

AKUNTANSI SYARIAH PADA PEMBIAYAAN PEMILIKAN RUMAH (PPR) DENGAN AKAD MURABAHAH

Tsarina Zenabia, Fina Fitriyana, Yolanda Gusvia Putri, Anum Nuryani, Tati Rosyati

Email : dosen02502@unpam.ac.id

Abstract

The purpose of the implementation of Community Service entitled "Sharia Accounting for Financing Home Ownership with a Murabahah Contracts" is a form of fulfilling the obligations of the Higher Education Tri Dharma namely Community Service performed at the Citizen Hall of Pamulang Elok Housing RW 014, Depok on November 2, 2019 until by 3 November 2019. Based on the foregoing, community service activities by providing knowledge about home ownership financing at an Islamic bank using a murabahah contract, training and calculation of the installment ratio of PPR in recording Islamic accounting for the home financing transaction. The method used in this community service is in the form of counseling and training on understanding of murabaha accounting, differences in the calculation of Conventional Banks in using interest / Islamic Banks using Sharia ratios and providing knowledge of the dualism of the banking system in Indonesia, namely, Conventional Banks and Sharia Banks. The results of community service obtained are an understanding and desire of the PKM object to propose or move the financing of the ownership of they house at a Sharia Bank.

Keywords: Sharia Banks, Sharia Accounting, Aqad Murabahah, Interest, Riba

Abstrak

Tujuan dari pelaksanaan pengabdian Kepada Masyarakat yang berjudul “Akuntansi Syariah pada Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Akad Murabahah” adalah bentuk suatu pemenuhan kewajiban Tri Dharma Perguruan Tinggi yaitu Pengabdian Kepada Masyarakat yang dilakukan di Balai Warga Perumahan Pamulang Elok RW 014, Depok pada tanggal 2 November 2019 sampai dengan 3 November 2019. Berdasarkan hal di atas, kegiatan pengabdian kepada masyarakat dengan memberikan pengetahuan mengenai pembiayaan pemilikan rumah pada bank syariah dengan menggunakan akad murabahah, perhitungan nisbah angsuran PPR dan pelatihan pencatatan akuntansi syariah atas transaksi pembiayaan rumah tersebut. Metode yang digunakan pada Pengabdian Kepada Masyarakat ini berupa penyuluhan dan pelatihan mengenai pemahaman akuntansi murabahah, perbedaan perhitungan Bank Konvensional yang menggunakan bunga/ *interest* dengan Bank Syariah yang menggunakan perhitungan nisbah anti *riba* serta memberikan pengetahuan adanya dualisme sistem perbankan di Indonesia yaitu, Bank Konvensional dan Bank Syariah. Hasil Pengabdian Kepada Masyarakat yang diperoleh adalah adanya pemahaman dan keinginan objek PKM untuk mengajukan atau memindahkan pembiayaan pemilikan rumahnya pada Bank Syariah.

Kata Kunci : Bank Syariah, Akuntansi Syariah, Akad Murabahah, Bunga, Riba

A. PENDAHULUAN

Menurut UU No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman, Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Setiap unit keluarga berusaha memenuhi sarana keperluan papan/ perumahan bagi keluarganya, akan tetapi kemampuan pemenuhan sarana perumahan bagi sebagian keluarga untuk membeli rumah secara tunai/ *cash* sangatlah terbatas.

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi, memiliki rumah sendiri adalah idaman semua orang, bahkan menjadi kebutuhan bagi yang sudah berkeluarga. Namun harga rumah yang melambung tinggi menyebabkan jarang orang mampu membeli rumah secara tunai, sehingga membeli dengan angsuran atau menyewa adalah alternatif yang dapat dipilih. Sebagian besar keluarga membeli secara kredit melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan atau Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR). KPR atau PPR banyak disediakan atau didanai oleh Lembaga Keuangan Bank, baik Bank Pemerintah, seperti: BNI, BRI, Mandiri, BTN, Bank Muamalat, BNI Syariah, Bank Syariah Mandiri dan lain-lain; dan Bank Swasta, seperti: Bank Niaga Syariah, Bank BCA Syariah, Bank Mega Syariah, Bank Victoria Syariah dan lain-lain.

