

BERKALA ILMIAH MAHASISWA AKUNTANSI

VOL 1, NO. 2, MARET 2012

PERAN FAKTOR INTERNAL DAN EKSTERNAL
TERHADAP *AUDIT DELAY*
Robby Sugiarto

RISIKO MANAJEMEN DAN RISIKO GOVERNANCE
DENGAN PERENCANAAN AUDIT
Gunawan Santoso

PERAN SIKAP PROFESIONALISME AUDITOR INTERNAL
DALAM MENGUNGKAPKAN TEMUAN AUDIT
Devina Natalia

PERANCANGAN SISTEM INFORMASI AKUNTANSI
TERKOMPUTERISASI SIKLUS PENGGAJIAN UNTUK
MENINGKATKAN PENGENDALIAN INTERNAL PADA
PERUSAHAAN DISTRIBUTOR MINUMAN RINGAN
BERKARBONASI DI SURABAYA
Irene Rosalina

PERANAN *LOCUS OF CONTROL* DAN *JUSTICE* TERHADAP
ESKALASI KOMITMEN DALAM PENGAMBILAN KEPUTUSAN
PENGANGGARAN MODAL
Andrew Loekman

LAPORAN BIAYA KUALITAS SEBAGAI UPAYA PENGENDALIAN
KUALITAS PRODUK DALAM RANGKA MENINGKATKAN
DAYA SAING PERUSAHAAN
Stanley Bobby Sutanto

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI
STOCK REPURCHASE PADA PERUSAHAAN
MANUFAKTUR DI BEI
Aloysius Aditya Mastan

ANALISIS DAN PERANCANGAN SISTEM INFORMASI PERSEDIAAN
PADA PERUSAHAAN MANUFAKTUR YANG BERGERAK
DI BIDANG PLASTIK
Christian Pradipta Wargono

FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI LUAS
PENGUNGKAPAN SUKARELA PADA PERUSAHAAN
INDUSTRI DASAR DAN KIMIA DI BEI
Hendra Surya Prasetyo

PERSEPSI AUDITOR INTERNAL TERHADAP
DETEKSI *FRAUD*
Yuanita Kurniawan

PERAN PRAKTEK *CORPORATE GOVERNANCE* SEBAGAI
MODERATING VARIABLE DARI PENGARUH *EARNINGS*
MANAGEMENT TERHADAP NILAI PERUSAHAAN
Tanyawati

PENGARUH STRUKTUR KEPEMILIKAN DAN TRANSAKSI
PIHAK YANG BERELASI TERHADAP DAYA INFORMASI
AKUNTANSI PADA PERUSAHAAN YANG
TERDAFTAR DI BEI
Laurent Silviana

EVALUASI TERHADAP SIKLUS PENDAPATAN DIVISI JASA
BENGKEL PT X SERTA PENGENDALIAN INTERNALNYA
Liem Sandra Salim

PERSPEKTIF TENTANG ETIKA PROFESI MENURUT
AKUNTAN PUBLIK DAN AKUNTAN PENDIDIK
DI SURABAYA
Fransiskus Haryo Widyaomo

PERBEDAAN PERSEPSI MAHASISWA SENIOR DAN JUNIOR
MENGENAI PROFESI AKUNTAN PADA PROGRAM S1 DI
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDALA SURABAYA
Ang Hwi Hwoa

INDEPENDENDI DAN KUALITAS AUDITOR INTERNAL
TERHADAP TEMUAN AUDIT
Nova Triyanti Subianto

ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI *AUDIT*
DELAY PADA PERUSAHAAN DI SEKTOR KEUANGAN
Felisiane Kurnia Santoso

DAMPAK *E-COMMERCE* TERHADAP PENGENDALIAN
INTERNAL DAN PROSES AUDIT
Virtania Shieldsa Wijono

DAMPAK *ENTERPRISE RISK MANAGEMENT* PADA
FUNGSI AUDIT INTERNAL
Lisa Shelvia

PENGUNAAN AKAD *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN
KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN SISTEM *MUSYARAKAH*
Aurellia Gatta Anandya

TELAAH TEORITIS STRUKTUR KEPEMILIKAN DALAM
TEORI KEGENAN
Eilien Tjandra

JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS
UNIKA WIDYA MANDALA SURABAYA



