik) atas suatu barang, sedangkan komponen jual-beli atau *Al-Bai'* adalah akad jual-beli dimana harga dari barang yang dijual adalah kesepakatan dari penjual dan pembeli diakhir masa akad dari sewa (*Ijarah*).

“Di dalam PSAK 107 paragraf 6 tentang *ijarah* menyatakan bahwa, perpindahan kepemilikan suatu aset yang diijarahkan dari pemilik kepada penyewa, dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*, dilakukan jika seluruh pembayaran sewa atas objek *Ijarah* telah diserahkan kepada penyewa dengan membuat akad terpisah secara :

- a. Hibah;
- b. Penjualan sebelum akhir masa akad;
- c. Penjualan pada akhir masa akad;
- d. Penjualan secara bertahap”.

Perpindahan objek sewa ini pada dasarnya tergantung dari kesepakatan dan kondisi pada saat diawal perjanjian akad dibuat. Nasabah dan bank melakukan perjanjian yang tidak mengikat bahwa pada akhir masa sewa atau biasa disebut juga dengan *wa'ad*, perpindahan kepemilikan barang

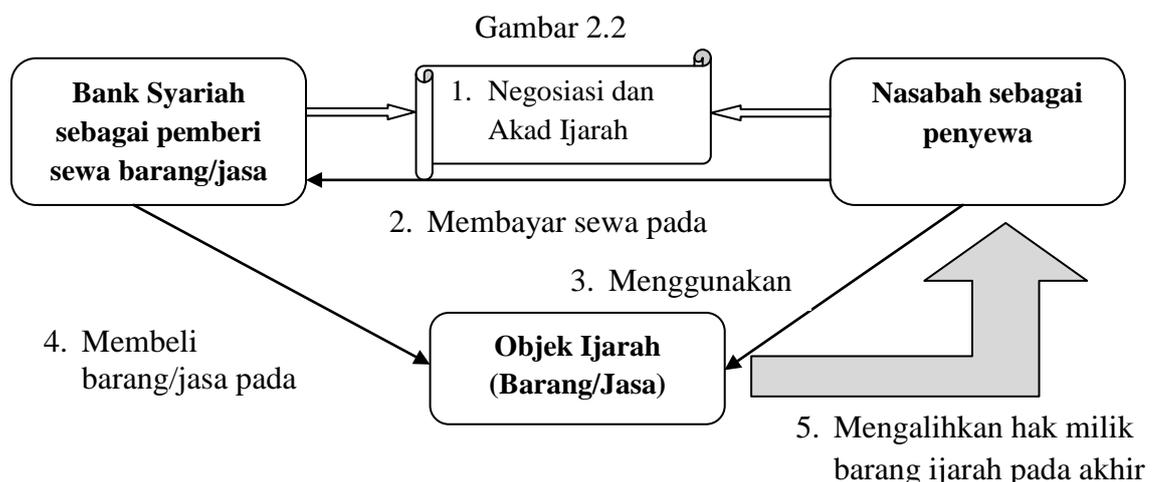
sewaan dapat berpindah, baik secara jual-beli atau hibah, maupun tidak terjadi perpindahan kepemilikan sama sekali.

“Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Karena sewa yang dibayarkan relatif kecil, akumulasi nilai sewa yang sudah dibayarkan sampai akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Karena itu, untuk menutupi kekurangan tersebut, bila pihak penyewa ingin memiliki barang tersebut, ia harus membeli barang itu di akhir periode. Pilihan untuk menghibahkan barang di akhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif besar. Karena sewa yang dibayarkan relatif besar, akumulasi sewa di akhir periode sewa sudah mencukupi untuk menutup harga beli barang dan margin laba yang ditetapkan oleh bank. Dengan demikian, bank dapat menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada pihak penyewa”. (Karim,2010;156).

