SKRIPSI

ANALISIS IMPLEMENTASI AKUNTANSI *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*

(Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)

MUH. HASRUL USMAN
A31115301

DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR

2021

SKRIPSI

ANALISIS IMPLEMENTASI AKUNTANSI MUSYARAKAH *MUTANAQISAH* (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar Sarjana Akuntansi

disusun dan diajukan oleh

MUH. HASRUL USMAN
A31115301

kepada

DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021

SKRIPSI

ANALISIS IMPLEMENTASI AKUNTANSI *MUSYARAKAH MUTANAQISAH*
(Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)

disusun dan diajukan oleh

MUH. HASRUL USMAN
A31115301

telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 24 Maret 2021

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Dr. Alimuddin, S.E., Ak., MM., CPMA	Drs. M. Achyar Ibrahim, Ak., M.Si, CA
NIP 19591208 198601 1 003	NIP 19601225 199203 1 007

Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 196604051992032003

SKRIPSI

ANALISIS IMPLEMENTASI AKUNTANSI *MUSYARAKAH MUTANAQISAH* (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)

disusun dan diajukan oleh

MUH. HASRUL USMAN
A31115301

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
pada tanggal 22 Juli 2021 dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Panitia Penguji

No	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Prof. Dr. Alimuddin, S.E., Ak., MM., CPMA	Ketua	1.....
2.	Drs. M. Achyar Ibrahim, Ak., M.Si, CA	Sekretaris	2.....
3.	Prof. Dr. H. Abdul Hamid Habbe, S.E, M.Si	Anggota	3.....
4.	Dra. Hj. Nurleni, Ak., M.Si, CA	Anggota	4.....
5.	Drs. H. Abdul Rahman, Ak., MM., CA	Anggota	5.....

Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 196604051992032003

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama	: MUH. HASRUL USMAN
NIM	: A31115301
Jurusan / Program Studi	: AKUNTANSI

dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul **ANALISIS IMPLEMENTASI AKUNTANSI MUSYARAKAH MUTANAQISAH (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar).**

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 24 Maret 2021

Yang membuat pernyataan,

METERAI TEMPEL

Muh. Hasrul Usman

PRAKATA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah *Subhanahu wa Ta'ala,* Penguasa langit dan bumi beserta isinya, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada setiap manusia yang dikehendaki-Nya. Shalawat serta salam semoga tercurahkan kepada Nabi Muhammad *Shallallahu 'Alaihi wa Sallam*, suri teladan terbaik bagi umat manusia, juga kepada keluarga dan sahabatnya, *tabi'in*, *atba'ut tabi'in* dan orang-orang yang senantiasa istiqomah diatas sunnahnya.

Penulisan skripsi ini tidak akan dapat terselesaikan dengan baik tanpa dukungan dan bantuan semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung kepada peneliti. Untuk itu tidaklah berlebihan jika peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dosen Pembimbing, Bapak Prof. Dr. Alimuddin, S.E., Ak., MM., CPMA dan Bapak Drs. M. Achyar Ibrahim, Ak., M.Si, CA terimakasih atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing dan senantiasa memberikan motivasi kepada peneliti.
2. Penasehat Akademik Ayahanda Bapak Drs. M. Achyar Ibrahim, Ak., M.Si., CA terima kasih atas bimbingan, motivasi dan nasehat yang diberikan kepada peneliti selama kuliah.
3. Ketua Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin Ibunda Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA dan Sekertaris Departemen Akuntansi Bapak Dr. Syarifuddin Rasyid, S.E., M.Si yang telah memberikan bantuan serta arahan kepada peneliti dalam menyelesaikan skripsi.

4. Segenap Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada peneliti selama berkuliah khususnya bapak dan ibu dosen departemen Akuntansi.
5. Segenap Pegawai dan Staf Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin yang telah memberikan bantuan, kemudahan, serta pelayanan yang baik kepada peneliti.
6. Kawan-kawan mahasiswa akuntansi angkatan 2015, Rectoverso dan kepada semua pihak yang membantu dalam proses penyusunan skripsi ini, peneliti ucapkan *syukran wa jazakumullahu khairan wa barakallahu fikum jamii'an*. Semoga Allah *Subhanahu wa Ta'ala* memberikan yang terbaik disisi-Nya.
7. Terakhir, ucapan terima kasih kepada Orang tua beserta saudara-saudara peneliti atas bantuan, nasehat, dan motivasi yang diberikan selama penelitian skripsi ini.

Semoga semua pihak mendapat kebaikan dari-NYA atas bantuan yang diberikan hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik. Skripsi ini masih jauh dari sempurna walaupun telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam skripsi ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab peneliti dan bukan para pemberi bantuan. Kritik dan saran yang membangun akan lebih menyempurnakan skripsi ini.

Makassar, 15 Maret 2021

MUH. HASRUL USMAN

ABSTRAK

ANALISIS IMPLEMENTASI AKUNTANSI MUSYARAKAH MUTANAQISAH
(Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)

Muh. Hasrul Usman
Alimuddin
M. Achyar Ibrahim

Musyarakah Mutanaqisah merupakan suatu akad kerjasama antara bank dan nasabah dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi modal dan pembebanan risiko untung dan rugi sesuai yang disepakati bersama dalam akad/perjanjian. Dalam hal ini, kerjasama yang dilakukan adalah kerjasama kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis penerapan akuntansi pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* yang diterapkan pada Bank BNI Syariah Cabang Makassar. Dalam Pembiayaan ini terdapat 2 (dua) akad/perjanjian yang mengikatnya yaitu akad *Musyarakah* dan *Ijarah*. Kemudian penerapan akuntansi pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* tersebut akan dibandingkan dengan PSAK No. 106 tentang transaksi Akuntansi *Musyarakah,* apakah telah sesuai atau belum. Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif dengan pendekatan studi kasus yang bertujuan memberikan gambaran keadaan obyek berdasarkan fakta yang tampak dan memberikan analisis perbandingan penerapan laporan keuangan antara objek penelitian serta PSAK No.106 yang meliputi analisis terhadap pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara garis besar keseluruhan, pelaporan akuntansi pada Bank BNI Syariah Cabang Makassar sudah menerapkan dan sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berlaku yaitu PSAK No 106.

Kata Kunci: Akuntansi *Musyarakah*, Akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah*, PSAK 106.

ABSTRACT

ANALYSIS OF IMPLEMENTATION MUSHARAKAH MUTANAQISAH ACCOUNTING
(*Case Study on* Bank BNI Syariah Branch Of Makassar)

Muh. Hasrul Usman
Alimuddin
M. Achyar Ibrahim

Musharakah Mutanaqisah is a cooperative agreement between the bank and the customer where each party contributes capital and risk imposition of gains and lossesin accordance with agreed upon in the contract or agreement. In this case, cooperation is the joint ownership of assets do (stuff) or capital of one of the parties (syarik) gradually decreases due to purchases by the other party. This study aims to identify and analyze the application of Musharakah Mutanaqisah finance accounting that is applied to Bank BNI Syariah Branch Of Makassar. This finance has 2 (two) contract or agreement that bound it, those are Musharakah and Ijara contract. Then the application of Musharakah Mutanaqisah finance accounting will be compared with PSAK 106 about accounting transaction of Musharakah a, whether in compliance or not. This research is a qualitative research that approaches Case Studies analysis that aims to provide fact-based picture of the state of an object aims to give a comparative analysis of the implementation of the finansial statements of the research object and PSAK 106 which includes an analysis of the recognition, measurement, presentation and disclosure. The result of research showed that the overall outline, accounting reporting in Bank BNI Syariah Branch Of Makassar has implemnted and in accordance with PSAK 106.