Editorial Staff
BERKALA ILMIAH MAHASISWA AKUNTANSI
FAKULTAS BISNIS
UNIKA WIDYA MANDALA



Ketua Redaksi

Yohanes Harimurti, SE, MSi, Ak
(Ketua Jurusan Akuntansi)

Mitra Bestari

Lindrawati, SKom, SE, MSi
J. C. Shanti, SE, MSi, Ak
C. Bintang Hari Yudhanti, SE, MSi
Teodora Winda Mulia, SE, MSi
Marini Purwanto, SE, MSi, Ak
Irene Natalia, SE, MSc, Ak

Staf Tata Usaha

Karin
Andreas Tuwo
Agus Purwanto

Alamat Redaksi

Fakultas Bisnis - Jurusan Akuntansi
Gedung Benediktus, Unika Widya Mandala
Jl. Dinoyo no. 42-44, Surabaya
Telp. (031) 5678478, ext. 122

PENGUNAAN AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KEPEMILIKAN RUMAH DENGAN SISTEM MUSYARAKAH

AURELLIA GATTA ANANDYA

aga090490@yahoo.com

ABSTRACT

All human beings have three basic needs, food, clothing and shelter (house). Among these, the board need the highest cost. Many people are willing to make loans to the Bank to take the credit in the purchase of a home. Murabahah contract seems to fit the needs of the consumer lending and borrowing related issues between the customer and the Bank. Murabahah contract is an agreement which the goods are sold at cost plus a profit that has been agreed between the Bank shall disclose the acquisition price of such goods to the customer. But the installment of the loan using a system of installment payments Musyarakah, where the loan principal plus the margin of financing a system of Musyarakah financing installments of which the share of profits and share losses according to the agreement ini accordance with the portion of capital contribution of each party.

Keywords: *Murabahah, Musyarakah, Financing*

PENDAHULUAN

Memiliki sebuah rumah adalah impian bagi semua orang. Meski kebutuhan dasar manusia sebenarnya ada tiga yaitu sandang, pangan, papan. Memiliki papan (rumah) adalah kebutuhan yang memerlukan biaya paling tinggi dibandingkan dengan lainnya. Sandang merupakan kebutuhan akan pakaian. Pangan merupakan kebutuhan manusia akan makanan. Di era saat ini untuk membeli sebuah rumah memerlukan biaya, hingga ratusan juta rupiah atau bahkan dapat mencapai milyaran rupiah untuk hunian di kawasan yang khusus (mewah). Tidak sedikit orang yang rela membuang uang begitu banyak hanya untuk sebuah rumah yang nyaman. Saat ini juga telah banyak dibangun berbagai jenis perumahan dengan berbagai tipe. Banyak cara yang dilakukan oleh setiap orang untuk dapat memiliki rumah. Pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai dan kredit. Tidak semua orang memiliki kemampuan yang sama dalam membeli sebuah rumah, tergantung dari tingkat penghasilan masing-masing orang tersebut. Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok yang sifat pemenuhannya harus dipenuhi. Ketika seseorang ingin memiliki sebuah rumah namun uang mereka tidak cukup untuk membeli sebuah rumah dengan harga yang ditawarkan, maka yang dilakukannya adalah berhutang pada lembaga atau perseorangan. Sebenarnya KPR merupakan fasilitas kredit rumah yang ditujukan kepada konsumen. Karena untuk konsumen maka disebut kredit konsumtif. Sedangkan lembaga keuangan yang memfasilitasi kredit/pembiayaan KPR disebut dengan Bank dan tentunya ada perhitungan uang muka serta bunga untuk setiap kredit yang dilakukan oleh konsumen.

Jenis produk yang ditawarkan oleh bank syariah secara umum dapat ditelusuri di Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No 59 tentang akuntansi perbankan syariah yang menjelaskan secara global pengakuan dan pengukuran serta penyajian laporan keuangan produk-produk yang ditawarkan bank syariah. PSAK No. 102 sampai 107 menjelaskan lagi produk-produk tersebut lebih terperinci yang terdiri dari produk *murabahah*, *salam*, *isthisna'*, *mudharabah*, *ijarah*, dan *musyarakah* yang merupakan sebuah sistem angsuran dari salah satu produk pembiayaan rumah. Adanya fatwa Dewan Syariah Nasional MUI di DSN MUI No.4 sampai 9 semakin mengukuhkan dan menjelaskan prinsip operasional bank syariah dengan produk-produknya tersebut.

