

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PENERAPAN  
METODE ANNUITAS DALAM PEMBIAYAAN MURĀBAHAH DI  
PERBANKAN SYARIAH  
(Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang  
Kebonjeruk)**

Oleh : Setiya Afandi, S.E., M.H

**Abstrac**

*West Jakarta Kebonjeruk Branch Office of Bank Syariah Mandiri uses annuity method in determining its profit. Such method is considered a burden by the customers. By the time customers complete the installment exactly at the half financing term some provisions applied, consequently increases the additional cost. Such cost is applied because West Jakarta Kebonjeruk Branch Office of Bank Syariah Mandiri takes profit in the beginning of financing scheme whereas the installments are charged more in the end part if the scheme. Thus, the practice has clearly shown that West Jakarta Kebonjeruk Branch Office of Bank Syariah Mandiri unfairly treats customers. Additionally, such practice is not in line with Islamic law.*

**Keywords :** *Bank Syariah Mandiri, Murābahah, Annuity, Profit Margin and Sharia*

**Intisari**

Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 31 Desember 2012 mengenai metode pengakuan keuntungan pembiayaan *murābahah*. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dalam metode penentuan keuntungannya menggunakan metode *annuitas*. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dalam persentase penentuan keuntungannya akan mengambil keuntungan diawal pembiayaan sedangkan pokok pembiayaan

akan dikenakan lebih banyak pada saat diakhir waktu pembiayaan. Nasabah akan dirugikan apabila melakukan pelunasan di pertengahan tenor atau jangkawaktu pembiayaan dan tentunya akan menimbulkan komplain atau pengaduan dari pihak nasabah. Dengan praktik penerapan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntungan dalam pembiayaan *murābahah*, saat ini Bank Syariah Mandiri masih jauh dari aturan *syara'* maka sebaiknya Bank Syariah Mandiri perlu menetapkan metode penentuan keuntungannya dengan metode proporsional atau *flat* dan menaati ketentuan dari Dewan Syariah Nasional seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional serta regulasi-regulasi yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, Fatwa-fatwa Internasional dan sebaiknya menetapkan kebijakan internal yang lebih adil dan sesuai *syara'* dalam operasional Bank Syariah Mandiri.

**Kata Kunci** : *Murābahah*, *Annuitas*, Bank Syariah Mandiri, Fatwa.

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Sejarah perkembangan bank syariah di Indonesia diilhami perkembangan Bank Syariah atau Bank Islam diluar negeri yang diawali dengan berdirinya Bank Mit Ghamr pada tahun 1963 di Mesir. Pendirian Bank Syariah berawal dari lokakarya “ Bunga Bank dan Perbankan “ ditahun 1990 dan dilanjutkan dengan MUNAS MUI maka lahirlah Bank Syariah pertama dengan nama PT. Bank Muamalat Indonesia.

Kemudian dilatarbelakangi krisis ekonomi dan moneter pada tahun 1998 dan keluarnya UU Nomor 10 Tahun 1998 maka perbankan syariah mulai mengalami perkembangan dengan berdirinya Bank-bank serta bank-bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) lainnya pada tahun berikutnya selanjutnya diperkuat dengan UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah pada tahun 2008.

Setelah diterbitkannya ketentuan perundang-undangan tersebut, sejak tahun 1998 sistem perbankan

syariah telah menunjukkan perkembangan yang cukup pesat, yaitu lebih dari 50 persen pertumbuhan aset rata-rata per tahun. Perbankan syariah adalah suatu lembaga *intermediary* karena itu perbankan syariah mempunyai kedudukan yang sangat strategis untuk turut menggerakkan sektor ril serta dapat melaksanakan undang-undang tersebut guna mengembangkan sistem perbankan syariah yang sehat dan amanah serta dapat menjawab tantangan-tantangan yang akan dihadapi sistem perbankan syariah di Indonesia.<sup>1</sup>

Dalam perkembangannya berdasarkan data statistik perbankan syariah Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia pada awal tahun 2014, komposisi penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah adalah sebagai berikut :

Tabel 1.  
Statistik Perbankan Syariah tahun 2016

Jenis penyaluran dana	Desember 2013		Januari 2014	
	Rp Juta	%	Rp Juta	%
<i>Mudharābah</i>	106,851	2,41	122,467	2,44
<i>Musyārakah</i>	426,528	9,62	567,658	11,34
<i>Murābahah</i>	3,546,361	79,99	3,965,543	79,23
<i>Sālam</i>	26	0,00	16	0,00
<i>Istishnā</i>	17,614	0,39	12,881	0,25
<i>Ijārah</i>	8,318	0,18	5,179	1,03
<i>Qārd</i>	93,325	2,10	97,709	1,95
<i>Multijasa</i>	234,469	5,28	233,456	4,66
	4,433,492		5,004,909	

Sumber : Statistik Perbankan Syariah, Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia (2016)

<sup>1</sup> Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014), hlm. 3.

Dari data tersebut jelas bahwa jual beli *murābahah* menunjukkan posisi lebih dari 50%. Hal yang kurang lebih sama juga dialami oleh perbankan Islam di negara-negara lain. Pada awal perkembangannya yaitu pada tahun 1984 misalnya, di Pakistan porsi *murābahah* berjumlah 80%, sedangkan Bank Islam Dubai pada tahun 1989, porsi *murābahah* mencapai 82%, dan Bank Pembangunan Islam (IDB) sebesar 73%.<sup>2</sup>

Adapun menurut Abdullah Saeed, alasan mengapa transaksi *murābahah* begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan syariah, yaitu sebagai berikut:

1. *Murābahah* tidak mengizinkan bank syariah untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dan debitur.
2. *Murābahah* menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS (*Profit and Loss Sharing*).
3. *Mark-up* (keuntungan atau *margin*) dalam *murābahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam.
4. *Murābahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek jika dibandingkan dengan sistem *Profit and Loss Sharing* (PLS).<sup>3</sup>

Namun dalam tataran praktisnya saat ini mayoritas Perbankan Syariah di Indonesia masih lebih memilih metode pengakuan keuntungannya menggunakan metode *annuitas* dari pada menggunakan metode proporsional dalam pembiayaan *murābahah* dengan beberapa alasan,

---

<sup>2</sup> Bank Indonesia “Statistik perbankan syariah,” <http://www.bi.go.id>. (diakses tanggal 7 januari 2016 jam 21.32 WIB).

<sup>3</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah kritik atas interpretasi Bunga Bank kaum Neo-Revivalis*, terjemahan Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, 2008, hlm.121.

diantaranya Perbankan Syariah masih relatif baru dan perlu tumbuh serta melakukan ekspansi, selain itu terdapat *risk recovery* yang harus ditanggung Perbankan syariah dalam menjalankan bisnisnya.

Hal ini diperjelas dengan Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 31 Desember 2012 mengenai metode pengakuan keuntungan pembiayaan *murābahah*. Fatwa tersebut menyatakan bahwa pengakuan keuntungan *murābahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjār*) boleh dilakukan secara proporsional (*ṭariqah mubāsyrāh*), yaitu telah dicantumkan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 102) tentang Akuntansi *Murābahah*, dan *annuitas* adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum tertagih. (*ṭariiqah al-ḥisāb 'al-tanāzuliyyah* atau *ṭariiqah tanāquṣiyyah*) selama sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan lembaga keuangan syariah.<sup>4</sup>

Menurut analisa penulis, wacana pengakuan keuntungan menggunakan metode *annuitas* dalam pembiayaan *murābahah* saat ini sedang menimbulkan pro dan kontra bagi para nasabah dan bagi masyarakat pada umumnya karena terdapat unsur ketidaktransparanan serta adanya indikasi ketidakadilan bagi para nasabah perbankan syariah.

Dengan perihal tersebut serta fenomena diatas, maka peneliti sangat tertarik untuk melakukan penelitian dengan team tersebut diatas. Kajian penelitian ini adalah sebuah penelitian dalam Perspektif Hukum Islam terhadap

---

<sup>4</sup> Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia "Penerapan Metode *Annuitas* dalam *Murābahah*," *Buletin Teknis* No. 9, tanggal 16 Januari 2013, hlm.1.

Penerapan Metode *Annuitas* dalam Pembiayaan *Murābahah* di Perbankan Syariah dengan alasan yaitu kondisi masyarakat yang heterogen, dan dengan tingkat pemahaman masyarakat yang masih awam tentang perbankan syariah.

Berdasarkan masalah tersebut, maka dirumuskan permasalahan, yaitu **pertama** Untuk mengetahui bagaimana pengaturan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntungan dalam pembiayaan *murābahah* pada perbankan syariah. **Kedua** Untuk mengetahui pandangan hukum Islam terhadap penerapan metode *annuitas* pada pembiayaan *murābahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*), yakni di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat. Data-data utama dikumpulkan dari lapangan. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan *juridis-sosiologis*, yakni menekankan pada kajian aspek hukum *syara'* yang diterapkan pada metode *annuitas* dalam pembiayaan *murābahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat.

Penelitian ini mengambil tempat di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat, dengan pertimbangan bahwa Kantor Cabang ini merupakan salah satu cabang yang mengelola pembiayaan *murābahah* dalam nominal yang cukup besar, selain hal tersebut memiliki lokasi yang sangat strategis yaitu berada di pusat wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat. Sumber data dibedakan menjadi dua, yakni sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang dikumpulkan langsung dari lapangan, baik melalui observasi, interview, ataupun dokumentasi.

Sedangkan sumber data sekunder merupakan sumber data tangan kedua, tidak langsung, yang

dikumpulkan dari berbagai media, di antaranya dari sumber internet, jurnal ilmiah, skripsi atau tesis penelitian sebelumnya yang dapat memberikan manfaat rujukan agar penelitian ini lebih akurat. Adapun metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data induktif. Analisis data induktif menurut paradigma naturalistik adalah analisis atas data spesifik dari lapangan menjadi unit-unit dianjurkan dengan kategorisasi.<sup>5</sup> Secara rinci langkah-langkah analisis data dilakukan dengan mengikuti cara yang disarankan oleh Miles dan Huberman<sup>6</sup> yaitu reduksi data, *display* data, mengambil kesimpulan dan verifikasi.