#### 2.3.4 Skema Alur Pembiayaan Dengan Akad Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT)

Secara umum, aplikasi pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik*

(IMBT) dapat digambarkan dalam skema sebagai berikut:



Sumber : “Akuntansi Perbankan Syariah, Teori dan Praktek Kontemporer” oleh Yaya (2009;290).

transaksi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMB1) dilakukan sebagai berikut:

“*Pertama*, nasabah mengajukan permohonan *Ijarah* (sewa) dengan mengisi formulir permohonan. Berbagai informasi yang diberikan selanjutnya diverifikasi kebenarannya dan dianalisis kelayakannya oleh bank syariah. Bagi nasabah yang dianggap layak, selanjutnya diadakan perikatan (ijab-kabul) dalam bentuk penandatanganan kontrak *Ijarah* atau IMBT. *Kedua*, sebagaimana difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN), bank selanjutnya menyediakan obyek sewa yang akan digunakan oleh kepada nasabah. Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencarikan barang atau jasa yang akan disewa nasabah untuk selanjutnya dibeli atau dibayar oleh bank syariah. *Ketiga*, nasabah menggunakan barang atau jasa disewakan sebagaimana yang telah disepakati dalam kontrak. Selama penggunaan objek sewa, nasabah menjaga dan menanggung biaya pemeliharaan barang yang disewa sesuai kesepakatan. Sekiranya terjadi kerusakan bukan kesalahan dari penyewa, maka bank syariah sebagai pemberi sewa akan menanggung biaya perbaikannya. *Keempat*, nasabah penyewa membayar *fee* sewa kepada bank syariah sesuai dengan kesepakatan akad sewa. *Kelima*, pada transaksi IMBT, setelah *Ijarah* selesai, bank sebagai pemilik barang melakukan pengalihan hak milik kepada penyewa.”

### **2.3.5 Perlakuan Akuntansi *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) Sesuai dengan PSAK 107 Tentang *Ijarah* dan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT)**

Pada produk pembiayaan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT), sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 27 Tahun 2002 dalam Yaya dkk (2009;259), “transaksi harus diawali dengan melaksanakan akad *Ijarah* (sewa) terlebih dahulu.” Sebab *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dilakukan dengan penyewaan barang terlebih dahulu lalu pada akhir masa penyewa perpindahan kepemilikan dapat terjadi atau bisa saja tidak terjadi perpindahan sama sekali. Terdapat dua kondisi dalam hal sewa yang pengalihan kepemilikannya diakhir masa sewa ini, yaitu: (a) Lembaga

Keuangan Syariah (LKS) sebagai pemilik obyek sewa, dan (b) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagai penyewa.

Berikut pencatatan akuntansi dengan akad *Ijarah*, dimana bank bertindak sebagai pemilik objek sewa (*Muajjir/Lessor*) dalam Yaya dkk, (2009;292-294).

1. Transaksi pengadaan aset *Ijarah*.

“Sebelum akad *Ijarah* dilakukan, bank syariah terlebih dahulu melakukan pengadaan aset *Ijarah*. Berdasarkan PSAK 59 paragraf 108 disebutkan bahwa objek sewa diakui sebesar biaya perolehan pada saat perolehan yang dicatat sebagai: persediaan *ijarah* (db) dan kas/rekening supplier (kr).

2. Transaksi pada saat akad disepakati.

Pada saat akad disepakati terdapat beberapa transaksi yang harus diakui oleh bank syariah, yaitu pertama konversi persediaan *Ijarah* menjadi aset, sebagai bentuk pengakuan atas adanya pengalihan hak guna kepada penyewa. Bank mencatat: aset yang diperoleh untuk *ijarah* (db) dan persediaan *ijarah* (kr). Transaksi kedua adalah penerimaan biaya administrasi dengan mencatat: rekening nasabah (db) dan pendapatan administrasi (kr).

3. Transaksi pengakuan penerimaan pendapatan *Ijarah*.

Berdasarkan PSAK 107, pendapatan sewa selama masa akad diakui pada saat manfaat atas aset telah diserahkan kepada penyewa. Piutang pendapatan sewa diukur sebesar nilai yang dapat direalisasikan pada akhir periode pelaporan. Jurnal untuk mencatat

pendapatan sewa dari nasabah yang bertindak sebagai penyewa dapat diklasifikasikan dalam tiga bentuk, yaitu:

