

# AKAD MURABAHAH

# Pengertian Jual beli

- ▶ jual beli adalah memindahkan milik dengan ganti (iwad) yang dapat dibenarkan (sesuai syari'ah).
- ▶ Pertukaran dapat dilakukan antara uang dengan barang, barang dengan barang yang biasa kita kenal dengan barter dan uang dengan uang
- ▶ Pertukaran uang dengan barang atau jual beli dapat dilakukan baik secara tunai ataupun pembelian tangguh.

# Pengertian Akad Murabahah

- ▶ *Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli.
- ▶ Yang membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya.



# Karakteristik akad murabahah

- ▶ Proses pengadaan barang *murabahah* (aktiva *murabahah*) harus dilakukan oleh penjual
- ▶ Jika penjual hendak mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik penjual

# Karakteristik Akad Murabahah

- ▶ Penjual dapat meminta uang muka pembelian kepada pembeli sebagai bukti keseriusannya ingin membeli barang tersebut. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah* jika akad *murabahah* disepakati.

# Karakteristik akad murabahah

- ▶ Jika penjual mendapat diskon sebelum akad maka diskon tersebut menjadi hak pembeli. Apabila diskon diberikan setelah akad, maka diskon yang didapat akan menjadi hak pembeli atau hak penjual sesuai dengan kesepakatan mereka di awal akad. Jika akad tidak mengatur, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.
- ▶ Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain meliputi (PSAK No. 102 par 11):
  - (a) diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
  - (b) diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang;
  - (c) komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.

# Karakteristik akad murabahah

- ▶ Cara Pembayaran dapat dilakukan tunai atau tangguh
- ▶ Untuk Murabahah tangguh, pembayaran dilakukan secara tangguh.
- ▶ Jika pembeli melunasi tepat waktu atau lebih cepat dari periode yang telah ditetapkan, maka penjual boleh memberikan potongan. Tetapi, besarnya potongan ini tidak boleh diperjanjikan diawal akad.
- ▶ Apabila pembeli tidak dapat membayar utangnya sesuai dengan waktu yang ditetapkan, pembeli tidak boleh didenda atas keterlambatan Kecuali pembeli tersebut tidak membayar karena lalai.

# Karakteristik akad murabahah

Apabila pembeli mengalami kesulitan keuangan, maka penjual hendaknya memberi keringanan. Keringanan dapat berupa

- ▶ menghapus sisa tagihan,
- ▶ membantu menjualkan obyek murabahah pada pihak lain atau
- ▶ melakukan restrukturisasi piutang.



# Karakteristik akad murabahah

Restrukturisasi piutang bisa dalam bentuk:

- ▶ Memberi potongan sisa tagihan, sehingga jumlah angsuran menjadi lebih kecil.
- ▶ melakukan penjadualan ulang (*rescheduling*), dimana jumlah tagihan yang tersisa tetap (tidak boleh ditambah) dan perpanjangan masa pembayaran disesuaikan dengan kesepakatan kedua pihak sehingga besarnya angsuran menjadi lebih kecil.
- ▶ mengkonversi akad murabahah, dengan cara menjual obyek murabahah kepada penjual sesuai dengan nilai pasar, kemudian dari uang yang ada digunakan untuk melunasi sisa tagihan. Kelebihannya (bila ada) digunakan sebagai uang muka akad ijarah atau sebagai bagian modal dari akad mudharabah musytarakah atau musyarakah. Sebaliknya, kekurangannya tetap menjadi utang pembeli yang cara pembayarannya disepakati bersama.

# Karakteristik akad murabahah

- ▶ Sebaiknya, penjualan tidak tunai (tangguh) dibuatkan kontrak/perjanjiannya secara tertulis dan dihadiri saksi-saksi. Kontrak memuat antara lain besarnya utang pembeli, jangka waktu akad, besarnya angsuran setiap periode, jaminan, siapa yang berhak atas diskon pembelian barang setelah akad dan lain sebagainya.
- ▶ Untuk menghindari resiko, penjual dapat meminta jaminan.