Salah satu produk yang menjadi “primadona” untuk digunakan akadnya dalam transaksi perbankan syariah adalah *murabahah*. Pada Bank syariah, terlihat bahwa bentuk pembiayaan *murabahah* memegang peranan penting yang memberikan porsi terbesar dalam penyaluran dana hampir di seluruh bank syariah di Indonesia. Bahkan tidak tanggung-tanggung, pembiayaan ini mendominasi transaksi 5 pembiayaan lebih dari separuh total pembiayaan yang dilakukan bank. Akad *murabahah* sendiri lebih cenderung pada jenis pembiayaan yang bersifat konsumtif. Makalah ini membahas pembahasan pada pembiayaan jual beli *murabahah* yang bersifat konsumtif. Tujuan yang ingin dicapai dari makalah ini adalah melihat penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem *musyarakah*.

Dilihat dari keberadaan nasabah bank syariah, menunjukkan bahwa mereka adalah nasabah yang heterogen. Bukan saja dari kalangan muslim yang sangat taat pada agama dengan alasan religius, bahkan ada nasabah yang bisa dikatakan memiliki religius yang “bersebrangan”. Antonio (2001) dalam pengantarnya dalam buku Syariah Marketing mengatakan bahwa salah satu isu yang cukup kontroversial dalam syariah marketing adalah pembagian segmen pasar syariah menjadi dua segmen besar yakni pasar emosional dan pasar rasional yang dimana pasar emosional diartikan sebagai sekumpulan nasabah yang datang ke lembaga keuangan syariah karena pertimbangan halal-haram, didorong kekhawatiran praktek riba dan konsiderasi *ukhrawi* lainnya dan pasar rasional secara umum ialah mereka yang sangat sensitif terhadap perbedaan harga, varietas produk, bonafitas lembaga, kualitas layanan. Bank Syariah juga menyediakan pembiayaan kepemilikan rumah seperti bank konvensional. Namun secara garis besar KPR pada bank

konvensional, yaitu KPR pada Bank Syariah memiliki fitur yang sama, namun juga memiliki perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional, yaitu KPR pada bank syariah menggunakan sistem margin keuntungan ditemukan berdasarkan kesepakatan di awal pada saat melaksanakan akad dengan angsuran tetap sampai jangka waktu yang telah ditentukan. Jadi apabila nasabah mengajukan pembiayaan KPR dengan jangka waktu 10 tahun, maka selama jangka waktu tersebut angsuran tetap sama. Dari penjelasan diatas, artikel ini akan membahas penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem *musyarakah*.

PEMBAHASAN

Akad *Murabahah*

PSAK No.102 menyatakan “*murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli”. Singkatnya, akad *murabahah* merupakan perjanjian jual-beli antara bank/perbankan syariah dengan nasabah. Bank Syariah membeli barang yang diperlukan sesuai kebutuhan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank syariah dengan nasabah. Tujuan PSAK No.102 ialah mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan transaksi *murabahah*. Aset *murabahah* saat perolehan diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan. Harga dalam *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda setelah itu akad tersebut disepakati hanya ada satu harga yang digunakan. *Murabahah* dibedakan menjadi 2, yaitu:

1. *Murabahah* tanpa pesanan

Dalam *murabahah* tanpa pesanan, penjual melakukan pembelian barang tanpa memperhatikan terlebih dahulu ada atau tidaknya pemesanan dari pembeli, meski begitu ada atau tidak pesanan, bank syariah tetap menyediakan barang. Pengukuran aset *murabahah* tanpa pesanan dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah dan jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

2. *Murabahah* dengan pesanan

Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah). Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Bila jumlahnya lebih kecil dibandingkan jumlah kerusakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya, bila berlebih si pembeli berhak atas kelebihan itu. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.. Pengukuran aset *murabahah* pesanan mengikat dinilai sebesar biaya perolehan dan jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.