Keywords : *Musharakah Accounting, Musharakah Mutanaqisah Accounting, PSAK 106*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL i
HALAMAN JUDUL ii
HALAMAN PERSETUJUAN iii
HALAMAN PENGESAHAN iv
PERNYATAAN KEASLIAN iv
PRAKATA vi
ABSTRAK viii
ABSTRACT ix
DAFTAR ISI x

BAB I PENDAHULUAN 1

1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 6
1.3 Tujuan Penelitian 6
1.4 Kegunaan Penelitian 6
1.5 Sistematika Penulisan 7

BAB II KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR 9

2.1 Konsep Pembiayaan *Musyarakah* 9
2.2 Konsep Dasar *Musyarakah Mutanaqisah* 11
2.2.1 Definisi *Musyarakah Mutanaqisah* 11
2.2.2 Ketentuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* 13
2.2.3 Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah 14
2.2.4 Skema Mekanisme Musyarakah Mutanaqisah 17
2.2.5 Keunggulan, Kelemahan, dan Resiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah* 19
2.3 Akuntansi *Musyarakah* Menurut Standar Akuntansi Syariah (PSAK No. 106) . 21
2.3.1 Karakteristik pembiayaan *Musyarakah* 21
2.3.2 Pengakuan dan Pengukuran Pembiayaan *Musyarakah* 23
2.3.3 Akuntansi Mitra Aktif/Nasabah 24
2.3.4 Akuntansi Mitra Pasif/Bank 26
2.4 Jurnal Transaksi Musyarakah Mutanaqisah 27
2.5 Kerangka Pemikiran 30

BAB III METODE PENELITIAN 32

3.1 Rancangan Penelitian 32
3.2 Kehadiran Peneliti 32
3.3 Lokasi Penelitian 32
3.4 Jenis dan Sumber Data 32
3.4.1 Jenis data 32
3.4.2 Sumber data 33
3.5 Teknik Pengumpulan Data 33
3.6 Teknik Analisis Data 36

3.7 Pengecekan Validitas Data 36
3.8 Tahap-tahap Penelitian 38

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 41

4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian 41
4.1.1 Sejarah dan Profil Singkat PT. Bank BNI Syariah 41
4.1.2 Visi, dan Misi Bank BNI Syariah 41
4.1.3 Nilai-Nilai Perusahaan 41
4.2 BNI Griya iB Hasanah 42
4.3 Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah (MMQ) BNI Syariah Cabang Makassar 43
4.3.1 Syarat dan Ketentuan Pengajuan Permohonan Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada Bank BNI Syariah Cabang Makassar 44
4.3.2 Ketentuan Jaminan pada pembiayaan MMQ 46
4.3.3 Ketentuan Take Over pada pembiayaan MMQ 46
4.3.4 Ketentuan Percepatan Pelunasan Pembiayaan MMQ 47
4.3.5 Penyelesaian pembiayaan MMQ apabila terjadi pembiayaan bermasalah. 47
4.3.6 Skema pembiayaan Musyarakah Mutanaqishah pada Bank BNI Syariah Cabang Makassar 50
4.3.7 Risiko Pembiayaan menggunakan Akad *Musyarakah Mutanaqisah* (MMQ) 50
4.4 Mekanisme Pembiayaan Konsumtif/Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. Bank BNI Syariah Cabang Makassar 52
4.5 Perlakuan Akuntansi terhadap Pembiayaan Konsumtif / Pengajuan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. BNI Syariah Cabang Makassar 55
4.6 Penyajian dan Pengukapan terhadap Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* pada PT. BNI Syariah Cabang Makaassar 65
4.7 Pembahasan dan Hasil Penelitian 67

BAB V PENUTUP 75

5.1. Kesimpulan 75
5.2. Saran 75
5.3. Keterbatasan Penelitian 76

DAFTAR PUSTAKA 80
LAMPIRAN 80

BAB I

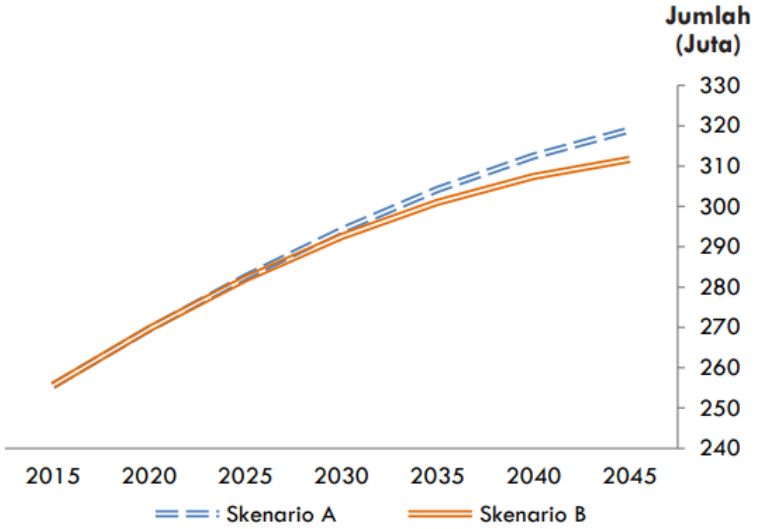
PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk setiap tahunnya maka perkembangan pada sektor properti semakin pesat dan beranekaragam. Dalam melakukan aktivitas sehari-hari, Masyarakat tidak dapat terlepas dari sektor ini (Properti), sebagai contoh perkantoran atau pabrik sebagai tempat bekerja, pusat perbelanjaan sebagai tempat membeli keperluannya sehari-hari, serta properti dan *real estate* lainnya dalam hal ini rumah atau apartemen sebagai tempat tinggal. Rumah atau apartemen adalah surga bagi keluarga, selain itu juga rumah yang nyaman adalah impian setiap keluarga.

Masyarakat yang mempunyai kemampuan dan kecukupan dalam keuangan, mereka dapat membeli rumah dengan cara tunai atau *cash*. Namun tidak sedikit masyarakat yang membeli rumah secara cicilan (KPR) dengan jangka waktu tertentu. Bagaimanapun kondisi ekonomi suatu masyarakat, haruslah memiliki rumah sebagai tempat tinggal, rumah atau tempat tinggal merupakan suatu kebutuhan primer dan hak dasar manusia, sebagaimana yang diamanatkan dalam UUD 1945. (UUD 1945 Pasal 28H Ayat (1)).

Meningkatnya jumlah penduduk diiringi dengan permintaan rumah setiap tahunnya. Dari data sensus penduduk yang dilakukan oleh Badan Pusat Statistik (BPS) ada 176,8 juta penduduk usia produktif pada 2017 atau sekitar 67% dari 261,8 juta penduduk Indonesia, BPS memproyeksikan angka peningkatan jumlah penduduk di Indonesia pada tahun 2045 mencapai angka 318 juta jiwa**.** **(**www.bps.go.id**).**



Gambar 1.1 : Proyeksi Penduduk di Indonesia

Kemampuan penyediaan rumah saat ini berkejaran dengan meningkatnya jumlah penduduk yang memasuki usia produktif. Bahkan kekurangan rumah/ *backlog* saat ini sekitar 7,6 juta unit. Sedangkan kebutuhan rumah setiap tahun bertambah 800.000 unit. Hal ini menjadikan tugas bagi pemerintah khususnya untuk mencukupi ketersediaan rumah bagi penduduk di Indonesia. (www.properti.kompas.com)

Dengan jumlah permintaan akan rumah yang signifikan lembaga keuangan mengatisipasi dengan mengeluarkan suatu sistem kredit yang biasa disebut dengan Kredit Pemilikan Rumah (selanjutnya disebut KPR). Berdasarkan sifatnya KPR tergolong dalam jenis kredit konsumsi, yaitu kredit jangka panjang yang diberikan kepada nasabah untuk membiayai barang-barang kebutuhan atau konsumsi dalam skala kebutuhan rumah tangga yang pelunasannya dari penghasilan bulanan nasabah yang bersangkutan. (Hermansyah, 2011 : 61)