Di Indonesia terdapat *Dual Banking System*/ dua sistem pengelolaan Bank, yaitu: Bank Konvensional dan Bank Syariah. Bank Konvensional adalah Bank yang dalam pengelolaan operasionalnya menggunakan prinsip/standar yang berlaku pada bank tersebut sedangkan Bank Syariah dalam pengelolaan operasionalnya menggunakan prinsip syariah Islam dan berdasarkan fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) dalam setiap akad/ perjanjiannya, begitu juga dengan perhitungan angsuran PPR Bank Syariah bersifat tetap / *fixed* sampai

dengan jatuh tempo pembiayaan, sedangkan perhitungan angsuran bunga pinjaman dari Bank konvensional bersifat **anuitas** dimana proporsi bunga angsuran lebih besar diawal daripada pokok pinjaman. Dalam perhitungan besarnya angsuran pokok dan bunga, Bank konvensional menerapkan system bunga/*interest* sedangkan Bank Syariah dalam menghitung besarnya pokok angsuran dengan menggunakan *nisbah* bagi hasil, sehingga terhindar dari unsur bunga/ *riba*/ penambahan yang dilarang dalam agama Islam. Bank syariah menggunakan akad jual beli untuk PPR nasabah dalam hal ini akad *murabahah* dalam perjanjian PPR nya, sedangkan Bank konvensional menggunakan hukum yang berlaku pada Bank tersebut.

Dalam hal ini akad kepemilikan rumah yang sesuai dengan *aqidah muamalah* adalah *Al Murabahah*, yang merupakan akad jual beli dimana harga jual rumah terdiri dari harga pokok barang yang dijual ditambah dengan sejumlah keuntungan (*ribhun*) yang disepakati kedua belah pihak (pembeli dan penjual). Pada saat transaksi dengan akad *murabahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat akad transaksi sementara pembayarannya dapat dilakukan secara tunai, tangguh ataupun cicilan.

Dalil *Alquran* dan *Al hadits* tentang transaksi jual beli yang diharamkan Allah SWT dari beberapa firman-Nya yaitu dalam Surat *Al Baqarah*: 275, “Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*..” dan dalam Surat *An Nisa*: 29 “..kecuali dengan jalan perdagangan dan didasari suka sama suka diantara kamu...”. Sedangkan dalil *Al Hadits* dari *Rifa’ah ibn Rafi’* tentang jual beli “ (HR al-Bazar dan al-Hakim)

Dalam Akuntansi Islam membangun paradigm Islami yang didalam pencatatan dan pengakuan harta kekayaan/ kepemilikan hanya mengharap ridho Allah SWT. Dengan demikian

sistem nilai Islam mengajarkan manusia untuk berpikir, bertindak, memutuskan sesuatu, memiliki sesuatu dengan mencatat dan mengakui sesuatu sesuai dengan *Aqidah Islamiyah*. (Slamet Wiyono: 2015)

Dengan adanya Bank syariah memiliki rumah bukan lagi hanya impian, dan dengan PPR Syariah warga masyarakat memperoleh rumah dengan menggunakan akad murabahah (akad jual-beli) sehingga terhindar dari bunga/ *riba* dan pencatatan angsuran yang tetap sampai dengan jatuh tempo pembiayaan.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil dan pembahasan yang telah dicapai berdasarkan pelaksanaan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) dapat identifikasi sebagai berikut:

1. Warga masyarakat khususnya para ibu PKK Pamulang Elok telah memiliki pengetahuan tentang adanya fasilitas Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) dari Bank Syariah.
2. Warga masyarakat khususnya para ibu PKK Pamulang Elok memiliki alternative pilihan Bank (Bank syariah dan Bank Konvensional) dalam memfasilitasi kebutuhan pembiayaan kepemilikan rumah mereka.
3. Dengan menggunakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah dari Bank Syariah para ibu PKK Pamulang Elok menggunakan *Akad Murabahah* yaitu akad jual beli dimana Bank syariah sebagai perantara antara pembeli dan penjual terhindar dari unsur *riba*.
4. Fasilitas PPR dari Bank syariah dengan tata cara dan prosedur yang mudah dengan uang muka/ *urhbun* yang terjangkau menggunakan perhitungan *nisbah* angsuran *fixed* tetap dan tidak menggunakan perhitungan bunga anuitas, dimana porsi pokok dan angsuran tetap sampai dengan jatuh tempo pembiayaan rumah.
5. Mengangsur fasilitas PPR dari Bank Syariah, nasabah tidak perlu takut

dikenakan sanksi denda jika terjadi keterlambatan, Bank syariah akan melakukan pendekatan secara personal dan mengkaji ulang besar angsuran dan *nisbah* jika terjadi kegagalan/ *default* pengembalian pokok angsuran beserta nisbahnya.