Sistem *Musyarakah*

PSAK No.106 menyatakan bahwa *musyarakah* merupakan kerjasama antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu, dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian dikenakan berdasarkan porsi kontribusi dana, dana tersebut meliputi kas atau aset nonkas yang diperkenankan oleh Bank. *Musyarakah* dibagi dalam 2 jenis, yaitu:

1. *Musyarakah* permanen

Merupakan *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana setiap mitra ditentukan sesuai akad dan jumlahnya tetap hingga akhir masa akad.

2. *Musyarakah* menurun

Merupakan *musyarakah* dengan ketentuan bagian dana entitas akan dialihkan secara bertahap kepada mitra lainnya sehingga bagian dana entitas akan menurun dan pada akhir masa akad mitra akan menjadi pemilik penuh usaha tersebut.

Mitra dalam *musyarakah* dibedakan menjadi dua, yaitu

1. Mitra Aktif

Mitra yang mengelola usaha *musyarakah*, baik mengelola sendiri atau menunjuk pihak lain atas nama mitra tersebut.

Pada saat akad, Investasi *musyarakah* diakui pada saat menyisihkan kas atau aset nonkas untuk usaha *musyarakah*. Pengukuran investasi *musyarakah*: Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang disisihkan, Dalam bentuk aset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai buku aset nonkas, maka selisih tersebut diakui sebagai selisih penilaian aset *musyarakah* dalam ekuitas, Selisih kenaikan aset *musyarakah* diamortisasi selama masa akad *musyarakah*. Aset tetap *musyarakah* yang telah dinilai sebesar nilai wajar disusutkan dengan jumlah penyusutan yang mencerminkan:

a. Penyusutan yang dihitung dengan historical cost model, ditambah dengan

- b. Penyusutan atas kenaikan nilai aset karena penilaian kembali saat penyisihan aset nonkas untuk usaha *musyarakah*.

Selama Akad, Bagian entitas atas investasi *musyarakah* dengan pengembalian dana mitra diakhir akad dinilai sebesar : jumlah kas yang disisihkan untuk usaha *musyarakah* pada awal akad dikurangi dengan kerugian (apabila ada), nilai tercatat aset *musyarakah* non kas pada saat penyisihan untuk usaha *musyarakah* setelah dikurangi penyusutan dan kerugian (apabila ada). Akhir Akad, Pada saat akad diakhiri, investasi *musyarakah* yang belum dibayarkan kepada mitra pasif diakui sebagai kewajiban. Pengakuan Hasil Usaha, Pendapatan usaha *musyarakah* yang menjadi hak mitra aktif diakui sebesar haknya sesuai dengan kesepakatan atas pendapatan usaha *musyarakah*. Sedangkan pendapatan usaha untuk mitra pasif diakui sebagai hak pihak mitra pasif atas bagi hasil dan kewajiban. Penyajian Mitra Aktif, Mitra Aktif menyajikan hal-hal yang terkait dengan usaha *musyarakah* dalam laporan keuangan sebagai berikut :

- a. Aset *musyarakah* untuk kas atau aset nonkas yang disisihkan dan yang diterima dari mitra pasif.
- b. Dana *musyarakah* yang disajikan sebagai unsur dana syirkah temporer untuk aset *musyarakah* yang diterima dari mitra pasif.
- c. Selisih penilaian aset *musyarakah*, bila ada, disajikan sebagai unsur ekuitas.

2. Mitra Pasif

Mitra yang tidak ikut mengelola usaha *musyarakah*, bentuk kas, setara kas, atau aset nonkas, termasuk aset tidak berwujud, seperti lisensi dan hak paten

Pada saat akad, Investasi *musyarakah* diakui pada saat pembayaran kas atau penyerahan aset nonkas kepada mitra aktif *musyarakah*. Pengukuran investasi *musyarakah*:

- a. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang dibayarkan; dan
- b. Dalam bentuk aset nonkas dinilai sebesar nilai wajar dan jika terdapat selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat aset nonkas.

Selisih antara nilai wajar dan nilai tercatat aset nonkas tersebut diakui sebagai: keuntungan tangguhan dan diamortisasi selama masa akad atau kerugian pada saat terjadinya.

