

**PENERAPAN AKUNTANSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH
DENGAN AKAD MURABAHAH
Oleh Zuhendri., SE., MM**

A. Latar Belakang Masalah

Perbankan di Indonesia terbagi atas dua jenis, yaitu Perbankan Konvensional dan Perbankan Syariah. Keduanya mempunyai fungsi yang sama yaitu menghimpun dana dari Masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada Masyarakat yang membutuhkan (fasilitas pembiayaan). Perbedaan diantara keduanya hanya terletak pada dasar prinsip operasional. Untuk perhitungan keuntungan Perbankan Konvensional menggunakan bunga sedangkan Perbankan Syariah menggunakan bagi hasil. Selain itu kedua Bank tersebut juga memberikan pelayanan jasa-jasa pembiayaan Bank, seperti jasa pengiriman uang (Transfer), Kartu ATM, SMS Banking dan lain-lain.

Tumbuhnya Perbankan Syariah di Indonesia diawali dari aspirasi Masyarakat Indonesia yang mayoritas Muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem Perbankan yang Islami. Perkembangan dunia perbankan terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan. Diawali dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia tahun 1992, berdasarkan UU Perbankan no.7 tahun 1992 dan PP RI no.72 tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam Surat Edaran BI No.25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993 dunia perbankan terus tumbuh dan berkembang dengan catatan prestasi yang sangat mengembirakan.

Mengacu pada hukum Islam serta pemahaman tentang keharaman riba menjadikan Lembaga Keuangan Syariah sebagai solusi dalam melakukan pengelolaan keuangan umat. Suatu kondisi yang mencerminkan kemauan dan kesadaran umat melakukan “hijrah” dalam pengelolaan keuangan dirasakan sebagai pangsa pasar yang sangat potensial. Hal ini ditandai dengan maraknya Bank-Bank Konvensional membuka Unit Usaha Syariah atau juga mengkonversi sistemnya ke sistem Syariah.¹

Bank Syariah merupakan Bank yang sistem operasional dan produksinya dikembangkan berdasarkan ketentuan Syariah Islam yang berpedoman pada al-qur'an dan al-hadist, khususnya yang menyangkut tata cara Muamalah.²

Secara formal, Bank Syariah membentuk suatu badan khusus dalam organisasinya, badan ini bertugas memberi pandangan dasar etika (Pengawasan) Syariah bagi manajemen dalam menjalani operasional Bank (termasuk pencatatan dan pelaporan Akuntansinya). badan tersebut

¹<http://skripsi.umm.ac.id/files/disk1/230/jiptumpp-gdl-s1-2007-anarohmani-11498-01.+Pend-n.pdf> diakses pada tanggal 16 Oktober 2013.

²Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, 2005), h.1.

dinamakan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang berdiri secara tidak bergantung pada bagian Bank lain dalam suatu organisasi Bank.³

Pada dasarnya operasional Bank Syariah adalah sama dengan Bank Konvensional pada umumnya yaitu melakukan perhimpunan dana, penyaluran dana serta menyediakan jasa keuangan dan jasa lainnya. Semua ini ditujukan untuk melayani Masyarakat. Diantara produk yang sangat diminati oleh sebagian Masyarakat adalah produk Pembiayaan Pemilikan Rumah.

Produk pembiayaan ini merupakan produk yang prospeknya bagus karena banyak Masyarakat yang ingin sekali memiliki rumah sendiri, akan tetapi selalu terbentur masalah biaya yang sangat mahal, oleh karena itu peranan Perbankan Syariah sangat besar disini. Bank bukan hanya sebagai tempat untuk mencari keuntungan ataupun berinvestasi untuk kehidupan dunia saja akan tetapi sebagai jalan mendekatkan diri kepada Allah SWT.

Salah satu Bank Syariah yang menerapkan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah PT Bank Syari'ah Mandiri (BSM) Kantor Cabang Bukittinggi. Berdasarkan data PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan pembiayaan untuk pembelian rumah tinggal idaman, baik baru maupun *second* dengan beragam kemudahan dan keringanan. Produk ini muncul karna dilatar belakangi oleh adanya tuntutan pasar dengan persaingan *competitor* yang berlomba-lomba di dalam merancang produk PPR yang paling menarik bagi Nasabah. Disamping itu juga produk ini merupakan kebutuhan akan kepemilikan rumah dan kebutuhan consumer lainnya yang terus meningkat sejalan dengan adanya perbaikan kualitas ekonomi masyarakat.

Produk ini diluncurkan sejak tahun 2005 dengan menggunakan prinsip *Murabahah* yang merupakan akad transaksi jual beli barang antara Bank Syariah selaku Penjual dan Nasabah selaku Pembeli dimana harga beli beserta keuntungannya (margin) diberitahukan secara jelas.⁴

Berdasarkan data Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi Sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah MUI yang menyatakan bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari Bank berdasarkan pada prinsip jual beli Yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba. Dan begitu juga dalam pencatatan Akuntansinya, harus menggunakan Akuntansi berlandaskan hukum syariah. Dari setiap transaksi yang terjadi, Akuntansi merupakan hal yang penting dalam operasional suatu Perusahaan/Bank, karena seluruh pengambilan keputusan bisnis didasarkan informasi yang diperoleh dari Akuntansi.

Akuntansi merupakan suatu proses mengidentifikasi, mengukur, dan menyampaikan informasi ekonomi sebagai bahan informasi serta pertimbangan dalam mengambil kesimpulan oleh para pemakainya. Dalam

2. ³Muhammad, *Pengantar Akuntansi Syari'ah*, Edisi 2, (Jakarta: Salemba Empat, 2005),h.

⁴Muhammad, DwiSuwiknyo, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Trust Media, 2008), h. 140-141.

Standar Akuntansi Syariah, Akuntansi untuk akad Murabahah telah diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No.102) tentang Akuntansi Murabahah, yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI).

Agar Akuntansi Murabahah PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi sesuai dengan Standar Akuntansi Murabahah yang telah diatur dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No.102) tentang murabahah.

Maka perlu kiranya Penulis menganalisis hal tersebut agar tidak ada keraguan terutama bagi masyarakat umum terhadap Pembiayaan Pemilikan Rumah yang selama ini sebagian masyarakat berfikir bahwa produk ini sama saja dengan produk konvensional yang masih mengandung (riba). Sedangkan didalam Al-qur'an Surah Al-Baqarah ayat 275 telah dijelaskan bahwa orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba.⁵

Hal ini tentunya dapat memberikan informasi baru sekaligus menambah wawasan mengenai aplikasi Akuntansi Pembiayaan Pemilikan Rumah berdasarkan akad Murabahah.

Berdasarkan uraian tersebut, Penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis judul **“PENERAPAN AKUNTANSI PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH DENGAN AKAD MURABAHAH”**.

B. Permasalahan

1. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, dapat Penulis identifikasikan permasalahan yang berkaitan dengan Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagai berikut:

- a. Belum tersosialisasinya Pembiayaan Pemilikan Rumah sebagai salah satu produk Perbankan Syariah
- b. Sebagian Masyarakat masih menganggap bahwa Aplikasi Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Bank Syariah sama saja dengan Bank Konvensional yang masih mengandung Riba.

2. Batasan Masalah

Agar lebih terarah dan tercapainya tujuan penelitian ini, maka Penulis membatasi permasalahan yang akan Penulis bahas dalam penelitian ini yaitu :

- Membahas Mengenai Aplikasi Akuntansi Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah yang dilihat dari penerapan yang ada di PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi Tahun 2011-2013.

3. Perumusan Masalah

⁵Muhammad Arifin bin Badri, *Riba & Tinjauan Kritis Perbankan Syari'ah*, (Bogor: CV. Darul Ilmi, 2008), h.26.

Berdasarkan pada uraian latar belakang diatas, maka yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

- a. Bagaimana Aplikasi Akuntansi Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah pada PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi?

C. Kerangka Pemikiran



Berdasarkan kerangka diatas dapat dijelaskan sebagai berikut : ketika Nasabah mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah pada PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi dengan akad Murabahah maka Bank harus menjelaskan bagaimana prosedur akad tersebut, yang mana Pembiayaan Murabahah adalah Pembiayaan yang dilakukan dengan suka sama suka antara Penjual dan Pembeli dengan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati. Baik secara angsuran maupun tunai.

