

PENGEMBANGAN AKUNTANSI SYARIAH
(Studi Implementasi *Hybrid Contract* pada Kredit Pemilikan Rumah
di Bank Syariah)

DISERTASI

Diajukan untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Doktor dalam Program Studi Ekonomi Syariah



Oleh:

Aji Prasetyo

NIM. F030305011

PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL
SURABAYA
2018

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Aji Prasetyo

NIM : F030305011

Program : Doktor (S-3) Ekonomi Syariah

Institusi : Pascasarjana UIN Sunan Ampel Surabaya

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa DISERTASI ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian atau karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 24 Juli 2018

Saya yang menyatakan,



Aji Prasetyo

PERSETUJUAN PROMOTOR

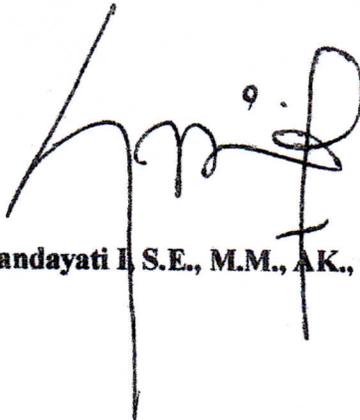
Proposal Disertasi Aji Prasetyo ini telah disetujui
pada tanggal 29 Mei 2017

Oleh
Promotor,



Prof. Dr. H. Burhan Djamiluddin., MA

Ko-Promotor,

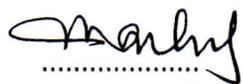
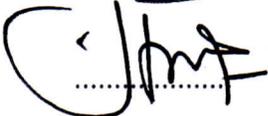
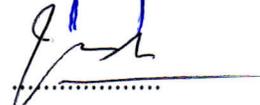


Dr. Puji Handayati I. S.E., M.M., AK., CA., CMA., CIBA., CSRA.

PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Disertasi An. Aji Prasetyo dengan judul “**Pengembangan Akuntansi Syariah: Studi Implementasi *Hybrid Contract* pada Kredit Pemilikan Rumah di Bank Syariah**” telah diujikan pada ujian tahap kedua (ujian terbuka) tanggal 23 Agustus 2018.

Tim Penguji:

- | | | |
|--|------------------|---|
| 1. Prof. Masdar Hilmy, M.A., Ph.D. | Ketua |  |
| 2. Dr. H. Ah. Ali Arifin, M.M. | Sekretaris |  |
| 3. Prof. Dr. H. Burhan Djamaludin, M.A. | Promotor/Penguji |  |
| 4. Dr. Hj. Puji Handayati, S.E., M.M., Ak. | Promotor/Penguji |  |
| 5. Prof. Dr. H. Mohammad Nizarul Alim, S.E., M.Si. | Penguji Utama |  |
| 6. Dr. Sirajul Arifin, M.E.I. | Penguji |  |
| 7. Dr. Mugiyati, M.E.I. | Penguji |  |

Surabaya, 5 September 2018

Direktur,




Prof. Dr. H. Aswadi, M.Ag.
 NIP. 196004121994031001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : AJI PRASETYO
NIM : F030315011
Fakultas/Jurusan : PASCA SARJANA / EKONOMI SYARIAH (S3)
E-mail address : aji.estiga@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
 Sekripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

PENGEMBANGAN AKUNTANSI SYARIAH
(Studi Implementasi Hybrid Contract Pada Kredit Pemilikan
Rumah di Bank Syariah)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 6 September 2018

Penulis



(AJI PRASETYO)
nama terang dan tanda tangan

Tabel di atas jelas menunjukkan sampai dengan akhir 2017, rasio aset perbankan syariah masih jauh dibandingkan dengan aset perbankan konvensional. Perbandingan jumlah aset tersebut artinya rasio aset bank syariah terhadap bank konvensional baru sebesar 5,73%. Besaran rasio ini masih jauh dari rencana Otoritas Jasa Keuangan (OJK) yang menginginkan setidaknya rasio aset bank syariah terhadap induk sebesar 10%. Kendati masih jauh, secara persentase pertumbuhan aset bank syariah dalam beberapa tahun terakhir lebih kencang dibanding bank umum.⁶

Masih minimnya jumlah nasabah yang tertarik dengan bank syariah dibanding bank konvensional disebabkan oleh pemahaman masyarakat tentang keuangan syariah sebagai salah satu tolak ukur kebangkitan industri keuangan syariah di Indonesia. Operasional produk perbankan syariah yang kurang dipahami masyarakat menyebabkan mereka tidak memilih produk bank syariah meskipun beberapa produk dapat memenuhi keperluan transaksi keuangan mereka.⁷ Faktor-faktor lain yang menyebabkan masyarakat tidak memilih bank syariah jika melihat dari aspek bauran pemasaran diantaranya adalah pengetahuan masyarakat akan produk bank syariah, daya tarik produk bank syariah dirasa kurang, dan sistem bank syariah dirasa kurang merakyat.⁸

Eksistensi produk menjadi faktor yang menyebabkan masyarakat tidak memilih bank syariah. Oleh karena itu, perbankan syariah harus bisa

⁶ Laurensius Marshall Sautlan Sitanggang, "Rasio Aset Bank Syariah terhadap Bank Umum Masih Jauh dari 10%" dalam <https://keuangan.kontan.co.id/news/rasio-aset-bank-syariah-terhadap-bank-umum-masih-jauh-dari-10> (15 Juli 2018).

⁷ Moh. Indra Bangsawan, "Eksistensi Ekonomi Islam: Studi Tentang Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal Law and Justice*, Vol. 2, No. 1 (April, 2017), 69.

⁸ Satriya Ismujati Pramanto, "Faktor yang Menyebabkan Masyarakat Tidak Memilih Bank Syariah Ditinjau dari Aspek Bauran Pemasaran" (Tesis--UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2014), 86.

kompetitif ini tetap harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (*shariah compliance*).¹¹

Perbankan syariah memiliki dua permasalahan yang harus segera dicarikan pemecahannya, yaitu: 1) kurangnya inovasi produk perbankan syariah sehingga tawaran transaksi keuangan yang diberikan oleh perbankan syariah menjadi terbatas, dan 2) terdapatnya permasalahan kesesuaian syariah (*shariah compliance*) yang masih harus diperketat.¹² Terkait keterbatasan produk yang digunakan menyebabkan perbankan syariah kurang mampu berkompetisi dengan perbankan konvensional, sehingga tidak bisa menjangkau banyaknya permintaan nasabah terhadap produk.

Direktur Otoritas Jasa Keuangan (OJK) menyatakan lembaga keuangan syariah memang masih memiliki masalah pada produk yang tidak variatif dan belum dapat diakses masyarakat. Akses pendanaan lembaga keuangan syariah masih kurang pada sektor-sektor tertentu, seperti sektor infrastruktur, pertanian, maritim, dan perkebunan.¹³

Inovasi produk keuangan dan perbankan syariah merupakan pilar utama dalam pengembangan industri perbankan syariah. Inovasi produk bank

¹¹ Kesesuaian dengan prinsip syariah (*shariah compliance*) menjadi kritik seperti pernah dimuat dalam http://www.republika.co.id/koran_detail.asp?id=327475&kat_id=256 yang memberitakan bahwa *Accounting & Auditing Organization for Islamic Financial Institutions (AAOIFI)* menerbitkan resolusi kesesuaian syariah baru yang mengatur penerbitan obligasi syariah (*sukuk*). Langkah tersebut dilakukan untuk mengatasi banyaknya *sukuk* global yang tak sesuai dengan prinsip syariah. Kendati resolusi tersebut adalah terkait dengan *sukuk*, namun langkah ini setidaknya harus menjadi bahan pemikiran yang mendalam bagi pegiat perbankan syariah di dunia untuk lebih memperhatikan aspek-aspek syariah dalam praktiknya perbankan.

¹² Chux Ghervase Iwu, "Impact of Product Development and Innovation on Market Share", *African Journal of Business Management*, Vol. 4, No. 13 (November, 2010), 2659.

¹³ Ghoida Rahmah, "Ini 7 Masalah Bank Syariah" dalam <https://bisnis.tempo.co/read/721104/ini-7-masalah-bank-syariah> (10 April 2016).

standar akuntansi syariah dirumuskan oleh Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) dengan diterbitkannya beberapa Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berkaitan dengan akuntansi syariah. Hingga tahun 2017, IAI telah menerbitkan SAK syariah yang mencakup PSAK untuk 79 transaksi keuangan syariah. PSAK telah memberikan standar-standar pelaporan keuangan atas transaksi yang dilakukan bank syariah.⁴⁶ Namun demikian, PSAK yang telah dirumuskan tidak memberikan standar akuntansi tersendiri pada transaksi *hybrid contract*. *Hybrid contract* merupakan transaksi keuangan yang tersusun dari dua akad atau lebih, seperti akad *murabahah* dengan *wakalah*, *ijarah* dengan *shirkah*, dan lain-lain. Sedangkan dalam PSAK yang tertera adalah standar masing-masing akad yang berdiri sendiri. Hal ini kemudian menjadi perhatian tentang sistem akuntansi yang diterapkan sesuai dengan PSAK pada transaksi yang bersifat *hybrid contract*.

Transaksi *hybrid contract* telah dipraktekkan oleh bank syariah untuk memenuhi kebutuhan transaksi keuangan masyarakat dengan konsep menyusun akad-akad yang sesuai dan dibolehkan syariat Islam. Akuntansi syariah pun memperkuat pencatatan transaksi *hybrid contract* agar transaksi tersebut jelas dan akuntabel pelaksanaannya.

Bentuk *hybrid contract* yang akan diteliti adalah pada transaksi untuk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan alasan pembiayaan KPR ini termasuk pembiayaan yang masih memiliki rasio pembiayaan macet.

⁴⁶ Ikatan Akuntan Indonesia, *SAK: Standar Akuntansi Keuangan Syariah* (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2016), xiii-xv.

Tercatat hingga tahun 2017, rasio *Non Performing Finance/NPF* (pembiayaan macet) sebesar 2,45%.⁴⁷

Adanya tingkat NPF lebih dari 2% seharusnya sudah diwaspadai bank syariah. Rasio pembiayaan macet tersebut harus segera diatasi atau dilakukan penyelamatan agar tidak mengganggu liabilitas dan keuntungan bank syariah. Usaha penyelamatan pembiayaan macet sudah diarahkan Bank Indonesia dalam PBI No. 13/9/PBI/2011 yang disebut sebagai kegiatan restrukturisasi. Restrukturisasi pembiayaan merupakan tindak lanjut bank dalam menghadapi pembiayaan macet nasabah supaya lancar kembali. Restrukturisasi pembiayaan dapat dilakukan dengan tiga cara, yaitu; *rescheduling*, *reconditioning*, dan *restructuring*. *Rescheduling* adalah penjadwalan kembali atas besaran cicilan nasabah atau jangka waktu pembayarannya. *Reconditioning* adalah persyaratan pembiayaan yang dapat diperbaharui tanpa merubah jumlah cicilan nasabah. *Restructuring* adalah penataan kembali yang dapat berbentuk perubahan akad pembiayaan.⁴⁸

Restrukturisasi pembiayaan dinilai sebagai langkah strategi yang dapat menguntungkan pihak bank maupun nasabah. Restrukturisasi pembiayaan dapat memperbaiki keadaan keuangan dan jalannya pembiayaan nasabah.⁴⁹

⁴⁷ Galvan Yudistira, "Pembiayaan KPR syariah mampu lompat 21,69%" dalam <https://keuangan.kontan.co.id/news/pembiayaan-kpr-syariah-mampu-lompat-2169> (15 Juli 2018).

⁴⁸ Bank Indonesia, "Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah", dalam www.bi.go.id (10 Januari 2017).

⁴⁹ Agustianto, "Restrukturisasi Pembiayaan Perbankan Syariah" dalam <http://www.agustiantocentre.com/?p=2083> (28 Februari 2017).

Adanya pembiayaan bermasalah yang direstrukturisasi tentunya berdampak pada perubahan laporan keuangannya, sehingga selayaknya dilakukan pencatatan atas transaksi-transaksi tersebut. Dalam hal ini, semua kegiatan yang berhubungan dengan keuangan selalu dilakukan pencatatan baik yang dilakukan oleh perbankan maupun non-perbankan. Dengan adanya pencatatan ini mudah untuk mengetahui kegiatan keuangan yang telah dilakukan sehingga dapat terkontrol.

Di Indonesia standar akuntansi yang berlaku untuk perbankan syariah adalah Standar Akuntansi Keuangan (SAK), Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Syariah, dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). Dalam landasan operasional, kedudukan PAPSI lebih tinggi jika dibandingkan dengan PSAK. Penerbitan PAPSI untuk peningkatan transparansi kondisi keuangan dan laporan keuangan yang relevan, komprehensif, andal, dan dapat diperbandingkan. PAPSI terbaru tahun 2013 mencakup penjelasan tentang laporan keuangan secara umum (mencakup kerangka dasar, komponen dan keterbatasan laporan keuangan).

Untuk hal-hal yang tidak diatur atau dijelaskan dalam PAPSI dapat dilihat pada PSAK yang terkait. Pada PAPSI 2013 bagian ke IV.C.01 dikatakan bahwa penjelasan mengenai transaksi *murabahah* dalam PAPSI tersebut hanyalah membahas transaksi *murabahah* secara normal, tidak termasuk transaksi *murabahah* yang direstrukturisasi. Padahal, pembiayaan *murabahah* tidak semuanya lancar hingga pelunasan.