Selama Akad, Bagian entitas investasi *musyarakah* dengan pengembalian dana pihak mitra pada akhir akad dinilai sebesar: jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha *musyarakah* pada awal akad dikurangi dengan kerugian dan nilai tercatat aset *musyarakah* nonkas pada saat penyerahan untuk usaha *musyarakah* setelah dikurangi penyusutan dan kerugian.

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

Pengakuan Hasil Usaha, Pendapatan usaha investasi *musyarakah* diakui sebagai pendapatan sebesar bagian mitra pasif sesuai kesepakatan. Sedangkan kerugian investasi *musyarakah* diakui sesuai dengan porsi dana.

Penyajian mitra pasif, menyajikan hal-hal yang terkait dengan usaha *musyarakah* dalam laporan keuangan sebagai berikut:

- a. Investasi *musyarakah* untuk kas atau aset nonkas yang diserahkan kepada mitra aktif.
- b. Keuntungan tangguhan dari selisih penilaian aset nonkas yang diserahkan pada nilai wajar disajikan sebagai pos lawan dari investasi *musyarakah*.

Pro dan Kontra Pembiayaan Syariah

Harun (2006) mengatakan bahwa “*murabahah* tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Quran maupun Sunnah, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan pembiayaan akad *murabahah* memiliki peranan yang penting dalam penyaluran dana dan memberikan porsi terbesar dalam penyaluran dana”. Ada beberapa sebab, diantaranya adalah karena *murabahah* termasuk dalam investasi jangka pendek, apabila dibandingkan dengan sistem *Profit And Loss Sharing* (PLS), pembiayaan *murabahah* cukup mudah dan mark up yang ada pada pembiayaan *murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga Bank Syariah dapat memperoleh keuntungan yang jumlahnya sama dengan Bank yang berbasis bunga.

Heykal (2010) menambahkan, “*murabahah* juga menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari berbagai bisnis yang dijalankan dengan sistem PLS dan yang terakhir *murabahah* tidak memungkinkan bank-bank syariah untuk mencampuri manajemen bisnis, karena pihak bank bukan merupakan mitra nasabah, akan tetapi hubungan yang terjadi adalah hubungan antara kreditur dan debitur”.

Bahri menjelaskan, “Bank Syari’ah/Islam dalam sistem perbankan Indonesia secara formal telah dikembangkan sejak tahun 1992 sejalan dengan diberlakukannya UU No.7 tahun 1992 tentang Perbankan”. Namun demikian, UU tersebut belum memberi landasan hukum yang kuat terhadap pengembangan bank Syari’ah karena belum secara tegas mengatur keberadaan bank berdasarkan prinsip Syari’ah melainkan Bank Bagi Hasil. Pengertian Bank Bagi Hasil yang dimaksudkan dalam UU Perbankan No.7 Tahun 1992 belum mencakup secara tetap pengertian Bank Syari’ah yang memiliki cakupan lebih luas dari bagi hasil. Demikian pula dengan ketentuan operasional, hingga tahun 1998 belum terdapat ketentuan operasional yang lengkap yang secara khusus mengatur kegiatan usaha Bank Syari’ah.

Penggunaan akad *Murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah dengan sistem *Musyarakah* .

Dapat dicermati bahwa seorang nasabah datang ke Bank untuk mengajukan kebutuhan dana akan barang yang diinginkan, pastilah orang tersebut memiliki kebutuhan financial yang berbeda dari orang yang lain. Datang ke Bank

dan mengajukan dana tidak hanya dilakukan oleh orang-orang yang tidak memiliki uang sama sekali, akan tetapi mereka-mereka yang membutuhkan dana untuk kebutuhan usaha. Apabila dilihat dari persepsi para nasabah, ada nilai kesamaan dengan Bank konvensional menurut penilaian mereka adalah sistem penentuan margin atau bagi hasil yang terkesan dengan presentase tinggi dan nilainya sama sehingga dirasakan merugikan nasabah dengan beban bayar yang memberatkan mereka sehingga nasabah banyak yang mengeluh. Menurut para nasabah pembiayaan pada Bank Syariah tidak ada bedanya dengan Bank konvensional, karena Bank tidak mau dirugikan atas transaksi yang dilakukannya. Oleh sebab itu dalam Bank Syariah dibuat sebuah perjanjian yang disebut akad *murabahah*. Perjanjian ini sangat menguntungkan para nasabah. Keunggulan dari *murabahah* yang disenangi oleh para nasabah ialah kemudahan dalam penentuan pembiayaan, pencatatan transaksi, serta perlakuan akuntansi dan hampir setiap pembiayaannya bersifat konsumtif.