- (i) Pembayaran sewa oleh nasabah dilakukan saat jatuh tempo yang dicatat sebagai: kas/rekening nasabah (db) dan pendapatan sewa (kr).
- (ii) Pembayaran sewa oleh nasabah dilakukan setelah tanggal jatuh tempo yaitu dicatat sebagai: piutang pendapatan sewa (db) dan pendapatan sewa-akrual (kr) untuk mengakui secara akrual pendapatan sewa bank. Pada saat dilakukan pembayaran, maka bank mencatat sebagai: kas/rekening nasabah (db) dan piutang pendapatan sewa (kr) untuk mengakui pembayarannya. Untuk mengurangi pendapatan sewa-akrual dan mengakui pendapatan sewa sebenarnya maka bank mencatat sebagai: pendapatan sewa-akrual (db) dan pendapatan sewa (kr).
- (iii) Pembayaran sewa oleh nasabah dilakukan sebagian pada saat jatuh tempo dan sebagian lagi setelah jatuh tempo, maka bank dapat mencatat pada saat jatuh tempo sebagai: kas dan piutang pendapatan sewa (db) kemudian pendapatan sewa dan pendapatan sewa-akrual (kr). Pada saat pembayaran dilakukan maka bank akan mencatat sebagai: kas (db) dan piutang pendapatan sewa (kr) untuk mengakui penerimaan kas sisa tunggakan. Kemudian mencatat pendapatan sewa-akrual (db) dan pendapatan sewa (kr) untuk mengurangi pendapatan sewa-akrual yang diakui sebelumnya serta mengakui pendapatan sewa sebenarnya”.

“Pendapatan *Ijarah dan Ijarah Muntahiyah Bittamlik* diakui selama masa akad secara proporsional kecuali pendapatan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* melalui penjualan secara bertahap maka besar pendapatan setiap periode akan menurun secara progresif selama masa akad karena adanya pelunasan bagian per bagian obyek sewa pada setiap periode tersebut”. (Rifqi, 2008;361)

#### 4. Pengakuan penyusutan aset yang diperoleh untuk *Ijarah*

“Berdasarkan PSAK 107 objek *Ijarah*, jika berupa aset yang dapat disusutkan atau diamortisasi, sesuai dengan kebijakan penyusutan atau penyusutan untuk aset sejenis selama umur manfaatnya (umur ekonomis). Dalam hal ini, penyusutan aset *Ijarah* dapat diakui setiap bulan ketika pendapatan diakui. Pengakuan penyusutan mengakibatkan meningkatnya rekening beban penyusutan dan rekening akumulasi penyusutan. Bank akan mencatat: beban penyusutan aset *ijarah* (db) dan akumulasi penyusutan aset *ijarah* (kr).

Untuk teknik perhitungan penyusutan dan pendapatan *Ijarah* per bulannya adalah sebagai berikut:

$$\text{Penyusutan per bulan} = \frac{\text{Harga perolehan} - \text{nilai sisa}}{\text{Jumlah bulan umur ekonomis}}$$

Pendapatan *Ijarah* per bulan :

$$\text{modal penyewaan} + n\% \text{ modal penyewaan}$$

Sedangkan, teknik perhitungan penyusutan *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) berbeda dengan *Ijarah* biasa. Berdasarkan PSAK 107 disebutkan bahwa kebijakan penyusutan

atau amortisasi yang dipilih harus mencerminkan pola konsumsi yang diharapkan dari manfaat ekonomi di masa depan dari objek *Ijarah*, sehingga penyusutan dalam IMBT tidak dikaitkan dengan umur ekonomis tetapi dikaitkan dengan masa sewanya. Umur ekonomis dapat berbeda dengan umur teknis. Berikut teknis perhitungannya :

$$\text{Penyusutan IMBT per bulan} = \frac{\text{Biaya perolehan}}{\text{Jumlah bulan masa sewa}}$$

Umur ekonomis merupakan umur dari suatu objek yang masih dapat dilihat nilai ekonomisnya sedangkan umur teknis merupakan umur dari suatu objek yang sudah tidak mendatangkan nilai ekonomis namun masih dapat dipergunakan.

Adapun pendapatan untuk *fee* IMBT, mengingat penyewa memiliki hak pilih untuk memiliki barang yang disewakan, modal barang persewaan dapat diperlakukan sama dengan harga perolehan barang.

#### 5. Perlakuan akuntansi beban perbaikan dan pemeliharaan.

Berdasarkan PSAK 107, biaya perbaikan objek *Ijarah* merupakan tanggungan pemilik. Perbaikan tersebut dapat dilakukan oleh pemilik secara langsung atau dilakukan oleh penyewa atas persetujuan pemilik. Pengakuan biaya perbaikan objek *Ijarah* adalah: (1) biaya perbaikan tidak rutin objek *Ijarah* diakui pada saat terjadinya; (2) jika penyewa melakukan perbaikan rutin objek *Ijarah* dengan persetujuan pemilik, maka biaya tersebut dibebankan kepada pemilik dan diakui sebagai beban pada saat

terjadinya; dan (3) dalam *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) melalui penjualan secara bertahap, biaya perbaikan objek *Ijarah* yang dimaksudkan diatas ditanggung pemilik maupun penyewa sebanding dengan bagian kepemilikan masing-masing atas objek *Ijarah*. Bank sebagai pemilik mencatat: beban perbaikan aset *Ijarah* (db) dan kas (kr).