Dengan adanya restrukturisasi pembiayaan bermasalah yang dilakukan dengan *take over* maupun konversi akad, maka akuntansi syariah perlu merumuskan pedoman atau standar akuntansi pada transaksi yang mengalami restrukturisasi. Perbankan konvensional telah memiliki pedoman serta kebijakan akuntansi restrukturisasi kredit berdasarkan Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI) dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 55 tentang Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran.⁵⁰

Oleh karena itu, demi kemajuan akuntansi syariah di Indonesia, maka beberapa pedoman masih diperlukan terutama yang terkait pada transaksi perbankan syariah yang bersaing dengan perbankan konvensional. Perbankan syariah diharapkan memiliki sistem akuntansi syariah yang lengkap dalam setiap transaksi yang dilakukannya. Adanya kegiatan restrukturisasi pembiayaan yang juga dilakukan perbankan syariah, maka akuntansi syariah perlu melakukan pengembangan dengan menyusun pedoman atau standar untuk restrukturisasi pembiayaan yang bermasalah.

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) maupun PSAK Syariah untuk restrukturisasi pembiayaan bermasalah dapat dirumuskan dengan mengadopsi PAPI dan PSAK bank konvensional yang telah lebih dulu ada namun tetap memperhatikan prinsip syariah. PAPI mengenai restrukturisasi kredit untuk bank konvensional berdasar pada

⁵⁰ Waworuntu Gicella Brigita, et al., "Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Restrukturisasi Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Manado", *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 13, No. 1 (2018), 26.

belum dimaksimalkan oleh bank syariah. Produk-produk bank syariah kurang inovatif dalam memenuhi kebutuhan transaksi keuangan masyarakat dibanding bank konvensional

- c. Beberapa inovasi produk perbankan syariah dimunculkan dengan adanya produk berdasarkan akad yang bersifat *hybrid contract*. Namun, dalam suatu transaksi yang tujuannya sama, bank syariah menggunakan akad *hybrid contract* yang berbeda. Misalnya untuk transaksi pembiayaan kepemilikan rumah, bank syariah menawarkan akad *murabahah* dan *musharakah mutanaqisah*. Perbedaan penggunaan akad ini dapat memberikan opsi bagi masyarakat sesuai yang diminati, namun di sisi lain, membingungkan masyarakat yang tidak begitu paham esensi akad-akad dalam transaksi keuangan syariah
- d. Penggunaan akad *hybrid contract* dalam transaksi di lembaga keuangan syariah memang memiliki karakteristik tersendiri dari segi kontrak, pengaturan, dan hukum yang berbeda dari kebanyakan transaksi yang telah berkembang terutama pada keuangan konvensional, sehingga secara akuntansi harus diketahui akad mana yang dicatatkan dalam pembukuan. Indonesia melalui Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) telah menerbitkan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) yang berkaitan dengan akuntansi syariah. Namun demikian, PSAK yang telah dirumuskan tidak memberikan standar akuntansi tersendiri pada transaksi *hybrid contract*. Dalam PSAK yang tertera adalah standar masing-masing akad yang berdiri sendiri. Hal ini kemudian menjadi

Pertama, memeriksa dan merevisi catatan lapangan yang dikumpulkan melalui wawancara, observasi maupun analisis dokumen. Pada saat pengumpulan data, informasi yang direkam masih dalam keadaan tidak terstruktur dengan baik karena keterbatasan waktu untuk menulis informasi secara lengkap, sehingga data tersebut perlu direvisi sebelum dimasukkan ke dalam transkrip data.

Kedua, pembuatan transkrip data. Pada tahap ini dilakukan pengetikan data (menggunakan komputer) dalam bentuk transkrip data sebagaimana bahasa aslinya. Transkrip data dibuat dalam kisi-kisi wawancara dengan masing-masing informan.

Ketiga, klasifikasi dan pemberian kode data (*data codes*). Pada tahap ini dilakukan pemenggalan data yang dimuat dalam transkrip data, yang kemudian dimasukkan ke dalam format klasifikasi (kategorisasi) data spesifik. Data yang dimasukkan dalam klasifikasi data dihimpun berdasarkan fokus penelitian dan komponen-komponen pentingnya. Secara bersamaan pada saat melakukan pemenggalan dan pengklasikasian data tersebut dibuatlah kode-kode spesifik. Pemberian kode (*coding*) tersebut untuk membantu mempermudah pelacakan data yang mencakup jenis data (wawancara, observasi, atau dokumen), sumber data (informan), fokus penelitian, posisi data, dan tanggal pengumpulan data.

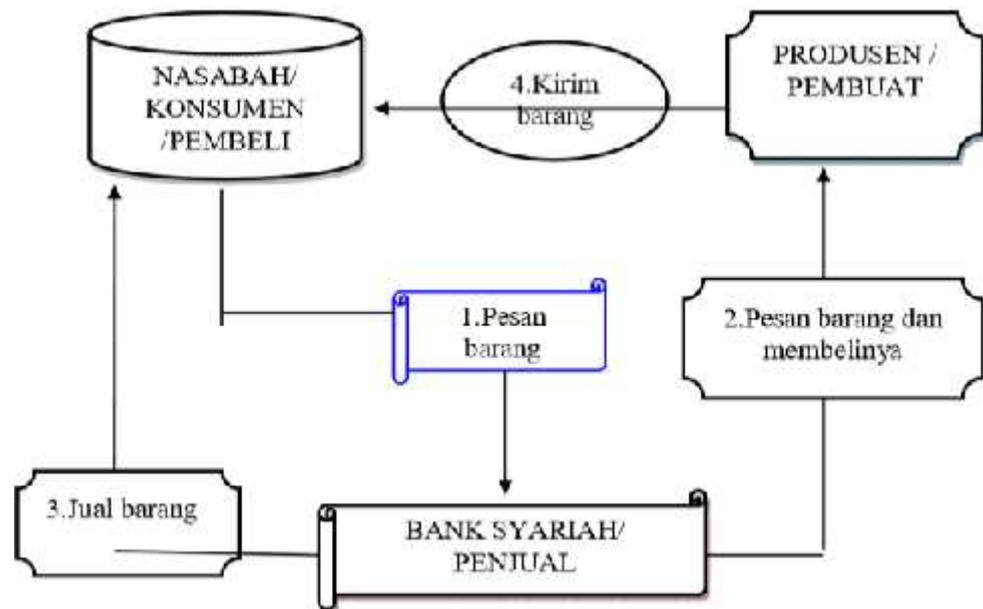
Keempat, tampilan (*display*) data dan kesimpulan. Menurut Miles & Huberman bahwa tampilan data itu merupakan sebuah format visual yang menyajikan informasi secara sistematis, sehingga para pengguna dapat

Mengenai posisi *wa'd* dalam laporan keuangan, ada dua pendapat yang berbeda. Pertama, pendapat yang menyatakan bahwa pemberian atau penerimaan *wa'd* sudah berdampak pada laporan keuangan. Pendapat ini didasari pada sifat *wa'd* yaitu mengikat pada akad dalam transaksi syariah, yang berarti *wa'd* bisa dianggap setara dengan akad dalam posisinya di laporan keuangan.

Kedua, pendapat yang menyatakan bahwa pemberian dan penerimaan *wa'd* belum bisa diakui dalam laporan keuangan. Pendapat ini didasari pada Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan (KDPPLK) bahwa objek transaksi dalam *wa'd* belum memenuhi pengakuan aset dan liabilitas. Proses *wa'd* hanyalah sebuah janji pelaksanaan sebuah akad dari pihak perusahaan namun belum memiliki sumber daya ekonomi saat ini (*current economic resource*) atau belum ada tanggungan kewajiban perusahaan saat ini (*current obligation*).

Berdasarkan pendapat kedua, *wa'd* dapat diumpamakan seperti komitmen yang masih belum dilaksanakan, sehingga tidak setara dengan akad. Gambarannya, ketika perusahaan menyatakan akan membeli aset pada perusahaan lain, maka pernyataan ini masih berupa komitmen yang belum berwujud aset yang terbeli. Aset yang akan terbeli baru wujud atau diakui perusahaan ketika dilangsungkan akad jual beli.

Perbedaan dua pendapat tersebut ditegaskan oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia yang lebih condong pada pendapat kedua, bahwa *wa'd* tidak dapat disetarakan dengan akad yang



Gambar 5. Skema Jual Beli Akad *Istisna* 1

Penjelasan :

- 1) Nasabah memesan barang yang diinginkannya kepada Bank Syariah dengan kriteria tertentu
- 2) Bank syariah segera memesan barang kepada pembuat atau produsen sesuai pesanan
- 3) Bank syariah menjual barang kepada nasabah yang memesan barang sesuai dengan kesepakatan
- 4) Sesudah barang pesanan selesai, barang diserahkan oleh produsen atas perintah bank syariah.

Kedua, Produsen dipilih sendiri oleh nasabah dan gambarannya sebagai berikut.

menyebutkan harga pokok perolehan barang yang dibelinya dan menyebutkan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁴⁶

Sedangkan menurut Sumitro, *murabahah* adalah kesepakatan jual beli barang dengan harga yang ditetapkan dari harga pokok dan keuntungan yang disepakati serta cara pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh dalam hitungan bulan atau tahun. Kesepakatan ini juga meliputi cara pembayaran yang akan dilakukan pembeli.⁴⁷

Dari definisi diatas dapat dinyatakan bahwa *murabahah* adalah jenis jual beli. Sebagaimana jual beli pada umumnya akad ini meniscayakan adanya barang yang dijual. Sebagai akad jual beli, *murabahah* memiliki spesifikasi tertentu. Pertama, Keharusan adanya penyampaian harga semula secara jujur oleh penjual kepada calon pembeli sekaligus keuntungan yang diinginkan oleh penjual. Kedua, Keuntungan yang diinginkan oleh penjual tersebut harus sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Hal spesifik seperti inilah yang membedakan *murabahah* dari jual beli pada umumnya.

Jika ditinjau dari aspek definisi, maka *murabahah* dapat disebut dengan keuntungan yang disepakati. Hal inilah yang menjadi karakteristik yaitu penjual menjual barangnya dengan serta merta memberitahukan pada pembeli harga pokok dan

⁴⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Shari'ah: Suatu Pengenalan Umum* (Jakarta: Tazkia Institut, 2000), 145.

⁴⁷ Warkum Sumitro, *Azas-Azas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait: BMI dan Takaful di Indonesia* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 37.

pada 27 Maret 1991 bertepatan pada tanggal 11 *Ramadhan* 1411 H telah terdaftar di Bahrain. Sebagai peserta kesepakatan penyusunan standar keuangan syariah internasional melalui AAOIFI telah menerbitkan 67 standar yang berisi 25 standar akuntansi, 5 standar *auditing*, 5 standar *governance* (termasuk supervisi syariah), 2 kode etik dan 30 standar syariah (aturan pengaplikasian syariah). Selain itu, jika ada standar baru dan *review* standar yang telah terbentuk juga dikembangkan AAOIFI.

AAOIFI melaksanakan tugasnya dengan tujuan antara lain untuk:

1. Mengembangkan pemikiran akuntansi dan relevansi audit antar lembaga-lembaga keuangan Islam
2. Menyampaikan pemikiran akuntansi dan relevansi audit pada lembaga-lembaga keuangan Islam dan memberikan penyuluhan penerapannya melalui penelitian, pelatihan, seminar, dan penerbitan surat kabar
3. Menyusun, menyampaikan, dan menerjemahkan standar akuntansi dan audit untuk lembaga keuangan Islam
4. Mengevaluasi standar akuntansi dan audit untuk lembaga keuangan Islam.

Tujuan tersebut dilaksanakan AAOIFI berdasarkan syariat Islam sebagai ajaran yang tersistem secara komprehensif bagi seluruh aspek kehidupan, sesuai dengan lingkungan institusi keuangan Islam yang telah berkembang. Kegiatan ini dimaksudkan untuk meningkatkan kepercayaan pada pengguna laporan keuangan pada informasi yang disajikan lembaga keuangan Islam, sehingga pengguna laporan keuangan tersebut dapat

Pelaporan akuntansi yang secara sistem di bank BTN Syariah menjadikan pencatatan akuntansinya baku dari perbankan pusat yaitu Bank Indonesia. Hal ini menjadikan bank syariah tidak dapat merepresentasikan sendiri laporan keuangannya yang betul-betul sesuai dengan konsep transaksi syariah.

Pencatatan akuntansi untuk pembiayaan *murabahah* KPR BTN iB dapat dituliskan dari sistem laporan keuangan bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya atas dasar pengakuan dan pengukurannya⁷ sebagai berikut.

- a. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai aset *murabahah* sebesar biaya perolehan
- b. Pada saat akad *murabahah*, yaitu dilakukannya penjualan kepada nasabah secara tangguh atau kredit atau pada saat realisasi, terjadilah piutang *murabahah* yang diakui sebesar biaya perolehan persediaan *murabahah* dan margin *murabahah* ditanggungkan
- c. Pada saat penerimaan angsuran nasabah, bank memperoleh keuntungan yang diakui saat penyerahan aset sebesar piutang *murabahah* dan pendapatan margin *murabahah*
- d. Harga rumah dari *developer* pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya bersifat tetap atau tidak bisa ditawar, sehingga pihak bank tidak memperoleh diskon pembelian rumah. Dengan demikian Bank

⁷ BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya, "Laporan Keuangan Pembiayaan KPR", Data Internal *Accounting and Reporting*, 2017, dan Rama Perdana (*Accounting and Reporting*) BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya, *Wawancara*, 11 Oktober 2017.

BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal diskon pembelian *murabahah*.

- e. Piutang *murabahah* diakhir periode diakui sebagai beban piutang tak tertagih sebesar realisasi nilai neto yaitu selisih saldo piutang dengan penyisihan kerugian piutang
- f. Pada saat pelunasan piutang *murabahah*, Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya tidak memberikan potongan pelunasan. Hal ini diberlakukan dengan pertimbangan keseimbangan kemampuan nasabah dalam membayar angsuran tiap jangka waktu pembayaran dan tidak terburu-buru melunasi karena tergiur dengan adanya potongan pelunasan. Dengan demikian, Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya tidak melakukan pencatatan potongan pelunasan piutang *murabahah*.
- g. Pada saat diberlakukannya denda *murabahah*, maka denda *murabahah* diakui sebagai bagian dana kebajikan.

Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*. Beban *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) hutang *murabahah*. Tiga pernyataan ini sebagaimana tertera pada PSAK No. 102 tentang *murabahah* pada paragraf 37, paragraf 38, paragraf 39.

Uang muka diberlakukan sebagai bukti komitmen pembelian sebelum kesepakatan akad. Uang muka yang diberlakukan sebesar 20% dari harga beli bank pada *developer*, kecuali bagi nasabah pegawai tetap yang memiliki gaji bulanan dan pembayaran angsuran dapat langsung mendebit gaji, maka uang muka yang diberlakukan hanya 10%. Uang muka yang diterima bank dari nasabah masuk sebagai kas bank.

Pengakuan akun laporan keuangan yang digunakan oleh bank BTN Syariah adalah *accrual basis*, yaitu proses pencatatan transaksi akuntansi yang dicatat pada saat terjadi, meskipun belum menerima ataupun mengeluarkan kas. Pada *accrual basis*, pendapatan dicatat pada saat terjadi penjualan meskipun kas belum diterima, sedangkan biaya dicatat pada saat biaya tersebut dipakai atau digunakan, meskipun belum mengeluarkan kas. Dengan demikian, pada metode *accrual basis* pendapatan dicatat pada saat terjadi penjualan, meskipun kas belum diterima.

Sedangkan untuk pendapatan bagi hasil bank BTN Syariah menggunakan pencatatan *cash basis*, yaitu proses pencatatan transaksi akuntansi yang dicatat pada saat menerima kas atau pada saat mengeluarkan kas. Pada *cash basis*, pendapatan dicatat pada saat menerima kas, sedangkan biaya dicatat pada saat mengeluarkan kas. Sebagai contoh, pada metode *cash basis* ini, pendapatan belum dicatat meskipun barang atau jasa sudah diberikan kepada *customer* atau pelanggan. Pendapatan baru akan dicatat pada saat pembeli atau pelanggan membayar sejumlah uang atau kas kepada pembeli.

antara nasabah dengan pihak bank sebagai pihak yang melakukan kerjasama kongsi (*shirkah*) sesuai dengan nisbah bagi hasil tiap pihak.

Nisbah bagi hasil untuk bank dianggap sebagai pendapatan keuntungan bank, sedangkan nisbah bagi hasil untuk nasabah dianggap sebagai pembayaran nasabah dalam membeli porsi kepemilikan bank. Dengan pembayaran porsi ini hingga pada saat jatuh tempo masa akad pembiayaan, porsi kepemilikan bank atas aset pembiayaan telah terbeli seluruhnya oleh nasabah, sehingga aset pembiayaannya sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan akad *musharakah mutanaqisah* (MMQ) di Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya merupakan pembiayaan yang bersifat konsumtif. Bank menyediakan pinjaman dana untuk pembelian rumah, apartemen, ruko atau rumah susun yang diperlukan oleh calon penerima kredit (pinjaman), untuk dibayar kembali pada saat jatuh tempo dengan cara diangsur (cicilan) dan batas maksimal angsuran selama 15 tahun. Pada saat akad, pembiayaan KPR diakui pada saat pencairannya sebesar pokok pembiayaan yang diberikan dan bagi hasil yang telah disepakati. Bagi hasil itu disebut dengan *margin* yang merupakan pendapatan bagi bank. Margin yang ditentukan dalam akad *musharakah mutanaqisah* setiap 2 tahun sekali akan dievaluasi sesuai dengan ketentuan Bank Muamalat dan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak (pihak bank dan nasabah).

- a. Pada saat realisasi (pencairan) pembiayaan *musharakah*, pembiayaan *musharakah*-non bank diakui sebagai pembiayaan dalam bentuk kas sebesar jumlah yang dibayarkan dan bebas PPA *musharakah* dan diakui sebagai bagian dari pembiayaan *musharakah*-non bank
- b. Pembayaran angsuran normal dilakukan atas dasar untuk pembiayaan *musharakah* menurun (pengembalian dana bank secara bertahap oleh nasabah) dinilai sebesar jumlah kas yang dibayarkan untuk usaha *musharakah*
- c. Pendapatan pembiayaan diakui sebesar bagian bank sesuai kesepakatan
- d. Pada saat akad berakhir, pembiayaan *musharakah* yang belum dibayar diakui sebagai piutang
- e. Perpindahan kepemilikan objek pembiayaan *musharakah mutanaqisih* dilakukan dengan cara penjualan setelah selesai masa akad. Selisih yang timbul antara harga jual dengan pembayaran pembiayaan diakui sebagai keuntungan atau kerugian sesuai kondisi harga objek pembiayaan saat berakhirnya akad.

Perhitungan akuntansi dengan akad *musharakah mutanaqisih* oleh Bank Muamalat menggunakan sistem perhitungan efektif.¹⁶ KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dengan menggunakan akad *musharakah mutanaqisih* pada Bank Muamalat menggunakan jenis *musharakah* menurun yaitu proses pembiayaan dilakukan dengan cara sewa beli. Objek pembiayaan

¹⁶ Perhitungan efektif adalah perhitungan *margin* yang sesuai dari sisa pinjaman yang sudah dicicil yang dibebankan kepada nasabah dan disesuaikan dari jumlah sisa pinjaman yang belum dibayarkan. Bersifat tidak tetap dalam tiap bulannya. (Adiwarman A. Karim, *Bank Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan Edisi ketiga*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006), 282.

(rumah) menjadi aset yang diinvestasikan secara bersama antara bank dan nasabah. Oleh karena pembiayaan MMQ ini bersifat kongsi, sehingga kepemilikan aset pun sebagian menjadi porsi kepemilikan bank dan sebagian lainnya menjadi porsi kepemilikan nasabah. Investasi dilakukan dengan menyewakan aset sebesar porsi kepemilikan bank kepada nasabah, sehingga nasabah pun membayar sewa aset porsi kepemilikan bank sekaligus mendapatkan hasil sewa dengan nilai yang disesuaikan sebesar bagian porsi kepemilikan nasabah. Agar aset rumah ini porsi sepenuhnya menjadi milik nasabah, maka hasil investasi aset yang menjadi hak nasabah digunakan untuk membayar pembiayaan aset (KPR) secara bertahap dari porsi kepemilikan bank. Dengan demikian, bank menerima tambahan dana pembayaran dari nasabah untuk pembiayaan KPR. Ketika dana pembayaran sudah dapat melunasi pembiayaan KPR aset yang *dishirkahkan*, maka aset tersebut beralih sepenuhnya menjadi milik nasabah.

a. Perlakuan Akuntansi Atas Modal Awal *Musharakah Mutanaqiṣh* (MMQ)

Ketika melakukan transaksi awal, BMI mengakui kepemilikan bersama berupa modal atau investasi berupa kas. Hal tersebut sesuai dengan yang dicantumkan dalam Fatwa DSN No 73 ketentuan pertama poin a yaitu “*musharakah mutanaqiṣh* adalah *musharakah* atau *shirkah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*sharik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya”. PSAK No. 106 paragraf 14 juga menyatakan bahwa “investasi

musharakah diakui pada saat penyerahan kas atau aset non kas untuk usaha *musharakah*”.

Pengakuan modal awal berupa kas tersebut ditunjang dengan perlakuan akuntansi yang dilakukan BMI dengan debet pembiayaan *musharakah* dan kredit rekening nasabah. Pencatatan akuntansi ini menunjukkan bahwa penyerahan kas sebagai modal awal transaksi *musharakah* diakui sebagai pembiayaan *musharakah*, meskipun dalam PSAK No. 106 tentang *musharakah* penyerahan kas atau aset non kas seharusnya diakui sebagai investasi *musharakah*.

b. Perlakuan Akuntansi dalam Proses Angsuran

Pembiayaan *musharakah mutanaqisih* merupakan bentuk *hybrid contract* dari akad *musharakah* dan *ijarah*. Akad *musharakah* diberlakukan karena dalam rangka memiliki sebuah rumah, nasabah sama-sama menyetorkan sebagian dana bersama bank syariah untuk pembelian rumah. Sedangkan akad *ijarah* diberlakukan karena agar porsi kepemilikan rumah sepenuhnya menjadi milik nasabah, nasabah diberlakukan sistem sewa rumah yang dibiayai bersama bank syariah. Oleh karena itu, perlakuan akuntansi yang terjadi selama proses mengangsur adalah pembayaran sewa.

Dalam proses mengangsur, nasabah diberikan nominal angsuran sebagai pembayaran sewa yang sudah termasuk pembiayaan *musharakah* dan pendapatan bagi hasil, sehingga dalam perlakuan akuntansi yang

dilakukan oleh BMI, pembayaran sewa tersebut diakui bank syariah sebagai bentuk pembelian porsi kepemilikan rumah bank oleh nasabah.

Ketika nasabah membayar sewa atas rumah tersebut, maka pembayaran dialokasikan kepada (i) pendapatan bagi hasil. Pendapatan bagi hasil ini adalah bentuk dari *margin* yang diinginkan oleh bank atas berlangsungnya akad MMQ tersebut. Pengalokasian selanjutnya adalah (ii) pembelian porsi bank. Nasabah mengangsur pelunasan atas pembayaran yang ditanggungkan oleh bank untuk membeli rumah secara *bershirkah* tersebut. Adanya nasabah yang *bershirkah* itu sendiri sebagai penyewa atas rumah yang sudah dibeli tersebut menyebabkan adanya keharusan untuk membayar *ujrah* atas sewa yang dilakukan nasabah.

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 yaitu debit rekening nasabah dan kredit pembiayaan *musharakah* dan pendapatan bagi hasil *musharakah*.

Dalam PSAK No 106 yang membahas tentang *musharakah* khususnya *musharakah mutanaqisah* proses mengangsur serta pembelian porsi kepemilikan disajikan pada paragraf ke 32 yang mengatur bahwa,

“bagian mitra pasif atas investasi *musharakah* 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 menetapkan ketiga poin ke-3 juga menyatakan bahwa, “dalam akad *musharakah mutanaqisah*, pihak pertama (*sharik*) wajib berjanji untuk menjual seluruh *hissh* (porsi atau bagian kepemilikan) secara bertahap dan pihak kedua (*sharik*) wajib membelinya”.

Perlakuan akuntansi dalam proses pengangsuran MMQ sudah sesuai dengan 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.

Namun, perlakuan akuntansi yang diatur dalam PSAK No. 106 yang mengatur MMQ masih belum detail dalam mengatur bagaimana perpindahan kepemilikan seperti yang diatur dalam PSAK No. 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 al-muntahiyah bi al-tamlik* dengan cara: (d) pembelian secara bertahap, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar”. Hal ini membuktikan perlunya peraturan akuntansi tersendiri untuk akad *musharakah mutanaqisah* agar

lebih jelas dan detail dalam melakukan standar akuntansinya, karena hingga dikeluarkannya SAK Syariah tahun 2017 yang tertera hanyalah standar akuntansi *musharakah*, bukan *musharakah mutanaqisih*. Padahal *musharakah mutanaqisih* merupakan transaksi bentuk *hybrid contract* yang tersusun dari akad *musharakah* dan *ijarah* yang diatur pada PSAK 106 tentang *musharakah* 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 *musharakah* yang belum dikembalikan oleh mitra aktif (nasabah) diakui sebagai piutang”. Artinya ketika masa angsuran pembiayaan MMQ berakhir dan nasabah belum melunasi angsuran sepenuhnya, maka sisa angsuran nasabah yang belum dibayar diakui sebagai piutang.

Namun jika hingga berakhirnya akad berjalan secara wajar (tidak ada pelunasan dipercepat) yang berarti BMI tidak memiliki piutang atas nasabah, maka pada akhir akad rumah yang dibiayai bersama nasabah hak kepemilikannya telah dimiliki penuh oleh nasabah, karena nasabah telah mengangsur pembelian porsi kepemilikan rumah dari bank. Hal ini telah sesuai dengan fatwa DSN No 73 ketentuan ketiga poin ke-5 yang berbunyi, “setelah selesai pelunasan penjualan, seluruh *hisah* (porsi atau bagian kepemilikan) Lembaga Keuangan Syariah beralih kepada *sharik* lainnya (nasabah)”.

2. Pembiayaan KPR Griya iB Hasanah di Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya

Produk pembiayaan KPR BNI Syariah (Griya iB Hasanah) merupakan produk untuk pembiayaan pembelian, pembangunan, maupun renovasi bangunan yang dapat berupa rumah tinggal, rumah susun, rumah toko, apartemen, atau sejenisnya. Pembiayaan ini juga melayani untuk pembelian tanah kavling atau rumah inden. Akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Griya iB Hasanah adalah akad *murabahah*. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya melakukan dua peran sekaligus dalam penyaluran pembiayaan *murabahah*, yaitu berperan sebagai penjual dan sebagai pembeli atau sering disebut dengan sistem *murabahah* paralel.

