PERLAKUAN AKUNTANSI AKAD MUSYARAKAH MUTANAQISAH
(STUDI KASUS : KPR iB PADA BANK MUAMALAT CABANG DARMO SURABAYA)

Aishanafi Khadifya Sarwedhie
Mahasiswa Program Studi S1 Ekonomi Islam - Fakultas Ekonomi dan Bisnis – Universitas Airlangga
Email: sun.three@yahoo.com

Noven Suprayogi
Departemen Ekonomi Syariah – Fakultas Ekonomi dan Bisnis – Universitas Airlangga
Email: noven2005@yahoo.com

ABSTRACT

Islamic bank is one of the services industry who offer products according to Shariah requirements. To meet the challenges and muamalah phenomena that exist in current business. Regulators, academics, practitioners, and Sharia Board are required to innovate the products that will be offered to customers. One such innovation is the emergence of hybrid contracts (multi-contract), where in the contract occurred several contract transacted. Application of the hybrid contract with the Bank Muamalah Indonesia is that using the KPR iB financing musharaka mutanaqisah contract (MMQ).

Of these phenomena, this research intend to see out of the side of accounting applied in transactions using MMQ contract. This study aims to determine the accounting treatment on Musharaka mutanaqisah contract by Bank Muamalat Indonesia on KPR iB products and verify compliance whether the accounting treatment in accordance with PSAK No. 106 and DSN No. 73.

The results of this research make findings that the accounting treatment was carried out by BMI for start-up capital is recognized as a capital MMQ cash. This is because the factors of positive law in force in Indonesia that have an impact on the next accounting treatment, installments process and when the end of the contract. In addition, the realization of the contract is not in harmony with the accounting treatment, so the accounting treatment can not describe what is going on in the contract because it can be obstruction by the positive law applicable. But overall accounting treatment has been carried out by BMI in accordance with PSAK No. 106 and DSN No. 73 on the MMQ installments process and when the contract expires.

Key Words: Accounting Treatment, Musharaka Mutanaqisah

I. PENDAHULUAN

Saat ini produk bank semakin beragam dalam menawarkan jasanya, dapat dilihat dari munculnya produk yang multi akad. Salah satu contoh multi akad tersebut adalah istilah *hybrid contrac* yang mana dalam pembahasan penelitian kali ini mengambil akad *Musyarakah Mutanaqisah*. Saat ini standar akuntansi untuk akad *musyarakah mutanaqisah* belum tersedia, sebagai acuan sementara dapat diganakan standar *musyarakah* untuk mempraktekkan penulisan akuntansi *musyarakah mutanaqisah*. Selain mengacu kepada kedua akad tersebut terdapat prinsip yang digunakan dalam akuntansi, salah satunya pembuatan laporan keuangan yang mengharuskan dibuat dengan prinsip substandi mengungguli bentuk (*substance over form*) (PSAK, 2009). Apabila substansi

transaksi atau peristiwa lain tidak konsisten atau berbeda dengan aspek formalitasnya, maka hal tersebut harus diuangkapkan dengan jelas dalam catatan atas laporan keuangan.

Berdasarkan PSAK No 106 pada saat terjadi akad *musyarakah*, investasi modal dapat berupa kas dan non kas. Ketika terjadi akad atau transaksi *musyarakah mutanaqisah* rumah dimiliki oleh kedua belah pihak (bank dan nasabah), hal ini dikarenakan pembelian rumah tersebut berdasarkan gabungan dari modal bank dan nasabah. Berdasarkan prinsip Substansi Mengungguli Bentuk (*subtance over form*) yang digunakan dalam PSAK Syariah, pembelian rumah tersebut bisa diakui sebagai penyerahan modal dalam bentuk kas ataupun asset. Dari bebrbagai permasalahn tersebut, penelitian ini bermaksud untuk mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi kad *Musyarakah Mutanaqisah* yang dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo Surabaya.

II. LANDASAN TEORI

Konsep Hybrid Kontrak

Al-Imrani dalam buku *Al-Ukud al-Maliyah al-Murakkabah* mendefinisikan *hybrid contract* yaitu "Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih - seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, qardh, muzara'ah, sahraf (penukaran mata uang), syirkah, mudharabah … dst.– sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad." (Agustianto, 2011: 16).

Agustianto (2011:17-18) dalam artikelnya membagi macam-macam *hybrid contract* dalam empat macam, yaitu: pertama, Multi Akad yang *mukhtalithah* (bercampur) yang memunculkan nama baru, seperti *bay' istighlal, bay' tawarruq, musyarakah mutanaqishah,* dan *bay wafa'*. Kedua, *hybridcontract* yang *mujtami'ah* atau *mukhtalitah* dengan nama akad baru, tetapi menyebut nama akad yang lama. Ketiga, *hybrid contract*, yang akad-akadnya tidak bercampur dan tidak melahirkan nama akad baru tetapi nama akad dasarnya tetap ada dan eksis dan dipraktekkan dalam suatu transaksi. Keempat, h*ybrid contract* yang *mutanaqidhah* (akad-akadnya berlawanan). Bentuk ini dilarang dalam syariah.