### C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 1. Pengaturan pengaturan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntungan dalam pembiayaan *murābahah* pada perbankan syariah.

Metode *annuitas* dan Proporsional didasarkan pula pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 14/14/PBI/2012 tentang transparansi dan publikasi laporan Bank Syariah dan Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 15/26/DPbs/2013 tentang pelaksanaan pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia. Metode tersebut merupakan bentuk komitmen bank syariah dalam mewujudkan transparansi dan laporan keuangan pada pengakuan keuntungan *murābahah*.

Metode *Annuitas* mengacu pada PSAK 50, PSAK 55 dan PSAK 66 karena secara substitutif dikategorikan sebagai bentuk pembiayaan. Metode proporsional mengacu pada PSAK 102 karena secara substitutif dikategorikan sebagai bentuk kegiatan jual beli.

---

<sup>5</sup> Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Yogyakarta : Bayu Indra Grafika, 1996), hlm. 134.

<sup>6</sup>Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah*, (Yogyakarta : Penerbit STAIN Po Press, 2010), hlm. 154.

Selanjutnya, fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI mengundang reaksi Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI) untuk mengeluarkan *Buletin Teknis* No. 9 pada tanggal 16 Januari 2013. Terlebih lagi pada tataran aplikasinya, pembiayaan *murābahah* mengindikasikan adanya duplikasi pinjaman atau kredit dari bank konvensional, dengan realisasi perhitungan marjinnnya mengacu ke bunga konvensional.

Dalam konteks yang lain apabila perbankan syariah mau menggunakan Metode Proporsional maka sesungguhnya nasabah lebih memahami dan lebih mudah dalam perhitungan serta lebih transparan dari pada menggunakan Metode Pengakuan Keuntungan *Annuitas* tersebut.<sup>7</sup>

Sehubungan telah diterbitkan PSAK 102 mengenai akuntansi *murābahah* pada tanggal 27 juni 2007, maka perlakuan akuntansi atas pembiayaan *murābahah* harus sesuai dengan PSAK baru dimaksud. Namun PSAK tersebut kurang mengakomodir kepentingan perbankan syariah sehingga Bank Indonesia mengeluarkan surat edaran Bank Indonesia 10/1260/Dpbs tanggal 15 Oktober 2008.

Sesui surat edaran Bank Indonesia 10/1260/Dpbs tanggal 15 oktober 2008 perihal rencana penerapan PSAK 50, PSAK 55 dan PSAK 60 antara lain dinyatakan bahwa dalam penerapan PSAK 102 tentang akuntansi *murābahah* berpedoman pada Surat Bank Indonesia No.9/634/Dpbs tanggal 20 April 2007 mengenai perlakuan akuntansi atas pengakuan keuntungan *murābahah* “ Apabila transaksi *murābahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan pokok dan pendapatan

---

<sup>7</sup> Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta : VII Press, 2005), hlm.12.



(keuntungan) dilakukan secara proporsional sesuai dengan praktek akuntansi perbankan yang berlaku umum”.<sup>8</sup>

Kemudian Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran no. 10/1260/Dpbs tanggal 15 oktober 2008 perihal rencana penerapan PSAK 50, PSAK 55 dan PSAK 60 sehingga mulai menguatkan wacana perbankan syariah dalam pengakuan keuntungannya menggunakan metode *annuitas* terlebih kemudian diperkuat dengan Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 31 Desember 2012. Selanjutnya Dewan Standar Akuntansi Syariah IAI mengeluarkan *Buletin Teknis* No. 9 pada tanggal 16 Januari 2013 dan terakhir ditambah PSAK 102 revisi tahun 2013. Hal tersebutlah yang menjadi angin segar mengapa mayoritas perbankan syariah saat ini menggunakan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntungannya dari pada menggunakan metode proporsional.

## **2. Bagaimana pandangan hukum Islam terhadap penerapan metode *annuitas* pada pembiayaan *murābahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk**

Dalam perkembangannya peraturan perbankan syariah di Indonesia, yaitu PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah kemudian diperjelas dan dipisahkan berdasarkan akadnya dalam PSAK 101 sampai dengan PSAK 108. Akuntansi dalam akad *murābahah* sendiri diatur dalam PSAK 102 yang pertama kali dikeluarkan pada tahun 2007.

Dalam PSAK 102 tersebut tidak mengatur bagaimana cara penjual menghitung keuntungan tetapi hanya mengatur cara pengakuan keuntungan.

---

<sup>8</sup> Surat Edaran Operasi Bank Syariah Mandiri No. 10/036/OPS, tanggal 19 Desember 2008.

Pengakuan dan pengukuran keuntungan *murābahah* tercantum pada paragraf 23 sampai dengan paragraf 25 yang dapat dikategorikan sebagai berikut :<sup>9</sup>

Tabel 2.  
Perbandingan Pengakuan dan Pengukuran Keuntungan *Murābahah* (dalam PSAK 102 tahun 2007)

	Pengakuan Keuntungan	Pengakuan Harga Barang
1	Saat penyerahan barang	Tunai atau jangka waktu kurang dari satu tahun Lebih dari satu tahun dengan risiko relatif kecil
2	Proporsional	Lebih dari satu tahun dan beban relatif besar
3	Seluruh piutang tertagih	Tanggung dengan risiko dan beban cukup besar

Sumber : Wiroso, 2005 : 104

Pengakuan keuntungan *murābahah* dalam bisnis yang dilakukan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sesuai dengan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No : 84/DSN-MUI/XII/2012, boleh dilakukan secara proporsional atau *annuitas* selama sesuai dengan kebiasaan yang berlaku di kalangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) tersebut.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup>*Ibid*,133.

<sup>10</sup>Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil Bi al-Murābahah* (Pembiayaan *Murābahah*) di Lembaga Keuangan Syariah.

Kemudian pada tanggal 16 Januari 2013 Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Indonesia (DSAS IAI) mengeluarkan Buletin Teknis No. 9 yang membahas akuntansi untuk pembiayaan *murābahah* oleh lembaga keuangan syariah yang keuntungannya diakui secara *annuitas*. Berdasarkan buletin tersebut, pengakuan keuntungan secara *annuitas* harus sesuai dengan PSAK 55 : *Instrumen Keuangan : Pengakuan dan Pengukuran*, PSAK 50 : *Instrumen Keuangan : Penyajian*, PSAK 60: *Instrumen Keuangan: Pengungkapan* dan PSAK lain yang relevan karena pengakuan keuntungan pembiayaan *murābahah* secara *annuitas* tidak diatur dalam PSAK 102 tahun 2007.

Perbedaan penggunaan cara pengakuan keuntungan yang mempengaruhi perlakuan akuntansi yang dilakukan entitas syariah berkaitan dengan pengakuan keuntungan itu sendiri dan pembayaran angsuran kemudian diatur dalam PSAK 102 (revisi 2013) tersebut. Dalam hal pengakuan keuntungan secara proporsional, entitas syariah harus menerapkan PSAK 102 sedangkan bagi entitas syariah yang menerapkan pengakuan keuntungan secara *annuitas* harus sesuai dengan PSAK 102 revisi 2013 dan dilekatkan dengan PSAK lain yang menerapkan metode *annuitas*. PSAK tersebut adalah PSAK 50, PSAK 55, PSAK 60, PSAK 102 (revisi 2013) dan kemudian berlaku untuk periode tahun buku yang dimulai pada atau setelah tanggal 1 Januari 2014 namun penerapan lebih awal diperkenankan.

Bank Syariah Mandiri selama ini belum menerapkan PSAK 102 tahun 2007 tentang *murābahah* secara penuh namun menggabungkannya dengan PSAK 55 tentang instrument keuangan serta PSAK lain yang relevan. Hal tersebut dikarenakan adanya beberapa hal yang belum diatur dalam PSAK 102, seperti pengakuan keuntungan *murābahah* dengan metode *annuitas* PSAK 102 (revisi 2013) yang dikeluarkan oleh Dewan Standar

Akuntansi Syariah Ikatan Akuntansi Indonesia,<sup>11</sup> Sesuai pengamatan penulis bahwa hal tersebut dengan jelas mempertegas bahwa perbankan syariah diakomodir kepentingannya untuk dapat menerapkan secara maksimal tentang penetapan keuntungannya dengan menggunakan metode *annuitas*.

Dengan hasil interview yang dilakukan oleh penulis kepada Bapak Herry Hernowo selaku *Branch Manager* Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat yaitu bahwa yang mendasari alasan Bank Syariah Mandiri menerapkan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntungannya yaitu bahwa dalam pembiayaan *murābahah* yang keuntungannya diakui secara *annuitas*, didasarkan sebuah fakta bahwasanya pembiayaan *murābahah* adalah penyediaan dana oleh lembaga keuangan syariah yang disalurkan kepada nasabah dengan mekanisme jual beli. Dalam akuntansi kegiatan seperti ini secara substansi dikategorikan sebagai kegiatan pembiayaan (*financing*).<sup>12</sup>

Diperoleh bahwa akuntansi untuk pembiayaan *murābahah* yang substansinya dikategorikan sebagai kegiatan pembiayaan (*financing*) mengacu pada PSAK 55 : *Instrumen Keuangan : pengakuan dan pengukuran*, PSAK 30, *Instrumen Keuangan : penyajian*, PSAK 60 : *instrumen keuangan : pengungkapan* dan PSAK 50 : *instrumen keuangan : penyajian*, PSAK 60 : *instrumen keuangan : pengungkapan* dan PSAK lain yang relevan.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup>Melina Ernomo, "Analisis Metode Pengakuan Keuntungan Pembiayaan *Murābahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri," Skripsi (Jakarta : Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, 2013), hlm. 93.

<sup>12</sup>Wawancara pribadi dengan Herry Hernowo, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta barat, Jakarta 02 Juni 2016.