Pembiayaan Griya iB Hasanah di BNI Syariah memiliki keunggulan antara lain:

- a. Cepat dalam proses dan mudah dalam persyaratan sesuai syariah
- b. Plafon pembiayaan dapat mencapai Rp 5 Milyar
- c. Pembiayaan dilaksanakan dalam jangka waktu yang berbeda, yaitu:
 - 1) Pembiayaan umum hingga 15 tahun kecuali
 - 2) Pembiayaan tanah kavling hingga 10 tahun
 - 3) Pembiayaan oleh nasabah pegawai dengan gaji tetap hingga 20 tahun
 - 4) Penyesuaian kemampuan nasabah
- d. Ringan uang muka
- e. Angsuran tetap tidak berubah sampai lunas.

keuntungan dihitung dari margin dikurangi biaya pembelian aset *murabahah*

- f. Potongan pelunasan tidak dilakukan oleh bank BNI Syariah
- g. Denda keterlambatan pembayaran pembiayaan tidak diberlakukan oleh bank BNI Syariah pada nasabahnya

Perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* di bank BNI Syariah tersebut jika disesuaikan dengan PSAK 102 tentang akuntansi *murabahah* maka akan terlihat sebagai berikut:

- a. Saat penerimaan uang muka

Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya mendapatkan *urbun* sebagai uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*, sedangkan perlakuan akuntansi menurut PSAK 102 pengakuan *urbun* sebagai uang muka pembelian dengan jumlah sebagaimana penerimaan bank. Jika transaksi *murabahah* dilaksanakan maka *urbun* diakui sebagai pembayaran piutang (bagian dari angsuran pembelian). Dalam hal ini dapat dikatakan pencatatan yang dilakukan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya pada saat penerimaan *urbun* telah sesuai dengan PSAK No. 102.

- b. Diskon pembelian aset

Jika Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya mendapatkan potongan dari *developer*, maka potongan itu hak nasabah. Apabila potongan itu terjadi setelah akad, maka pembagian potongan dilakukan berdasarkan perjanjian yang ditulis dalam akad, sedangkan perlakuan

akuntansi menurut PSAK 102 jika penjual mendapat diskon sebelum akad, maka diskon itu hak nasabah. Apabila diskon itu terjadi setelah akad, maka pembagian potongan dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Namun apabila dalam akad tidak mengatur tentang diskon, maka diskon pembelian aset menjadi keuntungan bank. Dalam hal ini dapat dikatakan pencatatan yang dilakukan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya pada potongan aset *murabahah* telah sesuai dengan PSAK No. 102.

c. Saat pembayaran angsuran dan pengakuan pendapatan

Perlakuan akuntansi pada Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya pada saat piutang *murabahah* dicatat sebesar harga pokok ditambah dengan harga *margin* yang merupakan selisih antara harga jual dengan nilai persediaan atau harga pokok, sedangkan perlakuan akuntansi menurut PSAK 102 piutang *murabahah* diakui sebesar harga perolehan ditambah *margin* yang disepakati. Dalam hal ini pencatatan yang dilakukan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya pada piutang *murabahah* belum sepenuhnya sesuai dilihat dari penetapan *margin* dengan PSAK No. 102.

d. Saat keterlambatan angsuran

Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya tidak memberlakukan denda pada nasabah yang tidak membayar angsurannya tepat waktu sesuai akad. Padahal menurut PSAK 102 jika nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad akan dikenakan

denda yang dalam laporan keuangan masuk dalam dana kebajikan. Dalam hal ini dapat dikatakan pencatatan yang dilakukan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya pada piutang *murabahah* belum sesuai dengan PSAK No. 102.

e. Saat pelunasan angsuran lebih awal

Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya tidak memberikan potongan *margin* apabila dalam jangka waktu angsuran tersebut nasabah melakukan pelunasan atau percepatan pelunasan pembayaran angsuran. Padahal menurut PSAK 102 bank syariah harus memberi potongan *margin* atas percepatan pelunasan pembayaran angsuran. Potongan *margin* tersebut diakui sebagai pengurangan keuntungan *murabahah*. Dalam hal ini dapat dikatakan pencatatan yang dilakukan Bank BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya atas potongan *margin* terhadap percepatan pelunasan pembayaran angsuran belum sesuai dengan PSAK No. 102.

f. Saat pelunasan angsuran tepat waktu

Menurut PSAK 102 pada akhir periode laporan keuangan *murabahah*, pencatatan akuntansi piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih (pembiayaan pokok ditambah *margin*) yang dihitung dari saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang. Adanya penyisihan kerugian piutang dikarenakan bank syariah telah menetapkan prosentase kerugian pada piutang apabila nasabah tidak membayar angsuran tepat waktu maupun pelunasan angsuran lebih cepat. Hal ini dilakukan pula

Bank syariah melakukan perjanjian dengan *developer* dengan akad *istisna'*, yaitu bank syariah memesan rumah pada *developer* yang harus dibangun terlebih dahulu (sebagaimana yang dipesan nasabah) dengan pembayaran bertahap yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari *developer* kepada bank.

Dalam rangka memenuhi pengajuan pembiayaan KPR nasabah, bank syariah menawarkan pembiayaan KPR dengan tiga macam akad; akad *murabahah*, *istisna'*, *ijarah muntahiyah bi al-tamlik*, dan *musyarakah mutanaqishah*.

Proses pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* yaitu bank syariah menjual rumah yang telah dibelinya dari *developer* sebesar harga pokok/asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama kepada nasabah KPR Syariah secara tangguh/angsuran. Kemudian nasabah membeli kepada bank syariah secara angsuran.

Proses pembiayaan KPR menggunakan akad *istisna'* yaitu; (1) Nasabah memesan rumah kepada bank dengan kriteria tertentu yang telah ditentukan, (2) Bank membeli rumah kepada *developer* perumahan (selaku *supplier*) sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan oleh nasabah, (3) Bank menjual barang kepada nasabah (tetapi penyerahan barangnya pada akhir pembiayaan) dan nasabah membayar dengan cara mengangsur.

Proses pembiayaan KPR menggunakan akad *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* yaitu bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Bank menyewakan rumah kepada nasabah dengan harga sewa dan jangka waktu yang disepakati. Nasabah membayar harga sewa rumah setiap bulan diakhiri dengan membeli rumah pada harga yang disepakati diakhir masa sewa.

Proses pembiayaan KPR menggunakan akad *musyarakah mutanaqisih* yaitu; (1) Nasabah melakukan identifikasi serta memilih rumah yang diinginkan, (2) Nasabah bersama-sama dengan bank melakukan kerjasama kemitraan kepemilikan rumah, sehingga bank dan konsumen sama-sama memiliki rumah sesuai dengan proporsi investasi yang dikeluarkan, (3) Nasabah membayar biaya sewa per bulan dan dibayarkan ke bank sesuai dengan proporsi kepemilikan, (4) Nasabah pun melakukan pembayaran kepada bank atas kepemilikan atas rumah yang masih dimiliki oleh bank.

Meskipun ada empat macam akad yang dapat digunakan dalam pembiayaan KPR di bank syariah, namun berdasarkan penelitian yang peneliti lakukan di BTN Syariah, Bank Muamalat Indonesia, dan BNI Syariah, akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR hanyalah *murabahah* dan *musyarakah mutanaqisih*. Dengan demikian, analisis akuntansi syariah *hybrid contract* pada pembiayaan KPR di bank syariah pada penelitian ini pun meliputi dua akad tersebut.

A. Implementasi Transaksi *Hybrid Contract* di Perbankan Syariah

Produk KPR yang ada pada perbankan syariah pada dasarnya berbeda dengan KPR yang ada di perbankan konvensional. Perbedaan ini dapat terjadi karena terdapat perbedaan prinsip antara perbankan syariah dengan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah biasa dikenal konsep berbasis bagi hasil dan juga perdagangan. Sedangkan dalam perbankan konvensional dikenal sistem yang berbasis bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama

KPR Syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya tidak adanya pemberlakuan sistem kredit, seperti yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murabahah* yang berbasis margin dan *musharakah mutanaqisah* yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan. Dua akad atau lebih yang dipakai bank syariah dalam pembiayaan KPR tersebut merupakan bentuk transaksi *hybrid contract*. Transaksi *hybrid contract* secara makna merupakan transaksi yang menggunakan dua akad atau lebih dalam satu transaksi.

Penelitian ini sependapat dengan Isfandiar (2013), Arbouna (2007), dan Jamaludin (2017) terkait implementasi *hybrid contract* di perbankan syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah oleh bank syariah memang menggunakan dua macam akad *hybrid contract*, akad *murabahah bi al-wakalah* dan *musharakah mutanaqisah*. Akad *musharakah mutanaqisah* menurut Isfandiar termasuk *al-uqud al-murakkabah al-mutajawisah* (akad sejenis), yaitu akad-akad yang dihimpun dalam satu akad yang tidak mempengaruhi dalam hukum dan akibat hukum masing-masing akad.¹ Adanya *hybrid contract* menurut Jamaluddin dilihat dari tipologi *istinbat* hukum madzhab Hanafi adalah *al-mukharaj min al-maza'iq/hillah*, yaitu jalan keluar menuju kemaslahatan untuk menghindari *riba*.²

¹ Ali Amin Isfandiar, "Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Penelitian*, Vol. 10, No. 2 (November, 2013), 227.

² Ijang Jamaludin, "Hybrid Contract According to Sharia Economic Law", *Islamic Institute Journal*, Vol. 7, No. 5 (Juni, 2017), 11.

Penelitian Arbouna menegaskan secara hukum *hybrid contract* ini diperbolehkan untuk memenuhi keuntungan finansial yang diinginkan sejauh masing-masing *hybrid contract* memenuhi persyaratan kontrak yang valid. Implementasi *hybrid contract* harus dipastikan mempertahankan prinsip syariah, tidak boleh bertentangan dengan sumber eksplisit hukum Islam atau melibatkan kejadian kontrak yang tidak diizinkan, seperti *gharar*, *riba*, dan *maysir*. Dengan demikian, direkomendasikan agar Dewan Pengawas Syariah dilibatkan sejak dimulainya kombinasi kontrak untuk mengembangkan produk tertentu guna menghindari kemungkinan penolakan oleh para ilmuwan syariah atas produk tersebut setelah melalui proses musyawarah.³

Penelitian Isfandiar dan Jamaludin hanya membahas *hybrid contract* dalam ranah hukum dan penerapannya pada transaksi bank syariah, serta tidak menjelaskan alasan bank syariah menggunakan akad pembiayaan KPR antara *murabahah bi al-wakalah* dengan *musharakah mutanaqisah*. Penelitian yang peneliti lakukan ini mengembangkan penelitian Arbouna dengan menambah pembahasan pencatatan akuntansi syariah pada transaksi *hybrid contract* di bank syariah dengan tujuan memperjelas pencatatan laporan keuangan agar tidak diragukan kejelasan transaksi *hybrid contract*.

³ Mohammed Burhan Arbouna, "The Combination of Contracts in Shariah: A Possible Mechanism for Product Development in Islamic Banking and Finance", *Thunderbird International Business Review*, Vol. 49, No. 3 (Juni, 2007), 341.

B. Sistem Akuntansi dalam Transaksi *Hybrid Contract*

1. Sistem Akuntansi Transaksi *Hybrid Contract Murabahah bi al-wakalah*

Pembiayaan pembelian rumah (KPR) di bank syariah diantaranya menggunakan akad *murabahah bi al-wakalah*. Akad *murabahah* ini dijalankan dengan memenuhi rukun yang salah satunya barang yang diperjualbelikan adalah milik penjual sepenuhnya. Dalam hal ini berarti ketika nasabah ingin membeli rumah melalui bank, maka rumah yang akan dibeli nasabah terlebih dahulu harus dimiliki bank. Namun, pada praktiknya, kadang bank syariah tidak membeli secara langsung barang yang diinginkan oleh nasabah. Bank syariah mewakilkan pihak lain untuk membeli barang, sehingga bank syariah hanya menyediakan dana. Wakil yang ditunjuk untuk pembelian barang adalah pihak ketiga atau nasabah pemesan barang. Transaksi bank syariah mewakilkan pembelian barang kepada pihak ketiga atau nasabah pemesan disebut dengan akad *wakalah*.

Pada saat pengajuan pembiayaan KPR nasabah pada bank syariah disetujui, berdasarkan analisis kemampuan membayar nasabah, dan nasabah dipanggil oleh bank untuk menandatangani akad. Pada saat seperti inilah terjadinya akad *wakalah* bersamaan dengan akad *murabahah*. Hal tersebut disebabkan ada dua akad di sini, maka penandatanganan akad pun dilakukan dua kali. Penandatanganan akad pertama adalah penandatanganan akad penunjang berupa akad *wakalah* antara bank dengan nasabah untuk mewakili bank dalam membeli rumah kepada pihak penjual. Selanjutnya penandatanganan akta jual beli antara nasabah

(sebagai wakil bank) dengan penjual yaitu akad *murabahah* pertama dengan sistem pembayaran *naqdan* (tunai). Pada proses ini nasabah juga dibebani beberapa biaya administrasi dan asuransi.

Sistem akuntansi yang diberlakukan bank syariah dalam pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* berdasarkan kesesuaian dengan PSAK No. 102 tentang pembiayaan *murabahah* adalah:

a. Pengakuan dan Pengukuran

Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Hal ini telah sesuai dengan PSAK No. 102. Pengakuan uang muka *murabahah* juga telah sesuai dengan PSAK No. 102 bahwa yang diakui uang muka (*down payment*) pembelian adalah uang muka *murabahah* (*urbun*) yang jumlahnya sebagaimana jumlah yang diterima. Pada saat terjadi akad *murabahah* dan aktiva *murabahah* jadi dibeli telah sesuai dengan PSAK No. 102, bahwa uang muka diakui sebagai pembayaran piutang tidak sebagai pembayar angsuran.

Pada saat penerimaan angsuran dari nasabah (pokok dan margin), bank menggunakan pengakuan pendapatan *cash basis*, yaitu pendapatan baru diakui pada saat kas benar-benar diterima, maka pembayaran angsuran pertama oleh nasabah yang diterima akan dicatat. Perbandingan pada penerapan akuntansi saat membayar angsuran telah sesuai dengan PSAK 102.