Dalam artikelnya, Agustianto (2011:19) juga menyantumkan beberapa macam *hybrid contract* yang dilarang, salah satunya terdapat dalam hadits berikut : Nabi SAW secara jelas menyatakan dua bentuk multiakad yang dilarang, yaitu : (1) Multiakad dalam jual beli (*bay'*) dan pinjaman; (2) Dua akad jual beli dalam satu akad jual beli, dan dua akad dalam satu dua akad dalam suatu proses jual beli transaksi.

Hybrid contract memiliki beberapa ketentuan mengapa akad tersebut dilarang, berikut beberapa alasan mengapa *hybrid contract* dilarang menurut Agustianto (2011: 19) :

a. Dilarang karena *Nash* Agama
b. Dilarang karena *Hilah* (tujuan) kepada Riba
c. Multiakad Menyebabkan Jatuh ke Riba
d. Multiakad Menyebabkan Jatuh ke *Gharar*

Konsep Musyarakah Mutanaqisah

MMQ adalah produk turunan dari *musyarakah* yang berdasarkan akad kerjasama untuk kepemilikan suatu barang. Dimana kepemilikan salah satu pihak terhadap barang tersebut akan berkurang sedangkan pihak yang lain bertambah hak kepemilikannya. Perpindahan prosentase kepemilikan tersebut terjadi melalui mekanisme pembayaran.

Sampai saat ini peraturan yang mengatur mengenai pembiayaan MMQ ini hanya terdapat dalam fatwa DSN NO: 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *musyarakah mutanaqisah*.

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN No 73/DSN-MUI/XI/2008 tentang *Musyarakah Mutanaqisah* berakhirnya akad pembiayaan MMQ adalah ketika *syarik* (nasabah) telah mengambil alih seluruh porsi kepemilikan yang dimiliki oleh Lembaga Keuangan Syariah atas aset bersama tersebut. Ketika nasabah telah mengambil alih porsi kepemilikan yang dimiliki oleh LKS dan telah terjadi pengalihan seluruh porsi kepemilikan kepada nasabah maka akad pembiayaan MMQ telah berakhir.

Perlakuan Akuntansi

Berdasarkan PSAK No. 106 dinyatakan bahwa perlakuan akuntansi untuk *musyarakah* meliputi pengakuan dan pengukuran, penyajian serta pengungkapan. Pengakuan dan pengukuran investasi *musyarakah* diakui pada saat penyerahan kas atau aset non kas untuk usaha *musyarakah*.

Pengukuran investasi *musyarakah* :

a. Dalam bentuk kas dinilai sebesar jumlah yang diserahkan
b. 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 (i) keunggulan tangguhan dan diamortisasi selama masa akad; atau (ii) kerugian pada saat terjadinya.

Mitra pasif menyajikan hal-hal sebagai berikut yang terkait dengan usaha musyarakah dalam laporan keuangan: (i) Kas atau aset nonkas yang diserahkan kepada mitra aktif disajikan sebagai investasi musyarakah; (ii) Keuntungan tangguhan dari selisih penilaian aset nonkas yang diserahkan pada nilai wajar disajikan sebagai pos lawan (*contra account*) dari investasi *musyarakah*.

Mitra mengungkapkan hal-hal yang terkait transaksi musyarakah, tetapi tidak terbatas, pada:

a. Isi kesepakatan utama usaha musyarakah, seperti porsi dana, pembagian hasil usaha, aktivitas usaha musyarakah, dan lain-lain;
b. Pengelola usaha, jika tidak ada mitra aktif; dan

Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

III. METODE PENELITIAN

Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif sedangkan strategi yang digunakan adalah studi kasus. Ruang lingkup penelitian ini meliputi perlakuan akuntansi akad *musyarakah mutanaqisah* yang digunakan di Bank Muamalat Indonesia Cabang Darmo dengan menggunakan data-data internal dan observasi kepada informan mengenai perlakuan akuntansi akad *musyarakah mutanaqisah*.. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara kepada akuntan dan marketing, dan melalui dokumentasi yang berisi tentang alur pencatatan dan perlakuan akuntansi. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari SOP yang terkait dengan alur akad *musyarakah mutanaqisah*.

Tahapan prosedur pengumpulan data dibagi menjadi tiga (Sugiyono, 200:68), yaitu (i) Observasi Deskriptif (*grand tour observation*). Pada tahap ini peneliti melakukan penjelajahan umum dan menyeluruh, pada tahap ini peneliti memperoleh gambaran secara umum mengenai alur pembiayaan *musyarakah mutanaqisah*. (ii) Observasi Terfokus (*mini tour observation*). Pada tahap ini data yang belum tertata disempitkan dan difokuskan pada aspek tertentu, di dalam tahap ini penulis fokus kepada perlakuan akuntansi yang digunakan oleh Bank Muamalat Indonesia. (iii) Observasi Terseleksi. Pada tahap ini pula peneliti telah menemukan karakteristik, kontras-kontras perbedaan dan kesamaan antar kategori, serta menemukan hubungan antar satu kategori dengan kategori yang lain.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah (i) Observasi partisipatif pasif. Peneliti datang ke subyek penelitian yaitu Bank Muamalat Indonesia tetapi tidak terlibat dalam kegiatan operasional usaha tersebut. (ii) Wawancara/interview. Penelitian ini menggunakan metode wawancara terstruktur dimana responden diberi pertanyaan yang sama dan peneliti mencatatnya. Wawancara ini ditunjukkan kepada pihak marketing, accounting, dan legal officer. (iii) Dokumentasi. Dokumentasi dalam penelitian ini adalah standar operasional perusahaan (SOP) dan contoh perlakuan akuntansi Bank Muamalat Indonesia.