D. Hipotesis

Hipotesis merupakan pendapat, jawaban atau dugaan yang bersifat sementara dari suatu persoalan yang akan diteliti, dimana kebenarannya masih perlu dibuktikan lebih lanjut.⁶

Berdasarkan rumusan masalah yang ada, maka Penulis membuat hipotesis sebagai gambaran sementara penelitian yang selanjutnya akan dilakukan pengujian kebenaran dari hipotesis tersebut. Berikut hipotesis yang diuji:

1. Penerapan Akuntansi Murabahah atas Pembiayaan Pemilikan Rumah pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi dalam pembayaran angsuran tiap bulannya sama (Metode Anuitas).

⁶Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2005), h. 58.

E. Definisi Variabel

Berdasarkan judul penelitian yang telah peneliti tentukan, maka dapat diperoleh beberapa definisi variabel yaitu:

1. Akuntansi

Akuntansi adalah suatu sistem informasi yang mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan kejadian ekonomi dari suatu organisasi kepada pihak yang berkepentingan.⁷

2. Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan pembiayaan untuk pembelian rumah tinggal idaman, baik baru maupun second dengan margin yang telah disepakati serta beragam kemudahan dan keringanan yang telah disediakan.

3. Akad

Akad adalah perkataan atau perjanjian antara dua orang (pihak) atau lebih dengan ijab dan qabul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya.⁸

4. Murabahah

Murabahah adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa Penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada Pembeli harga pokok dari barang dan margin keuntungan yang dimasukkan kedalam harga jual barang tersebut dan pembayaran dapat dilakukan secara tunai ataupun tangguh.⁹

Menurut hemat Penulis Murabahah adalah jual beli yang didasarkan atas kerelaan antara Penjual dan Pembeli dengan margin dan keuntungan yang telah disepakati.

F. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Untuk Mengetahui Aplikasi Akuntansi Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah pada PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi.

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan dalam Skripsi ini, Penulis membagi menjadi 5 bab, yakni:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini terdiri dari Latar Belakang Masalah, Identifikasi Masalah, Batasan Masalah, Perumusan Masalah, Kerangka Pemikiran, Hipotesis, Definisi Variabel, Tujuan dan Kegunaan Penelitian, Sistematika Penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

⁷ Winwin Yadiati, Ilham Wahyuni, *Pengantar Akuntansi*, Edisi Revisi, (Bandung: Kencana Prenada Media Group, 2008), h.6

⁸ Ivan rahmawan, *Kamus Istilah Akuntansi Syariah*, (Yogyakarta: Pijar Media, 2005), h. 253.

⁹ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT.Rajagrafindo Persada), h.163-169.

Bab ini membahas Kajian Teoritis tentang Pengertian Akuntansi, Siklus Akuntansi, Prinsip Umum Akuntansi Syariah, Pengertian Pembiayaan, Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah, Al-Murabahah, Pengertian Murabahah, Rukun Murabahah, Syarat Murabahah, Jenis Akad Murabahah, Landasan Syariah, Manfaat dan Resiko Murabahah, Aplikasi Perbankan, Fatwa MUI Tentang Murabahah.

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

Dalam Bab ini Metodologi Penelitian terdiri dari : Lokasi dan Waktu Penelitian, Subjek dan Objek Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data, dan Teknik Analisis Data.

BAB IV PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA

Bab ini memberi penjelasan tentang : Penyajian Data, Analisis Data.

BAB V PENUTUP

Bab ini merupakan Bab Penutup yang berisi Kesimpulan dan Saran.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Teoritis

1. Pengertian Pembiayaan Pemilikan Rumah

Pembiayaan Pemilikan Rumah merupakan pembiayaan untuk memiliki rumah tinggal idaman baik baru maupun *second*. Pembiayaan ini bisa dilakukan dengan cara pembelian, renovasi maupun pembangunan rumah. dengan beragam kemudahan dan keringanan yang didapatkan pihak nasabah serta margin yang didapatkan pihak Bank.

Dalam hal ini, Penulis lebih memfokuskan pada pembelian rumah yang mana bank syariah bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Bank juga wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan Nasabah, dan dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan didepan.¹⁰

2. Al-Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada Pembeli.¹¹

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam Murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹²

Dalam pembiayaan ini, Bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh Nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke Nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, Nasabah akan mengembalikan untungnya dikemudian hari secara tunai maupun cicilan.¹³

b. Rukun Murabahah

- 1) Penjual (*Bai'*)
- 2) Pembeli (*Musytari'*)
- 3) Barang/Obyek (*Mabi'*)
- 4) Harga (*Tsaman*)
- 5) Ijab qabul (*Sighat*).

c. Syarat Murabahah

¹⁰Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah*, (Bogor:Al-Azhar Press, 2012), h. 65-66.

¹¹*Ibid.*, h. 65.

¹²Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Ptaktik*, (Jakarta: gema insane, 2001), h. 101.

¹³Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2006), h. 82-83.

- 1) Penjual memberitahu biaya modal kepada Nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada Pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.¹⁴

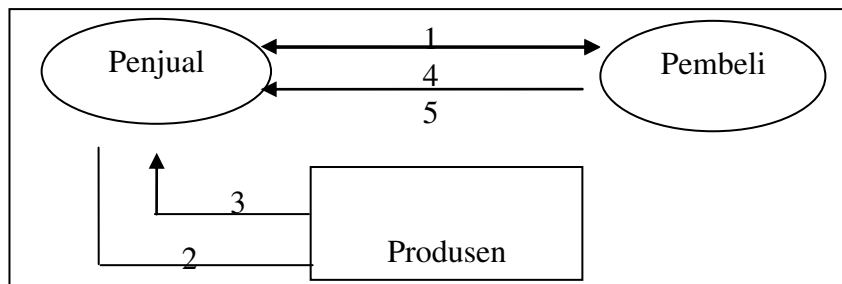
d. Jenis akad murabahah

Ada dua jenis murabahah, yaitu :

- 1) Murabahah dengan pesanan (*murabaha to the purchase order*).

Dalam Murabahah jenis ini, Penjual melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari Pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat Pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Jika aset Murabahah yang telah dibeli oleh Penjual, dalam Murabahah pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban Penjual dan akan mengurangi nilai akad.

Gambar II.2. Skema Murabahah dengan Pesanan

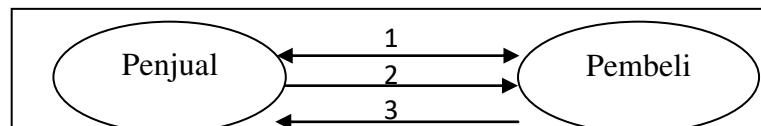


- c) Barang diserahkan dari produsen

- (1) Barang diserahkan kepada Pembeli
- (2) Pembayaran dilakukan oleh Pembeli

- 2) Murabahah tanpa pesanan: Murabahah model ini bersifat tidak mengikat.

Gambar II.3. Skema Murabahah Tanpa Pesanan



Keterangan :

- a) Melakukan akad Murabahah
- b) Barang diserahkan kepada Pembeli
- c) Pembayaran dilakukan oleh Pembeli.¹⁵

e. Landasan Syariah

¹⁴Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insane, 2001), h. 102-103.

¹⁵Sri Nurhayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia*, Edisi 2 Revisi, (Jakarta: Salemba Empat, 2009), h. 171-172.

1) Al-qur'an



Artinya : ...” Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”(Al-Baqarah:275).¹⁶

“Menurut Hafidz Abdurrahman Surah Al-Baqarah :275 diatas menegaskan tentang legalitas perdagangan, yaitu jual-beli, dan mengharamkan riba.¹⁷



Artinya : Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”(Al-Baqarah:280).¹⁸

“Menurut Hafidz Abdurrahman surah Al-Baqarah:280 diatas menjelaskan dimana kondisi orang yang berhutang mempunyai kesulitan, maka diperintahkan untuk diberi tangguh hingga berkelapangan.¹⁹

2) Al-Hadits

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Dari Suhaib Ar Rumi Bahwa Rasulullah SAW. Bersabda, ‘ tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung keperluan rumah, bukan untuk dijual.’ (HR Ibnu Majah).²⁰

“Menurut Hafidz Abdurrahman hadist HR Ibnu Majah dari shuhaib diatas menjelaskan kebolehan jual beli dengan cicilan (bai’ ila ajal atau bai’ bi ad-dain wa at-taqsith).²¹

لِي الْوَاجِدِ يُجَلَّ عِرْضُهُ وَعُقُوبَتُهُ.