<sup>13</sup>Buletin teknis 9, "Penerapan Metode *Annuitas* dalam *Murābahah*," dikeluarkan oleh (Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia, tanggal 16 Januari 2013). hlm.2

Oleh karena itu, lembaga keuangan syariah yang menerapkan *annuitas* untuk pengakuan laba transaksi pembiayaan *murābahah* sesuai Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 harus melakukan pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan pembiayaan *murābahah* sesuai dengan ketentuan dalam PSAK-PSAK tersebut, termasuk akuntansi untuk penurunan nilai dari pembiayaan *murābahah* dan pengungkapan risiko secara kualitatif dan kuantitatif yang timbul dari pembiayaan *murābahah* tersebut.<sup>14</sup>

Surat Edaran Bank Indonesia No. 15/26/DPbS terkait Pedoman Pelaksanaan Akuntansi Perbankan Syariah di Indonesia yang dikeluarkan pada tanggal 10 Juli 2013 sesuai dengan fatwa dan bulletin teknis tersebut, menjelaskan bahwa apabila Bank Syariah menerapkan pengakuan pendapatan dengan metode *annuitas*, maka pendapatan dan biaya digabungkan dengan nilai pembiayaan *murābahah*. Selanjutnya nilai tersebut diamortisasi selama masa akad dengan menggunakan metode *effective rate* sebagaimana diatur dalam PSAK 55, PSAK 50 dan PSAK 60 serta PSAK lain yang relevan. Apabila bank syariah menerapkan pengakuan pendapatan dengan metode proporsional maka pendapatan dan biaya diakui selaras dengan pengakuan pendapatan *murābahah* secara proporsional selama masa akad.

Berikut ini adalah analisis dan pembahasan mengenai metode pengakuan keuntungan dalam pembiayaan *murābahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat. Perbandingan penentuan keuntungan dengan metode *annuitas* sesuai dengan fatwa DSN No. 84/DSN-

---

<sup>14</sup>Wawancara pribadi dengan Herry Hernowo, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat, Jakarta 02 Juni 2016.

MUI/XII/2012 perbankan syariah dalam penentuan keuntungan pembiayaan *murābahah* diperbolehkan menggunakan metode *annuitas* dan metode proporsional sesuai dengan kebiasaan yang dilakukan oleh para pedagang (*al tūjjar*). Ketentuan tersebut telah dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri dalam Surat Edaran Pembiayaan No. 08/048/PEM, tanggal 28 September 2006 yaitu *Perihal Revisi Ketentuan Perhitungan Angsuran Piutang dari Sistem Proporsional menjadi Sistem Annuitas*.<sup>15</sup>

Sebelum ketentuan tersebut dikeluarkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri, Perusahaan meminta pendapat atau opini dari Dewan Pengawas Syariah (DPS) PT. Bank Syariah Mandiri tentang perhitungan kembali angsuran piutang *murābahah* dari sistem *murābahah* proporsional menjadi sistem *murābahah annuitas*, keputusan tersebut bersama oleh DPS dan Direksi PT. Bank Syariah Mandiri pada 19 Oktober 2006 dan keputusan bersama Asosiasi Perbankan Syariah Indonesia atau ASBISINDO terkait pembahasannya yaitu isu-isu terkait perbankan syariah, yaitu pada 12 Oktober 2006. Berikut opini dari DPS PT. Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut :<sup>16</sup>

- a. DPS memandang bahwa selisih (*possitive spread*) akibat *switching* dari sistem proporsional ke *annuitas* dapat didistribusikan kepada nasabah pihak ketiga (DPK) *existing* setelah Bank Syariah Mandiri mengambil apa yang menjadi haknya. Hal ini dengan asumsi bahwa dana yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri untuk aktivitas pembiayaan berasal dari DPK dan nasabah Bank

---

<sup>15</sup>*Ibid*,

<sup>16</sup>Notulen Rapat DPS-Direksi PT. Bank Syariah Mandiri, tanggal 19 Oktober 2006.

Syariah Mandiri adalah nasabah yang loyal (*istish-hab-al-hal*).

- b. Dalam hal ini DPS berharap agar Bank Syariah Mandiri dapat menentukan angka bagi hasil yang adil bagi DPK, yaitu mencari angka rata-rata dari persentase dan bobot perbedaan jenjang nisbah bagi hasil dana pihak ketiga (DPK).
- c. DPS memandang hasil distribusi diatas dapat dilakukan secara bertahap, tidak secara sekaligus, dalam rangka menghindari *over expectation* dari nasabah dimasa yang akan datang dan menjaga stabilitas bagi hasil.

Ketentuan tersebut mencabut ketentuan sebelumnya dimana Bank Syariah Mandiri dalam penentuan keuntungan dalam pembiayaan *murābahah* menggunakan metode proporsional, hal tersebut tercantum dalam Surat Edaran Pembiayaan Nomor 07/015/PEM, tanggal 30 agustus 2005 yaitu *Perihal Perubahan perhitungan Anguran Piutang dari Sistem Annuitas menjadi Sistem Proporsional*. Berikut adalah tabel angsuran pembiayaan warung mikro dengan studi kasus nasabah atas nama Sudarmanto dengan pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000.<sup>17</sup>

Dalam transaksi jual beli *murābahah*, pembayaran angsuran walaupun dalam jumlah yang sama antara yang dibayar nasabah dengan yang diterima bank syariah, namun mempunyai perlakuan yang berbeda antara nasabah dan bank syariah. Titik pandang perlakuan pembayaran angsuran, bagi bank syariah berbeda dengan nasabah, walaupun jumlah angsuran yang dibayar nasabah sama dengan yang diterima bank syariah. Bank syariah dalam memperlakukan angsuran, harus membedakan antara porsi pokok dan porsi margin. Porsi margin dari

---

<sup>17</sup>*Ibid*,

angsuran yang diterima diikuti dengan aliran kas masuk, sebagian merupakan hak pemilik dan *murabahah* yang dihimpun, sehingga margin tersebut merupakan unsur pembagian hasil usaha yang dilakukan oleh bank syariah.<sup>18</sup>

Dari contoh dibawah ini adalah sebuah contoh perbandingan studi kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat dengan pembiayaan warung mikro yang menggunakan metode *Annuitas* dalam angsuran pembiayaannya. Studi kasus dibawah ini adalah sebuah perbandingan apabila pembiayaan atas nama Bapak Sudarmanto tersebut diatas dihitung dengan menggunakan metode keuntungan secara proporsional yaitu dengan cara membagi pokok dan margin keuntungan secara merata dan tetap, maka akan dihasilkan perhitungan sebagai berikut:

Tabel 3.  
Perhitungan Pokok dan Margin Merata Tetap

No	Tgl Pembayaran Angsuran	Berdasarkan hasil perhitungan proporsional			Ost. Pokok (Rp)	Ost P + M (Rp)
		Angsuran Pokok (Rp/bln)	Angsuran Margin (Rp/bln)	Angsuran (P+M) (Rp/bln)		
1	25-Mar-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	200,000,000.00	272,066,695.73
2	25-Apr-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	195,833,333.33	266,398,639.57
3	25-May-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	191,666,666.67	260,730,583.40
4	25-Jun-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	187,500,000.00	255,062,527.24
5	25-Jul-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	183,333,333.33	249,394,471.08

<sup>18</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta :VII Press, 2005), hlm.113.



6	25-Aug-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	179,166,666.67	243,726,414.92
7	25-Sep-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	175,000,000.00	238,058,358.76
8	25-Oct-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	170,833,333.33	232,390,302.60
9	25-Nov-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	166,666,666.67	226,722,246.44
10	25-Dec-16	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	162,500,000.00	221,054,190.28
11	25-Jan-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	158,333,333.33	215,386,134.12
12	25-Feb-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	154,166,666.67	209,718,077.96
13	25-Mar-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	150,000,000.00	204,050,021.79
14	25-Apr-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	145,833,333.33	198,381,965.63
15	25-May-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	141,666,666.67	192,713,909.47
16	25-Jun-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	137,500,000.00	187,045,853.31
17	25-Jul-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	133,333,333.33	181,377,797.15
18	25-Aug-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	129,166,666.67	175,709,740.99
19	25-Sep-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	125,000,000.00	170,041,684.83
20	25-Oct-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	120,833,333.33	164,373,628.67
21	25-Nov-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	116,666,666.67	158,705,572.51
22	25-Dec-17	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	112,500,000.00	153,037,516.35
23	25-Jan-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	108,333,333.33	147,369,460.18
24	25-Feb-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	104,166,666.67	141,701,404.02
25	25-Mar-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	100,000,000.00	136,033,347.86
26	25-Apr-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	95,833,333.33	130,365,291.70

27	25-May-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	91,666,666.67	124,697,235.54
28	25-Jun-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	87,500,000.00	119,029,179.38
29	25-Jul-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	83,333,333.33	113,361,123.22
30	25-Aug-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	79,166,666.67	107,693,067.06
31	25-Sep-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	75,000,000.00	102,025,010.90
32	25-Oct-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	70,833,333.33	96,356,954.74
33	25-Nov-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	66,666,666.67	90,688,898.58
34	25-Dec-18	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	62,500,000.00	85,020,842.41
35	25-Jan-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	58,333,333.33	79,352,786.25
36	25-Feb-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	54,166,666.67	73,684,730.09
37	25-Mar-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	50,000,000.00	68,016,673.93
38	25-Apr-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	45,833,333.33	62,348,617.77
39	25-May-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	41,666,666.67	56,680,561.61
40	25-Jun-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	37,500,000.00	51,012,505.45
41	25-Jul-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	33,333,333.33	45,344,449.29
42	25-Aug-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	29,166,666.67	39,676,393.13
43	25-Sep-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	25,000,000.00	34,008,336.97
44	25-Oct-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	20,833,333.33	28,340,280.80
45	25-Nov-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	16,666,666.67	22,672,224.64
46	25-Dec-19	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	12,500,000.00	17,004,168.48
47	25-Jan-20	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	8,333,333.33	11,336,112.32

48	25- Feb-20	4,166,666.67	1,501,389.49	5,668,056.16	4,166,666.67	5,668,056.16
					0.00	
		<b>200,000,000.00</b>	<b>72,066,695.73</b>	<b>272,066,695.73</b>		

Apabila dari ilustrasi diatas perhitungan keuntungannya digunakan *annuitas* atau *effektif rate*, maka pembagian porsi modal porsi keuntungan sebagaimana dalam tabel 26.