Pengakuan pendapatan *margin* yang diperoleh bagi pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan dasar kas (*cash basis*) yang besar jumlah pendapatan *margin* diakui proporsional sebesar dana kas yang dapat diterima dari kewajiban pembiayaan *murabahah*. Artinya bahwa pendapatan dari transaksi *murabahah* ini baru dapat diukur dan diakui setelah nasabah memenuhi angsuran kewajibannya sesuai dengan akad yang disepakati. Pada transaksi *murabahah* ini yang menjadi pendapatan bank tidak hanya dari keuntungan (*margin*) atas barang yang dijual tetapi juga berasal dari jasa (*fee based income*) dan biaya administrasi yang diwajibkan oleh bank.

Keuntungan *murabahah* diakui dengan dua cara, yaitu; (1) jika dibayar tunai atau tangguh kurang dari satu tahun, maka pengakuan keuntungannya pada saat barang diserahkan, (2) jika dibayar tangguh lebih dari satu tahun, maka pengakuan keuntungannya pada setiap pembayaran kewajiban selama akad berlangsung dengan tetap memperhitungkan risiko dan realisasi keuntungannya.

Adakalanya, pembeli atau nasabah dapat melunasi pembiayaannya lebih cepat dari jangka waktu yang disepakati di awal akad. Dalam kasus ini berarti nasabah mendapatkan potongan pelunasan piutang *murabahah*, sedangkan bank justru keuntungan *murabahahnya* berkurang (diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*). Namun, apabila nasabah tidak membayar kewajiban pembiayaannya secara tepat waktu sebagaimana yang telah ditetapkan

kepemilikan aset *murabahah* oleh bank. Padahal sebelum aset menjadi milik bank (yang diwakili nasabah) terdapat akad *wakalah*. Terjadinya akad *wakalah* ini tidak dilakukan pencatatan secara akuntansi, sehingga apabila hanya melihat catatan akuntansi suatu bank, tidak akan terlihat jelas sebuah transaksi dengan akad *murabahah bi al-wakalah*.

Dalam hal pencatatan laporan keuangan dalam transaksi *hybrid contract* seperti *murabahah bi al-wakalah*, penelitian ini setuju dengan penelitian Puspitasari (2015). Puspitasari menganalisis praktek *hybrid contract* di lembaga keuangan asuransi syariah, sedangkan penelitian ini di perbankan syariah. Puspitasari menyatakan bahwa pada dasarnya pembayaran premi mengandung dua dana, dana *tabarru'* dan dana *tijarah* atau *wakalah bi al-ujrah*. Dana ini harus dicatat terpisah karena tujuan dua dana tersebut dalam alokasinya berbeda.⁴ Perbankan syariah memiliki akad *murabahah bi al-wakalah* yang pencatatan akuntansinya tercatat menjadi satu. Padahal akad tersebut terdiri dari dua kegiatan, yaitu proses *wakalah* dan proses *murabahah*. Seharusnya pencatatan akuntansi ditunjukkan pencatatan yang menyatakan proses *wakalah* dan pencatatan yang menyatakan proses *murabahah*.

Konsep akuntansi syariah harus memelihara suatu sistem informasi yang disajikan secara objektif dan bukti transaksi juga harus ditunjukkan secara objektif, sehingga semua pihak yang melihat dan memiliki persepsi

⁴ Novi Puspitasari, "Hybrid Contract And Funds Efficiency Management Of Islamic General Insurance Company: Study In Indonesia", *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol. 211 (November, 2015), 260.

Oleh karena itu, dalam kasus pembiayaan dengan akad *murabahah* *bi al-wakalah* di bank syariah, penulis memberikan gambaran pencatatan akuntansi di awal transaksi saat dilakukannya akad *wakalah* sebagai berikut.

- a. Pada saat penandatanganan akad pertama yaitu bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli yang dia inginkan kepada pihak penjual, dalam hal ini menunjukkan adanya proses *wakalah*, maka perlu dilakukan pencatatan akuntansi dengan mendebet piutang *wakalah* dan mengkredit kas. Pencatatan akuntansi ini menyebutkan nominal rupiah sejumlah harga rumah yang diinginkan nasabah. Bank mewakilkan kepada nasabah dengan membawa sejumlah uang untuk membeli rumah kepada penjual.
- b. Pada saat penandatanganan akta jual beli antara nasabah (sebagai wakil bank) dengan penjual yaitu akad *murabahah* pertama dengan sistem pembayaran *naqdan* (tunai). Pencatatan akuntansinya dapat dilakukan dengan mendebet persediaan *murabahah* dan mengkredit piutang *wakalah*. Pada proses ini pencatatan akuntansi menunjukkan aset (rumah) sudah menjadi milik bank syariah, sehingga bank sudah memenuhi rukun jual beli dengan nasabah dengan akad *murabahah*.
- c. Setelah bank telah memenuhi rukun jual beli, maka ditransaksikan akad *murabahah* dengan nasabah yang dapat dicatat secara akuntansi debet piutang *murabahah* – rumah dan kredit margin ditangguhkan dan persediaan *murabahah*.

2. Sistem Akuntansi Transaksi *Hybrid Contract Musharakah Mutanaqisih*

Sistem akuntansi atas transaksi pembiayaan *musharakah* yang terjadi di Bank Muamalat yang sesuai PSAK No. 106 yaitu bank syariah bertindak sebagai mitra pasif dari pembiayaan *musharakah*. Hal ini tercatat sebagai berikut:

a. Pengakuan

Investasi *musharakah* yang disepakati antara bank dengan nasabah diakui pihak bank pada saat pembayaran kas sebagaimana pada paragraf 27 PSAK No. 106. Dalam rangka akad *musharakah* ada biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh debitur untuk menentukan kelayakan akad tersebut dan tidak dapat diakui sebagai bagian dari pembiayaan *musharakah* kecuali ada persetujuan dari seluruh mitra sebagaimana pada paragraf 30 PSAK No. 106. Laba masing-masing pihak ditentukan dengan kesepakatan bersama berdasarkan nisbah bagi hasil yang disetujui pada awal akad. Bank menerima pendapatan dari nasabah maka bank langsung mengakui laba pada periode tersebut sebagaimana pada paragraf 34 PSAK No. 106. Pencatatan atas bagian bank yang belum diterima setelah akad berakhir diakui sebagai piutang sebagaimana pada paragraf 33 PSAK No. 106.

b. Pengukuran

Bank mengukur pembiayaan *musharakah* dalam bentuk kas atau uang tunai dan dinilai sebesar uang yang dibayarkan kepada nasabah sebagaimana pada paragraf 28 PSAK No. 106. Pengembalian dana bank

jelas bagian-bagian kepemilikan aset pembiayaan rumah antara bank syariah dan nasabah selama masa angsuran hingga akhir akad.

Dalam pembiayaan *musharakah mutanaqisah*, bank syariah lebih memilih kas sebagai kepemilikan bersama. Jika kas yang dipilih sebagai modal yang *dishirkahkan*, 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 dan belum bisa menjelaskan atau memaparkan akad yang sebenarnya terjadi dengan perlakuan akuntansi yang ada.

Dalam analisis penyajian di atas, masih terdapat kerancuan ketika kepemilikan bersama antara bank dan nasabah 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 *shirkah* bersama yang kepemilikan akan berada seutuhnya pada salah satu pihak yang *bershirkah* tersebut.

Musharakah mutanaqisah (kemitraan yang menurun) ketika digunakan dalam pembiayaan aset, hanya memfasilitasi kepemilikan bersama atas aset tersebut sementara memungkinkan satu mitra untuk mendapatkan dari yang lain, dalam bentuk sewa dan penjualan. Oleh karena itu, meskipun menghasilkan beberapa keuntungan bagi mitra klien maupun bank, itu mungkin tidak dianggap sebagai metode yang

mutanaqisah berarti nasabah juga memiliki dana yang dikongsiikan bersama bank untuk pembelian rumah. Nasabah seperti ini cenderung mengambil rumah dengan type di atas 36 dan tujuannya tidak semata-mata sebagai tempat tinggal utama, melainkan sebagai investasi karena nasabah tersebut dikatakan mampu untuk membeli rumah lagi. Oleh karena itu berarti akad *musharakah mutanaqisah* lebih cocok untuk pembiayaan KPR rumah nasabah di atas type 36.

Berdasarkan hasil penelitian, bank syariah belum melakukan pencatatan akuntansi pada transaksi *hybrid contract* yang tepat. Pada transaksi yang menggunakan akad *murabahah bi al-wakalah* yang sebenarnya terdiri dari akad *murabahah* dan *wakalah*, dua akad tersebut memang diproses sendiri-sendiri. Namun dalam pencatatan akuntansinya, yang terlihat hanya proses *murabahah* saja. Sedangkan pada transaksi yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) pun yang tercatat hanya proses *syirkah* saja, padahal akad MMQ tersusun akad *syirkah* dan *ijarah*.

Menurut penulis, agar tercipta sistem akuntansi yang akuntabel dan jelas bahwa *hybrid contract* merupakan transaksi yang tersusun atas dua akad atau lebih, maka pencatatan akuntansinya pun harus terdiri dari masing-masing akad yang menyusunnya sesuai dengan PSAK. Pencatatan akuntansi yang dilakukan bank syariah pada akad MMQ belum detail dalam mengatur bagaimana perpindahan kepemilikan seperti yang diatur dalam PSAK No. 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 al-muntahiyah bi al-tamlik* dengan cara: (d) pembelian secara bertahap, maka penyewa mengakui aset sebesar nilai wajar”. Dengan demikian, seharusnya akad *musharakah mutanaqisah* yang merupakan transaksi bentuk *hybrid contract* yang tersusun dari akad *musharakah* dan *ijarah* dicatat secara akuntansi masing-masing berdasar pada PSAK 106 tentang *musharakah* dan PSAK 107 tentang *ijarah*.

Dua contoh transaksi *hybrid contract* untuk pembiayaan KPR memang tidak tertulis dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Syariah tersendiri untuk transaksi *hybrid contract*. PSAK hanya menyebutkan standar akuntansi untuk masing-masing akad yang tersusun dalam transaksi *hybrid contract*. Hal ini menunjukkan bahwa *hybrid contract* tidak dapat dikatakan sebagai transaksi yang akadnya tercampur. *Hybrid contract* sebagai suatu transaksi yang tersusun oleh dua akad atau lebih secara akuntansi dicatat sendiri-sendiri dari setiap akad yang menyusunnya.

Dengan demikian, penelitian ini menemukan konsep baru berupa *one composed system* pada *hybrid contract*. Konsep ini merupakan pengembangan dari pendapat Muhammad bin Abdullah al-‘Imrani dalam tulisannya *al-uqud al-‘ududiyah* bahwa *hybrid contract* merupakan akad yang tersusun. Penelitian ini membahas *hybrid contract* secara akuntansi dan dalam pencatatan akuntansi *hybrid contract* dianggap sebagai akad yang tersusun adalah tepat. Penelitian ini menolak pendapat dari Nazih Hammad dalam tulisannya *al-uqud al-murakkabah* yang menyatakan *hybrid contract* adalah akad yang digabung atau dicampur. *Hybrid contract* yang pada dasarnya mengandung

praktik dan pemantauan ketat terhadap bank-bank Islam dalam menerapkan standar pelaporan keuangan yang menyiratkan praktik fatwa.¹⁰

Dengan adanya konsep *one composed system*, bank syariah dapat menetapkan transaksi *hybrid contract* yang tepat pada suatu tujuan transaksi keuangan. Satu transaksi hanya diberlakukan satu *hybrid contract*, kecuali dengan kondisi transaksi keuangan yang berbeda atau berubah dari transaksi yang sebelumnya. Seperti halnya pada pembiayaan KPR, bank syariah memberlakukan akad *murabahah bi al-wakalah*, kemudian karena adanya pengajuan *take over*, pembiayaan KPR tersebut didukung oleh akad *musharakah mutanaqisih*.

Hybrid contract merupakan konsep *One Composed System*, yaitu sebuah konsep satu susunan yang tersistem. Meskipun terdiri lebih dari satu akad, ia tersusun dan tersistem. Tersusun artinya dua akad atau lebih yang diimplementasikan dalam suatu produk perbankan tidaklah tumpang tindih. Masing-masing akad tetap dapat dipenuhi rukun dan syaratnya yang sesuai, sehingga ketika dilakukan pencatatan, dapat terlihat dengan jelas susunan *hybrid contract* tersebut. Dengan demikian, maka *hybrid contract* dapat diterapkan dalam sebuah sistem transaksi yang transparan dan akuntabel.

One composed system menjadi sebuah pemahaman konsep *hybrid contract* dalam keilmuan ekonomi syariah. *One composed system* memperjelas produk yang bersifat *hybrid contract* tidaklah tumpang tindih dari akad-akad

¹⁰ Murniati Mukhlisin, et. al., "The Need for Shariah Harmonization in Financial Reporting Standardization: The Case of Indonesia", *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, Vol. 8, No. 4 (Juni, 2015), 455.

Surat Hud ayat 1 tersebut menunjukkan bahwa apa yang dikatakan Allah s.w.t. termaktub dalam suatu kitab al-qur'an yang tersusun rapi dan dengan penjelasan yang terperinci. Artinya, seluruh ayat al-qur'an yang jumlahnya ribuan tidaklah tumpah tindih pengertiannya, tetapi semuanya tersusun rapi yang bertujuan pada satu sumber yaitu Allah s.w.t.

Konsep *hybrid contract* lahir sebagai respon akibat ketidakmampuan bentuk satu akad dalam merespon perkembangan transaksi keuangan kontemporer. Oleh karena itu, para ahli fiqh kontemporer menciptakan suatu konsep dalam merespon kepentingan transaksi keuangan kontemporer yaitu *hybrid contract*. *Hybrid contract* (akad *murakkab*) adalah suatu akad dari dua akad atau lebih yang disepakati dua pihak dengan ketentuan hukum yang menyatu dalam satu akad.