¹⁶Departemen Agama RI, *Al Qur'an Al Karim Dan Terjemahnya*. Al-Baqarah :275, ...h.

36.

¹⁷Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah*,...h.150.

¹⁸Departemen Agama RI, *Al Qur'an Al Karim Dan Terjemahnya*, Al-Baqarah: 280..., h.

150.

¹⁹Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah*,...h. 150.

²⁰Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*,(Jakarta: Gema Insane 2001), h. 102.

²¹Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah*,...h. 152.

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sangsi kepadanya.” (HR. Abu dawud, ibn majah, dan ahmad).²²

“Menurut Hafidz Abdurrahman hadist Jama’ah, An-nasa’i, Abu Dawud, Ibn Majah dan Ahmad diatas menjelaskan keharaman menangguh-nangguhkan pembayaran hutang bagi orang yang mampu membayar dan sudah jatuh tempo.²³

f. Karakteristik Murabahah

Karakteristik transaksi murabahah akan diuraikan sebagai berikut:²⁴

- 1) Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari pembeli.
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual, dalam murabahah pesanan pengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban dan akan mengurangi nilai akad.
- 3) Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli tetapi pembayaran dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.
- 4) Akad murabahah memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.
- 5) Harga yang disepakati dalam Murabahah adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika Penjual mendapatkan diskon sebelum akad Murabahah maka potongan itu merupakan hak Pembeli. Sedangkan diskon yang diterima setelah akad Murabahah disepakati maka sesuai dengan yang diatur dalam akad, dan jika tidak diatur dalam akad maka potongan tersebut adalah hak Penjual.
- 6) Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain, meliputi:

²²*Ibid.*, h. 152.

²³*Ibid.*, h. 153.

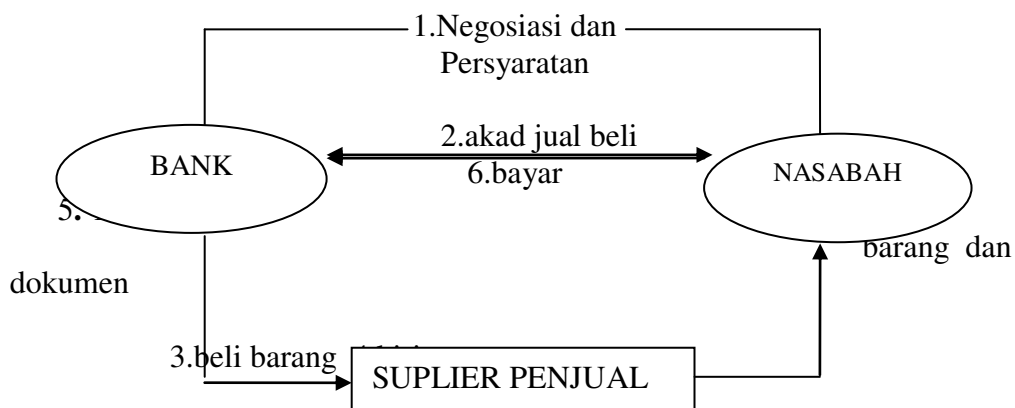
²⁴Rifqi Muhammad, *Akuntansi Keuangan Syariah Konsep dan Implementasi PSAK Syariah*, (Yogyakarta: P3EI Press, 2010), h.145-146.

- a) Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang
 - b) Diskon biaya Asuransi dari Perusahaan Asuransi dalam rangka pembelian barang
 - c) Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
- 7) Diskon atas pembelian barang yang diterima telah setelah akad Murabahah disepakati diperlukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika akad tidak mengatur maka diskon tersebut menjadi hak Penjual.
 - 8) Penjual dapat meminta Pembeli menyediakan agunan atas Piutang Murabahah, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari Penjual.
 - 9) Penjual dapat meminta uang muka kepada Pembeli sebagai bukti komitmen pembeli sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan Piutang Murabahah jika akad Murabahah disepakati. Jika akad Murabahah batal, uang muka dikembalikan kepada Pembeli setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian maka Penjual dapat meminta tambahan dari Pembeli.
 - 10) Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan Piutang Murabahah sesuai dengan yang diperjanjikan, Penjual berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa Pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *Force Majeur* (musibah seperti banjir, kebakaran dan lain-lain). Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *Ta'zir* yaitu untuk membuat Pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.
 - 11) Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang Murabahah jika Pembeli:
 - a) Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu
 - b) Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
 - 12) Penjual boleh memberikan potongan dari total Piutang Murabahah yang belum dilunasi jika Pembeli:
 - a) Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu
 - b) Mengalami penurunan kemampuan pembayaran

3. Aplikasi Perbankan

Aplikasinya, Pembiayaan Murabahah merupakan transaksi jual-beli barang antara Bank Syariah (selaku Penjual) dengan Nasabah (selaku Pembeli), yang harga beli beserta keuntungannya (margin) diberitahukan secara jelas. Skema untuk pembiayaan Murabahah digambarkan sebagai berikut:

Gambar II.4. Skema Bai' al-Murabahah



Transaksi Murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh yaitu sekaligus saat jatuh tempo atau dibayar secara mengangsur/mencicil selama periode/kurun waktu tertentu.²⁵

4. Fatwa MUI tentang Murabahah

Fatwa MUI telah mengeluarkan Fatwa mengenai Murabahah sebagai berikut:²⁶

Majlis Ulama Indonesia melalui Dewan Syariah Nasional (DSN) telah mengeluarkan Fatwa mengenai Murabahah, yaitu Fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menjadi dasar produk pembiayaan ini tidak pernah menjelaskan definisi Murabahah ini. Namun, fatwa tersebut secara umum telah memberikan ketentuan umum transaksi dengan akad Murabahah ini. Karena itu akad Murabahah ini sebenarnya adalah akad jual beli dengan hutang atau kredit.

Dalam fatwa tersebut, DSN-MUI menjelaskan ketentuan umum tentang Pembiayaan Murabahah ini sebagai berikut:

- a. Bank dan Nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas Riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan Nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas Riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara lengkap harga pokok barang kepada Nasabah berikut biaya yang diperlukan.

²⁵Dwi Suwiknyo, *Pengantar Akuntansi Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), h. 39.

²⁶Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah*, (Bogor: Al-Azhar Press, 2012), h.149-153.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan Nasabah.
- i. Jika Bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik Bank.

Adapun bagi Nasabah, beberapa ketentuan Murabahah yang diatur dalam Fatwa DSN Nomor 04 Tahun 2000 adalah sebagai berikut :²⁷

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada Bank.
- b. Jika Bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang telah dipesan secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada Nasabah dan Nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini Bank dibolehkan meminta Nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika Nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada Nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai alternative dari uang muka, maka:
 - 1) Jika Nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 2) Jika Nasabah batal membeli, maka uang muka menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, Nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Selain transaksi Murabahah, berdasarkan Fatwa DSN MUI diperbolehkan untuk menggunakan jaminan. beberapa ketentuan yang mengatur tentang jaminan dalam akad murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta Nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Karena status akad Murabahah ini adalah utang, maka fatwa ini juga menjelaskan status utang dalam murabahah:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang Nasabah dalam transaksi Murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan

²⁷*Ibid.*, h. 154.

Nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika Nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utang kepada bank.

- b. Jika Nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian Nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Sebagaimana status pembiayaan ini merupakan utang, maka Fatwa ini juga menjelaskan tentang penundaan pembayaran dalam Murabahah:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika Nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tercapai kesepakatan melalui Musyawarah.