Menurut wiroso (2005), Sistem perhitungan keuntungan, dalam bentuk konvensional dikenal dengan sistem perhitungan bunga efektif (*annuitas*) dan proporsional atau flat, hal tersebut merupakan cara perhitungan secara matematik (*technical mathematic*) untuk memperoleh angka. Sedangkan hal yang terpenting dalam hukum islam salah satunya adalah bahwa dalam menentukan keuntungan terjadi kesepakatan yang tidak menganiaya satu dengan yang lain.<sup>19</sup>

Selain hal tersebut PAPSI mengharapkan bahwa begitu keuntungan disepakati dan pembayaran *murābahah* dilakukan secara tangguh, bank syariah harus mengakui porsi pokok dan margin atau keuntungan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran, tidak diperkenankan mengakui keuntungan margin lebih besar terlebih dahulu dan secara bertahap menurun karena hal tersebut akan merugikan nasabah apabila nasabah akan melunasi pembiayaan *murābahah* tersebut sebelum waktu jatuh temponya,<sup>20</sup> nasabah akan membayar sisa *outstanding* pokok yang besar, apabila hal tersebut dilakukan pada

---

<sup>19</sup>Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta :VII Press, 2005), hlm.113.

<sup>20</sup>*Ibid*, hlm. 113.

Bank Syariah Mandiri dengan studi kasus nasabah atas nama bapak Sudarmanto maka sesuai surat edaran pembiayaan maka ketentuannya akan ditambah margin 2 bulan dimuka, dimana hal tersebut memberatkan nasabah serta menimbulkan ketidaktransparanan dan ketidakadilan bank syariah terhadap para nasabahnya.<sup>21</sup>

Hal tersebut dapat dapat dianalisa sesuai perhitungan angsuran dengan metode *annuitas* nasabah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, atas nama bapak Sudarmanto dalam pembiayaan *murabahah* sesuai contoh kasus dibawah ini :

Tabel 4.  
Perhitungan Pokok dan Margin *Annuitas*

No	Tgl Pembayaran Angsuran	Berdasarkan hasil perhitungan <i>annuitas</i>			Ost. Pokok (Rp)	Ost P + M (Rp)
		Angsuran Pokok (Rp/bln)	Angsuran Margin (Rp/bln)	Angsuran (P+M) (Rp/bln)		
1	25-Mar-16	3,001,389.49	2,666,666.67	5,668,056.16	200,000,000.00	272,066,695.73
2	25-Apr-16	3,041,408.02	2,626,648.14	5,668,056.16	196,998,610.51	266,398,639.57
3	25-May-16	3,081,960.13	2,586,096.03	5,668,056.16	193,957,202.48	260,730,583.40
4	25-Jun-16	3,123,052.93	2,545,003.23	5,668,056.16	190,875,242.36	255,062,527.24
5	25-Jul-16	3,164,693.64	2,503,362.53	5,668,056.16	187,752,189.43	249,394,471.08
6	25-Aug-16	3,206,889.55	2,461,166.61	5,668,056.16	184,587,495.79	243,726,414.92

<sup>21</sup>Wawancara pribadi dengan Herry Hernowo, Branch Manager BSM Kantor Cabang Kebonjeruk, Jakarta 02 Juni 2016.

7	25-Sep-16	3,249,648.08	2,418,408.08	5,668,056.16	181,380,6 06.24	238,058,358.76
8	25-Oct-16	3,292,976.72	2,375,079.44	5,668,056.16	178,130,95 8.16	232,390,302.60
9	25-Nov-16	3,336,883.08	2,331,173.09	5,668,056.16	174,837,9 81.45	226,722,246.44
10	25-Dec-16	3,381,374.85	2,286,681.31	5,668,056.16	171,501,09 8.37	221,054,190.28
11	25-Jan-17	3,426,459.85	2,241,596.31	5,668,056.16	168,119,72 3.52	215,386,134.12
12	25-Feb-17	3,472,145.98	2,195,910.18	5,668,056.16	164,693,2 63.67	209,718,077.96
13	25-Mar-17	3,518,441.26	2,149,614.90	5,668,056.16	161,221,117 .69	204,050,021.79
14	25-Apr-17	3,565,353.81	2,102,702.35	5,668,056.16	157,702,6 76.44	198,381,965.63
15	25-May-17	3,612,891.86	2,055,164.30	5,668,056.16	154,137,32 2.63	192,713,909.47
16	25-Jun-17	3,661,063.75	2,006,992.41	5,668,056.16	150,524,4 30.77	187,045,853.31
17	25-Jul-17	3,709,877.93	1,958,178.23	5,668,056.16	146,863,3 67.02	181,377,797.15
18	25-Aug-17	3,759,342.97	1,908,713.19	5,668,056.16	143,153,48 9.08	175,709,740.99
19	25-Sep-17	3,809,467.55	1,858,588.61	5,668,056.16	139,394,1 46.11	170,041,684.83
20	25-Oct-17	3,860,260.45	1,807,795.71	5,668,056.16	135,584,6 78.56	164,373,628.67
21	25-Nov-17	3,911,730.59	1,756,325.57	5,668,056.16	131,724,41 8.12	158,705,572.51
22	25-Dec-17	3,963,886.99	1,704,169.17	5,668,056.16	127,812,68 7.53	153,037,516.35
23	25-Jan-18	4,016,738.82	1,651,317.34	5,668,056.16	123,848,8 00.54	147,369,460.18
24	25-Feb-18	4,070,295.34	1,597,760.82	5,668,056.16	119,832,0 61.72	141,701,404.02
25	25-Mar-18	4,124,565.94	1,543,490.22	5,668,056.16	115,761,76 6.38	136,033,347.86
26	25-Apr-18	4,179,560.16	1,488,496.01	5,668,056.16	111,637,20 0.44	130,365,291.70

27	25-May-18	4,235,287.62	1,432,768.54	5,668,056.16	107,457,6 40.28	124,697,235.54
28	25-Jun-18	4,291,758.13	1,376,298.04	5,668,056.16	103,222,35 2.66	119,029,179.38
29	25-Jul-18	4,348,981.57	1,319,074.59	5,668,056.16	98,930,59 4.53	113,361,123.22
30	25-Aug-18	4,406,967.99	1,261,088.17	5,668,056.16	94,581,61 2.97	107,693,067.06
31	25-Sep-18	4,465,727.56	1,202,328.60	5,668,056.16	90,174,64 4.98	102,025,010.90
32	25-Oct-18	4,525,270.60	1,142,785.57	5,668,056.16	85,708,91 7.42	96,356,954.74
33	25-Nov-18	4,585,607.54	1,082,448.62	5,668,056.16	81,183,64 6.82	90,688,898.58
34	25-Dec-18	4,646,748.97	1,021,307.19	5,668,056.16	76,598,03 9.28	85,020,842.41
35	25-Jan-19	4,708,705.62	959,350.54	5,668,056.16	71,951,290 .31	79,352,786.25
36	25-Feb-19	4,771,488.37	896,567.80	5,668,056.16	67,242,58 4.69	73,684,730.09
37	25-Mar-19	4,835,108.21	832,947.95	5,668,056.16	62,471,09 6.32	68,016,673.93
38	25-Apr-19	4,899,576.32	768,479.84	5,668,056.16	57,635,98 8.11	62,348,617.77
39	25-May-19	4,964,904.00	703,152.16	5,668,056.16	52,736,411 .80	56,680,561.61
40	25-Jun-19	5,031,102.72	636,953.44	5,668,056.16	47,771,507 .79	51,012,505.45
41	25-Jul-19	5,098,184.09	569,872.07	5,668,056.16	42,740,40 5.07	45,344,449.29
42	25-Aug-19	5,166,159.88	501,896.28	5,668,056.16	37,642,22 0.97	39,676,393.13
43	25-Sep-19	5,235,042.01	433,014.15	5,668,056.16	32,476,06 1.09	34,008,336.97
44	25-Oct-19	5,304,842.57	363,213.59	5,668,056.16	27,241,019 .08	28,340,280.80
45	25-Nov-19	5,375,573.81	292,482.35	5,668,056.16	21,936,176 .51	22,672,224.64
46	25-Dec-19	5,447,248.12	220,808.04	5,668,056.16	16,560,60 2.70	17,004,168.48
47	25-Jan-20	5,519,878.10	148,178.06	5,668,056.16	11,113,354. 57	11,336,112.32

48	25-Feb-20	5,593,476.47	74,579.69	5,668,056.16	5,593,476 .47	5,668,056.16
					0.00	0.00
		<b>200,000,000. 00</b>	<b>72,066,695.7 3</b>	<b>272,066,695. 73</b>		

Dibawah ini adalah analisa perbandingan metode Proporsional atau Flat dengan Metode *Annuitas* yaitu pada perhitungan pelunasan pembiayaan sebelum masa jatuh tempo dengan studi kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dengan contoh bapak Sudarmanto pelunasan diparuh waktu pembiayaannya yaitu pelunasan di bulan ke 24 :

- **Metode Proporsional / Flat**

Outstanding bulan ke 24 : Rp. 104.166.667,66

Margin 2 bulan

Margin ke- 24: Rp. 1.501.389,49

Margin ke- 25: Rp. 1.501.389,49

**Total pelunasan : Rp. 107.169.457**

- **Metode *Annuitas***

Outstanding bulan ke 24 : Rp. 119.832.061,72

Margin ke- 24: Rp. 1.597.760,82

Margin ke- 25: Rp. 1.543.490,22

**Total Pelunasan : Rp. 122.973.313**

Ilustrasi perbandingan antara metode penentuan keuntungan proporsional atau flat dengan metode *annuitas* diatas apabila dianalisa lebih lanjut ditemukan bahwa terdapat perbedaan yang sangat signifikan, pada saat nasabah pelunasan dibulan ke 24 apabila Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat menerapkan metode proporsional atau flat maka nasabah hanya membayar *Outstanding* pokok pembiayaan ditambah 2 kali margin dimuka dengan total sebesar Rp. 107.169.457, namun berbeda sangat jauh apabila Bank Syariah Mandiri

menerapkan metode *annuitas*, maka nasabah harus membayar *oustanding* pokok pembiayaan ditambah 2 kali margin dimuka dengan total sebesar Rp. 122.937.313.