Dalam menyalurkan dana, bank syariah dapat memberikan berbagai bentuk pembiayaan. Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah mempunyai lima bentuk utama (Khan,1995 : 20), yaitu *Mudharabah* dan *Musyarakah* (dengan

pola bagi hasil), *Murabahah* dan *Salam* (dengan pola jual beli), serta *Ijarah* (dengan pola sewa operasional maupun finansial). Selain kelima bentuk pembiayaan ini, terdapat berbagai bentuk pembiayaan yang merupakan turunan langsung atau tidak langsung dari ke lima bentuk pembiayaan diatas. Bank syariah juga memiliki bentuk produk pelengkap yang berbasis jasa (*fee-based services*) seperti *qardh* dan jasa keuangan lainnya. (PPSK Bank Indonesia)

Bank syari'ah dengan prinsip bagi hasil juga menawarkan produk dalam pembiayaan kepemilikan rumah. Pembiayaan kepemilikan rumah dengan prinsip syariah dalam bank syari'ah, yang kini lebih dikenal dengan sebutan pembiayaan rumah iB (*Islamic Banking*) mulai digemari banyak pencari rumah. Hal ini disebabkan karena dua hal: Pertama, masyarakat belajar dari kezaliman tingginya tingkat suku bunga pembiayaan rumah bank konvensional ketika krisis moneter melanda Indonesia di tahun 1998 dimana saat itu suku bunga melonjak tajam mencapai 60%. Kedua, sifat angsuran pembiayaan rumah iB menggunakan flat rate atau angsuran tetap sampai akhir masa pembiayaan. (Muttaqien, 2012: 4)

Dari berbagai bank syari'ah yang ada di Indonesia salah satunya yang memberi alternatif dalam masalah pembiayaan hunian dalam bentuk produk bank syariah yaitu PT Bank BNI Syariah yang memulai perjalanan bisnis sebagai Bank Syariah pada 19 Juni 2010. Berdiri berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP.GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009.. (www.bnisyariah.co.id)

Produk-produk yang ditawarkan Bank Syariah terdiri dari tiga produk utama, yaitu produk penghimpunan dana, produk penyaluaran dana dan produk

jasa. Salah satu produk penyaluran dana dalam pembiayaan hunian pada Bank BNI adalah BNI Griya iB Hasanah yaitu produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat/nasabah untuk memiliki rumah tinggal, rumah susun, apartemen dan condotel termasuk renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take-over*) KPR dari bank lain dengan dua pilihan akad yaitu akad *murabahah* (jual-beli) atau *musyarakah mutanaqisah* (kerjasama sewa).

Musyarakah merupakan akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan sedangkan kerugian berdasarkan porsi kontribusi dana berupa kas maupun aset nonkas yang diperkenankan oleh Syariah. dalam *musyarakah* terbagi menjadi *musyarakah* permanen dan *musyarakah* menurun. *Musyarakah* permanen adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad. *Musyarakah* menurun *(musyarakah mutanaqisah*) adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana pihak pertama akan dialihkan secara bertahap kepada pihak kedua sehingga bagian dana pihak pertama akan menurun dan pada akhir masa akad pihak kedua tersebut akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut. (PSAK 106).

Salah satu daya tarik KPR BNI Griya iB Hasanah adalah jenis akadnya, yaitu akad *musyarakah mutanaqisah* merupakan gabungan atau *hybrid* dari dua akad yaitu akad *musyarakah* dan *ba'i* yang artinya pembelian rumah atau apartemen yang menjadi agunan KPR merupakan aset bersama antara Bank dengan nasabah dengan porsi kepemilikan yang telah disepakati pada saat awal akad. (www.economy.okezone.com).

Dengan adanya penawaran KPR BNI Griya iB Hasanah ini dapat menambah pilihan masyarakat dalam melakukan KPR berdasarkan prinsip

syariah serta dapat membantu mengurangi *backlog* perumahan yang menjadi masalah pemerintah, yang diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk yang tiap tahun mengalami peningkatan. Oleh karena dalam kaitannya, penghimpunan dana antara bank syariah dengan nasabah sebagai pemilik dana merupakan hubungan kemitraan, sehingga nasib para nasabah sangat tergantung pada hasil usaha pengelolahan dana yang dilakukan oleh bank syariah, apa yang dialami oleh bank syariah dapat diketahui oleh para nasabah dalam hal ini nasabah dapat melihat pada laporan keuangan bank syariah, haruslah disesuaikan dengan penerapan standar akuntansi yang berlaku, sehingga laporan keuangan bahwa bank syariah sebagai pemegang amanah harus ada keterbukaan, kepercayaan, keadilan, dan transparansi, terutama hal-hal yang berkaitan dengan pembagian hasil usaha dan aturan lainnya berdasar PSAK No. 106.

Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) sebagai wadah akuntan di Indonesia pada tanggal 27 Juni 2007 telah menerbitkan pernyataan standar akuntansi keuangan PSAK No. 106 tentang akuntansi m*usyarakah* yang mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *musyarakah*, tetapi tidak mencakup pengaturan perlakuan akuntansi atas obligasi syariah (sukuk) yang menggunakan akad *musyarakah*. (PSAK 106). Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 106 dibuat dengan tujuan menyamakan bentuk laporan transaksi m*usyarakah* yang semakin kompleks. Persamaan bentuk laporan keuangan organisasi pengelolaan dana *musyarakah* maka akan lebih mudah dalam mengauditnya. Disahkannya PSAK No.106 menjadi jawaban atas standarisasi akuntansi syariah untuk *musyarakah* di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam sebuah karya ilmiah yang berjudul:

"Analisis Implementasi Akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Makassar)".

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, maka rumusan masalah yang diajukan peneliti yaitu:

a. Bagaimana Kebijakan dan Penerapan Akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* Pembiayaan KPR *BNI Griya iB Hasanah* pada PT Bank BNI Syariah Cabang Makassar ?
b. Bagaimana Perlakuan Akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* berdasarkan PSAK 106 pada pada PT Bank BNI Syariah Cabang Makassar ?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

a. Untuk mengetahui kebijakan dan penerapan Akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* Pembiayaan KPR *BNI Griya iB Hasanah* pada PT Bank BNI Syariah Cabang Makassar.
b. Untuk mengetahui perlakuan akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* berdasarkan PSAK 106 pada PT Bank BNI Syariah Cabang Makassar.

1.4 Kegunaan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk :

1. Peneliti

   Melalui penelitian ini, peneliti diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan dan dapat membandingkan kesesuaian penerapan perlakuan akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* pada pembiayaan BNI Griya iB Hasanah berdasarkan PSAK No. 106.

2. Pengembangan Ilmu

   Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi sebagai bahan pengajaran dan referensi dalam rangkaian pengembangan penelitian yang terkait ke depannya.

3. Masyarakat

   Melalui penelitian ini, diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan informasi bagi masyarakat/nasabah dalam hal perlakuan akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* pembiayaan BNI Griya iB Hasanah PT Bank BNI Syariah Cabang Makassar.

1.5 Sistematika Penulisan

Dengan bersumber pada buku Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin, penulisan skripsi ini terdiri dari lima BAB.

BAB I Pendahuluan

Pendahuluan terdiri dari latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan pustaka terdiri dari tinjauan teori dan kerangka pemikiran.

BAB III Metode Penelitian

Metode penelitian terdiri dari rancangan penelitian, kehadiran peneliti, lokasi peneliti, sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, pengecekan validitas data, dan tahap-tahap penelitian.

BAB IV Hasil dan Pembahasan

Bab ini terdiri dari gambaran umum objek penelitian dan pembahasan hasil penelitian.

BAB V Penutup

Pada bab ini terdapat kesimpulan serta saran dari hasil dan analisis penelitian, serta keterbatasan yang diperoleh dalam melakukan penelitian.