Fatwa No: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang saksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda murabahah sebagai berikut:²⁸

1. Sanksi yang disebut adalah sanksi yang dikenakan kepada nasabah yang mampu bayar tapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja.
2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran atau tidak mempunyai kemampuan dan iktikad baik untuk membayarkan hutangnya, boleh dikenakan sanksi.
4. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

Fatwa No: 13/DSN-MUI/XI/2000 tentang uang muka dalam murabahah sebagai berikut:²⁹

1. Dalam akad pembiayaan murabahah, lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad murabahah, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Fatwa No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam murabahah sebagai berikut:

²⁸*Ibid.*, h. 67.

²⁹Hafidz Abdurrahman, *Menggugat Bank Syariah*, (Bogor: Al-Azhar Press, 2012), h. 37.

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

Fatwa No: 23/DSN-MUI/IX/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah sebagai berikut:

1. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Lembaga Keuangan Syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besar potongan sebagai mana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah.

Fatwa No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan murabahah sebagai berikut:³⁰

1. Lembaga Keuangan Syariah boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayarab cicilan dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan Lembaga Keuangan Syariah.
3. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Fatwa No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah yang tidak mampu membayar dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Objek murabahah atau jaminan lainnya oleh nasabah kepada atau melalui Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka Lembaga Keuangan Syariah mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah.

³⁰*Ibid.*, h.37

5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka Lembaga Keuangan Syariah dapat membebaskannya.

Fatwa No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
2. Pembebanan biaya dalam proses penjualan kembali adalah biaya riil.
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Fatwa No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah dengan ketentuan sebagai berikut:³¹

1. Akad murabahah dihentikan dengan cara objek murabahah dijual oleh nasabah kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar.
2. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan.
3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagaian modal dari mudharabah dan musyarakah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah.
5. Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah eks murabahah tersebut dapat membuat dengan akad baru dengan akad
 - a) Ijarah muntahiyah bit tamlik
 - b) Mudharabah
 - c) Musyarakah

³¹*Ibid.*, h.37

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Subjek dan Objek Penelitian

1. Subjek Penelitian
Subjek Penelitian ini adalah PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi.
2. Objek Penelitian
Objek Penelitian ini adalah Analisis Aplikasi Akuntansi Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi.

B. Teknik Pengumpulan Data

Dalam melakukan pengumpulan data penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Studi pustaka merupakan pengumpulan data yang diperoleh dengan melakukan referensi buku dan literature yang relevan dengan topik penelitian.

C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data primer merupakan data yang diperoleh dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan seperti hasil wawancara atau hasil pengisian kuesioner yang biasa dilakukan oleh Peneliti.³² Dalam hal ini data diambil langsung dari perusahaan yang penulis teliti, yaitu pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi baik melalui wawancara maupun melalui literatur-literatur yang ada dalam perusahaan.
2. Data sekunder merupakan data primer yang telah diolah lebih lanjut dan disajikan baik oleh pihak pengumpul data primer atau oleh pihak lain misalnya dalam bentuk tabel-tabel atau diagram-diagram³³ yang diperoleh dari Bank dalam bentuk yang telah jadi dan telah disusun oleh PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi. Data ini juga berupa struktur organisasi PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi.

D. Teknik Analisis Data

Analisa data yang Penulis gunakan adalah Metode Deskriptif Kualitatif, deskriptif adalah metode yang menela'ah data yang diperoleh dari perusahaan kemudian penulis membandingkan dengan teori yang mendukung masalah penelitian. Sedangkan kualitatif adalah metode yang menggunakan data yang bukan dalam bentuk skala rasio, tetapi dalam bentuk skala yang lebih rendah yaitu skala nominal, ordinal, ataupun interval yang kesemuanya

³²*Ibid.*, h. 69.

³³*Ibid.*, h. 69.

dapat dikategorikan, sehingga apa yang disamakan dan dibedakan dari yang akan diperbandingkan menjadi jelas untuk dapat menjawab permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.³⁴

Hal ini dapat disimpulkan bahwa Penelitian deskriptif kualitatif adalah menafsirkan dan menuturkan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam Masyarakat, pertentangan, hubungan antarvariabel, perbedaan antar fakta, pengaruh terhadap suatu kondisi, dan lain-lain.³⁵

³⁴Husein Umar, *Riset Akuntansi dilengkapi dengan panduan membuat skripsi dan empat bahasan kasus bidang akuntansi*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1997), h. 65.

³⁵<http://koffieenco.blogspot.com/2013/08/penelitian-deskriptif-kualitatif.html>, diakses pada tanggal 07 desember 2013.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Perusahaan

1. Produk Penyaluran Dana

1. Pembiayaan *Mudharabah* BSM

Pembiayaan mudharabah merupakan akad kerjasama antar pihak Bank dengan Nasabah dimana pihak pertama (Bank) menanggung seluruh modal kerja yang dibutuhkan oleh Nasabah dengan prinsip bagi hasil. Ketentuannya adalah :

- a) Pembiayaan diperuntukkan untuk usaha yang produktif dan halal.
- b) Sesuai dengan ketentuan syariah dengan menggunakan akad *Mudharabah*.
- c) Ketentuan pembagian keuntungan dan kerugian berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
- d) Bank berhak atau dapat meminta jaminan sebagai langkah *Prudential*.

2. Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah adalah akad jual beli antara nasabah dengan bank. Bank membiayai kebutuhan investasi Nasabah yang dijual dengan harga pokok dan keuntungan yang disepakati bersama. Pembiayaan mudharabah terdiri atas beberapa hal yaitu :

a. Pembiayaan Usaha Mikro

Pembiayaan ini ditujukan untuk pengusaha mikro dengan investasi dan modal kerja secara syariah sesuai dengan limit yang telah ditentukan. Karakteristik dari pembiayaan ini antara lain:

- a) Sesuai dengan prinsip syariah.
- b) Persyaratan yang ringan dan proses yang cepat.
- c) Angsuran tetap sampai jatuh tempo dan ringan bagi nasabah.
- d) Diperuntukkan untuk golongan berenghasilan tetap, seperti PNS, Pegawai Swasta, badan usaha, dan pegawai lainnya.
- e) Limit pembiayaan sampai dengan Rp 100.000.000,-
- f) Produk pembiayaan ini terdiri dari:
 - a) Pembiayaan Usaha Mikro Tunas (PUM-Tunas), minimal Rp 5.000.000 sampai dengan Rp 10.000.000,-
 - b) Pembiayaan Usaha Mikro Madya (PUM-Madya), diatas Rp 15.000.000 sampai dengan Rp 50.000.000,-
 - c) Pembiayaan Usaha Mikro Utama (PUM-Utama), diatas Rp 55.000.000 sampai dengan Rp 100.000.000,-

b. Pembiayaan Multi Guna Tanpa Anggunan (BSM-IMPLAN)

Merupakan pembiayaan konsumen dalam valuta rupiah yang diberikan kepada karyawan tetap yang pengajuannya dilakukan secara massal (kolektif). Karakteristik:

- a) Menggunakan akad *Wakalah Wal Murabahah*, untuk pembiayaan kebutuhan barang seperti renovasi rumah, pembelian mobil, rumah, motor, dan lain-lain. Sedangkan

akad *Wakalah Wal Ijarah* digunakan untuk pembiayaan pemenuhan jasa anggota, seperti umroh, dana pendidikan, dan lain-lain.

- b) Maksimal plafond Rp 25.000.000 untuk 36 bulan, dan plafond diatas Rp 50.000.000 untuk 60 bulan.
- c) Pembayaran angsuran setiap bulan melalui pemotongan gaji dari perusahaan.

c. Pembiayaan Pemilikan Rumah (Griya BSM)

Produk ini diperuntukkan untuk Nasabah perorangan atau individu dengan fasilitas pembiayaan pembelian rumah tempat tinggal (*consumer*) baik baru maupun bekas dengan jangka waktu tertentu. Ketentuannya adalah:

- 1) Sesuai dengan prinsip syariah dengan menggunakan akad *wakalah walMurabahah*.
- 2) Margin bank ditentukan awal.
- 3) Sertifikat rumah dan tanah dijadikan jaminan sebagai agunan nasabah kepada Bank dengan jangka waktu pelunasan sesuai dengan akad.