Yusuf Qardhawi (2005) menyampaikan bahwa setiap transaksi yang memberi peluang terjadinya persengketaan, karena barang yang dijual tidak transparan, atau ada unsur penipuan yang dapat membangkitkan permusushan antara dua pihak yang bertransaksi, atau salah satu pihak menipu pihak lain, hal tersebut dilarang oleh Nabi SAW, sebagai antisipasi terhadap munculnya kerusakan yang lebih besar (*sāddudz dzāri'ah*)<sup>22</sup>, dalam hal ini adalah sistem angsuran dengan metode *annuitas* yang sering menjadi komplain oleh pihak nasabah terhadap perbankan syariah pada saat pelunasan sebelum jatuh tempo.

Perbandingan kedua metode penentuan keuntungan tersebut jelas dapat disimpulkan apabila Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat menerapkan metode proporsional atau *flat* maka untuk sisi perbankan dan nasabah akan tercipta suatu keadilan dan ketransparanan, namun sebaliknya Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat menerapkan metode *annuitas* sesuai surat edaran pembiayaan yang dikeluarkan oleh Bank Syariah Mandiri, maka dapat diketahui bagi sisi nasabah akan sangat dirugikan, adanya kecurangan, unsur penipuan dan ketidakjujuran karena pada saat akad pembiayaan tersebut, sesuai informasi yang diperoleh peneliti, Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat tidak menjelaskan kepada nasabah tentang metode penentuan keuntungannya

---

<sup>22</sup>Yusuf Qardhawi, *Halal Haral dalam Islam*, Wahid Ahmadi (terj), (Solo : Era Intermedia, 2005), hlm. 356.



namun hanya jumlah toal angsuran dalam *promes* yang wajib ditandatangani nasabah ketika akad, dan tidak dijelaskan secara detil berapa porsi pokok dan berapa porsi margin tiap bulannya pada saat akad pembiayaan tersebut, dengan kata lain bagi sisi perbankan hal tersebut akan sangat menguntungkan secara bisnis sehingga dapat disimpulkan metode *annuitas* tersebut hanya berpihak pada keuntungan perbankan saja sedangkan pihak nasabah dirugikan.

Yusuf Qardhwai (2005) menjelaskan bila penetapan harga mengandung unsur kezhaliman dan pemaksaan terhadap masyarakat dalam hal ini perbankan syariah dengan para nasabahnya, sehingga mereka terpaksa membeli dengan harga yang mereka tidak sukai, atau menghalangi dari mereka dari hal-hal yang diperbolehkan oleh Allah maka penetapan harga seperti itu hukumnya haram.<sup>23</sup>

Islam mengharamkan penipuan dalam segala bentuknya, baik dalam transaksi jual beli maupun dalam seluruh transaksi sosial umat manusia. Seorang muslim dituntut untuk komitmen kepada kejujuran dalam setiap urusannya, dan nasihat dalam urusan agama jauh lebih mahal daripada nilai duniawi sebarang pun.

Diantara jenis-jenis penipuan adalah curang dalam takaran dan timbangan. Al-Quran memberi perhatian serius dalam interaksi ini, dan menjadikannya "sepuluh wasiat" diakhir surat Al-An'am ayat 152 :

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ  
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ لَا تُكَلِّفُوا نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا  
وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ذَلِكُمْ  
وَصَاكُم بِهِ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ - ١٥٢ -

---

<sup>23</sup>*ibid*, hlm. 359.

“...dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak memikulkan beban kepada seseorang melainkan sekedar kesanggupannya....”

Allah SWT berfirman dalam QS Al-Isra ayat 35 :

وَأَوْفُوا الْكَيْلَ إِذَا كِلْتُمْ وَزِنُوا بِالْقِسْطَاسِ الْمُسْتَقِيمِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا - ٣٥-

“ dan sempurnakanlah takaran apabila kamu menakar, dan timbanglah dengan neraca yang benar. Itulah yang lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya”.

Allah SWT berfirman dalam QS Al-Muthaffifin ayat 1-5 :

وَيْلٌ لِّلْمُطَفِّفِينَ - ١ - الَّذِينَ إِذَا اكْتَالُوا عَلَى النَّاسِ يَسْتَوْفُونَ  
- ٢ - وَإِذَا كَالُوا لَهُمْ أَوْ وَزَنُوا لَهُمْ يُخْسِرُونَ - ٣ - أَلَا يَظُنُّ أُولَئِكَ  
- أَنَّهُمْ مَبْعُوثُونَ - ٤ - لِيَوْمٍ عَظِيمٍ - ٥

“kecelakaan besarlah bagi orang-orang yang curang,2. (yaitu) orang-orang yang apabila menerima takaran dari orang lain mereka minta dipenuhi,3. dan apabila mereka menakar atau menimbang untuk orang lain, mereka mengurangi, 4. tidaklah orang-orang itu menyangka, bahwa Sesungguhnya mereka akan dibangkitkan,5. pada suatu hari yang besar,(yaitu) hari ketika manusia berdiri menghadap Tuhan semesta alam?”

Al-Qurān juga menyampaikan kepada kita, tentang suatu kaum yang curang dalam berinteraksi bisnis. Mereka tidak jujur dalam menakar dan menimbang, serta merugikan hak-hak orang lain. Maka Allah mengutus seorang rasul untuk mengajak mereka jalan yang adil dan baik, sebagaimana ia mengajak mereka kepada tauhid. Mereka adalah kaum Nabi Syu'aib, yang diseru dan diperingatkan oleh beliau:

أَوْفُوا الْكَيْلَ وَلَا تَكُونُوا مِنَ الْمُخْسِرِينَ - ١٨١ - وَزِنُوا  
بِالْقِسْطِ الْمُسْتَقِيمِ - ١٨٢ - وَلَا تَبْخَسُوا النَّاسَ أَشْيَاءَهُمْ  
وَلَا تَعْنُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ - ١٨٣ -

“ sempurnakanlah takaran dan janganlah kamu Termasuk orang- orang yang merugikan; dan timbanglah dengan timbangan yang lurus, dan janganlah kamu merugikan manusia pada hak-haknya dan janganlah kamu merajalela di muka bumi dengan membuat kerusakan ”( Q.S : Asy-Syu'ara : 181-183 ).

Interaksi ini menjadi contoh yang wajib diikuti oleh muslim dalam kehidupannya, dan seluruh interaksi sosialnya. Bahwa ia tidak boleh menakar dengan dua takaran atau menimbang dengan dua timbangan, timbangan pribadi dan timbangan untuk umum, timbangan untuk diri dan orang yang dicintainya, dan timbangan untuk orang lain. Untuk diri serta orang yang mengikutinya minta dipenuhi bahkan ditambah, sementara untuk orang lain dikurangi dan dirugikan.<sup>24</sup>

Peneliti menganjurkan agar Bank Syariah Mandiri selaku perbankan syariah terbesar di Indonesia dapat mengubah arah kebijakan dalam bisnis pembiayaannya yaitu salah satunya pembiayaan *murābahah* yang menjadi mayoritas skim pembiayaan di Bank Syariah Mandiri, yaitu untuk kembali kepada metode proporsional atau *flat* dalam penentuan keuntungannya, karena baik secara bisnis perbankan dan secara hukum islam lebih lebih serta akan banyak membawa kemaslahatan disisi agama dan masyarakat dari pada menggunakan metode *annuitas*.

Sesui dengan hasil penelitian dan informasi yang diperoleh dari Bapak Herry Hernowo selaku *Branch*

---

<sup>24</sup>*ibid*, hlm. 369.

Manager Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dan serta untuk memberikan gambaran dapat diberikan ilustrasi dibawah ini, sebagaimana dijelaskan dalam alur operasional, bahwa pendapatan penyaluran dana yang diterima kas, yaitu sebagai pendapatan operasi utama perbank syariah yang merupakan unsur utama, hal tersebut sebagai unsur pendapatan yang akan dibagi dengan nasabah (*sebagai unsur dalam perhitungan pembagian hasil usaha*) dan hal tersebut dibawah inilah alasan mengapa sampai saat ini mengapa Bank Syariah Mandiri saat ini menggunakan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntungannya yaitu :<sup>25</sup>

- a. Bahwa menjadi alasan mempertahankan penggunaan *annuitas* adalah bahwa nasabah investor merupakan kolektif bukan satu persatu, jadi walaupun investor yang satu dirugikan kemungkinan yang lain tidak dirugikan.
- b. Dana pihak ketiga yang diterima oleh bank syariah akan disalurkan kembali sehingga akan diperoleh pendapatan yang lebih besar dan jika bank syariah tidak dapat menyalurkan dana lagi merupakan kesalahan manajemen bank syariah.
- c. Ketakutan yang berlebihan oleh manajemen bank syariah apabila dalam penentuan keuntungannya menggunakan metode proporsional, yaitu bahwa pada saat bank melakukan konversi dari metode *annuitas* ke metode proporsional maka bank syariah akan mengalami penurunan pendapatan yang sangat signifikan.

---

<sup>25</sup>Wawancara pribadi dengan Herry Hernowo, Branch Manager BSM Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat, Jakarta 02 Juni 2016.

- d. Bank syariah akan mengalami rugi jika nasabah melakukan pembayaran awal atau sebelum jatuh tempo
- e. Dan alasan lain yang disampaikan oleh para banker yang masih mempertahankan pembagian pendapatan secara *annuitas* adalah bank akan kehilangan investasi kembali atas dana yang diterima (*risk reinvestment*)

Sesuai dengan penelitian yang diperoleh oleh penulis, saat ini Bank Syariah Mandiri secara *korporasi* sedang tidak melakukan ekspansi dalam bisnisnya, karena gejolak ekonomi secara nasional masih kurang stabil yang mengakibatkan banyak pembiayaan-pembiayaan di Bank Syariah Mandiri mengalami gagal pembayaran angsuran atau dengan kata lain banyak penurunan kualitas aktiva produktifnya. Hal tersebut dapat ditandai dengan penurunan laba perusahaan, kenaikan biaya Penyisihan Pencadangan Aktiva Produktif (PPAP) sehingga menggerus laba perusahaan.<sup>26</sup>

Bank Syariah Mandiri kemudian melakukan langkah perbaikan infrastruktur dengan melakukan efisisensi seperti pengurangan jumlah kantor dengan mempertimbangkan jarak antar kantor cabang terdekat dimana untuk kantor dengan kualitas kurang baik akan dilakukan merger dengan tujuan efisisensi beban biaya *over head*, selain itu penawaran pensiun dini bagi para karyawan dengan tujuan karyawan yang sudah memasuki masa persiapan pensiun segera dapat mendaftarkan pensiunnya tersebut sehingga mengurangi beban biaya tenaga kerja dan melakukan transformasi baik secara internal dan eksternal perusahaan seperti segmentasi produk,

---

<sup>26</sup>Wawancara pribadi dengan Herry Hernowo, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 02 Juni 2016.

segmentasi pasar, perbaikan kualitas pelayanan, penambahan modal oleh pemegang saham sampai dengan perubahan struktur organisasi.<sup>27</sup>

Dengan beberapa pertimbangan diatas setelah mendapatkan hasil penelitian tentang pembiayaan *murābahah* di salah satu cabang Bank Syariah Mandiri yaitu Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat maka penulis memberikan wacana kepada Bank Syariah Mandiri secara *korporasi* untuk dapat melakukan perubahan kebijakan dalam penentuan metode keuntungan *murābahah* dari yang saat ini menggunakan metode *annuitas* menjadi proporsional.