Setelah masa sewa berakhir, maka sesuai dengan *wa'ad* diawal akad bank dapat melakukan akad perpindahan kepemilikan atas objek sewa kepada nasabahnya. Untuk transaksi perpindahan hak milik *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) dapat dilakukan dengan beberapa alternatif, yaitu melalui:

1. Pelepasan sebagai hibah.

Pada perpindahan hak milik sewa dalam IMBT melalui hibah, jumlah tercatat objek *Ijarah* diakui sebagai beban, sehingga bank mencatat: akumulasi penyusutan aset *Ijarah* (db) dan aset *Ijarah* (kr).

2. Pelepasan melalui penjualan objek sewa sebelum berakhirnya masa sewa dengan harga jual sebesar cicilan sewa.

Berdasarkan PSAK 107 disebutkan bahwa pada penjualan objek *Ijarah* sebelum berakhirnya masa sewa, sebesar sisa cicilan sewa atau jumlah yang disepakati, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian. Dalam hal ini, pemilik objek sewa mengakui keuntungan atau kerugian atas penjualan tersebut sebesar selisih harga jual dan nilai buku bersih objek sewa. Terdapat beberapa kondisi dimana

harga jual di atas nilai buku aset *Ijarah* maka bank mencatat: kas dan akumulasi penyusutan aset *ijarah* (db) kemudian aset *Ijarah* dan keuntungan penjualan aset *Ijarah* (kr). Apabila harga jual dibawah nilai buku aset *Ijarah*, maka bank mencatat sebagai: kas dan akumulasi penyusutan aset *ijarah* serta kerugian penjualan aset *ijarah* (db) kemudian aset *ijarah* (kr).

3. Pelepasan melalui penjualan objek sewa setelah berakhirnya masa sewa.

Berdasarkan PSAK 107 disebutkan bahwa pada penjualan setelah selesai masa akad, maka selisih antara harga jual dan jumlah tercatat objek *Ijarah* diakui sebagai keuntungan atau kerugian. Dalam hal ini pemilik objek sewa mengakui keuntungan atau kerugian atas penjualan tersebut sebesar selisih antara harga jual dan nilai buku bersih objek sewa. Bank mencatat: kas dan akumulasi penyusutan aset *ijarah* (db) kemudian aset *ijarah* dan Keuntungan penjualan aset *Ijarah* (kr).

4. Pelepasan melalui penjualan objek sewa secara bertahap

Berdasarkan PSAK 107 disebutkan bahwa penjualan objek *Ijarah* secara bertahap, maka: (i) selisih antara harga jual dan jumlah tercatat sebagian objek *Ijarah* yang telah dijual diakui sebagai keuntungan atau kerugian, sedangkan (ii) bagian objek *Ijarah* yang tidak dibeli penyewa diakui sebagai aset tidak lancar atau aset lancar sesuai dengan tujuan penggunaan aset tersebut” (Yaya; 2009).

Untuk pelaporannya, pendapatan sewa dilaporkan pada laporan laba rugi dan laporan perhitungan bagi hasil. Pada kedua laporan, pendapatan yang disajikan adalah pendapatan bersih, yaitu pendapatan sewa dikurangi beban-beban yang terkait dengan *ijarah*. Pada laporan laba rugi biasanya dibuat pada akhir tahun, sedangkan laporan bagi hasil biasanya disajikan tiap bulan untuk keperluan perhitungan bagi hasil dengan pemilik dana pihak ketiga. Laporan laba rugi memasukkan pendapatan sewa yang memang terjadi pada periode terkait, tetapi laporan untuk perhitungan bagi hasil memasukkan pendapatan sewa yang berwujud kas pada periode terkait (Yaya 2009;295-303).

Pelaporan pada laporan bagi hasil dilakukan dengan rutin karena harus ada pengembalian rutin kepada dana pihak ketiga yang mana dana yang digunakan untuk pembiayaan biasanya berasal dari dana pihak ketiga sebagai penabung atau pemilik dana titipan di bank syariah.