3. Pembiayaan Ijarah

Pembiayaan ini terdiri atas:

a. Pembiayaan Talangan Haji

Merupakan pinjaman dana talangan dari Bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dan untuk memperoleh kursi atau Seat Haji dan pada saat pelunasan BPIH. Ketentuannya adalah:

- 1) Sesuai dengan prinsip syariah dengan menggunakan akad *Qard wal ijarah*.
- 2) Nasabah harus memiliki rekening tabungan mabrur dan memiliki formulir SPPH yang telah dilagalisir Kadenpag setempat.
- 3) Dapat dipenuhinya kebutuhan dana secara mendadak untuk menutupi kekurangan dana sebagai persyaratan dalam memperoleh porsi haji atau pelunasan BPIH.
- 4) Proses pinjaman relatif cepat dan mudah.

b. Pembiayaan Edukasi BSM

Pembiayaan dalam jangka pendek dan menengah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan uang masuk sekolah atau perguruan tinggi atau lembaga pendidikan lainnya atau uang pendidikan pada saat pendaftaran tahun ajaran atau semester baru berikutnya dengan akad *Ijarah*.

c. Unit Gadai Syariah

Manfaatkan emas anda untuk mendapatkan dana dalam mengatasi kebutuhan biaya pendidikan, modal usaha, biaya pengobatan, penyelenggaraan hajatan, dan kebutuhan lainnya. Dengan karakteristik:

- 1) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad *Qardh* dalam rangka rahn dan akad *Ijarah*.
- 2) Biaya administrasi dan asuransi barang jaminan dibayar pada saat pencairan.
- 3) Biaya pemeliharaan dihitung per 15 hari dan dibayar pada saat pelunasan.
- 4) Cukup dengan membayar biaya pemeliharaan dan administrasi bila sampai dengan 4 bulan belum dapat melunasi pinjaman. Dan Manfaat dan kemudahan:
 - a) Aman dan terjamin.
 - b) Proses mudah dan cepat.
 - c) Biaya pemeliharaan yang kompetitif.

B. Penyajian data

1. Penerapan Akuntansi Pembiayaan Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi

Pembiayaan Pemilikan Rumah pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi diberikan kepada Pegawai dan Pensiun yang berpenghasilan tetap, pekerja profesi dan pengusaha untuk memiliki tanah dan bangunan. Dengan jumlah minimal pembiayaan Rp50.000.000 sampai dengan tidak terhingga. Dan maksimal jangka waktu pembiayaan adalah 15 tahun³⁶

PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi mengenakan biaya administrasi sebesar 1% dari pelafondan uang muka dalam setiap pengajuan pembiayaan ini, persen uang muka tergantung harga penawaran. Jika nasabah mengajukan rumah dengan luas diatas 70 meter persegi maka uang mukanya 30% dari harga penawaran dan jika nasabah mengajukan rumah dengan luas dibawah 70 meter persegi maka uang mukanya 10% untuk rumah baru dan 20% untuk rumah second yang dihitung dari harga penawaran. Bank memberikan potongan pembayaran kepada Nasabah yang mempercepat pembayaran cicilan, tetapi tidak diperjanjikan didalam akad. Dan memberikan diskon apa bila saat pembelian terdapat diskon dari developer dan ketahu oleh nasabah maka akan menjadi hak nasabah.³⁷

Untuk pembayaran angsuran perbulan Nasabah PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi mendebet Rekening Nasabah yang diambil dari gaji Nasabah setiap bulan melalui Rekening Nasabah dengan menggunakan surat kuasa pemotongan gaji Nasabah atau Nasabah membayar langsung melalui Rekening Nasabah ke Rekening Bank. Metode yang digunakan dalam perhitungan margin perbulan adalah metode anuitas, metode ini mengatur jumlah angsuran pokok dan margin yang di bayar agar sama setiap bulan.

³⁶ Hasil Wawancara, Dengan *Faizal Daus (Marketing)* Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi, Pada hari senin, Tanggal 24 Februari 2014.

³⁷*Ibid.*,

PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi sudah beberapa tahun berjalan memberikan gambaran pertumbuhan usahanya dapat dilihat pada table tahun 2011-2013.

Table IV.I
Jumlah Nasabah Pembiayaan (PPR)
Periode 2011-2013

No.	Jenis Pelayanan	Jumlah Nasabah	Jumlah Nasabah	Jumlah Nasabah
		Per 31 Desember 2011	Per 31 Desember 2012	Per 31 Desember 2013
1.	Pembiayaan Murabahah (PPR)	82 Nasabah	83 Nasabah	85 Nasabah
Jumlah Keseluruhan		250 Nasabah		

Sumber: Dokumen PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi Tahun 2011-2013.

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa pada tahun 2011PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi telah memberikan pelayanan pembiayaan murabahah sebanyak 82 Nasabah, pada tahun 2012 telah memberikan pelayanan pembiayaan murabahah sebanyak 83 Nasabah, dan pada tahun 2013 telah memberikan pelayanan pembiayaan Murabahah sebanyak 83 Nasabah . Maka dapat dilihat jumlah keseluruhan pelayanan pembiayaan murabahah (PPR) dari tahun 2011-2013 sebanyak 250 Nasabah. dengan demikian pelayanan murabahah mengalami peningkatan dari tahun ke tahun.³⁸

Tujuan dari pembiayaan ini adalah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dan hasil dari pemberian pembiayaan ini menghasilkan keuntungan baik bagi Bank maupun Nasabah. Produk ini merupakan produk andalan yang sering diterapkan oleh PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi.

Pembiayaan rumah termasuk pengeluaran yang cukup besar dari pendapatan suatu keluarga. Hal ini disebabkan karena harga rumah yang sangat mahal, harga tanah yang mahal serta harga bahan-bahan bangunan yang selalu meningkat. Akibat mahalnya harga rumah maupun biaya pembangunan rumah masyarakat akan cenderung untuk melakukan pembelian rumah dengan sistem angsuran/cicilan.

Secara umum proses akad Pembiayaan Pemilikan Rumah adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah melengkapi persyaratan yang diperlukan seperti : mengisi formulir permohonan, fotocopy KTP (suami/istri), akte nikah dan kartu keluarga, slip gaji (3 bulan terakhir), fotocopy rekening tabungan, SPT

³⁸*Ibid.*,

tahunan/NPWP (>50 juta), booking fee, self financing 10% (rumah baru), 20% (rumah *second*), fotocopy sertifikat IMB, PBB terakhir, surat pernyataan *developer* untuk jaminan penyelesaian IMB dan sertifikat rumah (*developer*), surat keterangan bekerja, surat pernyataan HRD mengenai potong gaji/pindah gaji ke rekening BSM, biaya Adm 1%, asuransi, by notaris (akad, balik nama, sertifikat&hak tanggungan), bebas biaya appraisal.

- b. Melakukan analisa, berapa jangka waktu, perolehan margin atau keuntungan. kemudian diajukan kepimpinan untuk meminta persetujuan.
- c. Setelah mendapatkan persetujuan dari pimpinan maka di keluarkan atau diterbitkan SP 3 (Surat Pemberitahuan Pembiayaan Persetujuan).
- d. Melakukan akad, dimana dilakukan akad masuk yaitu proses balik nama surat kepada Nasabah yang berupa Notaris.³⁹

Dalam proses akad, Nasabah menggunakan akad Wakalah Wal Murabahah yang mana Bank mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan atas nama Bank kepada pihak *develover* dan selanjutnya Bank menjual kembali barang tersebut kepada Nasabah, dengan harga perolehan dan margin yang telah disepakati oleh Nasabah dan Bank.

Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi berupa Notaris yang mana Notaris tersebut sekaligus menjadi jaminan Nasabah. Nilai jaminan minimal sama besar dari pada pembiayaan yang diajukan untuk mengantisipasi sesuatu hal yang tidak diinginkan. Disamping jaminan Bank juga mengenakan denda sebesar 0,00069 terhadap nasabah karena keterlambatan pembayaran angsuran yang diawali dengan beberapa surat peringatan diawalnya. Denda tersebut dimasukkan ke dana sosial yang dikelola oleh LAZNAS BSM.⁴⁰

Didalam perusahaan terutama PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi sangat memerlukan pencatatan dalam setiap transaksi. System pencatatan transaksi-transaksi keuangan dalam suatu perusahaan disebut pembukuan. Sistem pembukuan di PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi menggunakan sistem komputerisasi, yaitu system yang mencatat semua transaksi dengan jaringan komputer. Sistem pencatatan dengan komputerisasi sangat efektif dan efisien.