Beberapa pertimbangan dan alasan penggunaan pembagian pokok dan margin dan merata selama jangka waktu angsuran antara lain :<sup>28</sup>

- a. Margin yang diterima oleh bank syariah terkandung hak nasabah

Sebagaimana dijelaskan dalam alur operasional, bahwa pendapatan penyaluran dana yang diterima kas, sebagai pendapatan operasi utama, merupakan unsur pendapatan yang akan dibagi dengan nasabah (sebagai unsur dalam perhitungan pembagian hasil usaha).

Dalam perhitungan pembagian porsi pokok dan porsi margin merata selama jangka waktu angsuran, akan diperoleh keadilan bagi nasabah selama bank berjalan terus dan merupakan sunatullah bahwa secara umum apabila menanam pada mulanya memperoleh buah yang kecil dan semakin besar pohonnya akan semakin banyak buahnya.

---

<sup>27</sup> *Ibid*,

<sup>28</sup>Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta :VII Press, 2005), hlm.117-125.

Dengan pembagian pokok dan margin merata apabila bank syariah tidak melakukan ekspansi penyaluran dana, dengan kualitas atau kolektibilitas aktiva produktif yang sama, maka pendapatan yang diterima oleh bank syariah sama. Karena pendapatan yang diterima oleh bank syariah sama, maka pendapatan yang akan dibagikan juga sama, yang pada akhirnya bagi hasil nasabah pun sama.

Hal yang berbeda jika bank syariah melakukan ekspansi, berapapun besarnya ekspansi penyaluran dana yang akan dilakukan, maka pendapatan bank syariah pasti menunjukkan kenaikan sebesar pendapatan ekspansi penyaluran dana yang baru.

Dalam pembagian pendapatan merata dan tetap selama jangka waktu angsuran ini, jika pendapatan bank syariah menurun dapat dipastikan sebagai akibat penurunan kualitas aktiva produktif bukan sebagai akibat penurunan pendapatan setiap periode.

Di samping itu jika menggunakan pola pembagian pendapatan secara *annuitas* ini, dalam melakukan analisis penurunan pendapatan harus diperhatikan berapa besarnya penurunan setiap periode dan berapa penurunan pendapatan sebagai akibat penurunan kolektibilitas aktiva produktif.

Bukan suatu jaminan bahwa bank syariah selalu dapat ekspansi, terutama ekspansi yang mendapatkan pendapatan yang lebih besar daripenurunan tahapan pendapatan, karena ekspansi penyaluran dana oleh bank syariah sangat dipengaruhi oleh :

- 1) Kecukupan modal dari bank syariah itu sendiri
- 2) Kecukupan sumber dana dan sebagainya

Jadi ekspansi bank syariah dikatakan berhasil dan meningkat atau tidak merugikan pemilik dana pihak ketiga jika pendapatan yang diperoleh melebihi penurunan pendapatan sebagaimana dimaksud diatas. Akibatnya adalah bank syariah akan menaikan keuntungan indikasi *rate* dari keuntungan *murābahah* yang pada akhirnya akan menjadi beban dari debitur. Oleh karena itu, jika bank syariah tidak melakukan ekspansi bukan merupakan kesalahan dari manajemen bank syariah karena banyak faktor dalam melakukan ekspansi tersebut.

Di dalam bank syariah, dari angsuran yang diterima porsi margin sebagian hak nasabah yang besarnya sesuai nisbah yang disepakati pada awal akad. Jadi apabila bank syariah akan menginvestasikan kembali sebesar porsi pokok dan jika tidak ditarik oleh nasabah dan porsi margin yang menjadi hak bank syariah. Hal ini baru dapat dilakukan setelah bank syariah melakukan perhitungan pembagian hasil usaha. Investasi yang dilakukan oleh bank syariah seyogyanya dari dana investasi baru dan investor baru akan tertarik jika dari data-data bagi hasil yang akan dibayarkan oleh bank syariah meningkat dari satu periode ke periode berikutnya. Peningkatan bagi hasil ini dapat dilakukan dengan asumsi kolektibilitas aktiva produktif sama, apabila cara pembagian pendapatan yang dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran.

Kesimpulannya yaitu, mengutip Wiroso (2005) jika bahwa bank syariah melakukan pembagian pendapatan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran maka tidak akan ada nasabah yang dirugikan, bahwa nasabah yang menanamkan dananya untuk jangka waktu panjang



akan memperoleh pendapatan yang meningkat sebagai akibat ekspansi yang dilakukan oleh bank syariah. Pembagian pendapatan secara *annuitas* itu hanya menguntungkan para pengurus bank syariah selama ekspansi dilakukan saja dan akibat penurunan pendapatan ditanggung oleh pengurus berikutnya

- b. Porsi keuntungan dalam angsuran tidak terkait dengan modal

Banyak yang menyangkal bahwa bank menggunakan cara perhitungan *annuitas* pada awalnya bank syariah menggunakan modal yang besar, sehingga hal tersebut menjadi alasan sudah sepantasnya memperhitungkan keuntungan yang besar dan makin lama modal yang dipergunakan semakin kecil sehingga keuntungan yang diperhitungkan juga semakin kecil.

Apabila dijelaskan jawabannya adalah cukup singkat yaitu berapa kali bank syariah menggunakan modal dalam transaksi jual beli *murābahah*? Modal yang dipergunakan dalam transaksi jual beli *murābahah* yang dilakukan oleh bank syariah hanya sekali yaitu pada saat membeli barang yang akan diperjual belikan, kemudian hal tersebut sudah tidak terkait lagi dengan modal karena modal hanya terikat dengan perhitungan keuntungan, sedangkan pembayaran angsuran nasabah adalah harga jual barang. Hal ini sangat berbeda dengan bank konvensional karena yang diberikan atau yang diperdagangkan adalah uang bukan barang.

- c. Hutang nasabah tidak dibedakan antara hutang pokok dan hutang margin

Bagi nasabah hutang akibat pembelian barang yang dilakukan adalah hutang dagang, sehingga tidak dibedakan bagi nasabah adanya hutang pokok dan hutang margin sebagaimana

dilakukan oleh Bank Konvensional. Bagi nasabah, hutang tersebut tidak terkait dengan yang lain, walaupun barang yang dibeli tersebut dijual tidak ada kewajiban untuk melunasi hutangnya. Hal ini sesuai fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murābahah*, ketentuan keempat dijelaskan bahwa :

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut, Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan

Jika ketentuan fatwa yang dijadikan acuan dalam pelaksanaan, tentunya perlu dicari mana yang lebih maslahat untuk umum, hal ini dicontohkan Dewan Syariah Nasional dalam Fatwa Nomor 14 tentang Sistem Pembagian Hasil Usaha Lembaga Keuangan Syariah yang menyatakan. Pada prinsipnya, Lembaga Keuangan Syariah /LKS boleh menggunakan sistem *accrual basis* maupun *cash basis* dalam administrasi keuangan. Dilihat dari segi kemaslahatan (*al ashlah*) dalam pencatatan sebaiknya digunakan sistem *accrual basis*, akan tetapi dalam distribusi hasil usaha hendaknya ditentukan atas dasar penerimaan yang benar-benar

terjadi (*cash basis*). Selain itu, dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 15 tentang prinsip pembagian hasil usaha lembaga keuangan syariah juga dinyatakan bahwa : Pada dasarnya LKS boleh menggunakan prinsip bagi hasil (*revenue sharing*) maupun bagi untung (*profit sharing*) dalam pembagian hasil usaha dengan mitra (*nasabah*). Dilihat dari segi kemaslahatan (*al ashlāh*), pembagian hasil usaha sebaiknya digunakan prinsip bagi hasil (*revenue sharing*). Apabila diperhatikan kedua fatwa tersebut, terdapat beberapa hal yang tidak melanggar syariah, namun para pemikir fatwa sangat bijaksana untuk menentukan mana yang besar kemaslahatannya. Sudah barang tentu kemaslahatan tersebut untuk semua pihak, atau mana yang paling besar maslahatnya untuk umum, bukan kemaslahatan sekelompok orang saja.

Berkaitan dengan pembagian pokok dan margin tersebut mana yang lebih maslahat untuk umum?<sup>29</sup>

- a. Dalam pembagian pokok dan margin secara *annuitas*, sebagaimana telah diberikan contoh diatas, pengakuan pendapatan dengan cara *annuitas* ini akan besar pada saat awal ekspansi penyaluran dana (dalam periode tertentu) sehingga hal ini hanya maslahat terhadap manajemen bank pada saat terjadi atau awal ekspansi, manajemen berikutnya akan menanggung risiko pendapatan yang terus menurun, lebih-lebih jika kolektibilitas aktiva produktifnya juga turun. Di samping itu sebagaimana telah diuraikan diatas bagi hasil

---

<sup>29</sup>Wirosa, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta :VII Press, 2005), hlm. 127-129.

cenderung turun (jika tidak diimbangi dengan ekspansi yang cukup besar)

- b. Sedangkan dalam pembagian pokok dan margin merata, walaupun bank tidak dapat melakukan ekspansi dengan asumsi kolektibilitasnya tetap, pendapatan bank tidak berubah sehingga hal tersebut baik untuk manajemen bank penerusnya dan nasabah pun tidak dirugikan

Salah satu faktor pada saat ini para pejabat tinggi Bank Syariah enggan untuk melakukan metode ini adalah adanya faktor ketakutan sementara para manajemen pejabat tinggi bank syariah, seperti pemimpin cabang, direksi dan komisaris bank syariah, karena selama ini perhitungan keuntungan dilakukan dengan cara *effektif rate* dan *annuitas*, sehingga jika dilakukan konversi dengan metode perhitungan merata tetap, pada saat konversi akan terjadi penurunan pendapatan yang sangat signifikan, walaupun hal ini sebenarnya tidak perlu dikhawatirkan karena secara bertahap akan terjadi kenaikan dengan adanya kenaikan usaha penyaluran dana.