Para nasabah yang sedang ingin membeli sebuah rumah baru, sedangkan uang di tabungannya tidak 100% mencukupi, maka nasabah tersebut dapat datang ke Bank Syariah dan mengajukan permohonan untuk penambahan dana guna untuk membeli sebuah rumah, maka yang dilakukan pihak Bank adalah menggabungkan konsep pembiayaan *murabahah* dengan sistem *musyarakah* dalam transaksi pembiayaan yang memudahkan para nasabah agar dapat membayar sejumlah pinjaman pada pihak Bank sesuai dengan margin dan bunga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan cara membayar angsuran yang telah ditentukan oleh pihak Bank. Jadi pada awal akad perjanjian tersebut tetap menggunakan akad *murabahah* akan tetapi mengubah model angsuran pembayaran pokok pinjaman ditambah dengan margin dari pembiayaan menjadi pembiayaan angsuran dengan sistem *musyarakah*.

Contoh Kasus

Beberapa contoh penerapan akad *murabahah* dengan sistem *musyarakah* seperti sebagai berikut ini:

Atik (2010) memberikan contoh Pak Johan ingin membeli rumah yang total pembelian tersebut sebesar Rp 150.000.000. Dari segi finansial, Pak Johan hanya memiliki 60% dana dari total seluruh nilai rumah yang diinginkan, yakni sebesar Rp 90.000.000, maka kekurangan dana dari Pak Johan sebesar Rp 60.000.000 Pak Johan hendak menutupi kekurangan atas pembelian itu dengan melakukan skema pembiayaan. Pak Johan datang ke bank syariah dan mengkomunikasikan keinginannya untuk melakukan pembiayaan.

Jika pembiayaan yang ditawarkan oleh bank adalah pembiayaan dengan skim *murabahah* atas dana Rp 60.000.000 dengan margin 9% per tahun misalnya, maka angsuran yang dilakukan Pak Johan jika jangka waktunya adalah satu tahun adalah Rp 5.000.000 per bulan ditambah margin setahun sebesar Rp 5.400.000 atau ketika dibayarkan perbulan, nilai marginnya sebesar 450.000. Pembayaran angsuran yang dilakukan Pak Johan perbulan adalah pokok angsuran dan margin dengan total pembayaran sebesar Rp 5.450.000. Itu angsuran yang dibayarkan jika jangka waktunya selama satu tahun. Biaya administrasi juga dikenakan pada pembiayaan ini dan dibayarkan diluar angsuran tersebut.

Skema kepemilikan dana antara bank dan nasabah dalam hal ini adalah 60:40 untuk nasabah dan bank, atau Rp 90.000.000 : Rp 60.000.000.

Jika pak Johan adalah tipe nasabah yang “taat” membayar angsuran dan mempunyai kemampuan bayar yang bagus, sehingga ternyata hanya dalam jangka waktu kurang dari satu tahun Pak Johan mampu melunasi tunggakkannya, maka margin pembiayaan yang sudah ditetapkan diawal diberikan potongan oleh pihak bank.