Penulis menggunakan beberapa metode triangulasi antara lain, (i) Triangulasi Metode. Peneliti akan

membandingkan antara mekanisme akad *musyarakah mutanaqisah* yang ada dalam marketing BMI dengan realisasi perlakuan akuntansi yang dilakukan oleh BMI. (ii) Triangulasi Sumber Data. Penulis akan membandingkan keselarasan antara wawancara dengan pihak yang terkait, observasi di lapangan, dan dibuktikan dengan arsip dokumen yang ada. (iii) Triangulasi teori. Agar penelitian ini tidak terjadi bias ketika mengambil kesimpulan, maka peneliti berpedoman pada PSAK no 106 dan Fatwa DSN No 73.

Teknik yang digunakan untuk menganalisis data dalam penelitian ini menggunakan, (i) Analisis Domain. Terdapat tiga domain yang ditentukan oleh peneliti, yaitu kepemilikan rumah, syirkah di dalam sewa, dan jual beli porsi kepemilikan yang terkandung di dalam setiap proses perlakuan akuntansi akad *musyarakah mutanaqisah*. (ii) Analisis Taksonomi. Domain yang terpilih selanjutnya dijabarkan menjadi lebih rinci, untuk mengetahui perlakuan akuntansinya. (iii) Analisis Komponensial. Dalam penelitian ini akan membandingkan perlakuan akuntansi di BMI dengan SOP akuntansi dengan peraturan PSAK serta fatwa syariah yang berlaku untuk mendapatkan pemahaman yang mendalam tentang perlakuan akuntansi *musyarakah mutanaqisah* yang dilakukan oleh BMI.

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

Alur Transaksi Mmq

Alur transaksi *musyarakah mutanaqisah* dalam Bank Muamalat Indonesia yang didapat dari SOP MMQ dan hasil wawancara dijabarkan sebagai berikut :

Berawal dari marketing mengajukan pembiayaan tentang aplikasi-aplikasi yang akan digunakan. Marketing bertugas mengumpulkan dokumen-dokumen, persyaratan-persyaratan data-data nasabahnya.

a. Setelah semua data lengkap kemudian dilakukan anyur (analisis yuridis) terkait hukum nasabahnya.
b. Melakukan Kunjungan Setempat (OTS/ *On The Spot*).
c. *Risk Assesment*.
d. Keputusan Pembiayaan.
e. Realisasi Pembiayaan Berdasarkan keputusan komite pembiayaan, AM menyusun Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan (SP3).
f. Setelah melakukan akad pembiayaan USP harus melakukan pengikatan jaminan nasabah, pemeriksaan kelengkapan dan kesempurnaan dokumen *dropping* pembiayaan, dan penutupan asuransi.
g. Setelah USP melakukan prosedur yang diperlukan maka A/M bisa menerbitkan Memorandum Dropping Pembiayaan dan menginput data customer base (CIF).
h. Operasional *Manager* memberikan persetujuan *dropping* pembiayaan setelah melakukan pemeriksaan dan

semua persyaratan telah dilengkapi oleh A/M.

Studi Kasus Pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah* BMI

Misalkan harga rumah yang ingin dibeli oleh nasabah adalah Rp 300.000.000,-. *Dropping* yang dilakukan oleh BMI sebesar Rp 235.000.000,- (78%) dan biaya yang dibayarkan oleh nasabah sebesar Rp 65.000.000,- (22%),. Jangka waktu berlangsungnya akad atau pelunasan atas syirkah tersebut adalah selama 120 bulan. Estimasi *yield* (keuntungan yang diinginkan oleh bank) adalah 12,5%. Dari nilai syirkah yang disepakati tersebut menghasilkan nilai sewa sebesar Rp 3.439.830,- setiap bulannya, dengan porsi kepemilikan rumah BMI : nasabah sebesar 78% : 22%. Dari perhitungan itu pula dapat dihasilkan porsi nisbah bagi hasil untuk BMI : nasabah sebesar 71,16% : 28,84

Perlakuan Akuntansi Pembiayaan MMQ pada Saat Awal Akad

Dropping yang dilakukan oleh BMI adalah sebesar Rp 235.000.000,-. Seperti yang pak Hafid sampaikan "*posisinya debet pembiayaan musyarakah yang ke rekening nasabah, pendapatan administrasi itu masuk dari rekening nasabah dimasukkan ke pendapatan administrasi, itu untuk dropping awal*".