Untuk mengatasi kekhawatiran yang luar biasa tersebut maka penerapan pembagian pokok dan margin secara merata dapat diterapkan atas transaksi jual beli *murābahah* yang baru, sedangkan pembagian pokok dan margin *murābahah* yang sebelumnya masih tetap menggunakan metode sebelumnya. Hal ini memang diperlukan keberanian dan komitmen yang besar untuk menjalankan metode pembagian pokok dan margin secara merata ini.

Terkait dengan fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 31 Desember 2012 mengenai metode pengakuan keuntungan pembiayaan *murābahah*. Fatwa tersebut menyatakan bahwa pengakuan keuntungan

*murābahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjār*) boleh dilakukan secara proporsional (*ṭarīqah mubāsyirah*), yaitu telah dicantumkan dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK No. 102) tentang Akuntansi *Murābahah*, dan *annuitasa* adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum tertagih. (*ṭarīiqah al-ḥisāb 'al-tanāzuliyyah* atau *ṭarīiqah tanāquṣiyyah*) selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan lembaga keuangan syariah.<sup>30</sup>

Sesuai dengan analisa yang telah dilakukan oleh peneliti diatas bahwa fatwa yang menjadi dasar operasional perbankan syariah menerapkan metode penentuan keuntungannya menggunakan metode *annuitas* tersebut setelah dianalisa secara seksama bahwa metode tersebut apabila diterapkan diperbankan syariah dalam hal ini studi kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat secara nyata akan merugikan bagi nasabah apabila dipertengahan pembiayaan akan melunasi pembiayaannya dan akan menguntungkan sepihak bagi sisi perbankan, dilihat sesuai perspektif hukum islam hal tersebut perlu dikritisi lebih lanjut, yaitu bahwa seharusnya perbankan syariah dapat menjalankan praktiknya dengan prinsip yang lebih adil dan transparan sehingga fenomena perbankan syariah mirip dengan perbankan konvensional dapat dihilangkan dalam pemikiran para nasabahnya dan dimata masyarakat pada umumnya.

---

<sup>30</sup>Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia "Penerapan Metode Annuitas dalam *Murābahah*," *Buletin Teknis* No. 9, tanggal 16 Januari 2013, hlm.1.

Sebagai pencipta dan pemberi nikmat yang tiada terhingga kepada manusia, Allah SWT berhak menghalalkan atau mengharamkan sesuatu kepada mereka sebagaimana Ia berhak menentukan tugas-tugas dan ritual-ritual untuk menyembah atau melanggar. Itu adalah hak *rūbubiyah* Allah sekaligus konsekuensi penghambaan mereka kepada-Nya. Meskipun demikian, sebagai wujud dari rahmat atas hamba-hamba Nya maka jadikanlah halal dan haram itu karena alasan yang masuk akal, jelas dan kuat demi kemaslahatan manusia itu sendiri. Karena itu, maka Allah SWT tidak menghalalkan kecuali yang baik-baik dan tidak mengharamkan kecuali yang buruk.<sup>31</sup> Hal tersebut sesuai dengan firman Allah SWT dalam QS. An-Nissa ayat 160-161 :

فَبِظُلْمٍ مِّنَ الَّذِينَ هَادُوا حَرَّمْنَا عَلَيْهِمْ طَيِّبَاتٍ أُحِلَّت لَّهُمْ  
وَبَصَدَّهُمْ عَنِ سَبِيلِ اللَّهِ كَثِيرًا - ١٦٠ - وَأَخَذَهُمُ الرِّبَا وَقَدْ  
نُهُوا عَنْهُ وَأَكْلِهِمْ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَأَعْتَدْنَا لِلْكَافِرِينَ  
مِنْهُمْ عَذَابًا أَلِيمًا - ١٦١ -

*“ Maka disebabkan kezaliman orang-orang Yahudi, Kami haramkan atas (memakan makanan) yang baik-baik (yang dahulunya) Dihalalkan bagi mereka, dan karena mereka banyak menghalangi (manusia) dari jalan Allah, dan disebabkan mereka memakan riba, Padahal Sesungguhnya mereka telah dilarang daripadanya, dan karena mereka memakan harta benda orang dengan jalan yang batil. Kami telah menyediakan untuk orang-orang yang kafir di antara mereka itu siksa yang pedih...”*

---

<sup>31</sup>Yusuf Qardhawi, *Halal Haral dalam Islam*, Wahid Ahmadi (terj), (Solo : Era Intermedia, 2005), hlm. 51.

Karena hal tersebut, ketika Allah mengutus penutup para rasul-Nya dengan agama yang universal dan abadi ini, sebagai rahmat-Nya kepada umat manusia setelah mereka matang dan dewasa, dicabutlah beban pengharaman yang kala itu merupakan hukuman dan pelajaran sementara bagi bangsa yang durhaka dan keras kepala, sebagaimana digambarkan dalam Taurat. Karakteristik risalah Muhammad dikalangan ahli kitab seperti tersebut dalam Al-Qurān adalah bahwa,

الَّذِينَ يَتَّبِعُونَ الرَّسُولَ النَّبِيَّ الْأُمِّيَّ الَّذِي يَجِدُونَهُ مَكْتُوبًا  
عِنْدَهُمْ فِي التَّوْرَةِ وَالْإِنْجِيلِ يَأْمُرُهُمْ بِالْمَعْرُوفِ وَيَنْهَاهُمْ  
عَنِ الْمُنْكَرِ وَيُحِلُّ لَهُمُ الطَّيِّبَاتِ وَيُحَرِّمُ عَلَيْهِمُ الْخَبَائِثَ  
وَيَضَعُ عَنْهُمْ إِصْرَهُمْ وَالْأَغْلَالَ الَّتِي كَانَتْ عَلَيْهِمْ فَالَّذِينَ  
آمَنُوا بِهِ وَعَزَّرُوهُ وَنَصَرُوهُ وَاتَّبَعُوا النُّورَ الَّذِي أُنزِلَ مَعَهُ  
أُولَئِكَ هُمُ الْمُفْلِحُونَ - ١٥٧ -

“(yaitu) orang-orang yang mengikut rasul, Nabi yang Ummi yang (namanya) mereka dapati tertulis di dalam Taurat dan Injil yang ada di sisi mereka, yang menyuruh mereka mengerjakan yang ma'ruf dan melarang mereka dari mengerjakan yang mungkar dan menghalalkan bagi mereka segala yang baik dan mengharamkan bagi mereka segala yang buruk dan membuang dari mereka beban-beban dan belenggu-belenggu yang ada pada mereka. Maka orang-orang yang beriman kepadanya, memuliakannya, menolongnya dan mengikuti cahaya yang terang yang diturunkan kepadanya (Al Qurān), mereka itulah orang-orang yang beruntung“. (Q.S Al A'raf : 157)

Dengan demikian maklumlah bagi kita bahwa dalam islam, pengharamana terhadap sesuatu yang terjadi karena adanya keburukan dan kemudharatan. Karena itu, sesuatu yang mudharatnya mutlak adalah

haram dan yang manfaatnya mutlak adalah halal. Yang kemudharatannya lebih besar dibanding kemanfaatannya adalah haram, dan yang manfaatnyamutlak dan halal. Yang kemudharatannya lebih besar dibanding kemanfaatannya adalah haram, yang manfaatnya lebih besar adalah halal.<sup>32</sup>

Dalam Yusuf Qardhawi(2005), telah menjadi aksioma bahwa jika ditanyakan tentang sesuatu yang halal dalam islam pasti karena baik. Yaitu sesuatu yang dianggap baik oleh jiwa yang sehat dan dinilai baik pula oleh umumnya manusia. Sebuah penilaian yang tidak subjektif dan tumbuh dari pengaruh adat kebiasaan. Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Maidah ayat 4 :

يَسْأَلُونَكَ مَاذَا أَحَلَّ لَهُمْ قُلْ أُحِلَّ لَكُمْ الطَّيِّبَاتُ وَمَا عَلَّمْتُمْ  
مِنَ الْجَوَارِحِ مُكَلِّبِينَ تُعَلِّمُونَهُنَّ مِمَّا عَلَّمَكُمُ اللَّهُ فَكُلُوا مِمَّا  
أَمْسَكْنَ عَلَيْكُمْ وَاذْكُرُوا اسْمَ اللَّهِ عَلَيْهِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ  
سَرِيعُ الْحِسَابِ - ٤ -

mereka menanyakan kepadamu: "Apakah yang Dihalalkan bagi mereka?". Katakanlah: "Dihalalkan bagimu yang baik-baik ..."

Bukanlah suatu keharusan jika seorang muslim mengetahui secara detil keburukan atau kemudharatan yang menyebabkan Allah mengharamkan sesuatu. Terkadang sesuatu yang dapat dilihat seseorang, ia tidak dapat dilihat oleh orang lain, sesuatu keburukan yang tidak terungkap pada suatu masa ternyata dapat diketahui pada masa sesudahnya. Kewajiban seorang muslim adalah selalu mengatakan, "Sāmi'naa wā atha'naa (kami dengar dan kami taati).<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>ibid, hlm. 52.