BAB II

KAJIAN TEORI DAN KERANGKA PIKIR

Dalam *fiqh muamalah* terdapat berbagai macam akad kerjasama. Dalam pembahasan ini akan dibahas tentang akad kerja sama *musyarakah* meliputi konsep dasar *musyarakah* yang terdiri dari definisi menurut para ahli dan bentuk *musyarakah* berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK). Pembahasan kedua meliputi : definisi, ketentuan, dasar hukum, dan skema mekanisme *musyarakah mutanaqisah.* Pembahasan selanjutnya *a*kuntansi menurut PSAK 106, akuntansi mitra aktif dan pasif dan terakhir jurnal transaksi m*usyarakah mutanaqisah.*

2.1 Konsep Pembiayaan *Musyarakah*

Musyarakah adalah jenis *Shirkah Al-Amwal* yang secara harfiah berarti berbagi. Dalam konteks bisnis, terdapat dua/lebih pihak patungan dimana para pihak berbagi laba dan rugi. Hal ini penting dalam membiayai operasi bisnis maupun pembiayaan lainnya, pada prinsip islam, yang melarang mendapat keuntungan bunga dari pinjaman. *Musyarakah* dalam hal ini juga termasuk *Shirkah al-amal*, yaitu perserikatan yang dilaksanakan oleh dua/lebih pihak untuk menerima suatu pekerjaan tanpa memerlukan investasi modal, dalam *syirkah* ini tidak diisyaratkan kesamaan profesi atau keahlian. **(**www.financialislam.com**).**

Secara fiqih, dalam kitab As-Sailul Jarrar III: 246 dan 248, Imam Asy-Syaukani menulis sebagai berikut, (*Syirkah syar'iyah*) terwujud (terealisasi) atas dasar sama-sama ridha diantara dua orang atau lebih, yang masing-masing dari mereka mengeluarkan modal dalam ukuran yang tertentu. Kemudian modal bersama itu dikelola untuk mendapatkan keuntungan, dengan syarat masing-

masing diantara mereka mendapat keuntungan sesuai dengan besarnya saham yang diserahkan kepada *syirkah* tersebut. Namun manakala mereka semua sepakat dan ridha, keuntungannya dibagi rata antara mereka, meskipun besarnya modal tidak sama, maka hal itu boleh dan sah, walaupun saham/kepemilikan sebagian mereka lebih sedikit sedang yang lain lebih besar jumlahnya. Dalam kacamata syariat, hal seperti ini tidak mengapa, karena usaha bisnis itu yang terpenting didasarkan atas ridha sama ridha, toleransi dan lapang dada. (Naf'an, 2014 : 96).

Sementara Mazhab Hanafi mengartikan *syirkah* sebagai suatu perjanjian atas dua orang untuk mengelola harta benda secara bersama-sama dan keuntungan dibagi secara proporsional. Sehingga dapat didefinisikan secara luas bahwa *syirkah* adalah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu di mana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana *(expertise)* dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko yang akan timbul akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan awal. (Syafei Antonio,1999 :129).

Prinsip *musyarakah* dijalankan berdasarkan partisipasi antara pihak bank dengan nasabah untuk diberikan dalam bentuk proyek usaha, dan partisipasi ini dijalankan berdasarkan sistem bagi hasil baik dalam keuntungan maupun kerugian. Syarat-syarat yang berkenaan dengan kontrak *musyarakah* berdasarkan kesepakatan yang telah dibicarakan antara kedua belah pihak (bank dan nasabah) umumnya pihak bank memberikan modal dan manajemen usahanya kepada nasabah, *Al-Musyarakah* boleh dilakukan antara individu. Individu dengan lembaga, dan antara lembaga berbadan hukum. (M.Amin Aziz, 1990:52).

Berdasarkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK), akad

musyarakah terbagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. *Musyarakah* Permanen

Adalah *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra dotentukan saat akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad (PSAK No 106 par 04). Contoh : Antara mitra A dan mitra B yang telah melakukan akad *musyarakah* menanamkan modal yang jumlah awal masing – masing Rp 20 juta, maka sampai akhir masa akad *syirkah* modal mereka masing – masing tetap Rp 20 juta.

2. *Musyarakah* Menurun atau *Musyarakah Mutanaqisah*

Musyarakah menurun adalah *musyarakah/syirkah* dengan ketentuan bahwa bagian/porsi kepemilikan dana salah satu pihak akan dialihkan secara bertahap kepada pihak lainnya, pada prosesnya dana oleh salah satu pihak akan berkurang/menurun dan pada akhir akad pihak lain akan menjadi pemilik penuh asset/usaha *musyarakah* tersebut.

Contoh : Mitra A dan mitra B melakukan akad *musyarakah*, mitra B menanamkan Rp 10 juta dan mitra A menanamkan Rp 20 juta. Seiring berjalannya kerjasama akad *musyarakah* tersebut, modal mitra B sebesar Rp 10 juta akan beralih kepada mitra A melalui pelunasan secara bertahap yang dilakukan oleh mitra A.

2.2 Konsep Dasar Musyarakah Mutanaqisah

2.2.1 Definisi Musyarakah Mutanaqisah

Musyarakah Mutanaqisah (Decreasing Participation) adalah nasabah dan bank berkongsi dalam pengadaan suatu barang (biasanya rumah atau kendaraan) yang kepemilikannya bersama dimana semula kepemilikan bank lebih besar dari nasabah lama-kelamaan pemilikan bank akan berkurang dan

nasabah akan bertambah atau disebut juga perkongsian yang mengecil (Syafii Antonio, 1999: 173).

Pada *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur kerja sama (*syirkah*) dan unsur sewa (*ijarah*). Kerja sama dilakukan dalam hal penyertaan modal atau dana dan kerja sama kepemilikan. Pada akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat biaya sewa yang merupakan keuntungan/kompensasi bagi mitra pasif (bank) yang diberikan oleh mitra aktif (nasabah). Ketentuan ketentuan tersebut merupakan hal pokok dalam *musyarakah* (Hosen, 2009 : 48).

Kemitraan menurun (*Musyarakah Mutanaqisah*) merupakan konsep yang berkaitan dengan variabel transaksi, kemitraan (*musyarakah*), dan variabel *Jarah* yang dikemas dengan asumsi dan pengalihan aset. Asumsi yang terkenal dalam ilmu ekonomi adalah hal lain yang dianggap tetap atau konstan (*ceteris paribus*). Untuk mengetahui implementasi usaha kemitraan (*musyarakah*) pada suatu modal dengan kuantitas tertentu, haruslah diasumsikan analisisnya dengan hal-hal lain tetap konstan agar pengaruh persewaan *(ijarah)* dan hal-hal lain yang tidak dapat diabaikan (Rokhim, 2014 : 45).

Menurut Wahbah Al-Zuhaily, menyatakan bahwa *musyarakah mutanaqisah* ini dibenarkan dalam syariah, karena sebagaimana *ijarah muntahiyah bi al-tamlik,* yaitu bersandarkan pada janji dari bank kepada mitra (nasabah) bahwa bank akan menjual kepada mitra porsi kepemilikannya dalam *syirkah* apabila mitra telah membayar kepada bank sejumlah harga porsi yang dimiliki bank tersebut. *Musyarakah Mutanaqisah* tersebut dipandang sebagai *syirkah inan*, karena kedua belah pihak menyerahkan kontribusi modal (*ra'su al-mal*), dan bank mendelegasikan kepada nasabah untuk mengelola kegiatan usaha. Setelah selesai *syirkah*, bank kemudian menjual seluruh atau sebagian porsinya kepada mitra, dengan ketentuan akad penjualan ini dilakukan secara

terpisah dan tidak terkait dengan akad *syirkah*. Terkait dengan *musyarakah mutanaqisah* ini, maka Ibnu Qudamah, menyebutkan bahwa apabila salah satu dari dua yang bermitra (*syarik*) membeli porsi dari mitra lainnya, maka hukumnya boleh, karena (sebenarnya) ia membeli milik pihak lain. (Ridwan dan Syahruddin, 2013: 108)

Dari penjelasan diatas dapat disimpulakan, bahwa *musyarakah mutanaqisah* adalah akad kerja sama antara dua pihak (bank dan nasabah), dalam kepemilikan suatu aset, yang mana ketika akad ini telah berlangsung, aset kongsi akan berpindah ke tangan kongsi yang satunya, dengan perpindahan dilakukan melalui mekanisme pembayaran secara bertahap.