Penulis mengangkat satu contoh kasus pembiayaan, yaitu:⁴¹

Diketahui:	
Harga pokok	: Rp.110.000.000
Margin	: Rp 20.433.052,08
Harga jual	: Rp 130.433.052,08
Uang muka 10%	: Rp. 10.000.000

³⁹Hasil Wawancara, Dengan *Faizal Daus (Marketing)* Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi, Pada Hari senin, Tanggal 24 Februari 2014.

⁴⁰*Ibid.*,

⁴¹*Dokumentasi PT.Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi Tahun 2011-2013*

Piutang murabahah : Rp. 120.433.052,08
 Pembiayaan : Rp. 110.000.000
 Uang muka 10% : Rp. 10.000.000
 Jumlah pembiayaan : Rp. 100.000.000
 Jangka waktu : 3 tahun (36 bulan)
 Angsuran : Rp 3.345.362,56

Administrasi 1 % : Rp 1000.000
 Tingkat margin efektif (anuitas) : 12,5%

Cara perhitungan angsurannya adalah:

Perhitungan Margin (anuitas) :

$$\text{Margin} = \frac{\text{Margin} \times \text{Nominal Pinjaman} \times \text{Jangka Waktu}}{36}$$

$$= \frac{12,5\% \times 100.000.000 \times 3}{36} = 1.041.666,67$$

Perhitungan angsuran perbulan :

Angsuran : Pokok + Margin Pembiayaan

Jangka Waktu

$$\text{Rp } 100.000.000 \times \frac{\text{Rp } 20.433.052,08}{36}$$

$$= 3.345.362,56$$

Tabel IV.2
Tabel Angsuran Pokok

No.	Tgl pembayaran Angsuran	Porsi Pokok (A-M)	Margin (PP*12,5*3/36)	Angsuran (PP/A)	Pokok Pembiayaan (Rp)	Ost.P+M (Rp)
					100.000.000,00	120.433.052,08
1	05-Jan-11	2.303.695,89	1.041.666,67	3.345.362,56	97.696.304,11	117.087.689,52
2	05-Feb-11	2.327.692,72	1.017.669,83	3.345.362,56	95.368.611,39	113.742.326,96
3	05-Mar-11	2.351.939,52	993.423,04	3.345.362,56	93.016.671,86	110.396.964,41
4	05-April-11	2.376.438,89	968.923,67	3.345.362,56	90.640.232,97	107.051.601,85
5	05-Mei-11	2.401.193,46	944.169,09	3.345.362,56	88.239.039,51	103.706.239,29
6	05-Juni-11	2.426.205,90	919.156,66	3.345.362,56	85.812.833,61	100.360.876,73
7	05-Juli-11	2.451.478,87	893.883,68	3.345.362,56	83.361.354,74	97.015.514,18
8	05-Agust-11	2.477.015,11	868.347,45	3.345.362,56	80.884.339,62	93.670.151,62
9	05-Sep-11	2.502.817,35	842.545,20	3.345.362,56	78.381.522,27	90.324.789,06
10	05-Okt-11	2.528.888,37	816.474,19	3.345.362,56	75.852.633,90	86.979.426,50
11	05-Nov-11	2.555.230,95	790.131,60	3.345.362,56	73.297.402,95	83.634.063,94
12	05-Des-11	2.581.847,94	763.514,61	3.345.362,56	70.715.555,00	80.288.701,39
13	05-Jan-12	2.608.742,19	736.620,36	3.345.362,56	68.106.812,81	76.943.338,83

14	05-Feb-12	2.635.916,59	709.445,97	3.345.362,56	65.470.896,22	73.597.976,27
15	05-Mar-12	2.663.374,06	681.988,50	3.345.362,56	62.807.522,16	70.252.613,71
16	05-April-12	2.691.117,54	654.245,02	3.345.362,56	60.116.404,63	66.907.251,16
17	05-Mei-12	2.719.150,01	626.212,55	3.345.362,56	57.397.254,62	63.561.888,60
18	05-Juni-12	2.747.474,49	597.888,07	3.345.362,56	54.649.780,13	60.216.526,04
19	05-Juli-12	2.776.094,01	569.268,54	3.345.362,56	51.873.686,12	56.871.163,48
20	05-Agust-12	2.805.011,66	540.350,90	3.345.362,56	49.068.674,46	53.525.800,92
21	05-Sep-12	2.834.230,53	511.132,03	3.345.362,56	46.234.443,92	50.180.438,37
22	05-Okt-12	2.863.753,77	481.608,79	3.345.362,56	43.370.690,16	46.835.075,81
23	05-Nov-12	2.893.584,54	451.778,02	3.345.362,56	40.477.105,62	43.489.713,25
24	05-Des-12	2.923.726,04	421.636,52	3.345.362,56	37.553.379,58	40.144.350,69
25	05-Jan-13	2.954.181,52	391.181,04	3.345.362,56	34.599.198,06	36.798.988,14
26	05-Feb-13	2.984.954,24	360.408,31	3.345.362,56	31.614.243,81	33.453.625,58
27	05-Mar-13	3.016.047,52	329.315,04	3.345.362,56	28.598.196,30	30.108.263,02
28	05-April-13	3.047.464,68	297.897,88	3.345.362,56	25.550.731,62	26.762.900,46
29	05-Mei-13	3.079.209,10	266.153,45	3.345.362,56	22.471.522,51	23.417.537,90
30	05-Juni-13	3.111.284,20	234.078,36	3.345.362,56	19.360.238,32	20.072.175,35
31	05-Juli-13	3.143.693,41	201.669,15	3.345.362,56	16.216.544,91	16.726.812,79
32	05-Agust-13	3.176.440,22	168.922,34	3.345.362,56	13.040.104,69	13.381.450,23
33	05-Sep-13	3.209.528,13	135.834,42	3.345.362,56	9.830.576,56	10.036.087,67
34	05-Okt-13	3.242.960,72	102.401,84	3.345.362,56	6.587.615,84	6.690.725,12
35	05-Nov-13	3.276.741,56	68.621,00	3.345.362,56	3.310.874,28	3.345.362,56
36	05-Des-13	3.310.874,28	34.488,27	3.345.362,56	0,00	0,00
		100.000.000,00	20.433.052,08	120.433.052,08		

Data Olahan Peneliti

Dari tabel tersebut diatas, proporsional keuntungan terhadap pokok (margin anuitas) setiap bulan sama besar 12,5 % p.a.

Dari ilustrasi di atas pencatatan Akuntansi yang dilakukan oleh PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggisebagai berikut:⁴²

1. Pada saat Bank menerima urbun sebagai uang muka dari Nasabah:

⁴² Dokumentasi: *PT. Bank Syariah Mandiri Kator Cabang Bukittinggi*, Tahun 2011-2013

Keterangan	Debet	Kredit
Db. Kas Cr. KRR – Pembiayaan	Rp. 10.000.000	Rp.10.000.000

2. Pada saat perolehan aktiva murabahah

Keterangan	Debet	Kredit
Db. Persediaan Aktiva Murabahah Cr. Kas	Rp.110.000.000	Rp. 110.000.000

3. Pada saat Penjualan Aktiva Murabahah kepada Nasabah:

Keterangan	Debet	Kredit
Db. Piutang Murabahah Cr. Margin Murabahah ditanggungkan Cr.Persediaan Aktiva Murabahah	Rp. 130.433.052	Rp.20.433.052 Rp. 110.000.000

4. Pada saat pesanan Murabahah jadi dilaksanakan dan Urbun dibukukan sebagai pengurang Piutang Murabahah:

Keterangan	Debet	Kredit
Db. KRR- Pembiayaan Cr. Piutang Murabahah	Rp.10.000.000	Rp.10.000.000

5. Pada saat pendapatan biaya dibayar dimuka (ADM):

Keterangan	Debet	Kredit
Db. Kas Cr.Pendapatan ADM Pembiayaan	Rp.1000.000	Rp.1000.000