6. Warga masyarakat khususnya para Ibu PKK Pamulang Elok mendapatkan pelatihan akuntansi syariah dalam hal pencatatan transaksi atas fasilitas pembiayaan pemilikan rumah/PPR syariah dari Bank syariah. Pencatatan transaksi dalam pelatihan terkait dengan akuntansi pembeli (nasabah) dan akuntansi penjual (Bank Syariah atau perusahaan property).
7. Simulasi pembelian dan perhitungan fasilitas PPR beserta perhitungan pokok angsuran dan bunga anuitas dari bank konvensional dan perhitungan angsuran *fixed* tetap dari bank syariah juga diberikan kepada warga masyarakat khususnya para ibu PKK Pamulang Elok agar dapat memiliki gambaran lebih mengenai perhitungan PPR pada Bank Syariah.

Pelatihan dan penyuluhan yang diberikan pada Kegiatan Pengabdian kepada Masyarakat ini bukan hanya memperkenalkan kepada masyarakat keluarga akan arti pentingnya pemenuhan perumahan akan tetapi dibalik itu semua adalah Rumah merupakan salah satu jenis harta, dan merupakan suatu hal yang paling dibutuhkan dalam sebuah keluarga. Fungsi rumah secara umum dapat diartikan sebagai tempat untuk berlindung dan bernaung dari pengaruh keadaan alam sekitarnya (hujan, panas, petir dan lainnya) serta merupakan tempat beristirahat setelah bertugas/ bekerja dalam memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari.

Harta dikatakan halal dan baik apabila niat, tujuan, cara dan sarana untuk memperolehnya benar, sesuai dengan rambu-rambu yang telah ditetapkan dalam *Al Quran* dan *As Sunah*. Misalnya ketika sebuah keluarga ingin memiliki rumah, maka niat,

tujuan, cara dan sarana untuk memperolehnya harus benar sesuai dengan prinsip syariah Islam.

tahapan yang telah dilaksanakan, antara lain dapat digambarkan dalam alur berikut:

1. Tahap Persiapan

Dalam tahap ini Ketua Pengusul mempersiapkan judul dan tema kegiatan PKM, mencari jurnal dan penelitian yang sesuai dengan judul serta tema PKM, mendatangi RW dan RT setempat untuk mengurus perizinan, bertemu dengan Ketua dan Bendahara PKK serta mengajukan beberapa pertanyaan/wawancara awal seputar jumlah KK, jumlah pengurus dan anggota PKK, jumlah warga pendatang dan pindah ke dan dari Perumahan Pamulang Elok.

Survey dilakukan 3 kali untuk menentukan titik yang tepat yang akan dijadikan sebagai point kegiatan, pada waktu survey juga dilakukan wawancara/ *ekspository* dan observasi ke rumah-rumah warga yang rumahnya mendapatkan stempel "Dalam Pengawasan Bank".

2. Kegiatan Observasi dan Perizinan

Observasi dilakukan dengan melakukan survey pada lokasi yang akan dijadikan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat (PKM) yakni Perumahan Pamulang Elok yang ada di Kelurahan Pondok Petir, Kecamatan Bojongsari Kota Depok, propinsi Jawa Barat. Dalam tahapan perizinan para dosen berkordinasi dengan pihak terkait, seperti: Ketua RW 014, Ketua RT 03 dan Ketua RT 01serta para Ibu pengurus PKK Pamulang Elok dimana kegiatan PKM akan dilaksanakan.

3. Penyusunan Rancana Anggaran Belanja (RAB) Rencana Anggaran dan Belanja dipersiapkan dalam hal pembelian belanja bahan seperti: Honor narasumber, cinderamata/ plakat, konsumsi, sertifikat, materi, pembuatan jurnal dan *door prize* serta beberapa peralatan lain nya yaitu: tempat pelatihan, sound system, laptop dan LCD proyektor serta biaya survey lokasi dan perizinan.

4. Pengajuan Proposal

Proposal kegiatan PKM diajukan pada tanggal 22 September 2019 dan setelah melalui proses review, disetujui oleh Ketua LPPM Bapak Ali Madinsyah pada tanggal 26 Oktober 2019. Proposal yang telah disetujui kemudian di cetak ulang dan diserahkan kepada Ketua RW setempat sebagai bukti dan arsip RW atas pelaksanaan PKM.