2.2.2 Ketentuan Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

Dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat akad pokok yaitu *musyarakah* dan akad pelengkap yaitu *al-bai' dan ijarah* yang didalamnya terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi oleh yang melakukan kontrak/akad. Rukun akad *musyarakah mutanaqisah* adalah:

- *Syarik* adalah mitra, yakni pihak yang melakukan akad *syirkah (musyarakah).*
- *Hishshah* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* yang bersifat *musya'.*
- *Musya'* adalah porsi atau bagian *syarik* dalam kekayaan *musyarakah* (miliki bersama secara nilai dan tidak dapat ditentukan batas-batasnya secara fisik. **(**www.jagoakuntansi.com**).**

Karena terdapat *syirkah* dan *ijarah*, maka kedua ketentuan dari akad tersebut harus terpenuhi.

a. Ketentuan akad *syirkah* :

- Pihak yang bekerjasama.
- Modal dan objek yang akan dimiliki.
- Kesepakatan kedua pihak untuk bekerjasama, serta saling percaya antara kedua pihak.
- Adanya pencampuran hak masing-masing dalam kepemilikan aset.

b. Ketentuan akad *Ijarah* :

- Penyewa (nasabah), dan yang menyewakan (bank).
- Kesepakatan antara keduanya.
- Benda yang disewakan/diangsurkan.
- Pembayaran sewa, jumlah pembayaran dan jangka waktu pembayaran harus jelas dan disetujui keduanya.

2.2.3 Dasar Hukum Akad Musyarakah Mutanaqisah

Sandaran hukum islam pada pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, pada saat ini, dapat disandarkan pada akad *musyarakah* (kemitraan) dan *ijarah* (sewa). Karena di dalam akad *musyarakah mutanaqisah* terdapat unsur *syirkah* dan unsur *ijarah.*

1. Dasar Hukum *Musyarakah*

a. QS. Shad [38]: 24

"... dan sesungguhnya kebanyakan di antara orang-orang yang bersekutu itu berbuat zalim kepada yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan kebajikan…"

Hal menunjukkan bahwa Islam mengakui tentang eksistensi perkongsian serta membolehkannya selama salah satu pihak yang bersekutu tetap memegang teguh kesepakatan yang telah dibuat dan tidak berkhianat.

b. QS. Al-Ma'idah [5]: 1

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

Ini adalah perintah Allah SWT kepada hamba-hamba-Nya yang beriman untuk memenuhi akad, yaitu dengan sempurna dan tidak membatalkannya dan menguranginya.

c. Hadis riwayat Abu Daud dari Abu Hurairah, Rasullah SAW berkata:

“Allah SWT berfirman: ‘Aku adalah pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satu pihak tidak mengkhianati pihak yang lain. Jika salah satu pihak telah berkhianat, aku keluar dari mereka.”

Makna Hadits ini ialah bahwa Allah bersama keduanya dalam pemeliharaannya, pengawasannya, dalam bantuan dan pertolongan kepada keduanya dalam pengembangan harta keduanya dan Allah menurunkan berkah pada perdagangan keduanya. Apabila terjadi pengkhianatan salah satu dari keduanya, maka akan dicabut berkah dari harta keduanya. Jadi dalam hadits tersebut terkandung anjuran kerjasama tanpa ada pengkhianatan serta ancaman Allah terhadap orang yang mengadakan persekutuan yang terdapat pengkhianatan antara kedua belah pihak.

d. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani :

“*Shulh* (penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat) dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali *shulh* yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan berbagai syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan sesuatu yang halal atau menghalalkan yang haram."

2. Dalil Hukum *Ijarah*

a. Al-Qur’an Surat Al-Zukhruf [43]: 32

“Apakah mereka yang membagi-bagikan rahmat Tuhanmu? Kamilah yang menentukan penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan Kami telah meninggikan sebagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar

sebagian mereka dapat memanfaatkan sebagian yang lain. Dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan.

Dalam ayat ini terdapat pengingat dari Allah SWT terhadap hikmah mengapa Allah memberikan kelebihan pada sebagian hamba di atas sebagian yang lain di dunia, yaitu agar sebagian dapat dimanfaatkan/digunakan oleh orang lain dengan mendapat upah/gaji. Apabila manusia semuanya sama dalam hal materi (kaya), dan sebagiannya tidak membutuhkan yang lain, maka tentu akan menyebabkan banyak *maslahat* yang hilang.

b. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah [2]: 233

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

Dari ayat tersebut dijelaskan apabila kalian ingin mencari orang lain selain ibunya untuk menyusuinya, maka kalian tidak berdosa sepanjang kalian memberikan nafkahnya bersama orang yang menyusuinya dan upahnya secara baik, tanpa dikurangi dan tidak ditunda-tunda. Dan bertakwalah kalian kepada Allah dengan cara menjalankan perintah-perintah-Nya dan menjauhi larangan-larangan-Nya. Dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu perbuat, sehingga tidak ada sesuatupun yang luput dari pengawasan-Nya, dan Dia akan memberi kalian balasan yang setimpal dengan amal perbuatan yang telah kalian lakukan.

c. Al-Qur'an Surat Al-Qashash [28]: 26

"Salah seorang dari kedua wanita itu berkata, 'Hai ayahku! Ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling

baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) adalah orang yang kuat lagi dapat dipercaya."

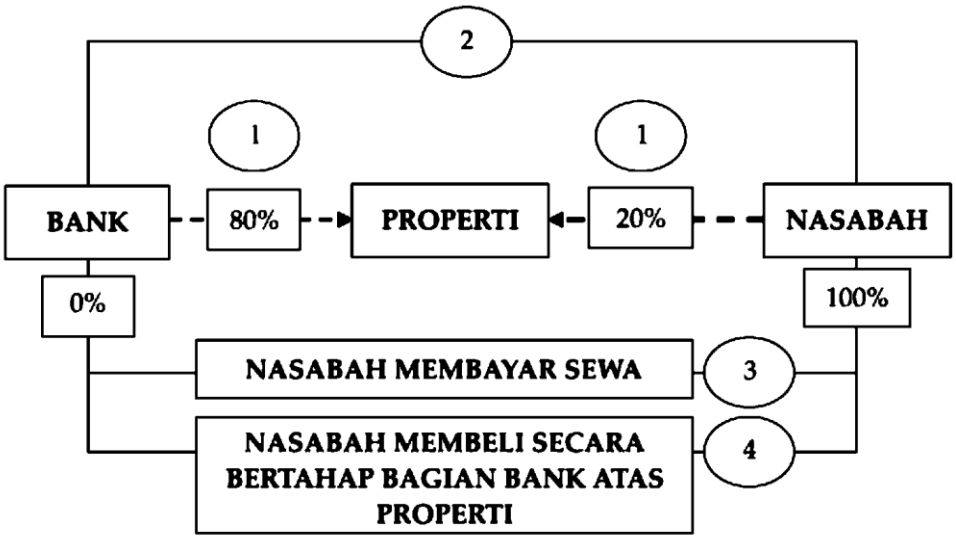
Dari ayat diatas menerangkan bahwa dalam melakukan kerjasama diperlukan orang yang kuat lagi dapat dipercaya serta engkau tidak khawatir ia akan berkhianat dalam urusan yang engkau percayakan kepadanya.

d. Hadis riwayat Abu Daud dari Sa'd Ibn Abi Waqqash:

Kami pernah menyewakan tanah dengan (bayaran) hasil pertaniannya; maka, Rasulullah melarang kami melakukan hal tersebut dan memerintahkan agar kami menyewakannya dengan emas atau perak."

2.2.4 Skema Mekanisme Musyarakah Mutanaqisah

Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah* dapat digambarkan sebagai berikut: Sumber : (Ridwan dan Syahruddin, 2013 : 109)



Gambar 2.1 : Mekanisme *Musyarakah Mutanaqisah*

Keterangan :

1 Bank dan nasabah sama-sama menyertakan modal untuk properti.
2 Bank mewakilkan kepada nasabah untuk mengelola properti tersebut.
3 Nasabah menyewa properti tersebut.