Konsep pembiayaan *murabahah* berdasarkan sistem *musyarakah*, jika harus diterapkan maka skemanya akan menjadi seperti berikut:

1. Nasabah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan atas kekurangan dananya yang 40% atau sebesar Rp 60.000.000.
2. Bank menawarkan pembiayaan *murabahah* dengan sistem *musyarakah* pada nasabah
3. Bank memberikan pinjaman kekurangan dana tersebut sebesar Rp 60.000.000, kemudian dilakukanlah pembelian rumah tersebut.
4. Rumah yang sudah dibeli tersebut menjadi kepemilikan bersama antara nasabah dan bank.
5. Akad kepemilikan bersama atas rumah tersebut, lalu dikonversikan dan dibuatkan akad pembiayaan baru dengan sistem *musyarakah*.
6. Usaha *musyarakah* yang dilakukan nasabah dan bank tersebut adalah usaha sewa (*leasing*) yang dilakukan oleh nasabah pada bank.
7. Usaha sewa ini dilakukan untuk “mengakhiri” dan menutup angsuran atas pembiayaan nasabah yang 40% atau dana yang Rp 60.000.000.
8. Akad *musyarakah* terhadap usaha sewa menyewa rumah tersebut berdasarkan pada *ijarah muntahiya bittamlik*. Akad ini akan memindahkan kepemilikan rumah tersebut pada nasabah pada akhir transaksi.
9. Skim ini bertujuan untuk memberikan keringanan bayar pada nasabah, tapi juga tidak “menutup mata” atas keuntungan yang akan diperoleh oleh bank.
10. Karena usaha sewa tersebut adalah usaha yang dilakukan dan dijalani oleh pihak bank dan nasabah, yang mana dalam hal ini nasabah sebagai penyewa dan bank sebagai “pemilik semu” rumah, (karena sebenarnya pemilik atas rumah tersebut adalah kepemilikan bersama karena dana yang digunakan untuk membeli rumah tersebut adalah dana nasabah dan bank; kepemilikan semu disini diistilahkan agar nasabah mampu melunasi “pinjaman” dana pada bank, dan melakukan pemindahan kepemilikan penuh pada pihak nasabah setelah angsuran atas pinjaman terhadap bank tersebut dilunasi) maka tidak dikenakan margin atas pembiayaan *murabahah* yang dilakukan pada awal akad.

11. Yang dikenakan adalah bagi hasil atas keuntungan transaksi sewa yang dilakukan kedua belah pihak.
12. Nominal sewa dan bagi hasil yang digunakan, ditentukan bersama oleh kedua belah pihak. Nominal sewa disesuaikan dengan kemampuan dan potensi “bayar” nasabah, sesuaikan juga dengan jangka waktu pelunasan pinjaman tersebut. Untuk skema bagi hasil ditentukan bersama oleh kedua belah pihak dengan ketentuan persentase penyertaan dana.
13. Nasabah berkewajiban untuk membayar angsuran sewa tersebut plus bagi hasil atas bagian bank.
14. Dalam hal ini, nasabah juga memperoleh bagian bagi hasil atas usaha sewa rumah tersebut berdasarkan persentase penyertaan dana.
15. Penetapan nominal sewa dan bagi hasil antara dua pihak yang bertransaksi dapat dilakukan di muka dan dengan persentase yang sama tiap bulannya.
16. Akad ini menurut penulis tidak bertentangan dengan syariah dan mampu memberikan jaminan saling *ridho* antara keduanya, sebab transaksi yang dilakukan adalah transaksi langsung dua pihak tanpa pihak ketiga. Karena akad yang dikenakan atas rumah tersebut adalah akad sewa, maka sudah pasti nominal sewa itu nilainya tetap. Persentase bagi hasil yang dilakukannya bersifat tetap karena kondisi rumah yang dijadikan “usaha” adalah aktiva tetap sehingga untuk fluktuasi terjadinya laba atau rugi atas usaha sewa rumah tersebut relatif kecil. Kalaupun ditengah perjalanan masa pelunasan dan pemindahan kepemilikan terjadi sesuatu yang tidak diinginkan dari rumah tersebut, maka resiko-resiko tersebut dapat diperjanjikan di awal akad.
17. Bagian bagi hasil milik nasabah dapat dipotongkan langsung dari angsuran sewa rumah yang dibayarkannya atau tetap dibayarkan penuh pada bank serta menjadi *profit and loss sharing fund deposit*, sebagai simpanan bagi hasil milik nasabah yang nantinya dapat dikurangkan pada beban angsuran yang telah disepakati bersama.
18. Setelah kewajiban “pelunasan” sewa tersebut selesai, maka kepemilikan rumah dapat berpindah alih kepada nasabah.
19. Perpindahan kepemilikan sewa ini bisa dengan sistem hibah, pelunasan dan perpindahan kepemilikan di tengah-tengah atau di akhir akad sewa sesuai kemampuan bayar nasabah.
20. Penerapan pembiayaan *murabahah* dengan sistem *musyarakah* ini tidak hanya dapat diterapkan pada pembiayaan kredit rumah saja, tapi bisa juga untuk pembiayaan *murabahah* lainnya dengan sistem yang sama.
21. Hal-hal yang belum diatur disini dapat diperjanjikan antara kedua pihak, namun tetap pada prinsip saling *ridho* dan tidak ada salah satu pihak yang dirugikan.