5. Tahap Implementasi/ pelaksanaan kegiatan

Pada sesi ceramah materi awal yang disampaikan oleh Ibu Rina selaku Ketua pengusul dan juga sebagai narasumber membahas mengenai peran Bank sebagai lembaga perantara keuangan dan fungsinya sebagai penghimpun dana masyarakat kemudian menyalurkan kembali dana masyarakat yang telah terkumpul dalam bentuk pembiayaan/ kredit. Ceramah kemudian dilanjutkan dengan pengenalan tentang adanya Bank syariah yang memiliki fungsi yang sama dengan Bank konvensional hanya dalam operasionalnya menggunakan prinsip syariah Islam. Pada kesempatan tersebut juga dijelaskan fasilitas pembiayaan rumah dari Bank syariah yang menggunakan akad jual beli/ *murabahah* dengan uang muka/*urbhun* terjangkau, angsuran tetap/*fixed* hingga jatuh tempo, tanpa perhitungan bunga/ *riba* namun dengan menggunakan perhitungan *nisbah*/ bagi hasil yang rendah dan tidak ada sanksi denda jika terlambat membayar angsuran.

Pada sesi tanya jawab, membahas permasalahan proses pengajuan kredit yang berbelit-belit, besarnya biaya *Down Payment/Dp*, tingginya bunga/*floating* kredit Bank, keharusan membayar denda jika angsuran terlambat, apalagi jika rumah harus distempel cap "Dalam Pengawasan Bank", sulitnya prosedur pelunasan, serta perhitungan anuitas angsuran dimana bunga kredit lebih besar diawal angsuran dan mengecil di akhir angsuran sehingga membuat bingung para Ibu PKK.

Pada sesi diskusi para ibu PKK dijelaskan cara pengajuan pembiayaan perumahan pada Bank syariah, pembiayaan rumah dari Bank syariah menggunakan akad jual beli/ *murabahah* dengan uang muka/ *urhbun* terjangkau, angsuran tetap/ *fixed* hingga jatuh tempo, tanpa perhitungan bunga/ *riba* namun dengan menggunakan perhitungan *nisbah*/ bagi hasil yang rendah dan tidak ada sanksi denda jika terlambat membayar angsuran serta pencatatan akuntansi syariah dalam pembiayaan rumah dengan akad *murabahah* tersebut.

Solusi permasalahan yang diberikan diantaranya pemberian penyuluhan mengenai pentingnya KI, Jenis-jenis KI dan bagaimana mendaftarkan KI. Harapannya pasca penyuluhan dan pelatihan ini mereka akan mengurus KI bagi produk-produk mereka. Sebagai Pengusaha, mitra pasti menyadari bahwa salah satu KI adalah merek yang merupakan identitas bisnis perusahaan yang paling penting bagi perusahaan. Merek adalah tanda pengenal perusahaan bagi masyarakat. Merek anda bisa saja ditiru oleh pihak lain digunakan untuk keuntungan mereka. Atau bisa saja merek mitra ditiru dan dibuat ulang dengan kualitas yang lebih rendah. Hal ini akan menurunkan citra anda di mata konsumen. Tanpa perlindungan atas merek mitra, mitra tidak bisa menuntut pelaku untuk bertanggung jawab atau menghentikan aktivitas pelaku meskipun merek tersebut adalah ide mitra. Hal ini sebagai salah satu solusi yaitu mengenai merek dari sebuah usaha.

Dari sudut pandang KI perkembangan aturannya seiring sejalan dengan adanya sikap penghargaan, penghormatan, dan perlindungan yang tidak saja akan memberikan rasa aman, tetapi juga akan mewujudkan iklim yang kondusif bagi peningkatan semangat untuk menghasilkan karya-karya yang lebih besar, lebih baik, dan lebih banyak. Pengembangan KI terwujud dalam kebutuhan akan perlindungan hukum yang bertumpuk pada pengakuan terhadap hak atas kekayaan intelektual dan hak untuk atau dalam waktu tertentu



Gambar 1 : Gambar Penyampaian Materi



Gambar 2 : Penyampaian Piagam Penghargaan

C. KESIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Pelaksanaan kegiatan Pengabdian Kepada Masyarakat oleh Lembaga Penelitian Pengabdian Masyarakat (LPPM) Universitas Pamulang yang dilakukan oleh dosen-dosen Program Studi Akuntansi telah berjalan dengan lancar dan mendapat sambutan hangat dari Ibu-ibu Pembinaan Kesejahteraan Keluarga (PKK) Perumahan Pamulang Elok RW 014, Depok Pamulang 16517, kegiatan pengabdian ini telah membuka wawasan kesadaran dan pengetahuan dari ibu-ibu PKK perihal Akuntansi berbasis Syariah yang ada di Bank Syariah.