4 Nasabah kemudian membeli secara bertahap bagian atas properti hingga dalam jangka waktu tertentu seluruh bagian bank menjadi milik nasabah. dalam kondisi itu, maka properti sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Dalam ketentuan khusus yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI No. 73/DSNMUI/ XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*, disebutkan bahwa dalam implementasi *musyarakah mutanaqisah* ada beberapa ketentuan, yaitu:

a. Aset *musyarakah mutanaqisah* dapat di-i*jarah*-kan kepada pihak lain.
b. Apabila aset *musyarakah* menjadi objek *ijarah*, maka *syarik* (nasabah) dapat menyewa aset tersebut dengan nilai *ujrah* yang disepakati.
c. Keuntungan yang diperoleh dari *ujrah* tersebut dibagi sesuai dengan nisbah yang telah disepakati dalam akad, sedangkan kerugian harus berdasarkan proporsi kepemilikan. Nisbah keuntungan dapat mengikuti perubahan proporsi kepemilikan sesuai kesepakatan para *syarik*.
d. Kadar/ukuran bagian/porsi kepemilikan aset *musyarakah syarik* (lks) yang berkurang akibat pembayaran oleh *syarik* (nasabah), harus jelas dan disepakati dalam akad.
e. Biaya perolehan aset *musyarakah* menjadi beban bersama sedangkan biaya peralihan kepemilikan menjadi beban pembeli.

Jumlah besaran kepemilikan dalam akad *musyarakah mutanaqisah* dapat ditentukan sesuai dengan banyaknya jumlah modal atau dana yang disyirkahkan dalam kontrak kerjasama musyarakah *mutanaqisah*. Selanjutnya nasabah akan membayar (mengangsur) sejumlah modal/dana yang dimiliki oleh bank syariah.

Perpindahan kepemilikan dari mitra pasif dalam hal ini porsi bank syariah kepada mitra pasif oleh nasabah seiring dengan bertambahnya jumlah modal nasabah dari pembayaran angsuran yang dilakukan nasabah (mitra pasif). Pada saat angsuran berakhir berarti kepemilikan suatu barang atau benda yang disyirkahkan tersebut sepenuhnya menjadi milik nasabah (mitra pasif).

Berkurangnya porsi kepemilikan mitra pasif oleh bank syariah terhadap barang atau benda berkurang secara proporsional berdasarkan dengan besarnya angsuran yang telah dilakukan oleh nasabah.

Dalam membayar angsuran, nasabah (mitra aktif) akan mengambil alih kepemilikan barang tersebut, selain itu nasabah juga harus membayar sewa kepada mitra pasif (bank syariah) yang merupakan pemilik modal, hingga berakhirnya batas kepemilikan bank syariah habis. Pembayaran sewa ini harus dilakukan bersamaan dengan pembayaran angsuran tiap bulannya. Dengan pembayaran angsuran, hal ini menjadi cara pengambilalihan porsi kepemilikan dari mitra pasif ke mitra aktif.

Dalam *syirkah mutanaqisah* harus jelas besaran angsuran dan besaran sewa yang harus dibayar nasabah serta ketentuan batasan waktu pembayaran menjadi syarat yang harus diketahui kedua belah pihak. harga sewa, besar kecilnya harga sewa, dapat berubah sesuai kesepakatan. Dalam kurun waktu tertentu besar-kecilnya sewa dapat dilakukan kesepakatan ulang.

2.2.5 Keunggulan, Kelemahan, dan Resiko Pada Akad *Musyarakah Mutanaqisah*

1. Keunggulan *Musyarakah Mutanaqisah*
   a. Bank Syariah (mitra pasif) dan nasabah (mitra aktif) berama dalam hal kepemilikan atas suatu aset yang menjadi objek perjanjian. Karena merupakan aset bersama maka antara bank syariah dan nasabah akan saling menjaga atas aset tersebut.
   b. Terdapat bagi hasil yang yang timbul antara kedua belah pihak atas biaya sewa yang telah ditentukan atas aset tersebut.

c. Kedua pihak yang bersyarikat dapat menyepakati adanya perubahan pada biaya sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan serta mengikuti harga pasar.

d. Mampu meminimalisir risiko *financial cost* jika terjadi hal yang luar biasa (inflasi)

e. Tidak mendapat pengaruh yang signifikan jika terjadi fluktuasi bunga pasar pada bank konvensional.

2. Kelemahan *Musyarakah Mutanaqisah*

a. Terdapat risiko terjadi pelimpahan atas beban/biaya dalam transaksi dan pembayaran pajak, (pajak atas hak tanggungan atau pajak atas bangunan) serta biaya lainnya yang dapat menjadi beban/biaya atas aset tersebut.

b. Mengakibatkan berkurangnya pendapatan bagi bank syariah atas biaya sewa pada aset yang menjadi objek akad. Cicilan/pembayaran angsuran atas beban yang timbul pada tahun pertama akan terasa memberatkan bagi nasabah (mitra aktif) yang dialihkan ke tahun berikutnya

c. Dengan adanya akad *musyarakah mutanaqisah* ini kurang menarik bank karena margin sewa rumah pada umumnya dibawah 10% per tahun yang berarti margin untuk bank (mitra pasif) hanya sekitar 5% per tahun.

d. Pelunasan akad *musyarakah mutanaqisah* dalam hal pembiayaan rumah umumnya dikisaran 20-25 tahun, hal ini bagi bank resiko yang besar.

e. Penentuan tingkat margin/sewa cenderung mengalami peningkatan setiap tahun, meskipun margin sewa dalam bentuk bagi hasil.

3. Resiko pada akad *musyarakah mutanaqisah*

a. Resiko Pembiayaan

Pelaksanaan pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan dengan mengangsur setiap bulan terkena resiko pembiayaan. Kemungkinan terjadi wanprestasi dari pihak nasabah. Jika terdapat *wanpertasi* berakibat pada kegagalan kontrak, yang menyebabkan kerugian bagi pihak mitra pasif dalam hal ini bank syariah.

b. Resiko Kepemilikan

Pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*, dengan status kepemilikan barang masih milik kedua pihak. Konsekuensinya kedua belah pihak harus ikut menyertakan modal untuk membeli barang. Pada saat transfer kepemilikan barang, pihak nasabah dapat menguasai sepenuhnya jika telah melakukan pembayaran angsuran beserta besaran uang sewa yang disepakati kedua belah pihak.

c. Resiko Regulasi

Dalam prakteknya *musyarakah mutanaqisah* untuk pembiayaan barang yang terikat peraturan atau regulasi yang berlaku pola ini adalah masalah pembebanan pajak pertambahan nilai (ppn) atas undang-undang no.18 tahun 2000 pada rumah.

2.3 Akuntansi *Musyarakah* Menurut Standar Akuntansi Syariah (PSAK No. 106)

Pedoman akuntansi untuk *musyarakah* menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 106 meliputi:

2.3.1 Karakteristik pembiayaan *Musyarakah*

1. Para mitra (*syarik*) bersama-sama menyediakan dana untuk mendanai suatu usaha tertentu dalam *musyarakah*, baik usaha yang sudah berjalan maupun yang baru. Selanjutnya mitra dapat mengembalikan dana tersebut dan bagi

hasil yang telah disepakati nisbahnya secara bertahap atau sekaligus kepada entitas (mitra lain).