Harus dicatat bahwa produk atau instrumen yang dirancang berdasarkan satu kontrak tidak menimbulkan kompleksitas hukum. Alasannya adalah bahwa dalam beroperasi berdasarkan kontrak tunggal atau soliter, setiap kontrak akan memiliki prinsip independen dan kriteria, tujuan, dan kewajiban yang terpisah. Namun, jika sejumlah kontrak digabungkan dalam satu transaksi untuk membentuk hasil tunggal, maka masalah kepatuhan Syariah menimbulkan ketentuan sendiri. Untuk ketentuan ini, para ahli hukum menyatakan sejumlah parameter dan kriteria yang dapat membantu seseorang

tidak perlu mengambil sendiri barangnya, melainkan diwakilkan kepada nasabah. Oleh karena itu, bentuk *hybrid contract* seperti ini tersusun atas akad *wakabah* terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan akad *murabahah*. Jika kedua akad ini rukun dan syaratnya terpenuhi, maka dapat dikatakan sah dalam syariat Islam. Begitu juga dengan transaksi *hybrid contract musharakah mutanaqisah* yang tersusun atas akad *shirkah* dengan akad *ijarah*. Perbedaannya adalah dalam *shirkah* ini masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dalam pemenuhan suatu kebutuhan.

C. Pengembangan Akuntansi Syariah Pada Transaksi *Hybrid Contract* di Perbankan Syariah

Industri keuangan Islam membutuhkan seperangkat standar akuntansi yang paling sesuai untuk diselaraskan karena sifat dan aktivitas bank syariah dan lembaga keuangan yang berbeda. Transaksi yang mengandung *hybrid contract* sudah lazim digunakan dalam produk yang ditawarkan bank syariah. Diantara produk *hybrid contract* bank syariah adalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah.

Dalam memberikan layanan produk KPR, bank syariah memang memberikan pilihan dua akad *hybrid contract* yaitu akad *murabahah bi al-wakabah* dan *musharakah mutanaqisah*. Dalam akad *murabahah bi al-wakabah*, bank membelikan terlebih dahulu rumah yang nasabah inginkan. Setelah itu nasabah akan membayar angsuran setiap bulannya kepada bank sesuai dengan nominal yang telah disepakati. Sedangkan akad *musharakah mutanaqisah*

Hadis ini menyatakan larangan dua jual beli dalam satu transaksi. Dalam transaksi *murabahah* ketika nasabah telah melakukan *murabahah* atas pembelian rumah, kemudian di tengah masa angsuran ia tidak mampu melanjutkan pembayaran, nasabah dapat mengalihkan *murabahah* dengan bank lain. Pengalihan pembiayaan di bank lain pada transaksi yang sama disebut *take over*. Pada dasarnya nasabah melakukan kegiatan jual beli yang sama antara bank sebelumnya dan bank yang memberikan fasilitas *take over*, sehingga nasabah dan bank kedua tidak boleh sama-sama melakukan akad jual beli lagi atas jual beli antara nasabah dengan bank pertama berdasarkan hadis tersebut di atas. Pembiayaan *take over* dibolehkan asalkan dengan akad yang berbeda, seperti menggunakan akad *musharakah mutanaqisah* (MMQ). Akad MMQ dimaksudkan bukan lagi semata-mata untuk jual beli barang, melainkan dimaksudkan untuk pembiayaan investasi dengan sifat kerja sama (*shirkah*).

Pembiayaan *take over* merupakan pengalihan pembiayaan yang disebabkan adanya kemacetan pembayaran kewajiban nasabah. Pengalihan pembiayaan ini jika pada sebelum dialihkan menggunakan akad *murabahah*, maka ketika dialihkan tidak boleh menggunakan akad *murabahah* lagi. Oleh karena itu, pembiayaan *take over* menggunakan akad *musharakah mutanaqisah*. Penggunaan akad *musharakah mutanaqisah* juga menjadi konversi akad atas akad *murabahah* pada pembiayaan bermasalah atau macet. Ketika nasabah yang sebelumnya melakukan pembiayaan KPR menggunakan akad *murabahah* dan di tengah masa pembayaran kewajiban tidak mampu melanjutkan, maka bank syariah melakukan restrukturisasi dengan cara

konversi akad *murabahah* ke akad *musyarakah*. Dengan demikian, akad *musharakah mutanaqisah* lazimnya digunakan bank syariah ketika pembiayaan *murabahah* mengalami kemacetan pembayaran kewajiban oleh nasabah.

Pada prakteknya, pembiayaan *take over* maupun pembiayaan konversi akad ke *musharakah mutanaqisah* yang disebabkan pembiayaan *murabahah* yang bermasalah atau macet, pencatatan akuntansinya dilakukan dengan menutup buku (mengakhiri) pembiayaan *murabahah* untuk kemudian memulai pencatatan akuntansi baru untuk pembiayaan dengan akad *musharakah mutanaqisah*. Namun, jika melihat aturan akuntansi perbankan syariah belum dirumuskan pedoman atau standar akuntansi ketika terjadinya pengalihan akad baik dari proses *take over* maupun restrukturisasi pembiayaan bermasalah dengan cara konversi akad.

Di Indonesia standar akuntansi yang berlaku untuk perbankan syariah adalah Standar Akuntansi Keuangan (SAK), Pernyataan Standar Akuntansi Syariah (PSAK), dan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI). Dalam landasan operasional, kedudukan PAPSI lebih tinggi jika dibandingkan dengan PSAK. Penerbitan PAPSI diharapkan dapat terjadi peningkatan transparansi kondisi keuangan dan laporan keuangan yang relevan, komprehensif, andal, dan dapat diperbandingkan. PAPSI terbaru adalah yang diterbitkan pada tahun 2013 mencakup penjelasan tentang laporan keuangan secara umum (mencakup kerangka dasar, komponen dan keterbatasan laporan keuangan).

Ayat tersebut dapat menjadi pegangan bagi bank syariah dalam menghadapi pembiayaan bermasalah. Bank syariah memberikan kelonggaran pada nasabah yang kesulitan membayar pembiayaan berupa restrukturisasi dengan cara konversi akad. Pada pembiayaan *murabahah* yang besaran cicilannya bersifat *flat* ternyata memberatkan nasabah, maka dapat dikonversi ke pembiayaan *musharakah* yang besaran cicilannya (bagi hasilnya) dapat dibayarkan sesuai hasil usaha yang diperoleh nasabah. Fasilitas restrukturisasi pembiayaan melalui konversi akad ini dapat diberlakukan pada nasabah manapun yang benar-benar kesulitan membayar namun tetap punya kemauan untuk menyelesaikan pembiayaannya hingga lunas.

Dengan demikian, restrukturisasi konversi akad bukanlah cara yang dibuat-buat bank syariah agar tidak kehilangan keuntungan dari margin pembiayaan nasabah saja, namun langkah ini juga meringankan proses pembayaran pembiayaan nasabah. Bagaimanapun, pembiayaan nasabah merupakan hutang yang harus dipenuhi kepada yang dihutangi. Bank syariah pun tetap berusaha memberikan jalan kelonggaran penangguhan pada yang berhutang.

Langkah bank syariah dalam menolong nasabah yang mengalami kesulitan dalam pembayaran kewajibannya melalui restrukturisasi baik dengan cara *take over* maupun konversi akad perlu diapresiasi. Niat baik bank syariah ini menunjukkan adanya prinsip *ta'awun* (tolong-menolong) yang mendasari konsep ekonomi syariah.

Perkembangan dan penguatan konsep ekonomi syariah perlu didukung oleh disiplin ilmu yang sejajar dengannya. Akuntansi syariah yang menjadi disiplin ilmu yang sejajar dengan ekonomi syariah pun harus dikembangkan agar lebih kuat prinsipnya. Akuntansi syariah pun perlu menunjukkan adanya pedoman atau standar akuntansi yang mencakup seluruh kegiatan transaksi keuangan di lembaga keuangan seperti perbankan syariah.

Dengan adanya kasus restrukturisasi pembiayaan *murabahah* bermasalah yang dilakukan dengan *take over* maupun konversi akad ke *musharakah mutanaqisah*, maka akuntansi syariah perlu dikembangkan pembahasannya melalui pedoman atau standar akuntansi pada transaksi yang mengalami restrukturisasi. Hal ini telah dilakukan oleh perbankan konvensional yang telah memiliki pedoman serta kebijakan akuntansi restrukturisasi kredit berdasarkan Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI) dan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 55 tentang Instrumen Keuangan: Pengakuan dan Pengukuran.²⁰

Oleh karena itu, demi kemajuan akuntansi syariah di Indonesia, maka beberapa pedoman masih diperlukan terutama yang terkait pada transaksi perbankan syariah yang bersaing dengan perbankan konvensional. Perbankan syariah diharapkan memiliki sistem akuntansi syariah yang lengkap dalam setiap transaksi yang dilakukannya. Adanya kegiatan restrukturisasi pembiayaan yang juga dilakukan perbankan syariah, maka akuntansi syariah

²⁰ Waworuntu Gicella Brigita, et. al, "Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Restrukturisasi Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Manado", *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 13, No. 1 (2018), 26.

perlu melakukan pengembangan dengan menyusun pedoman atau standar untuk restrukturisasi pembiayaan yang juga masih bersifat akad *hybrid contract*.

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) maupun PSAK Syariah untuk restrukturisasi pembiayaan bermasalah dapat dirumuskan dengan mengadopsi PAPI dan PSAK bank konvensional yang telah lebih dulu ada namun tetap memperhatikan prinsip syariah. PAPI mengenai restrukturisasi kredit untuk bank konvensional berdasar pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) yang menyatakan kriteria pemberlakuan restrukturisasi kredit yaitu apabila debitur mengalami kesulitan pembayaran pokok dan/atau bunga kredit dan apabila debitur memiliki prospek usaha yang baik dan dinilai mampu memenuhi kewajiban setelah kredit direstrukturisasi.

Bank syariah pun telah mendapatkan instruksi restrukturisasi pembiayaan dengan cara konversi akad yaitu pada Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/34/DPBS/2008 Butir VI angka (1) huruf (c) yang menyatakan bank syariah dapat memberlakukan konversi piutang pembiayaan *murabahah* ke pembiayaan akad lain dengan objek pembiayaan yang sama.²¹

Berdasarkan instruksi tersebut, bank syariah memberikan fasilitas restrukturisasi pembiayaan konversi akad pada nasabah yang mempunyai kriteria; sudah melewati jatuh tempo pembiayaan beberapa kali, kooperatif (berkenan menyampaikan permasalahan keuangannya), dan masih bertekad

²¹ Faisal, "Restruturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Risiko sebagai Implementasi *Prudential Principle* Pada Bank Syariah di Indonesia", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No. 3 (September, 2011), 480.

menyelesaikan pembiayaannya hingga lunas tanpa eksekusi jaminan. Fasilitas restrukturisasi konversi akad dilakukan berdasarkan permintaan nasabah maupun usulan dari bank syariah.

Dengan demikian, bank syariah telah berusaha untuk tidak membenani nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran kewajiban salah satunya dengan konversi akad. Hal ini sebagaimana dinyatakan oleh Usanti bahwa bank syariah dapat berupaya untuk tetap menjalankan kegiatan perbankan berdasar prinsip syariah dengan memperhatikan kemampuan nasabah melalui restrukturisasi pembiayaan.²²

Setiap kegiatan lembaga keuangan maka diharuskan ada laporan keuangannya. Begitu pula dengan kegiatan restrukturisasi pembiayaan bermasalah di bank syariah. Laporan keuangan memang telah disusun dengan cara menutup buku pembiayaan yang lama dan membuka buku untuk pembiayaan yang baru. Namun, mengenai ketentuan pelaporan ini belum ada pedoman atau standar akuntansi sebagai dasar penyusunan laporan keuangan restrukturisasi pembiayaan.

Menurut hasil temuan di lapangan, restrukturisasi pembiayaan konversi akad dilaksanakan dengan beberapa ketentuan; (1) plafon pembiayaan setelah dikonversi (pembiayaan *musharakah*) sebesar sisa tunggakan pembiayaan sebelumnya (pembiayaan *murabahah*), dan (2) oleh karena pembiayaan setelah dikonversi adalah pembiayaan *musharakah* yang merupakan pembiayaan yang dilakukan dua pihak dengan sama-sama

²² Trisadini Prasastinah Usanti, "Restrukturisasi Pembiayaan sebagai Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah", *Jurnal Perspektif*, Vol. XI, No. 3 (Juli, 2006), 279.

memberikan modal, maka dalam hal ini modal dari pihak nasabah adalah sebesar jumlah cicilan yang telah dibayarkan pada bank syariah, sedangkan modal dari bank syariah sebesar sisa cicilan yang belum dibayarkan nasabah.²³ Dengan demikian, sisa cicilan yang belum dibayarkan nasabah adalah kebutuhan dana yang dibutuhkan nasabah dan menjadi plafon pengajuan pembiayaan *musharakah* sebagai konversi dari pembiayaan *murabahah*nya.

Setelah pembiayaan *murabahah* bermasalah dikonversi menjadi akad *musharakah*, bank syariah memberikan ketentuan besaran angsuran berdasarkan jangka waktu pembiayaan yang disesuaikan dengan kemampuan nasabah saat setelah pembiayaan *murabahah*nya dikonversi. Jumlah angsuran dan jangka waktu pembayaran pada pembiayaan *musharakah* tidak sama pada setiap nasabah yang bersangkutan. Jumlah angsuran pembiayaan *musharakah* biasanya separuh dari angsuran pembiayaan *murabahah* sebelum dikonversi.²⁴

Berdasarkan ketentuan konversi akad yang dilakukan bank syariah tersebut dapat menjadi acuan dan penilaian untuk merumuskan pedoman maupun standar akuntansi restrukturisasi pembiayaan bermasalah di bank syariah. Dengan membandingkan pada PAPI tentang restrukturisasi kredit, berikut pedoman yang dapat diberlakukan untuk restrukturisasi pembiayaan di bank syariah.