Diketahui BMI melakukan *dropping* awal kepada nasabah adalah Rp 235.000.000,-. BMI melakukan penjurnalan sesuai data yang diberikan oleh pak Hafid pada gambar yang terdapat dalam *Lampiran 3* dan *4*:

Dr. Pembiayaan Musyarakah Rp 235.000.000

Cr. Rekening Nasabah Rp 235.000.000

Dari hasil perhitungan tersebut kemudian diinformasikan kepada nasabah sesuai dengan jangka waktu akad yang telah ditentukan dan disetujui, sehingga nasabah mengerti angsuran yang harus dibayar tiap bulannya dan penambahan porsi kepemilikan tiap bulan. Pengungkapan dari pembiayaan MMQ ini, dilaporkan BMI melalui Laporan Posisi Keuangan.

Perlakuan Akuntansi Pembiayaan pada Saat Pembelian Porsi Bank

Diketahui nilai sewa yang dibayarkan oleh nasabah tiap bulannya adalah sebesar Rp 3.439.840,-. Dari tabel tersebut juga diketahui porsi nisbah bagi hasil BMI : nasabah adalah 71,16% : 28,84%. Dari pembagian tersebut nominal sewa tiap bulannya dibagi pada dua porsi yaitu, 71,16% masuk pada pendapatan bagi hasil untuk BMI dan 28,84% untuk membeli porsi kepemilikan nasabah atas rumah tersebut. Seperti yang pak Hafid sampaikan, "*Lebih detailnya cuma dari nasabah di debet di kredit kalo untuk musyarakah kan masuk di pembiayaan debet nasabah kreditnya ke pembiayaan sebesar pokok nah kalo yang pendapatannya debet nasabah kredit ke pendapatan bagi hasil*". Dari keterangan tersebut dapat disederhanakan dengan

penjurnalan akuntansi yang dilakukan BMI yang diberikan oleh pak Hafid pada gambar yang terdapat dalam *Lampiran 5* dan 6:

Dr. Rekening Nasabah Rp 3.439.840
Cr. Pembiayaan Msy Rp 991.920
Cr. Pendapatan Bagi Hasil Msy Rp 2.447.920

Dari pendapatan bagi hasil *musyarakah* ini, BMI melaporkan melalui Laporan Laba Rugi.

Perlakuan Akuntansi Pembiayaan pada Saat Akad Berakhir

Ketika akad MMQ berakhir untuk pengukuran angsuran yang dilakukan oleh BMI, pembayaran sewa nasabah tetap sebesar Rp 3.439.840,-. Namun yang membedakan dengan angsuran yang pertama dan angsuran setelahnya adalah pengalokasian porsi untuk pembelian pokok syirkah dan pendapatan bagi hasil. Pada akhir pembiayaan MMQ pembelian porsi pokok bank berubah senilai Rp 3.404.310,- dan pendapatan bagi hasil untu bank berubah senilai Rp 35.460,-.

Dari hasil wawancara, pengakuan BMI ketika akad berakhir sesuai dengan yang dijelaskan oleh pak Hafid, "*Pelunasan sama kayak pembayaran dimuka pelunasan biasa itu jurnalnya sama kayak yang dimana, di angsuran yang normal itu pendapatannya sama*" dari keterangan tersebut maka dapat disederhanakan, pernjurnalan yang dilakukan BMI:

Dr. Rekening Nasabah Rp 3.439.840
Cr. Pembiayaan Msy Rp 3.404.310
Cr. Pendapatan Bagi Hasil Msy Rp 35.460

Penyajian dari pendapatan bagi hasil MMQ di atas, BMI melaporkan melalui Laporan Laba Rugi. Ketika akhir akad porsi kepemilikan nasbah sudah menunjukkan 1% atau mendekati 0%, maka transaksi MMQ dinyatakan berakhir dan kepemilikan rumah tersebut telah menjadi milik nasabah 100%.

Analisis dan Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis domain, taksonomi, dan komponensial pada Analisis PSAK dan Fatwa DSN didapatkan beberapa penemuan antara lain:

a. Perlakuan Akuntansi Atas Modal Awal MMQ

Ketika melakukan transaksi awal, BMI mengakui kepemilikan bersama berupa modal atau investasi berupa kas. Hal tersebut sesuai dengan apa yang dicantumkan dalam Fatwa DSN No 73 ketetapan PERTAMA poin a yaitu "*Musyarakah Mutanaqisah* adalah Musyarakah atau Syirkah yang **kepemilikan aset (barang) atau modal** salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya". PSAK No 106 paragraf 14 juga menyatakan bahwa "Investasi musyarakah diakui pada saat **penyerahan kas atau aset nonkas** untuk usaha musyarakah". Pengakuan modal awal berupa kas tersebut ditunjang dengan

perlakuan akuntansi yang dilakukan BMI sebagai berikut:

Dr. Pembiayaan Musyarakah Rp235.000.000
Cr. Rekening Nasabah Rp 235.000.000

Perlakuan akuntansi ini yang mengakui adanya pembiayaan *musyarakah*, maka dalam penyajiannya dipastikan ada Laporan Posisi Keuangan (Neraca) yang menampilkan adanya pembiayaan *musyarakah* secara keseluruhan yang telah dilakukan oleh BMI, dan laporan tersebut dapat dibuktikan dengan Gambar 4.9.