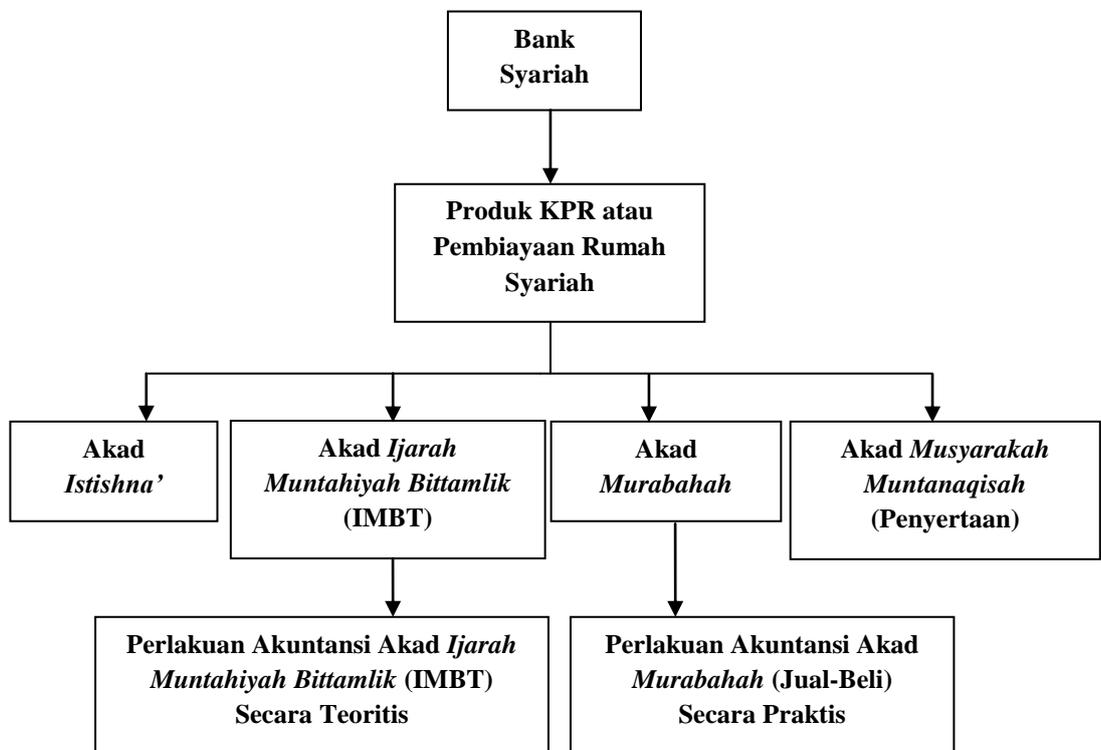
## **2.4 Kerangka Konseptual**

Bank syariah menawarkan berbagai produk pembiayaan yang dapat menjadi pilihan dari nasabahnya. Salah satu jenis pembiayaan yang umumnya sangat diminati oleh nasabah bank syariah adalah pembiayaan atas kepemilikan rumah yang dikenal juga dengan sebutan pembiayaan rumah syariah. Produk pembiayaan rumah syariah ini identik dengan produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di bank konvensional biasa. Pemberian pembiayaan, khususnya pembiayaan rumah syariah atau Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada bank syariah dapat dilakukan dengan berbagai akad sesuai dengan keinginan, kemampuan, dan kebutuhan dari nasabah sendiri. Akad tersebut berupa akad jual-

beli atau akad *Murabahah*, akad jual-beli dengan pesanan khusus atau akad *Istishna'*, sampai akad sewa dengan perpindahan kepemilikan atas barang diakhir masa sewa atau biasa juga disebut akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT).

Secara praktek, akad *Murabahah* (jual-beli) sudah diberlakukan pada seluruh bank syariah di Indonesia yang menawarkan produk pembiayaan rumah syariah ini. Sedangkan, untuk akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* (IMBT) masih jarang. Oleh karena itu, fokus penelitian ini akan membahas khusus pada perlakuan akuntansi atas pembiayaan rumah syariah dengan akad *Murabahah* (jual-beli) ditinjau dari praktek dilapangan dibandingkan dengan akad *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* pada kasus yang sama namun ditinjau secara teoritis. Oleh karena itu, berdasarkan uraian tersebut maka kerangka konseptual dalam penelitian ini dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 2.3



Sumber : Nur Adlia Nawir, 2011