6. Pada saat Nasabah mengangsur cicilan Piutang Murabahah:

Keterangan	Debet	Kredit
Db. Kas Cr. Piutang Murabahah	Rp.3.345.362,56	Rp.3.345.362,56
Db. Margin Murabahah ditanggungkan Cr. Pendapatan Margin Murabahah	Rp.1.041.666,67	Rp.1.041.666,67

Tabel IV.3

Buku Besar Kas
Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11		Rp 10.000.000,00		Rp10.000.000,00	
05-Jan-11			Rp110.000.000,00		Rp100.000.000,00
05-Jan-11		Rp 1.000.000,00			Rp 99.000.000,00
05-Jan-11		Rp 3.345.362,56			Rp 95.654.637,44
05-Feb-11		Rp 3.345.362,56			Rp 92.309.274,88
05-Mar-11		Rp 3.345.362,56			Rp 88.963.912,32
05-April-11		Rp 3.345.362,56			Rp 85.618.549,76
05-Mei-11		Rp 3.345.362,56			Rp 82.273.187,20
05-Juni-11		Rp 3.345.362,56			Rp 78.927.824,64
05-Juli-11		Rp 3.345.362,56			Rp 75.582.462,08
05-Agust-11		Rp 3.345.362,56			Rp 72.237.099,52
05-Sep-11		Rp 3.345.362,56			Rp 68.891.736,96
05-Okt-11		Rp 3.345.362,56			Rp 65.546.374,40
05-Nov-11		Rp 3.345.362,56			Rp 62.201.011,84
05-Des-11		Rp 3.345.362,56			Rp 58.855.649,28
05-Jan-12		Rp 3.345.362,56			Rp 55.510.286,72
05-Feb-12		Rp 3.345.362,56			Rp 52.164.924,16
05-Mar-12		Rp 3.345.362,56			Rp 48.819.561,60
05-April-12		Rp 3.345.362,56			Rp 45.474.199,04
05-Mei-12		Rp 3.345.362,56			Rp 42.128.836,48
05-Juni-12		Rp 3.345.362,56			Rp 38.783.473,92
05-Juli-12		Rp 3.345.362,56			Rp 35.438.111,36
05-Agust-12		Rp 3.345.362,56			Rp 32.092.748,80
05-Sep-12		Rp 3.345.362,56			Rp 28.747.386,24
05-Okt-12		Rp 3.345.362,56			Rp 25.402.023,68
05-Nov-12		Rp 3.345.362,56			Rp 22.056.661,12
05-Des-12		Rp 3.345.362,56			Rp 18.711.298,56
05-Jan-13		Rp 3.345.362,56			Rp 15.365.936,00
05-Feb-13		Rp 3.345.362,56			Rp 12.020.573,44
05-Mar-13		Rp 3.345.362,56			Rp 8.675.210,88
05-April-13		Rp 3.345.362,56			Rp 5.329.848,32
05-Mei-13		Rp 3.345.362,56			Rp 1.984.485,76
05-Juni-13		Rp 3.345.362,56		Rp 1.360.876,80	
05-Juli-13		Rp 3.345.362,56		Rp 4.706.239,36	
05-Agust-13		Rp 3.345.362,56		Rp 8.051.601,92	
05-Sep-13		Rp 3.345.362,56		Rp11.396.964,48	

05-Okt-13		Rp 3.345.362,56		Rp14.742.327,04	
05-Nov-13		Rp 3.345.362,56		Rp18.087.689,60	
05-Des-13		Rp 3.345.362,56		Rp21.433.052,08	

Tabel IV.4
Buku Besar Persediaan Aktiva Murabahah
Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11		Rp110.000.000,00		Rp110.000.000,00	
05-Jan-11			Rp 110.000.000,00	Rp -	

Tabel IV.5
Buku Besar Piutang Murabahah
Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11		Rp 130.433.052,08		Rp 130.433.052,08	
05-Jan-11			Rp 10.000.000,00	Rp 120.433.052,08	
05-Jan-11			Rp 3.345.362,56	Rp 117.087.689,52	
05-Feb-11			Rp 3.345.362,56	Rp 113.742.326,96	
05-Mar-11			Rp 3.345.362,56	Rp 110.396.964,40	
05-April-11			Rp 3.345.362,56	Rp 107.051.601,84	
05-Mei-11			Rp 3.345.362,56	Rp 103.706.239,28	
05-Juni-11			Rp 3.345.362,56	Rp 100.360.876,72	
05-Juli-11			Rp 3.345.362,56	Rp 97.015.514,16	
05-Agust-11			Rp 3.345.362,56	Rp 93.670.151,60	
05-Sep-11			Rp 3.345.362,56	Rp 90.324.789,04	
05-Okt-11			Rp 3.345.362,56	Rp 86.979.426,48	
05-Nov-11			Rp 3.345.362,56	Rp 83.634.063,92	
05-Des-11			Rp 3.345.362,56	Rp 80.288.701,36	
05-Jan-12			Rp 3.345.362,56	Rp 76.943.338,80	
05-Feb-12			Rp 3.345.362,56	Rp 73.597.976,24	
05-Mar-12			Rp 3.345.362,56	Rp 70.252.613,68	
05-April-12			Rp 3.345.362,56	Rp 66.907.251,12	
05-Mei-12			Rp 3.345.362,56	Rp 63.561.888,56	
05-Juni-12			Rp 3.345.362,56	Rp 60.216.526,00	
05-Juli-12			Rp 3.345.362,56	Rp 56.871.163,44	
05-Agust-12			Rp 3.345.362,56	Rp 53.525.800,88	
05-Sep-12			Rp 3.345.362,56	Rp 50.180.438,32	

05-Okt-12			Rp 3.345.362,56	Rp 46.835.075,76	
05-Nov-12			Rp 3.345.362,56	Rp 43.489.713,20	
05-Des-12			Rp 3.345.362,56	Rp 40.144.350,64	
05-Jan-13			Rp 3.345.362,56	Rp 36.798.988,08	
05-Feb-13			Rp 3.345.362,56	Rp 33.453.625,52	
05-Mar-13			Rp 3.345.362,56	Rp 30.108.262,96	
05-April-13			Rp 3.345.362,56	Rp 26.762.900,40	
05-Mei-13			Rp 3.345.362,56	Rp 23.417.537,84	
05-Juni-13			Rp 3.345.362,56	Rp 20.072.175,28	
05-Juli-13			Rp 3.345.362,56	Rp 16.726.812,72	
05-Agust-13			Rp 3.345.362,56	Rp 13.381.450,16	
05-Sep-13			Rp 3.345.362,56	Rp 10.036.087,60	
05-Okt-13			Rp 3.345.362,56	Rp 6.690.725,04	
05-Nov-13			Rp 3.345.362,56	Rp 3.345.362,48	
05-Des-13			Rp 3.345.362,56	Rp 0	

Tabel IV.6
Buku Besar Margin Murabahah yang ditangguhkan
Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11			Rp 20.433.052,08		Rp 20.433.052,08
05-Jan-11		Rp 1.041.666,67			Rp 19.391.385,41
05-Feb-11		Rp 1.017.669,83			Rp 18.373.715,58
05-Mar-11		Rp 993.423,04			Rp 17.380.292,54
05-April-11		Rp 968.923,67			Rp 16.411.368,87
05-Mei-11		Rp 944.169,09			Rp 15.467.199,78
05-Juni-11		Rp 919.156,66			Rp 14.548.043,12
05-Juli-11		Rp 893.883,68			Rp 13.654.159,44
05-Agust-11		Rp 868.347,45			Rp 12.785.811,99
05-Sep-11		Rp 842.545,20			Rp 11.943.266,79
05-Okt-11		Rp 816.474,19			Rp 11.126.792,60
05-Nov-11		Rp 790.131,60			Rp 10.336.661,00
05-Des-11		Rp 763.514,61			Rp 9.573.146,39
05-Jan-12		Rp 736.620,36			Rp 8.836.526,03
05-Feb-12		Rp 709.445,97			Rp 8.127.080,06
05-Mar-12		Rp 681.988,50			Rp 7.445.091,56
05-April-12		Rp 654.245,02			Rp 6.790.846,54
05-Mei-12		Rp 626.212,55			Rp 6.164.633,99
05-Juni-12		Rp 597.888,07			Rp 5.566.745,92