Bank Muamalat Indonesia lebih memilih kas sebagai kepemilikan bersamanya, yang mana jika kas yang dipilih sebagai modal yang disyirkahkan, maka substantif (diakuinya modal awal sebagai kas) dan makna dari akad MMQ itu sendiri tidak sesuai, hal ini menyebabkan antara akuntansi dan akad menjadi tidak sama. Fenomena ini menunjukkan bahwa akuntansi belum bisa menggambarkan apa yang terjadi sebenarnya, belum bisa menjelaskan atau memaparkan akad yang sebenarnya terjadi dengan perlakuan akuntansi yang ada.

Analisis yang dikemukakan diatas, masih terdapat kerancuan ketika kepemilikan bersama antara bank dan nasabah adalah berupa kas, karena konsep modal tersebut sama seperti ketika bank melakukan peminjaman untuk nasabah, atau dengan kata lain sama saja nasabah mengangsur hutang seperti biasa kepada bank. Sejatinya akad awal MMQ adalah syirkah bersama yang kepemilikan nantinya akan dimiliki seutuhnya dari salah satu pihak yang bersyirkah tersebut. BMI melakukan akad MMQ menggunakan prinsip pembiayaan, hal ini dapat dilihat pada data yang didapat dari pak Bayan pada *Lampiran 11 & 12*. Pak Bayan menjelaskan bahwa,

> "*Kepemilikan bersamanya itu dimana? apa ya.. untuk hukum positif sama hukum syariah untuk saat ini belum bisa dilaksanakan secara bersama, dalam artian secara syariahnya berdasarkan akad kita memang memiliki objek tertentu secara bersama-sama tapi secara positifnya ngga boleh dong itu udah ke pembiayaan tapi dijaminan dia ditulis atas nama bank juga jadi dua orang (nama nasabah sama nama banknya). Jadi bank itu adalah pemegang atau penerima hak tanggungan atas obyek itu dari nasabah, jadi memang dibalik namakan atas nama nasabah. Kalo tidak salah disini itu ada yang menyebutkan bahwa bangunannya dikuasakan, "kepemilikan atas bangunan tersebut adalah dimiliki secara bersama-sama antara nasabah dan bank sesuai dengan porsi kepemilikannya namun bukti kepemilikan atas barang tersebut diatas namakan ke nasabah atas persetujuan bank*".

Penjelasan tersebut menerangkan bahwa memang untuk

saat ini masih sulit bagi bank untuk menggabungkan antara hukum syariah dengan hukum positif yang ada sekarang. Salah satu juga yang menghambat berlangsungnya hukum syariah khususnya dalam pelaksanaan MMQ agar dilaksanakan dengan benar-benar murni syariah adalah, "*penafsiran dari salah satu pasal undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa janji yang diberikan oleh pemberi HT (nasabah atau penjamin) kepada penerima HT (kreditur atau bank) bahwa penerima HT akan memiliki agunan dikemudian hari, maka pemberian HT tersebut batal demi hukum*". Dari sini dapat dipertanyakan apakah bank selaku penerima HT, menerima HT atas assetnya sendiri? Peraturan Undang-Undang Hak Tangguhan ini terdapat dalam *Lampiran 13*. Ini adalah salah satu alasan mengapa bank tidak mengakui investasi MMQ sebagai aset melainkan sebagai kas. Pernyataan tersebut juga menunjang argumen pak Bayan yang menyatakan bahwa, "*Secara hukum positifnya bank belum boleh punya asset untuk yang diperjual belikan kepada nasabah. Kalau seandainya bank diperbolehkan memiliki asset untuk diperjualbelikan maka murabahah pun bisa berjalan sesuai syariahnya*".

Sedangkan jika yang depermasalahkan adalah untuk melihat letak kepemilikan bersama antara bank dengan nasabah, dimanakah letak kepemilikan bersama tersebut ketika investasi yang dilakukan dan diakui adalah berupa kas di dalam tranasaksi MMQ. Hal tersebut dapat dilihat dari porsi modal yang sudah disepakati antara keduanya, seperti yang diutarakan oleh pak Bayan,

> "*Karna kalau misal kita mau kembali kepada konsep syariah pada ijarah itu seharusnya memang asetnya bank jadi bukan aset nasabah jadi bank sudah memiliki aset yang disewakan. Kalo KPR musyarakah penyusutannya ada di dalam. Karena kalau di MMQ kita hanya melihat kerjasamnya saja, kerjasama untuk membeli, karena memang MMQ itu dari sisi implementasi dari fatwa itu sudah sesuai, istilahnya sudah memenuhi syariahnya, yang masih belum itu kan murabahah sebetulnya. Letak kepemilikan bersamanya itu di awal sama-sama sepakat seperti yang saya tunjukkan di pasal 4 (lampiran 5) bahwa kita sepakat itu bershare itu dari modal jadi kita bersyirkah itu dengan masing-masing memberikan modal, nanti hasilnya ada yang menyangkut porsi modalnya juga kan, bank berapa nasabah berapa nah kita itu bersyirkahnya dimodal bukan di asset*".