Para ibu PKK juga diperkenalkan dengan adanya dua sistem operasional Bank yaitu Bank Konvensional dan Bank Syariah, prosedur dan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR), pelatihan simulasi perhitungan angsuran bunga anuitas di bank konvensional dan angsuran *fixed* di bank syariah, serta

pencatatan akuntansi syariah baik pencatatan akuntansi syariah transaksi PPR syariah untuk pembeli (nasabah) maupun untuk penjual (Bank ataupun perusahaan property).

Dalam Pelatihan dan penyuluhan Penyuluhan kegiatan pengabdian masyarakat ini diharapkan pula masyarakat terhindar dari unsur riba yang dilarang dalam agama Islam, berkurangnya kondisi gagal bayar/ *default* saat mengangsur dan pelatihan ini diharapkan dapat memberikan pilihan kepada para ibu dilingkungan Rukun Warga (RW 014) Perumahan Pamulang Elok dalam memenuhi kebutuhan akan rumah tinggalnya apakah akan tetap menggunakan bank konvensional yang berbasis bunga ataukah beralih ke bank syariah yang sesuai dengan prinsip syariah Islam dan kaidah yang telah ditetapkan dalam *Al Quran dan As Sunah* sehingga terhindar dari unsur bunga/ *riba*.

Saran

Dalam pemenuhan kebutuhan rumah sebagai kebutuhan mendasar warga masyarakat khususnya para Ibu PKK Pamulang Elok harus memperhitungkan kecukupan penyediaan uang muka/*urbhun* dan kemampuan *financial* (angsuran) sebagai solusi utama tercapainya kebutuhan akan perumahan. Perolehan harta kekayaan dalam bentuk rumah tinggal harus pula diperoleh dengan niat, cara dan sarana yang sesuai dengan kaidah dan prinsip agama sehingga terhindar dari unsur bunga/ *riba* yang diharamkan dalam Islam.

Untuk lebih menggalakkan implementasi UU No. 4 tahun 1992 tentang kebutuhan masyarakat dalam hal perumahan pemenuhan sebaiknya Bank syariah terus mempromosikan dan menawarkan kepada masyarakat sehingga semakin banyak masyarakat yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah mereka di bank Syariah. Masyarakat Indonesia yang mayoritas adalah penduduk beragama Islam dapat perolehan harta kekayaannya/ harta sesuai dengan

kaidah *fqih Islamiyah* sehingga terhindar dari harta yang haram.

Ucapan Terima Kasih

Tak lupa kami ucapkan terimakasih kepada Bapak Suhanto., M.Pd serta masyarakat perumahan Pamulang elok yang telah ikut berpartisipasi demi kelancaran kegiatan PKM ini.

D. DAFTAR PUSTAKA

- Irawati, W., Annisa, D., Aprilia, E. A., Utami, T., & Angraini, D. (2019). Pengenalan Dasar-dasar Investasi bagi Ibu-ibu PKK Kelurahan Babakan, Setu, Tangerang Selatan. *ABDIMISI*, 1(1), 18-23.
- Khoiriawati, N., & Barokah, Z. (2019). Evaluasi Penerapan Pengendalian Internal Atas Piutang (Studi Pada PT X). *Jurnal Akuntansi dan Ekonomika*, 9(1), 83-92.
- Susanto, S., & Halim, I. (2020, January). PENGARUH HUMAN RELATION DAN LINGKUNGAN KERJA TERHADAP KINERJA KARYAWAN PADA PT. KOMPAS GRAMEDIA CABANG KARAWACI. In *PROCEEDINGS* (Vol. 1, No. 1).
- Zulfitra, Z., Susanto, S., Mubarak, A., Sutoro, M., & Anwar, S. (2019). Manajemen Bisnis Sebagai Sarana Untuk Menumbuhkan Pengusaha-Pengusaha Baru (Studi Kasus pada PKBM Nurul Qolbi, Kota Bekasi, Jawa Barat). *Jurnal Abdi Masyarakat Humanis*, 1(1).