2. Investasi *musyarakah* dapat diberikan dalam bentuk kas, setara kas, atau aset nonkas, termasuk aset tidak berwujud, seperti lisensi dan hak paten.
3. Karena setiap mitra tidak dapat menjamin dana mitra lainnya, maka setiap mitra dapat meminta mitra lainnya untuk menyediakan jaminan atas kelalaian atau kesalahan yang disengaja. Beberapa hal yang menunjukkan adanya kesalahan yang disengaja ialah:
    a. Pelanggaran terhadap akad antara lain penyalahgunaan dana investasi, manipulasi biaya, dan pendapatan operasional; atau
    b. pelaksanaan yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.
4. Jika tidak terdapat kesepakatan antara pihak yang bersengketa maka kesalahan yang disengaja harus dibuktikan berdasarkan keputusan institusi yang berwenang.
5. Pendapatan usaha *musyarakah* dibagi kepada para mitra secara proporsional sesuai dengan dana yang disetorkan (baik berupa kas maupun aset nonkas lainnya) atau sesuai nisbah yang disepakati oleh para mitra. Sedangkan rugi dibebankan secara proporsional sesuai dengan dana yang disetorkan (baik berupa kas maupun aset nonkas lainnya).
6. Jika salah satu mitra memberikan kontribusi atau nilai lebih dari mitra lainnya dalam akad *musyarakah* maka mitra tersebut dapat memperoleh keuntungan lebih besar untuk dirinya. Bentuk keuntungan lebih tersebut dapat berupa pemberian porsi keuntungan yang lebih besar dari porsi dananya atau bentuk tambahan keuntungan lainnnya.

7. Porsi jumlah bagi hasil untuk para mitra ditentukan berdasarkan nisbah yang disepakati dari pendapatan usaha yang diperoleh selama periode akad bukan dari jumlah investasi yang disalurkan.
8. Pengelola *musyarakah* mengadministrasikan transaksi usaha yang terkait dengan investasi *musyarakah* yang dikelola dalam pembukuan tersendiri. Artinya dalam pembiayaan *musyarakah* ini para mitra telah sepakat untuk mengumpulkan modal mereka dan bersama-sama menjalankan suatu usaha tertentu, investasi dapat berupa kas atau non kas, dan apabila ada kerugian maka akan ditanggung bersama, oleh karena itu mitra diwajibkan untuk memberikan jaminan sebagai alat pengaman dalam suatu akad.

2.3.2 Pengakuan dan Pengukuran Pembiayaan *Musyarakah*

1. Pengakuan pembiayaan *musyarakah* adalah investasi *musyarakah* diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan aset nonkas kepada mitra aktif *musyarakah*. Maksudnya adalah dana yang diberikan kepada anggota dalam pembiayaan *musyarakah* diakui sebagai bentuk investasi.
2. Pengukuran Pembiayaan *Musyarakah*

   Aset *musyarakah* dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang dibayarkan, aset *musyarakah* non kas:

   a. Diukur sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat aset nonkas, maka selisih tersebut diakui sebagai keuntungan tangguhan dan diamortisasi selama masa akad; atau kerugian pada saat terjadinya.
   b. Investasi *musyarakah* non kas yang diukur dengan nilai wajar aset yang diserahkan akan berkurang nilainya sebesar beban penyusutan atas aset yang diserahkan dikurangi dengan amortisasi keuntungan tangguhan.

c. Biaya yang terjadi akibat akad *musyarakah* (misalnya, biaya studi kelayakan) tidak dapat diakui sebagai bagian investasi *musyarakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra *musyarakah*. Artinya dana yang diberikan kepada anggota dinilai sesuai dengan jumlah yang diberikan. Contoh pada pembiayaan dalam bentuk barang dinilai berdasarkan harga barang pada saat penyerahan.

2.3.3 Akuntansi Mitra Aktif/Nasabah

1. Pada saat akad
   a. Investasi *musyarakah* diakui pada saat menyisihkan kas atau aset non kas untuk usaha *musyarakah*;
   b. Pengukuran investasi *musyarakah :*
      - Dalam bentuk kas di nilai sebesar jumlah yang di sisihkan; dan
      - Dalam bentuk aset non kas di nilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai buku aset non kas,maka selisih tersebut di akui sebagai selisih penilaian aset *musyarakah* dalam ekuitas.
      - Selisih kenaikan aset *musyarakah* diamortisasi selama masa akad *musyarakah*.
   c. Aset tetap *musyarakah* yang telah dinilai sebesar nilai wajar yang di susutkan dengan jumlah penyusutan yang mencerminkan:
      - Penyusutan yang di hitung dengan *historical cost models* di tambah dengan;
      - Penyusutan atas kenaikan nilai aset karena penilaian kembali saat penyisihan aset non kas untuk usaha *musyarakah*;

d. Apabila proses penilaian pada nilai wajar menghasilkan penurunan nilai aset, maka penurunan nilai ini langsung diakui sebagai kerugaian.

e. Biaya yang terjadi akibat akad *musyarakah* tidak dapat diakui sebagai investasi *musyarakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra *musyarakah*.

f. Penerimaan dana *musyarakah* dari mitra pasif diakui sebagai investasi *musyarakah* dan disisi lain sebagai dana syirkah temporer sebesar:

- Dana dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang di terima;
- Dana dalam bentuk aset non kas di nilai sebesar nilai wajar dan disusutkan selama masa akad apabila aset tersebut tidak akan dikembalikan kepada mitra pasif.

2. Pada saat akad

a. Bagian entitas atas investasi *musyarakah* dengan pengembalian dana mitra diakhir akad dinilai sebesar jumlah kas yang disisihkan dan nilai tercatat aset *musyarakah* non kas.

- Jumlah kas yang di sisihkan untuk usaha *musyarakah* pada awal akad dikurangi dengan kerugian
- Di nilai tercatat aset *musyarakah* non kas pada saat penyisihan untuk usaha *musyarakah* setelah dikurangi penyusutan dan kerugian.

b. Bagian entitas atas investasi *musyarakah* menurun dinilai sebesar jumlah kas yang disisihkan untuk usaha *musyarakah* pada awal akad di tambah dengan jumlah dana syirkah temporer yang telah di kembalikan kepada mitra pasif dan di kurangi kerugian

3. Akhir akad

Pada asat akad diakhiri, investasi *musyarakah* yang belum dibayarkan kepada mitra pasif diakui sebagai kewajiban.

2.3.4 Akuntansi Mitra Pasif/Bank

- Pada saat akad
  a. Investasi *musyarakah* diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan asset non kas kepada mitra aktif *musyarakah*.
  b. Pengukuran investasi *musyarakah*:
     - Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang di bayarkan; dan
     - Dalam bentuk aset dinilai sebesar nilai wajar dan jika tedapat selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat aset non kas maka selisih tersebut diakui sebagai;
       - Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang di bayarkan; dan
       - Dalam bentuk aset dinilai sebesar nilai wajar dan jika tedapat selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat aset non kas maka selisih tersebut diakui sebagai;
  c. Investasi *musyarakah* yang diukur dengan nilai wajar aset yang diserahkan akan berkurang nilainya sebesar beban penyusutan atas aset yang di serahkan dikurangi dengan amortisasi keuntungan tangguhan.
  d. Biaya yang terjadi akibat akad *musyarakah* tidak dapat diakui sebagai bagian investasi *musyarakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra *musyarakah*.
- Selama Akad

a. Bagian entitas atas investasi *musyarakah* dengan pengembalian dana mitra diakhir akad dinilai sebesar;
   - Jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha *musyarakah* pada awal akad di kurangi dngan kerugian dan;
   - Nilai tercatat aset *musyarakah* non kas pada saat penyerahan untuk usaha *musyarakah* setelah di kurangi penyusutan dan kerugian.

b. Bagian entitas atas investasi *musyarakah* menurun dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha *musyarakah* pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian.