Jika dilihat dari syariahnya, pak Bayan menjelaskan sebagai berikut,

> "*Secara syariah rumah itu milik kita berdua secara hukum, bank memberi kuasa ataupun memperbolehkan rumah itu dibalik nama atas nasabah. kita kan memang berusaha untuk mendekati ke syariah, yang nyewa*

nasabah memang pada kenyataannya rumah itu pada hukumnya milik nasabah, begitu rumah itu atas nasabah, namun secara syariahnya yang membeli rumah itu dua orang".

Kemudian dalam wawancara berikut, diperjelas kembali oleh pak Bayan mengapa BMI lebih memilih menggunakan prinsip pembiayaan ketika modal awal bukan berupa aset,

"*Karna memang secara positifnya yang ke satu bank belum boleh memiliki aset yang diperjual belikan kepada nasabah yang kedua terkait dengan pajak, kalo bank punya aset pasti terkena pajak, dulu pas awal-awal ada fasilitas musyarakah ijarah kita sempat ada perdebatan dengan doble tax, kenapa kita kan menyewakan, dan itu harus ada pajaknya, tapi akhirnya kita menangkan karena itu adalah pembiayaan*".

Kebijakan yang diambil oleh BMI ketika modal awal diakui sebagai modal kas dalam transaksi MMQ tersebut dipengaruhi oleh faktor hukum positif yang ada di Indonesia. Dengan adanya hukum positif dilarangnya bank memiliki aset untuk diperjual belikan dan adanya *double tax* ketika bank memiliki aset dalam transaksi KPR akan mempersulit ruang gerak Lembaga Keuangan Syariah khususnya BMI untuk melakukan transaksi yang murni syariah.

b. Perlakuan Akuntasi Atas Pembayaran Sewa

Perlakuan akuntansi yang terjadi selama proses mengangsur adalah pembayaran sewa. Namun, apakah yang sebenarnya terjadi ketika nasabah membayar sewa atas rumah tersebut? Karna dalam perlakuan akuntansi yang dilakukan oleh BMI, pembayaran sewa tersebut diakui adanya pendapatan bagi hasil dan pembayaran *musyarakah* sebagai bentuk pembelian porsi bank. Ketika nasabah membayar sewa atas rumah tersebut, maka pembayaran tersebut dialokasikan kepada (i) pendapatan bagi hasil, dimana pendapatan bagi hasil ini adalah bentuk dari margin yang diinginkan oleh bank atas berlangsungnya akad MMQ tersbut. Pengalokasian selanjutnya adalah (ii) pembelian porsi bank, dimana nasabah mengangsur pelunasan atas pembayaran yang ditangguhkan oleh bank untuk membeli rumah secara bersyirkah tersebut. Pengalokasian pembayaran sewa untuk membeli porsi bank ini terkesan bahwa nasabah membayar atas sewa yang dilakukan nasabah itu sendiri. Jika dilogika, rumah yang disyirkahkan tersebut adalah milik bersama antara bank dan nasabah. Dibolehkan adanya pihak ketiga sebagai penyewa atau nasabah yang bersyirkah itu sendiri sebagai penyewa atas rumah yang sudah dibeli tersebut menyebabkan adanya keharusan untuk membayar *ujroh* atas sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga atau nasabah itu sendiri. Pembayaran sewa itulah sebagai pendapatan bagi hasil, namun dalam

penamaan akuntansi oleh BMI pendapatan bagi hasil hanya ditujukan oleh bank dan bagi hasil untuk nasabah adalah sebagai tambahan pendapatan untuk membeli porsi atas kepemilikan rumah tersebut.

Selama proses pembayaran sewa, BMI telah melakukan perlakuan akuntansi sesuai dengan PSAK 106 dan Fatwa DSN No 73. Seperti penjurnalan yang dilakukan oleh BMI berikut:

Dr. Rekening Nasabah Rp 3.439.840
Cr. Pembiayaan Msy Rp 991.920
Cr. Pendapatan Bagi Hasil Msy Rp2.447.920

Perlakuan akuntansi ini yang mengakui adanya pendapatan bagi hasil, maka dalam penyajiannya dipastikan ada Laporan Laba Rugi yang menampilkan pendapatan laba rugi secara keseluruhan yang telah dilakukan oleh BMI, dan laporan tersebut dapat dibuktikan dengan Gambar 4.10 yang menampilkan Laporan Lab Rugi BMI. Munculnya pembiayaan *musyarakah* yang juga menjadi salah satu akun dalam tahap ini menjadi pengurang pada pembiayaan musyarakah dalam Laporan Posisi Keuangan (Neraca) Gambar 4.9.