²³ Juniar Endrawanto (*Branch Manager*) Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya, *Wawancara*, 23 Mei 2017.

²⁴ Ida Kurniasih, *Retail Financing Coordinator*, *wawancara*, Surabaya, 29 Mei 2017, dan Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya, "Analisis Restrukturisasi Pembiayaan", *Data Internal Retail Financing Coordinator*, 2017

musharakah, sedangkan bank syariah mencatatnya sebagai kas atau rekening giro.

Pencatatan sebagai kas ini menjadikan substantif (diakuinya modal awal sebagai kas) dan makna dari akad MMQ itu sendiri tidak sesuai. Pencatatan kas pada modal awal menimbulkan kerancuan atas kepemilikan bersama antara bank dan nasabah 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 *shirkah* bersama yang pada awal transaksi penyetoran modal masing-masing pihak bank dan nasabah memiliki porsi modal yang akan dijadikan investasi bersama. Oleh karena itulah, sudah tepat pencatatan akuntansi untuk modal awal pembiayaan MMQ adalah investasi *musharakah*, bukan kas sebagaimana yang dicatat bank syariah.

Dengan demikian, dalam hal sistem akuntansi yang diterapkan, bank syariah belum melakukan pencatatan akuntansi pada transaksi *hybrid contract* yang tepat. Pada transaksi yang menggunakan akad *murabahah bi al-wakalah* yang sebenarnya terdiri dari akad *murabahah* dan *wakalah*, dua akad tersebut memang diproses sendiri-sendiri. Namun dalam pencatatan akuntansinya, yang terlihat hanya proses *murabahah* saja. Sedangkan pada transaksi yang menggunakan akad *musyarakah mutanaqisah* (MMQ) pun yang tercatat hanya proses *syirkah* saja, padahal akad MMQ tersusun akad *syirkah* dan *ijarah*.

3. Pengembangan Akuntansi Syariah Pada Transaksi *Hybrid Contract* di Perbankan Syariah

Hybrid contract di bank syariah berupa akad *musharakah mutanaqisah* diberlakukan ketika pembiayaan sebelumnya yaitu pembiayaan *murabahah* bermasalah. Bank Indonesia telah memberikan surat edaran bahwa bank syariah dapat merestrukturisasi pembiayaan *murabahah* bermasalah dengan cara konversi akad ke *musharakah*. Hal ini telah dilakukan oleh bank syariah dengan kriteria nasabah yang dapat direstrukturisasi pembiayaan *murabahah* yaitu pada nasabah yang memiliki i tikad untuk tetap membayar kewajibannya.

Setiap kegiatan lembaga keuangan maka diharuskan ada laporan keuangannya. Begitu pula dengan kegiatan restrukturisasi pembiayaan bermasalah di bank syariah. Laporan keuangan memang telah disusun dengan cara menutup buku pembiayaan yang lama dan membuka buku untuk pembiayaan yang baru. Namun, mengenai ketentuan pelaporan ini belum ada pedoman atau standar akuntansi sebagai dasar penyusunan laporan keuangan restrukturisasi pembiayaan.

Oleh karena itu, ketentuan konversi akad yang dilakukan bank syariah dapat menjadi acuan dan penilaian untuk melakukan pengembangan akuntansi syariah dengan merumuskan pedoman akuntansi restrukturisasi pembiayaan bermasalah di bank syariah. Dengan membandingkan pada Pedoman Akuntansi Perbankan Indonesia (PAPI) pada bank konvensional

tentang restrukturisasi kredit, pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia (PAPSI) untuk restrukturisasi pembiayaan yaitu:

- a. Perhitungan nilai tunai penerimaan kas masa depan dan kerugian restrukturisasi pembiayaan untuk restrukturisasi yang dilakukan dengan mengubah / memodifikasi persyaratan pembiayaan sebagai berikut:
 - 1) Apabila jumlah kas yang akan diterima dalam akad baru sama dengan nilai tercatat pembiayaan, maka bank mencatat dampak restrukturisasi secara prospektif, dan tidak mengubah nilai tercatat pembiayaan pada tanggal restrukturisasi karena bank tidak mengalami kerugian restrukturisasi.
 - 2) Apabila jumlah kas yang akan diterima dalam akad baru lebih kecil dari nilai tercatat pembiayaan, maka bank mengakui kerugian restrukturisasi sebesar selisih antara nilai tercatat pembiayaan dan nilai tunai penerimaan pokok dan margin.
 - 3) Faktor pendiskonto yang digunakan dalam perhitungan nilai tunai penerimaan kas masa depan atau pembiayaan yang direstrukturisasi adalah margin dari pembiayaan sebelum restrukturisasi yang disesuaikan dengan nisbah bagi hasil pembiayaan dengan akad setelah direstrukturisasi
- b. Sisa tunggakan nasabah pada pembiayaan *murabahah* menjadi plafon untuk pembiayaan *musharakah*.
- c. Kongsi modal yang dijadikan dalam pembiayaan *musharakah* saat dikonversi yaitu dari nasabah adalah senilai jumlah kewajiban yang

mutanaqisih. Penelitian lain dapat mengembangkan analisis akuntansi syariah pada transaksi *hybrid contract* lainnya dalam beberapa transaksi keuangan dengan lembaga keuangan syariah lain. Karena bentuk *hybrid contract* pun masih banyak, diantaranya; *ijarah muntahiya bi al-tamlik*, *ijarah maushafah fi al-dhimmah*, *kafalah wa al-ijarah*, *wakalah bi al-ujrah*, dan *rahn wa al-ijarah*.

Penelitian ini juga hanya memberikan konsep pentingnya standar akuntansi syariah yang jelas pada transaksi *hybrid contract*. Penelitian ini tidak sampai pada penggalian data mendalam kepada informan dalam bidang pembuat Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Syariah. Oleh karena itu, diharapkan penelitian lain dapat memperdalam pembahasan penelitian mengenai standarisasi akuntansi pada transaksi *hybrid contract* dengan penggalian data pada pakar akuntansi syariah khususnya di Indonesia.

D. Rekomendasi

Konsep *One Composed System* dalam hasil temuan penelitian ini dapat digeneralisasikan pada transaksi *hybrid contract* lainnya oleh lembaga keuangan syariah. Transaksi *hybrid contract* masih banyak dalam berbagai produk di bank syariah maupun lembaga keuangan lain yang dapat diintegrasikan sebagai konsep *one composed system*. Penekanan sistem akuntansi yang tepat pada transaksi *hybrid contract* dapat dianalisis pada bentuk *hybrid contract* yang lain dengan melibatkan ahli akuntansi yang merumuskan Standar Akuntansi Keuangan (SAK) Syariah baik di Indonesia maupun negara lain.

- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Ashfia, Tazkiah, et al. "Analisis Pengaturan Akad Tabarru' dan Akad Tijarah Pada Asuransi Syariah Menurut Fatwa DSN Nomor 21 atau DSN-MUI atau X atau 2001 Tentang Pedoman Umum Asuransi Syariah", *Jurnal Hukum*, 2015.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad. *Fiqih Muamalat Sistem Transaksi Dalam Fiqih Islam*. Jakarta: AMZAH, 2010.
- Baghawiy (al), Imam Abi Muhammad Husain Ibn Mas'ud Ibn Muhammad Ibn al-Farra'. *Al-Tahzib fi Fiqh al-Imami al-Syafi'i*. Beirut: Dar al-Kitab al-Alamiyah, 516 H.
- Bangsawan, Moh. Indra. "Eksistensi Ekonomi Islam: Studi Tentang Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal Law and Justice*, Vol. 2, No. 1, April, 2017.
- Bank Indonesia, "Surat Edaran Bank Indonesia No. 9/24/DPbS Sistem Penilaian Tingkat Kesehatan Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah" dalam https://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/Pages/se_092407.aspx (18 Juli 2018).
- _____. "Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia" dalam <http://www.bi.go.id/id/peraturan/perbankan/> (15 Juli 2018).
- _____. "Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011 Tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/PBI/2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah", dalam www.bi.go.id (10 Januari 2017).
- _____. "Statistik Perbankan: Jumlah Debitur Biro Informasi Kredit (BIK)" dalam <https://www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/credit-bureau/jumlah-debitur/Contents/Default.aspx> (15 Juli 2018).
- Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya. "Struktur Organisasi", Data Internal *Human Resources Management*, 2016.
- Bank Muamalat. "KPR iB Muamalat", dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer> atau [kpr-ib-muamalat](http://www.bankmuamalat.co.id/kpr-ib-muamalat) (8 April 2017).
- _____. "Tentang Bank Muamalat" dalam <http://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat>. (7 November 2017).
- Bellalah, M., Rehman, A. A., dan Masood, O. *Syariah Compliant Screening Practices. Thema Working Paper*. France: Université de Cergy Pontoise, 2013.

- BNI Syariah Kantor Cabang Surabaya. “Struktur Organisasi”, Data Internal *Human Resources Development*, 2017.
- BNI Syariah. “BNI Griya iB Hasanah” dalam <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah>. (7 November 2017)
- _____. “Sejarah BNI Syariah” dalam <http://www.bnisyariah.co.id/sejarah-bni-syariah>. (7 November 2017)‘
- Brigham, Eugene F., dan Houston, Joel F. *Fundamentals of Financial Management*. Mason: South-Western Cengage Learning, 2009.
- Brigita, Waworuntu Gicella, et al. “Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Restrukturisasi Kredit Bermasalah Pada PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Cabang Manado”, *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, Vol. 13, No. 1, 2018.
- BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya. “Laporan Keuangan Pembiayaan KPR”, Data Internal *Accounting and Reporting*, 2017.
- _____. “Sejarah Perkembangan BTN Syariah”, Data Internal *Human Resources Development*, 2017.
- _____. “Struktur Organisasi Kantor Cabang Syariah Utama”, Data Internal *Human Resources Development*, 2017.
- BTN Syariah. “Pembiayaan KPR BTN iB” dalam <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah>. (7 November 2017)
- _____. “Pembiayaan KPR Indennya BTN iB”, dalam <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Produk/Produk-Pembiayaan/Pembiayaan-KPR-Indensya-BTN-Syariah>, dan BNI Syariah, “BNI Griya iB Hasanah”, dalam <http://www.bnisyariah.co.id/produk/bni-syariah-kpr-syariah> (8 April 2017).
- _____. “Profil BTN Syariah” dalam <http://www.btn.co.id/id/Syariah/Tentang-Kami/Profil-BTN-Syariah>. (7 November 2017)
- Dawud, Sulaiman bin al-Asy as al-Sijistani Abu. *Sunan Abu>Dawud*. Beirut: Da>Ibn Hazm, 1998 H.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur’an dan Terjemahnya*. Jakarta: Yayasan Penyelenggara Penterjemah atau Pentafsir al-Qur’an, 2008.

- Dev. “Perbankan Syariah Persaingan Sengit di Era MEA” dalam <http://m.suarakarya.id/2016/01/29/perbankan-syariah-persaingan-sengit-di-era-mea> (10 April 2016).
- Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, *Draft Eksposur PSAK 111 Akuntansi Wa’d*. Jakarta: IAI, 2017.
- El-Afou, Rym Ben Abd. “Knowledge of Islamic Accounting Among Professionals: Evidence From The Tunisian Context”, *Journal of Islamic Accounting and Business Research*, Vol. 8, No. 3, Mei, 2017.
- Endrawanto, Juniar, (*Branch Manager*) Bank Muamalat Indonesia Kantor Cabang Surabaya, *Wawancara*, 23 Mei 2017.
- Faifi (al), Sulaiman. *Mukhtashar Fiqih Sunnah Sayyid Sabiq*. Solo: Aqwam, 2010.
- Faisal. “Restruturisasi Pembiayaan Murabahah dalam Mendukung Manajemen Risiko sebagai Implementasi *Prudential Principle* Pada Bank Syariah di Indonesia”, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 11, No. 3, September, 2011.
- Fajruka, Ardhi. “Perbandingan Ketentuan *Musyarakah Mutanaqisih* dan *Murabahah* untuk Pembiayaan Perumahan Syariah pada Bank Syariah di Indonesia”. Skripsi---Universitas Indonesia, Jakarta, 2011.
- Fakhrudin, Iwan. “Menyariahkan Lembaga Keuangan Syariah”, *Call for Paper FEB-Universitas Muhammadiyah Surakarta*, Juni, 2014.
- Faniyah, Iyah. *Kepastian Hukum Sukuk Negara Sebagai Instrumen Investasi di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish, 2018.
- Faturahman, Deden. “Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Pertumbuhan Total Aset Bank Syariah di Indonesia Periode Penelitian 2008-2012”. Skripsi--Universitas Widyatama, Bandung, 2013.
- Harahap, Raja Sakti Putra. “Hukum Multi Aqad dalam Transaksi Syariah”, *Jurnal al-Qasd*, Vol. 1, No. 1, Agustus, 2016.
- Hardini, Isriani, dan Giharto, Muh. *Kamus Perbankan Syariah*. Bandung: Marja, 2007.
- Haris, Helmi. “Pembiayaan Kepemilikan Rumah: Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah”, *Jurnal Ekonomi Islam La Riba*, Vol. 1, No. 1, Juli, 2017.
- Harun, Nasrun. *Fiqih-Zakat*. Jakarta : Balitbang, 2007.