05-Juli-12		Rp 569.268,54		Rp 4.997.477,38
05-Agust-12		Rp 540.350,90		Rp 4.457.126,48
05-Sep-12		Rp 511.132,03		Rp 3.945.994,45
05-Okt-12		Rp 481.608,79		Rp 3.464.385,66
05-Nov-12		Rp 451.778,02		Rp 3.012.607,64
05-Des-12		Rp 421.636,52		Rp 2.590.971,12
05-Jan-13		Rp 391.181,04		Rp 2.199.790,08
05-Feb-13		Rp 360.408,31		Rp 1.839.381,77
05-Mar-13		Rp 329.315,04		Rp 1.510.066,73
05-April-13		Rp 297.897,88		Rp 1.212.168,85
05-Mei-13		Rp 266.153,45		Rp 946.015,40
05-Juni-13		Rp 234.078,36		Rp 711.937,04
05-Juli-13		Rp 201.669,15		Rp 510.267,89
05-Agust-13		Rp 168.922,34		Rp 341.345,55
05-Sep-13		Rp 135.834,42		Rp 205.511,13
05-Okt-13		Rp 102.401,84		Rp 103.109,29
05-Nov-13		Rp 68.621,00		Rp 34.488,29
05-Des-13		Rp 34.488,27		Rp 0

Tabel IV.7
Buku Besar KRR-Pembiayaan
Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11			Rp 10.000.000,00		Rp 10.000.000,00
05-Jan-11		Rp 10.000.000,00			Rp -

Tabel IV.8
Buku Besar Pendapatan ADM Pembiayaan
Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11			Rp 1.000.000		Rp 1.000.000

Tabel IV.9
Buku Besar Pendapatan Murabahah

Periode 2011-2013

Tanggal	Ket	Debet	Kredit	Saldo	
				Debet	Kredit
05-Jan-11			Rp 1.041.666,67		Rp 1.041.666,67
05-Feb-11			Rp 1.017.669,83		Rp 2.059.336,50
05-Mar-11			Rp 993.423,04		Rp 3.052.759,54
05-April-11			Rp 968.923,67		Rp 4.021.683,21
05-Mei-11			Rp 944.169,09		Rp 4.965.852,30
05-Juni-11			Rp 919.156,66		Rp 5.885.008,96
05-Juli-11			Rp 893.883,68		Rp 6.778.892,64
05-Agust-11			Rp 868.347,45		Rp 7.647.240,09
05-Sep-11			Rp 842.545,20		Rp 8.489.785,29
05-Okt-11			Rp 816.474,19		Rp 9.306.259,48
05-Nov-11			Rp 790.131,60		Rp 10.096.391,08
05-Des-11			Rp 763.514,61		Rp 10.859.905,69
05-Jan-12			Rp 736.620,36		Rp 11.596.526,05
05-Feb-12			Rp 709.445,97		Rp 12.305.972,02
05-Mar-12			Rp 681.988,50		Rp 12.987.960,52
05-April-12			Rp 654.245,02		Rp 13.642.205,54
05-Mei-12			Rp 626.212,55		Rp 14.268.418,09
05-Juni-12			Rp 597.888,07		Rp 14.866.306,16
05-Juli-12			Rp 569.268,54		Rp 15.435.574,70
05-Agust-12			Rp 540.350,90		Rp 15.975.925,60
05-Sep-12			Rp 511.132,03		Rp 16.487.057,63
05-Okt-12			Rp 481.608,79		Rp 16.968.666,42
05-Nov-12			Rp 451.778,02		Rp 17.420.444,44
05-Des-12			Rp 421.636,52		Rp 17.842.080,96
05-Jan-13			Rp 391.181,04		Rp 18.233.262,00
05-Feb-13			Rp 360.408,31		Rp 18.593.670,31
05-Mar-13			Rp 329.315,04		Rp 18.922.985,35
05-April-13			Rp 297.897,88		Rp 19.220.883,23
05-Mei-13			Rp 266.153,45		Rp 19.487.036,68
05-Juni-13			Rp 234.078,36		Rp 19.721.115,04
05-Juli-13			Rp 201.669,15		Rp 19.922.784,19
05-Agust-13			Rp 168.922,34		Rp 20.091.706,53
05-Sep-13			Rp 135.834,42		Rp 20.227.540,95
05-Okt-13			Rp 102.401,84		Rp 20.329.942,79
05-Nov-13			Rp 68.621,00		Rp 20.398.563,79
05-Des-13			Rp 34.488,27		Rp 20.433.052,06

Tabel IV.10
Neraca
Periode 2011-2013

AKTIVA		PASIVA	
Kas	Rp. 21.433.052,08	KRR-Pembiayaan	Rp. -
Persediaan Aktiva Murabahah	Rp. -		
Piutang Murabahah	Rp. -		
-/- Margin Murabahah ditanggungkan	Rp. -	Laba	Rp. 21.433.052,08
Total Aktiva	Rp. 21.433.052,08	Total Pasiva	Rp. 21.433.052,08

Tabel IV.11
Laporan Laba Rugi
Periode 2011-2013

Pendapatan Operasional	
Pendapatan Margin Murabahah	Rp. 21.433.052,08
Total Pendapatan/Laba	Rp. 21.433.052,08

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan analisis yang dilakukan Penulis dapat disimpulkan sebagai berikut:

Setiap Nasabah yang mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah pada PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi harus mengisi formulir permohonan, fotocopy KTP (suami/istri), akte nikah dan kartu keluarga, slip gaji (3 bulan terakhir), fotocopy rekening tabungan, SPT tahunan/NPWP (>50 juta), booking fee, self financing 10% (rumah baru), 20% (rumah second), fotocopy sertifikat IMB, PBB terakhir, surat pernyataan developer untuk jaminan penyelesaian IMB dan sertifikat rumah (developer), surat keterangan bekerja, surat pernyataan HRD mengenai potong gaji/pindah gaji ke rekening BSM, biaya Adm 1%, asuransi, by notaris (akad, balik nama, sertifikat&hak tanggungan), bebas biaya appraisal.

Selanjutnya Bank melakukan analisa, berapa jangka waktu, perolehan margin atau keuntungan. kemudian diajukan ke pimpinan untuk meminta persetujuan. Setelah mendapatkan persetujuan dari pimpinan maka di keluarkan atau diterbitkan SP 3 (Surat Pemberitahuan Pembiayaan Persetujuan).

Setelah itu proses melakukan akad, dimana dilakukan akad masuk yaitu proses balik nama surat kepada Nasabah yang berupa Notaris. Dalam proses akad Bank mewakilkan (wakalah) kepada nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan kepada pihak *develover* atas nama Bank. kemudian nasabah menyerahkan bukti pembelian rumah kepada pihak Bank. dan selanjutnya pihak Bank dan pihak nasabah melakukan proses akad murabahah.

Dalam pembiayaan ini PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi memberi denda terhadap nasabah sebesar 0,00069 karena keterlambatan pembayaran angsuran yang diawali dengan beberapa surat peringatan diawalnya. Denda tersebut dimasukkan ke dana sosial yang dikelola oleh LAZNAS BSM. Dan jaminan minimal sama besar dari pada pembiayaan yang diajukan untuk mengantisipasi sesuatu hal yang tidak diinginkan. Untuk perhitungan margin PTBank Syariah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi menggunakan metode anuitas. Metode ini mencatat angsuran margin perbulan semakin kecil dengan berjalannya angsuran.

B. Saran

Adapun saran yang dapat Penulis sampaikan berkaitan dengan produk Pembiayaan Pemilikan Rumah di PT Bank Syari'ah Mandiri Kantor Cabang Bukittinggi adalah:

1. Sebaiknya Bank harus lebih bersosialisasi terhadap Masyarakat mengenai produk yang dimiliki seperti Pembiayaan Pemilikan Rumah agar lebih dikenal.
2. Didalam akad seharusnya PT Bank Syariah Mandiri tidak menggunakan akad Wakalah dan Murabahah secara bersamaan. Karena barang yang diperjual belikan harus secara jelas milik Bank. Hal ini sesuai dengan Fatwa MUI tentang Murabahah.