Dalam PSAK No 106 yang membahas tentang *musyarakah* khususnya *musyarakah mutanaqisah* proses mengangsur serta pembelian porsi kepemilikan disajikan pada paragraf ke 32 yang mengatur bahwa, "Bagian mitra pasif atas investasi musyarakah menurun (dengan pengembalian dana mitra pasif secara bertahap) dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha musyarakah pada awal akad dikurangi jumlah pengembalian dari mitra aktif dan kerugian (jika ada). Selain itu fatwa DSN No 73 ketetapan KETIGA poin ke-3 juga menyatakan bahwa, "Dalam akad Musyarakah Mutanaqisah, pihak pertama (syarik) wajib berjanji untuk menjual seluruh hishshah-nya secara bertahap dan pihak kedua (syarik) wajib membelinya". Dari hasil observasi yang didapat, BMI telah melakukan kewajiban yang memang sudah ada dalam PSAK dan Fatwa DSN.

Perlakuan akuntansi dalam proses pengangsuran MMQ sudah sesuai dengan yang dicantumkan dalam PSAK No 106 maupun Fatwa DSN No 73. Karena di awal modal sudah diakui sebagai modal (kas), maka perlakuan akuntansi selanjutnya (proses mengangsur dan berakhirnya akad) akan mengikuti apa yang sudah diakui ketika awal akad, sehingga proses mengangsur sudah sesuai seperti dua hukum tersebut.

Perlakuan akuntansi yang diatur dalam PSAK No 106 yang mengatur MMQ masih belum detail dalam mengatur bagaimana perpindahan kepemilikan seperti yang diatur dalam PSAK 107 tentang *ijarah*. PSAK 107 paragraf ke-24 yang mengatur tentang perpindahan kepemilikan berbunyi, "Pada saat perpindahan kepemilikan objek ijarah dari pemilik kepada penyewa dalam ijarah muntahiya bittamlik dengan cara: (d) pembelian secara bertahap, maka

penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar". Hal ini membuktikan perlunya peraturan akuntansi tersendiri untuk akad *musyarakah mutanaqisah* agar lebih jelas dan detail dalam melakukan standar akuntansinya, karena dalam berjalannya akad ini, MMQ tidak hanya melakukan akad *musyarakah* saja melainkan ada unsur akad *ijarah* juga yang mana kedua akad tersebut merujuk pada PSAK 106 tentang *musyarakah* dan PSAK 107 tentang *ijarah*.

c. Perlakuan Akuntansi Ketika Berakhirnya Akad

Ketika akad MMQ berakhir, PSAK No 106 pada paragraph 33 telah mengatur, "Pada saat akad diakhiri, investasi musyarakah yang belum dikembalikan oleh mitra aktif diakui sebagai piutang". Jika berakhirnya akad berjalan secara wajar (tidak ada pelunasan dipercepat), maka investasi bukan diakui sebagai piutang, dan hal tersebut juga sudah dillakukan oleh BMI yang melakukan perlakuan akuntansi sama seperti ketika mengangsur, dan pada akhir akad pula rumah atau asset tersebut hak kepemilikannya telah dimiliki penuh oleh nasabah. Hal ini telah sesuai juga dengan fatwa DSN No 73 ketetapan KETIGA poin ke-5 yang berbunyi, "Setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hishshah* LKS beralih kepada syarik lainnya (nasabah)".

Selama proses pembayaran sewa, BMI telah melakukan perlakuan akuntansi sesuai dengan PSAK 106 dan Fatwa DSN No 73. Sperti penjurnalan yang dilakukan oleh BMI berikut:

Dr. Rekening Nasabah		Rp 3.439.840
	Cr. Pembiayaan Msy	Rp 3.404.310
	Cr. Pendapatan Bagi Hasil Msy	Rp 35.4600

Perlakuan akuntansi ini yang mengakui adanya pendapatan bagi hasil, maka dalam penyajiannya dipastikan ada Laporan Laba Rugi yang menampilkan pendapatan laba rugi secara keseluruhan yang telah dilakukan oleh BMI, dan laporan tersebut dapat dibuktikan dengan Gambar 4.10 yang menampilkan Laporan Laba Rugi BMI. Munculnya pembiayaan *musyarakah* yang juga menjadi salah satu akun dalam tahap ini menjadi pengurang pada pembiayaan musyarakah dalam Laporan Posisi Keuangan (Neraca) Gambar 4.9. Nilai untuk pembiayaan *musyarakah* sebesar Rp 3.404.310,- menjadi akhir dari transaksi mengangsur yang dilakukan oleh nasabah setelah selama waktu yang disepakati yaitu 120 bulan. Pernyataan selesainya akad MMQ hanya bisa dilihat dari Tabel 4.3 Proyeksi Pembayaran Bagi Hasil Setelah Pelunasan Sebagian yang menunjukkan porsi kepemilikan bank yang telah mencapai 1% atau mendekati 0% dan porsi kepemilikan nasabah yang mencapai 99% atau mendekatai 100%. Ketika akad berakhir, akuntansi tidak dapat memperlihatkan dimana letak pemindahan kepemilikannya, hanya saja berdasarkan tabel perhitungan tersebut jika sudah memasuki bulan pelunasab

atau bulan ke 120 maka porsi bank dan nasabah sekian persen, dan dianggap transaksi MMQ berakhir.