- Hassan, A. *Tarjamah Bulughul Maram (Ibnu Hajar): Terjemahan Beserta Keterangannya dengan Muqaddimah Ilmu Hadis dan Ushul Fiqh*. Bandung: CV. Diponegoro, 1981.
- Hermansyah dan Jaya Miharja. *Inovasi Produk Bank Syariah*. Yogyakarta: Indie Book Corner, 2013.
- Huda, Qomarul. *Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Teras, 2011.
- Husnan, Suad. *Dasar-dasar Teori Portofolio dan Analisis Sekuritas*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003.
- Idris. *Fiqh Menurut Madzhab Shafi i*. Jakarta: Widjaya, 1969.
- Ikatan Akuntan Indonesia. *SAK: Standar Akuntansi Keuangan Syariah* (Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2016).
- _____. *Standar Akuntansi Keuangan*. Jakarta: Salemba Empat, 2012.
- Ikit. *Akuntansi Penghimpun Dana Bank Syariah*. Yogyakarta: Deepublish, 2015.
- Isfandiar, Ali Amin. “Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah”, *Jurnal Penelitian*, Vol. 10, No. 2, November, 2013.
- Iwu, Chux Ghervase. “Impact of Product Development and Innovation on Market Share”, *African Journal of Business Management*, Vol. 4, No. 13, November, 2010.
- Jamaludin, Ijang. “Hybrid Contract According to Sharia Economic Law”, *Journal of Economic Studies*, Vol. 1, No. 1, Juni, 2017.
- Jauziyah (al), Ibn Qayyim. *I'lam al-Muwaqqi'in Rab al-'Alamin*. Kairo: Maktabah Ibn Taimiyah, t.th.
- Jogiyanto. *Teori Portofolio dan Analisis Investasi*. Yogyakarta: Penerbit Andi, 2000.
- Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2006.
- Kartini, Dupla. “KPR bank syariah tumbuh 21,69%”, dalam <http://keuangan.kontan.co.id/news/kpr-bank-syariah-tumbuh-2169> (18 Desember 2017).
- Kertarto, Agus. *Investor Relation: Pemasaran dan Komunikasi Keuangan Perusahaan Berbasis Kepatuhan*. Jakarta: Grafiti Pers, 2001.

- Kurniasih, Ida, *Retail Financing Coordinator*, wawancara, Surabaya, 29 Mei 2017, dan Bank Muamalat Kantor Cabang Darmo Surabaya, “Analisis Restrukturisasi Pembiayaan”, Data Internal *Retail Financing Coordinator*, 2017
- Lewis, Mervyn K., dan Latifa. *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik, dan Prospek*. Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007.
- Lincoln, Y. S. dan E. B. Guba. *Naturalistic Inquiry*. New Delhi: Sage Publication Inc., 2009.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Mu amalah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Martani, Dwi, et al. *Akuntansi Keuangan Menengah Berbasis PSAK*. Jakarta: Salemba Empat, 2012.
- Miles, M. B dan A. M. Huberman. *Analisa Data Kualitatif*. Terj. Tjejep Rohendi. Jakarta: UI Press., 2010.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya Offset, 2016.
- Muhammad, Rifqi. *Akuntansi Keuangan Syariah*. Yogyakarta: Andi Publishing, 2012.
- Muhammad. *Prinsip-prinsip Akuntansi dalam al-Qur’an*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- _____. *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*. Yogyakarta: UI Press, 2000.
- Mukhlisin, Murniati, et. al., “The Need for Shariah Harmonization in Financial Reporting Standardization: The Case of Indonesia”, *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, Vol. 8, No. 4, Juni, 2015.
- Mulawarman, Aji Dedi. *Menyibak Akuntansi Syariah: Rekonstruksi Teknologi Akuntansi Syariah dari Wacana ke Aksi*. Yogyakarta: Kreasi Wacana, 2006.
- Muthaher, Osmad. *Akuntansi Perbankan Syariah*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012.
- Narbuko, Cholid, dan Ahmadi, Abu. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.
- Nawawi, Ismail. *Keuangan Islam*. Sidoarjo: CV Dwiputra Pustaka Jaya, 2015.
- _____. *Transaksi Bisnis Kontemporer Industri Perbankan Syariah*. Jakarta, VIV Press, 2012.

- Nurhayati, Sri, dan Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat, 2011.
- Otoritas Jasa Keuangan. “Laporan Perkembangan Keuangan Syariah 2016”, dalam <http://www.ojk.go.id/id/berita-dan-kegiatan/publikasi/Pages/Laporan-Perkembangan-Perbankan-dan-Keuangan-Syariah-2016.aspx> (18 Desember 2017).
- _____. “Statistik Perbankan Indonesia” dalam <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/data-dan-statistik/statistik-perbankan-indonesia/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Indonesia---Desember-2017/SPI%20Desember%202017.pdf> (15 Juli 2018)
- _____. “Statistik Perbankan Syariah Desember 2017” dalam <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Desember-2017/SPS%20Desember%202017.pdf> (15 Juli 2018)
- Perdana, Rama, (*Accounting and Reporting*) BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya, *Wawancara*, 11 Oktober 2017.
- Pramanto, Satriya Ismujati. “Faktor yang Menyebabkan Masyarakat Tidak Memilih Bank Syariah Ditinjau dari Aspek Bauran Pemasaran”. Tesis-- UIN Sunan Ampel, Surabaya, 2014.
- Purba, Marisi P. *IFRS: Konvergensi dan Kendala Aplikasinya di Indonesia*. Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: Kencana, 2008.
- Puspitasari, Novi. “Hybrid Contract And Funds Efficiency Management Of Islamic General Insurance Company: Study In Indonesia”, *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, Vol. 211, November, 2015.
- Qazwaini (al), Abu Abdullah Muhammad bin Yazid. *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Dar al-Fikr, 2008.
- Rahmah, Ghoida. “Ini 7 Masalah Bank Syariah” dalam <https://bisnis.tempo.co/read/721104/ini-7-masalah-bank-syariah> (10 April 2016).
- Ridwan, M, dan Syahrudin, “Implementasi Musharakah Mutanaqisah sebagai Alternatif Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia”, *Jurnal Tsaqafah*, Vol. 9, No. 1, April, 2013.
- Rivai, Veithzal, dan Arifin, Arviyan. *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

- Rosyida, Eva. “Analisa Perbandingan Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad *Murabahah dan Musharakah*”, *Jurnal Mahasiswa UNESA*, Vol. 1, No. 3, Mei, 2013.
- Siddiqi, Hasbi. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang, 1990.
- Sadique, Muhammad Abdurrahman. “Aplication of Decreating Partnership (al-Musharakah al-Mutanaqisah) in Islamic Banking: Some Relevant Shariah Aspect”, *IJUM Law Journal*, Vol. 20, No. 1, November, 2012.
- Saebani, Beni Ahmad. *Ilmu Ushul Fiqh*. Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Saeed, Abdullah. *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum NeoRevivalis*, terj. Arif Maftuhin. Jakarta: Paramadina, 2004.
- Scoot, William R. *Financial Accounting Theory*. Toronto: Pearson Prentice Hall, 2009.
- Sirajudin dan Lea Emilia Farida. Transformasi Akuntansi Indonesia Melalui Konvergensi IFRS, *Jurnal INTEKNA*, Vol. XII, No. 1, Mei, 2012.
- Sitanggang, Laurensius Marshall Sautlan. “Rasio Aset Bank Syariah terhadap Bank Umum Masih Jauh dari 10%” dalam <https://keuangan.kontan.co.id/news/rasio-aset-bank-syariah-terhadap-bank-umum-masih-jauh-dari-10> (15 Juli 2018).
- Spradley, J. A. *Metode Ethnografi*. Terj. Misbah Zulfa Elizabeth. Yogyakarta: Tiara Wacana, 1979.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta, 2012.
- _____. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2010.
- Suhendi, Hendi. *Fiqih Muamalah*. Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002.
- Sumitro, Warkum. *Azas-Azas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait: BMI dan Takaful di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002.
- Syaibani>(al), Ahmad bin Hanbal Abu>Abdullah. *Musnad al-Imam Ahmad bin Hanbal*. Kairo: Yayasan Cordoba, t.th.
- Syatibi (al). *Al-Muwafaqat fi Ushul>al-Shari>ah*. Kairo: Musthafa Muhammad, t.th.
- Tim Bankir Indonesia. *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syariah*. Jakarta: Djembatan, 2001.

- Tim Penyusun Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (IAI). *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI 2003)*. Jakarta: Ikatan Akuntan Indonesia, 2003.
- Triyuwono, Iwan dan M.J.R Gaffikin. "Shari'ate Accounting: 'An Ethical Construction Of Accounting Knowledge", *Gadjah Mada International Journal of Business*, Vol. 2, No. 2000, Januari, 2000.
- Usanti, Trisadini Prasastinah. "Restrukturisasi Pembiayaan sebagai Upaya Penyelamatan Pembiayaan Bermasalah", *Jurnal Perspektif*, Vol. XI, No. 3, Juli, 2006.
- Warsono, Sony. *Akuntansi Transaksi Syariah*. Yogyakarta: Asgard Chapter, 2011.
- Wiridyaningsih. *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2005.
- Yovanda, Yanuar Riezqi. "Aset Bank Syariah Mandiri Capai Rp78 Triliun" dalam <https://ekbis.sindonews.com/read/1184296/178/aset-bank-syariah-mandiri-capai-rp78-triliun-1488347146> (18 Juli 2018).
- Yudistira, Galvan. "Pembiayaan KPR syariah mampu lompat 21,69%" dalam <https://keuangan.kontan.co.id/news/pembiayaan-kpr-syariah-mampu-lompat-2169> (15 Juli 2018).
- Zarkasyi (al), Muhammad bin Bahadir. *Al-Mantsur fi al-Qawaid*. Kuwait: Kementrian Wakaf dan Urusan Islam, 1985.
- Zuhaili, Wahbah. *Al-Mu'ammalat al-Maliyah al-Mu'asrah*. Libanon, Dar al-Fikr, t.th.
- _____. *Terjemah Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani, 2011.

Nomor : 143/S/Sby/SUPP/X/2017

Surabaya, 11 Oktober 2017

Kepada :
UIN Sunan Ampel
Pascasarjana Konsentrasi Ekonomi Syaria'ah
Jalan Jend.Ach Yani 117
Surabaya

Perihal : Peretujuan Pelaksanaan Penelitian

Menunjuk Surat No.B-1583/Un.07/1/DIR/PP.009/06/2017 tanggal 22 September 2017 perihal Permohonan Ijin Penelitian dari Mahasiswa Program Doktor (S-3) Pascasarjana UIN Sunan Ampel Surabaya Tahun Akademik 2017/2018, dengan ini kami sampaikan bahwa Mahasiswa/i tersebut dibawah ini :

No.	Nama	NIM	Program Studi
1.	Aji Prasetyo	F030315011	Ekonomi Syari'ah

Diberikan ijin untuk melaksanakan penelitian di PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.. Kantor Cabang Syariah Surabaya, dengan tetap mengikuti segala peraturan dan ketentuan yang berlaku pada perusahaan kami.

Demikian disampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik diucapkan terima kasih.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Tbk.
KANTOR CABANG SYARIAH SURABAYA



Mahmud Sodik P
DBM Supporting



Nooroeshoma Tri K
Operation Unit Head



Bank Muamalat

No. 005/BMI/JBN/X/2017

Surabaya, 11 Oktober 2017 M
21 Muharram 1438 H

Kepada Yth.
Pimpinan Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Pascasarjana
Surabaya

Perihal : Izin Penelitian

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Semoga Allah S.W.T. senantiasa melindungi kita sekalian dalam menjalankan aktifitas sehari-hari, amin.

Menunjuk surat dari Universitas Islam Negeri Sunan Ampel No. B-1583/Un.07/I/DIR/PP.009/06/2017 tanggal 22 September 2017 perihal Permohonan Izin Penelitian, dengan ini kami sampaikan bahwa kami menyetujui pelaksanaan penelitian tersebut di **Bank Muamalat Cabang Darmo** Jl. Raya Darmo No 81 Surabaya oleh mahasiswa dengan data sbb :

Nama : Aji Prasetyo
NIM : F030315011
Judul : Pengembangan Akuntansi Syari'ah (Studi Implementasi *Hybrid Contract* menurut Standart Akuntansi Syari'ah dalam Perspektif *International Financial Reporting Standart*)
Periode : September 2017 – Januari 2018

Demikian hal ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

**PT. BANK MUAMALAT INDONESIA, Tbk.
AREA JATIM, BALI, NUSRA**

Galuh Anggia
HC Area

Surabaya, 1 / 03 / 2018

No. : SBD/01/200
Hal : Pemberitahuan.
Lamp. : ----

Kepada Yth
Direktur
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Pasca Sarjana
Jl. Jend. A. Yani 117
Surabaya 60237

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Dengan Hormat

Surat Saudara No. B-320 / Un.07 / 1 / DIR / PP.009 / 1 / 2018 tanggal 19 Februari 2018

Menunjuk Surat Saudara tersebut diatas perihal Permohonan Izin Penelitian mahasiswa Pasca Sarjana Saudara yang bernama **AJI PRASETYO – NIM F030315011** pada instansi kami, dengan ini kami **MENYETUJUI / MEMBERIKAN IJIN** kepada mahasiswa Pasca Sarjana tersebut untuk melakukan penelitian.

Perlu kami sampaikan bahwa informasi yang terkait dengan struktur organisasi dan informasi mengenai nasabah dan karyawan adalah merupakan rahasia bank dan jabatan sehingga kami tidak akan memberikan informasi tersebut kepada mahasiswa Pasca Sarjana saudara.

Semoga surat pemberitahuan ini dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Demikianlah kami sampaikan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh



PT. Bank BNI Syariah
Kantor Cabang Surabaya Dharmawangsa

Ariyanto Wibisono
Pemimpin Bidang Operasional