- Akhir Akad

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

2.4 Jurnal Transaksi Musyarakah Mutanaqisah

1. Pada saat pembiayaan *musyarakah* disetuju :

Bank	Nasabah
Kontra komitmen pembiayaan *musyarakah* (D)	Tidak ada jurnal
Kewajiban komitmen pembiayaan *musyarakah* (K)	

2. Pada saat pembayaran pembiayaan *musyarakah* dalam kas :

Bank	Nasabah
Pembiayaan *musyarakah* (D)	Kas (D)
Rekening mitra aktif (K)	Investasi *musyarakah* (K)
Kewajiban komitmen pembiayaan *musyarakah* (D)	
Kontra komitmen pembiayaan *musyarakah* (K)	

3. Pada saat pembayaran pembiayaan *musyarakah* dalam aset non kas jika nilai wajar aktiva yang diterima lebih rendah atas nilai buku :

Bank	Nasabah
Pembiayaan *musyarakah* (D)	Aktiva non-kas (D)
Kerugian penyerahan aktiva (D)	Investasi *musyarakah* (K)
Aktiva non kas (K)	Kerugian penerimaan aktiva (K)
Komitmen pembiayaan *musyarakah* (K)	
Kotra komitmen pembiayaan *musyarakah* (K)	

4. Pada saat pembayaran pembiayaan *musyarakah* dalam aset non kas. Jika nilai wajar aktiva yang diterima lebih tinggi atas nilai buku:

Bank	Nasabah
Pembiayaan *musyarakah* (D)	Aktiva non-kas (D)
Keuntungan penyerahan aktiva (K)	Keuntungan penerimaan aktiva (D)
Aktiva non kas (K)	Investasi *musyarakah* (K)
Komitmen pembiayaan *musyarakah* (K)	
Kotra komitmen pembiayaan *musyarakah* (K)	

5. Pengakuan biaya akad *musyarakah*. Jika diakui sebagai beban :

Bank	Nasabah
Biaya akad *musyarakah* (D)	Tidak ada jurnal
Uang muka dalam rangka *musyarakah*/kas (K)	

6. Pengakuan biaya akad *musyarakah*. Jika berdasarkan kesepakatan dapat diakui sebagai pembiayaan :

Bank	Nasabah
Pembiayaan *musyarakah* (D)	Biaya akad *musyarakah* (D)
Uang muka dalam rangka *musyarakah*/kas (K)	Kas (K)

7. Pembayaran keuntungan *musyarakah*

Bank	Nasabah
Kas (D)	Keuntungan bagi hasil *musyarakah* (D)
Keuntungan bagi hasil *musyarakah* (K)	Kas (K)

8. Pengakuan kerugian *musyarakah* tanpa ada kelalaian

Bank	Nasabah
Kerugian bagi hasil *musyarakah* (D)	Investasi *musyarakah* (D)
Pembiayaan *musyarakah* (K)	Kerugian bagi hasil *musyarakah* (K)

9. Pengakuan kerugian yang disebabkan oleh kelalaian manajemen

Bank	Nasabah
Piutang mitra (D)	Investasi *musyarakah* (D)
Pembiayaan *musyarakah* (K)	Hutang kepada mitra pasif (K)

10. Penurunan/pelunasan modal *musyarakah* dengan mengalihkan kepada mitra *musyarakah* lainnya

Bank	Nasabah
Kas/rekening mitra (D)	Investasi *musyarakah* (D)
Pembiayaan *musyarakah* (K)	Kas (K)

11. Pengembalian modal *musyarakah* non kas dengan nilai wajar lebih rendah dari nilai historis :

Bank	Nasabah
Aktiva non kas (D)	Investasi *musyarakah* (D)
Kerugian penyelesaianpembiayaan *musyarakah* (D)	Kerugian penyelesaian pembiayaan *musyarakah* (sebesar nilai buku) (K)
Pembiayaan *musyarakah* (K)	Aktiva non kas (sebesar nilai wajar) (K)

12. Pengembalian modal *musyarakah* nonkas dengan nilai wajar lebih tinggi dari nilai historis :

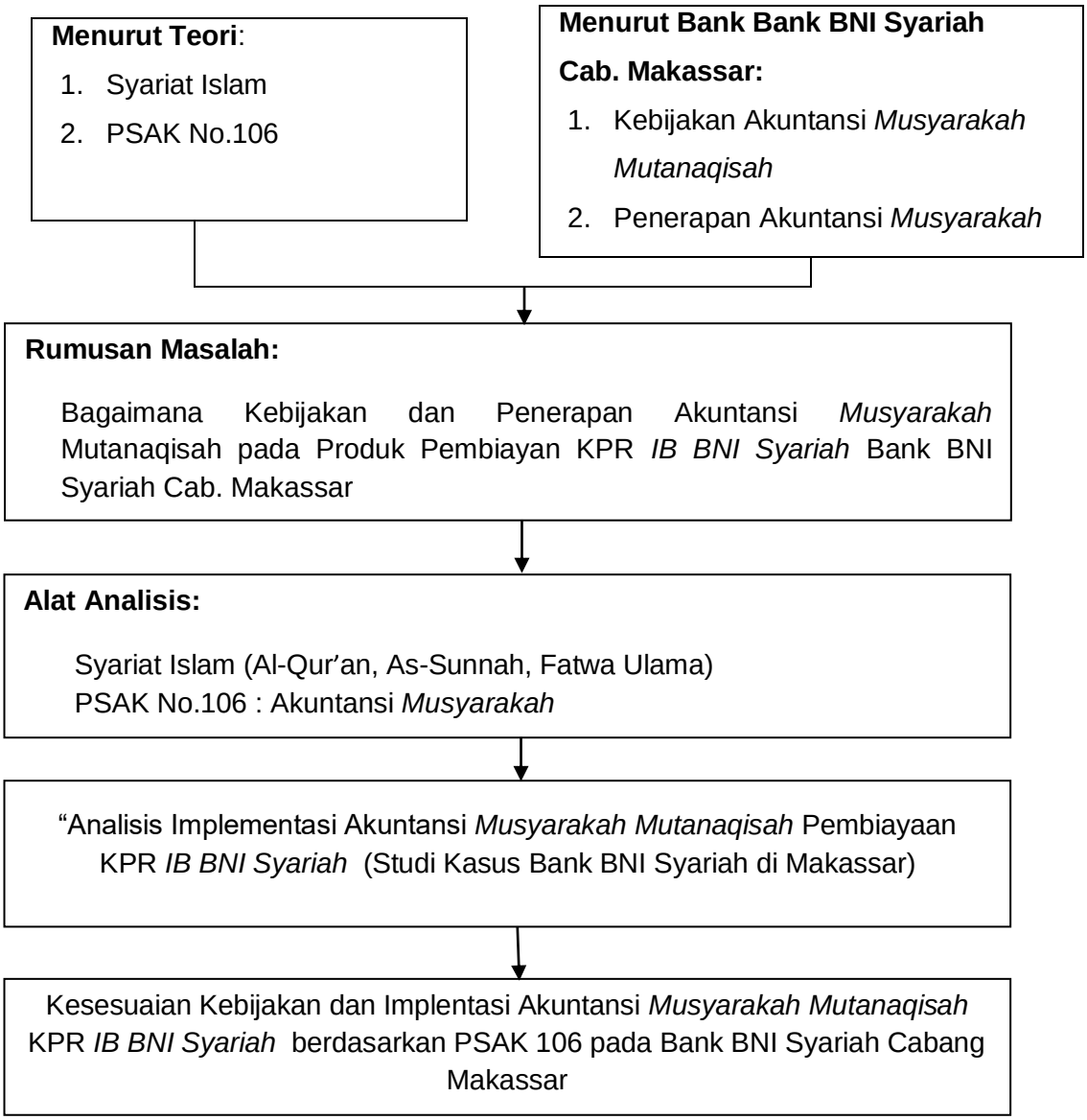
Bank	Nasabah
Aktiva non kas (D)	Investasi *musyarakah* (D)
Keuntungan penyelesaian pembiayaan *musyarakah* (K)	Keuntungan penyelesaian pembiayaan (D)
Pembiayaan *musyarakah* (K)	Aktiva non kas (sebesar nilai wajar) (K)

13. Pada saat akad *musyarakah* diakhiri sebelum jatuh tempo atau pada saat jatuh tempo dan investasi *musyarakah* sebelum dibayarkan kepada mitra pasif

Bank	Nasabah
Piutang kepada mitra (D)	Investasi *musyarakah* (D)
Pembiayaan *musyarakah* (K)	Hutang kepada mitra pasif (K)

2.5 Kerangka Pemikiran

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan dan implementasi akuntansi *musyarakah mutanaqisah* yang dilaksanakan PT. Bank BNI Syariah Cabang Makassar dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 106). Berikut kerangka pemikiran yang menggambarkan alur penelitian ini:



Gambar 2.2 Gambar Kerangka Pemikiran Penelitian