<sup>33</sup>ibid,



Islam menekankan sikap *wara'* yakni bahwa seorang muslim hendaknya menghindari dari hal-hal yang *syūbhat* supaya tidak terjerumus ke dalam hal yang haram. Ini termasuk upaya yang preventif menutup segala pintu kemungkaran atau *sāddudz dzārai'*.<sup>34</sup>

Haram dalam Islam bersifat universal. Tidak ada sesuatu haram bagi orang 'ajam tapi halal bagi orang arab. Tidak ada sesuatu yang dilarang bagi orang-orang berkulit hitam tapi boleh bagi orang kulit putih. Tidak ada sesuatu pembolehan, pemudahan, atau dispensasi untuk suatu kalangan atau kelompok manusia tertentu, sehingga bebas melakukan apa saja yang diinginkan hanya karena mereka bangsawan, pendeta, raja, atau berdarah biru. Bahkan tidak ada kekhususan bagi orang muslim yang menjadikan sesuatu itu haram bagi orang lain dan halal bagi dirinya. Sekali-kali tidak, Sesungguhnya Allah adalah Tuhan semuanya, syariat adalah pagar bagi semua orang, apa yang Allah halalkan dengan syariat-Nya adalah halal bagi seluruh manusia. Apa yang diharamka-Nya adalah haram bagi semua, hingga hari kiamat.<sup>35</sup>

إِنَّا أَنْزَلْنَا إِلَيْكَ الْكِتَابَ بِالْحَقِّ لِتَحْكُمَ بَيْنَ النَّاسِ بِمَا أَرَاكَ  
 اللَّهُ وَلَا تَكُنْ لِلْخَائِنِينَ خَصِيمًا - ١٠٥ - وَاسْتَغْفِرِ اللَّهَ إِنَّ  
 اللَّهَ كَانَ غَفُورًا رَحِيمًا - ١٠٦ - وَلَا تُجَادِلْ عَنِ الَّذِينَ  
 يَخْتَانُونَ أَنْفُسَهُمْ إِنَّ اللَّهَ لَا يُحِبُّ مَنْ كَانَ خَوَانًا أَثِيمًا -  
 ١٠٧ - يَسْتَخْفُونَ مِنَ النَّاسِ وَلَا يَسْتَخْفُونَ مِنَ اللَّهِ وَهُوَ  
 مَعَهُمْ إِذْ يُبَيِّتُونَ مَا لَا يَرْضَى مِنَ الْقَوْلِ وَكَانَ اللَّهُ بِمَا  
 يَعْمَلُونَ مُحِيطًا - ١٠٨ - هَآأَنْتُمْ هَؤُلَاءِ جَادَلْتُمْ عَنْهُمْ فِي

<sup>34</sup>*Ibid*, hlm. 61.

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm. 62.

الْحَيَاةِ الدُّنْيَا فَمَنْ يُجَادِلْ اللَّهَ عَنْهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ أَمْ مَنْ  
يَكُونُ عَلَيْهِمْ وَكَيْلًا - ١٠٩ -

“Sesungguhnya Kami telah menurunkan kitab kepadamu dengan membawa kebenaran, supaya kamu mengadili antara manusia dengan apa yang telah Allah wahyukan kepadamu, dan janganlah kamu menjadi penantang (orang yang tidak bersalah), karena (membela) orang-orang yang khianat, dan mohonlah ampun kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang, Dan janganlah kamu berdebat (untuk membela) orang-orang yang mengkhianati dirinya. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang selalu berkhianat lagi bergelimang dosa, Mereka bersembunyi dari manusia, tetapi mereka tidak bersembunyi dari Allah, Padahal Allah beserta mereka, ketika pada suatu malam mereka menetapkan keputusan rahasia yang Allah tidak redlai. dan adalah Allah Maha meliputi (ilmu-Nya) terhadap apa yang mereka kerjakan, Beginilah kamu, kamu sekalian adalah orang-orang yang berdebat untuk (membela) mereka dalam kehidupan dunia ini. Maka siapakah yang akan mendebat Allah untuk (membela) mereka pada hari kiamat? atau siapakah yang menjadi pelindung mereka (terhadap siksa Allah)?(QS. An Nisa:105-109).

#### D. KESIMPULAN

Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 31 Desember 2012 mengenai metode pengakuan keuntungan pembiayaan *murābahah*. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dalam metode penentuan keuntungannya menggunakan metode *annuitas*.

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dalam persentase penentuan keuntungannya akan mengambil keuntungan diawal pembiayaan sedangkan pokok pembiayaan akan dikenakan lebih banyak pada saat diakhir waktu pembiayaan. Tampak hal tersebut dengan jelas Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kebonjeruk Jakarta Barat dalam penentuan keuntungannya memperlakukan nasabah dengan tidak adil dan merugikan nasabah apabila melakukan pelunasan di pertengahan tenor atau jangkawaktu pembiayaannya sehingga akan menimbulkan komplain atau pengaduan dari pihak nasabah.

Dengan praktik penerapan metode *annuitas* dalam pengakuan keuntangan dalam pembiayaan *murābahah*, saat ini Bank Syariah Mandiri masih jauh dari aturan *syara'* maka sebaiknya Bank Syariah Mandiri perlu menetapkan metode penentuan keuntungannya dengan metode proporsional atau *flat* dan menaati ketentuan dari Dewan Syariah Nasional seperti Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tanggal 31 Desember 2012 mengenai metode pengakuan pembiayaan *murābahah* serta regulasi-regulasi yang diterbitkan oleh Bank Indonesia, Fatwa-fatwa Internasional dan sebaiknya menetapkan kebijakan internal dan eksternal yang lebih adil serta sesuai *syara'* dalam operasional Bank Syariah Mandiri.

## DAFTAR PUSTAKA

- A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008.
- Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest :a study of prohibition of riba and its contemporary interpretation*, Leiden : New York : Koln : Brill, 1996.
- Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terjemahan Arif Maftuhin, Jakarta : Paramadina, 2008.
- Abu> ‘Abdilla>h Muhammad Isma>’il ibn Ibra>hi>m ibn Mughirah ibn Bardazibah al-Bukha>ri, *S}ah}i>h al-Bukha>ri*, Mesir: Bahiyyah, 1349.
- Abu> Da>wud Sulaima>n ibn As’as as-Sijista>ni, *Sunan Abi> Da>wud*, hadis no. 3503 Semarang: Toha Putra, t.t.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta : UII Press, 2004.
- Ahmad Dahlan, *Bank Syariah “Teoritik, Praktik, Kritik”*, Yogyakarta : Penerbit Teras, Cetakan I, 2012.
- Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu’amalah*, Yogyakarta : Penerbit STAIN Po Press, 2010.
- Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2012.
- Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Ctk, Pertama, Yogyakarta : Total Media, 2008.
- Departemen Agama, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Penerbit J-ART, 2004.
- Erwandi Tarmizi. MA, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, Bogor : PT. Berkas Mulia Insani, 2015.
- Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

- Hasanudin *Bentuk-bentuk Perikatan (Akad) dalam Ekonomi Syariah*, dalam Kapita Selekta Perbankan Syariah, Jakarta : Pusdiklat Mahkamah Agung RI,2006.
- Khairuman Pasaribu, S.K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafik,2004.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Peneltiian Kualitatif*,Bandung: Remaja Rosda Karya, 1998.
- Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*,Jakarta : PT. Citra Aditrya Bakti, 1996.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke Praktik*, Jakarta :Ctk.Pertama,Gema Insani Press, 2001.
- Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*,Yogyakarta : UII Press,2009.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogayakarta :AMP YKPN,2005.
- Muhammad,*Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*,Yogyakarta : UII Pres,2004.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001.
- M. Yazid Afandi, M.Ag, *Fiqh Muamalah dan implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*,Yogyakarta : Logung Pustaka, 2009.
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*,Yogyakarta : Bayu Indra Grafika, 1996.
- Qardhawi, Yusuf, *Halal Haral dalam Islam*,Wahid Ahmadi (terj), Solo : Era Intermedia, 2005.
- Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta : Salemba Empat, 2014.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*,Bandung : Alfabeta, 2013.
- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta : Tazkia Institut,1999.
- S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung:Transito, 1996.

- Surat Edaran Pembiayaan Bank Syariah Mandiri No. 8/48/PEM, tanggal 28 September 2006.
- Surat Edaran Operasi Bank Syariah Mandiri No. 10/036/OPS, tanggal 19 Desember 2008
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalat*, Jakarta : Ctk. Kelima, Bulan Bintang, 1997.
- Wahyu Wiryono, *Teknik & Strategi pembuatan Kontrak Murabahah*, makalah tentang pada Pelatihan Nasional Pembuatan Kontrak dalam Praktik Perbankan Syariah, Yogyakarta 20-21 Mei 2006 di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Company Profile, *PT. Bank Syariah Mandiri*, Jakarta, 2015.
- Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Pertama, diterbitkan atas kerjasama Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia, 2001.
- Ikatan Akuntan Indonesia *Bultek 9 Penerapan Metode Anuitas Dalam Murabahah*, <http://www.iaiglobal.or.id>. artikel diakses tanggal 23 Januari 2013.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dengan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP), *Mengelola Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil Bi al-Murabahah* (Pembiayaan *Murabahah*) di Lembaga Keuangan Syariah.
- Novan Bastian Dwi Ardha, *“Analisis Perlakuan Akuntansi Murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang kota Malang,”* <http://www.jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/search/authors/view?firstName=Novan&middleName=Basti>

an%20Dwi&lastName=Ardha&affiliation=&country=ID(Di akses 21 May 2016)

<http://www.bi.go.id/id/statistik/perbankan/syariah>.

<http://www.jtanzilco.com/blog/detail/288/slug/metode-anuitas-murabahah-dan-penerapan-ckpn-untuk-anuitas-murabahah-terhadap-perbankan-syariah-pukul-22:10> diakses tanggal 28 Februari 2016.

<http://idkf.bogor.net/yuesbi/e->

[DU.KU/edukasi.net/Ekonomi/Anuitas/materi3.html](http://idkf.bogor.net/yuesbi/e-DU.KU/edukasi.net/Ekonomi/Anuitas/materi3.html) jam 22:52 diakses tanggal 28 Februari 2016.

<http://Mimbar.hukum.ugm.ac.id/index.php/jmh/article/download/496/337> penelitian faisal diakses pada tanggal 11 Oktober 2013.

<http://www.dpbs.web.id>(perspektif-syariah-anuitas-murabahah) diakses pada tanggal 09 Oktober 2013.