Karena awal akad modal MMQ diakui sebagai modal (kas) maka perlakuan akuntansi selanjutnya akan mengikuti. Berbeda lagi jika modal awal MMQ diakui sebagai aset, maka perlakuan akuntansi selanjutnya diperlukan adanya akun penyusutan, beban pemeliharaan aset, pajak, dan akun lainnya yang menunjang. Namun kerana di awal akad sudah sebagai modal, maka perlakuan akuntansi untuk proses mengangsur dan ketika akad berakhir sudah sesuai dengan dua hukum tersebut.

V. SIMPULAN

Berdasarkan analisa hasil penelitian yang dilakukan pada perlakuan akuntansi yang diterapkan Bank Muamalat Indonesia terhadap pembiayaan *musyarakah mutanaqisah* pada produk KPR iB dumulai dari tahap proses awal *dropping* dana, mengangsur tiap bulan, dan ketika akhir akad dapat disimpulkan bahwa

a. Perlakuan akuntansi MMQ untuk modal awal *musyarakah* diakui sebagai modal kas, antara realisasi akad yang digunakan dengan perlakuan akuntansinya tidak dapat menggambarkan apa yang terjadi dalam transaksi tersebut. Hal ini dikarenakan faktor hukum positif yang berlaku di Indonesia.
b. Setelah diuji, perlakuan akuntansi *Musyarakah Mutanaqisah* di bank Muamalat Indonesia cabang Darmo Surabaya dan juga dilakukan oleh Bank Muamalat Indonesia pusat sudah sesuai dengan PSAK No 106 dan Fatwa DSN No 73 khususnya perlakuan akuntansi pada proses mengangsur dan ketika akad berakhir.

DAFTAR PUSTAKA

Agustianto. September 2011. *Hybrid Contract* dalam Keuangan dan Perbankan Syariah Kontemporer. *Sharing*, hlm. 14-19.

Agustianto. *Hybrid pada Pembiayaan Properti (MMQ)*. Makalah disajikan dalam Pelatihan Akad Hybrid Contract pada Produk Keuangan Syariah. Hotel Mercure. Surabaya. Desember 2011.

Antonio, Muhammad Syafi'i. *Banks Syariah Wacana Utama dan Cendikiawan*. 1999. Jakarta: Tazkia Institute.

Aris, Nooraslinda Abdul, Rohana Othman, Rafidah Mohd Azli, Roshayani Arshad, Mardiyyah Sahri2 and Abdul Razak Yaakub. 2011. Islamic house financing: Comparison between Bai' Bithamin Ajil (BBA) and Musharakah Mutanaqisah (MM). *African Journal of Business Management*. VI (9): 266-273.

Aryani, Ayu Layla. 2011. *Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan dengan Prinsip Mudharabah dan Musyarakah pada Bank Syariah (Studi Kasus pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Syariah*). Skripsi tidak diterbitkan.

Surabaya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga.

Basri, Ikhwan Abidin. Syirkah/ Musyarakah, (http://www.tazkia.co.id, diakses 2 Maret 2011).

Ghazaly, Abdul Rahman, dkk. *Fiqh Muamalat*. 2008. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Ghuddah, 'Abd al-Sattar Abu. 2005. *Musharakah Mutanaqishah and Its Shari'ah Parameters*. Makalah disampaikan dalam Fifteenth Session of the International Islamic Fiqh Academy of the OIC. Musqat, Oman.

Hassan, A. *Bulughul Maraam*. 2001. Bangil: Pustaka Tamaam.

Hosen, M Nadratuzzaman Hosen. 10 September 2013. www.ekonomisyariah.org.

Kuncoro, Mudrajad. 2003. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.

Mas'adi, Ghufron. *Fiqh Muamalah Kontekstual*. 2002. Jakarta: Rajawali Pers.

Moleong, Lexy J. 2000. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.

Pradipta, Raissa Almira. 2011. *Tinjauan Terhadap Pengalihan Porsi Kepemilikan dan Hak Sewa dari Nasabah kepada Pihak Ketiga Dalam Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR iB) yang Menggunakan Akad Musyarakah Mutanaqisah (Studi Kasus Bank Muamalat Indonesia)*. Disertasi tidak diterbitkan. Depok Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Saeed, Abdullah. Tanpa Tahun. *Menyoal Bank Syariah Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*. Terjemahan oleh Arif Maftuhin. 2004. Jakarta: Paramadina.

Saipudin, Afif. 2009. *Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan dan Pendanaan dengan Prinsip Mudharabah pada Bank Syariah (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Jakarta)*. Disertasi tidak diterbitkan. Surabaya Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Airlangga.

Shihab, M. Quraish. 2009. *Tafsir Al-Mishbah*. Volume 3. Ciputat: Lentera Hati.

Smolo, Edib & M. Kabir Hassan. 2011. *The Potentials of Musharakah Mutanaqisah for Islamic Housing Finance*. Emerald, 4(3): (237-258).

Sugiyono. 2005. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung Alfabeta.

Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. 2010. Jakarta: Rajawali Pers.

Yin, Robert K. 2002. *Studi Kasus : Desain dan Metode, Terjemahan*. Jakarta: PT Grafindo Persada.