SIMPULAN

Dari pembahasan makalah diatas, maka dapat disimpulkan bahwa penggunaan akad *murabahah* dalam kepemilikan rumah dengan menggunakan sistem *musyarakah* dapat menguntungkan para nasabah, sebab selain *Murabahah* merupakan produk primadona dari nasabah Bank Syariah, *Murabahah* juga memiliki kemudahan dalam penentuan pembiayaan, pencatatan transaksi, serta hampir seluruh pembiayaannya bersifat konsumtif. Keuntungan margin *murabahah* dapat diakui dengan dasar kas maupun dasar akrual. Dalam perjanjian ini pihak nasabah dan pihak Bank tidak ada yang merasa dirugikan. Seluruh perjanjian pada awal akad sesuai kesepakatan bersama. Disini perjanjian antara nasabah dengan pihak Bank tersebut tetap menggunakan akad *murabahah* yaitu barang yang dijual sebesar harga perolehan ditambah dengan margin (keuntungan) yang telah disepakati antara pihak Bank dengan nasabah dan pihak Bank harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada nasabah, akan tetapi mengubah model angsuran pembayaran pokok pinjaman ditambah dengan margin dari pembiayaan menjadi pembiayaan angsuran dengan sistem *musyarakah* yang dimana membagi hasil keuntungan sesuai kesepakatan dan membagi kerugian sesuai dengan porsi kontribusi modal dari masing-masing pihak.

Dalam kerjasama ini apabila pemilik modal ingin mengakhiri kerjasama dapat dilakukan dengan cara mengundurkan diri dari perserikatan atau apabila meninggal dunia maka secara otomatis pihak tersebut dianggap keluar dari perserikatan dan tidak bisa secara otomatis digantikan oleh pihak lainnya. Apabila pihak lain ingin masuk ke dalam perserikatan tersebut, maka harus melewati prosedur yang telah ditentukan.

Ucapan Terima Kasih

Ucapan terima kasih ditujukan kepada Drs Toto Warsoko Pikir, MSi, Ak selaku pembimbing dari tugas akhir makalah ini.

REFERENSI

- Antonio, M.S., 2001, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.
- Haris, Helmi., 2007, Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syari'ah), *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.1, No.1, Juli.
- Harun, U., 2006, *Murabahah Dalam Perspektif Fiqh Dan Sistem Perbankan Islam*, *Hukum Islam*. Vol.V, No.3, Juli.
- Heykal, M., 2010, Analisa Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penetapan Margin Murabahah Untuk Produk Pembiayaan Pemilikan Rumah, *Studi kasus PT. Bank Syariah Mandiri*.

- Kusmiyati, A.N.S., 2007, Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta (dari Teori Ke Terapan), *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.1, No.1, Juli.
- Ikatan Akuntan Indonesia, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.59 : *Akuntansi Perbankan Syariah*.
- _____, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.102 : *Akuntansi Murabahah*.
- _____, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No.106 : *Akuntansi Musyarakah*.
- Rahmawaty, A., 2007, Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia, *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol.1, No.2, Desember.
- Rosita, R., 2010, *Tinjauan Atas Margin Pembiayaan Murabahah Pada Bmt As-Salam Pacet – Cianjur..*
- Sula, A.E., 2010, Reformulasi Akad Pembiayaan Murabahah Dengan Sistem Musyarakah Sebagai Inovasi Produk Perbankan Syariah, *Makalah Simposium Nasional Akuntansi XIII*, Purwokerto.
- Yuspin, W., 2007, Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.10, No.1, Maret: 55-67.



BIMA