# Jenis Murabahah

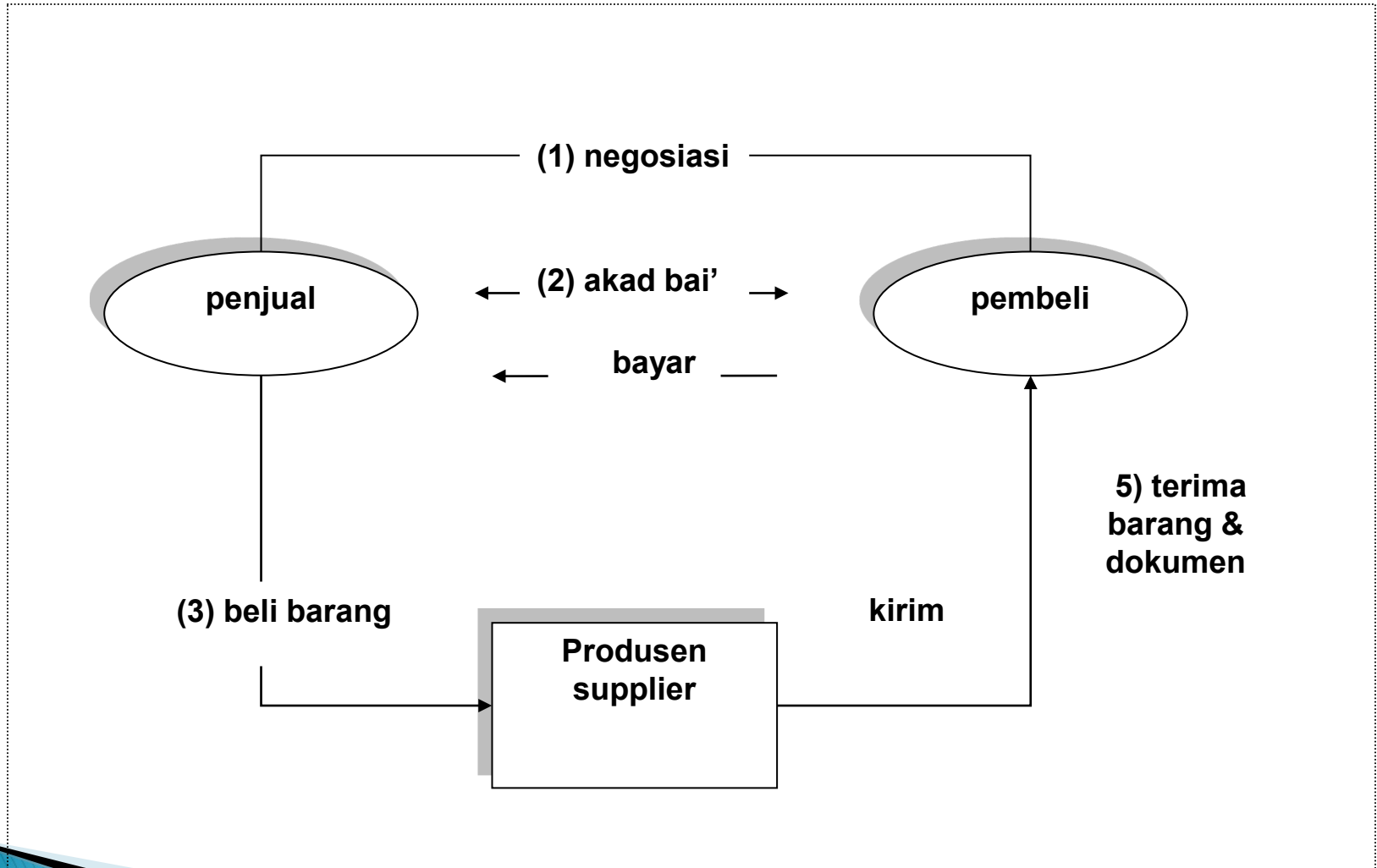
1. Murabahah dengan pesanan;

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya.

2. Murabahah tanpa pesanan;

murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat dan pembeli dapat membatalkan akad pembelian.

# Skema Murabahah



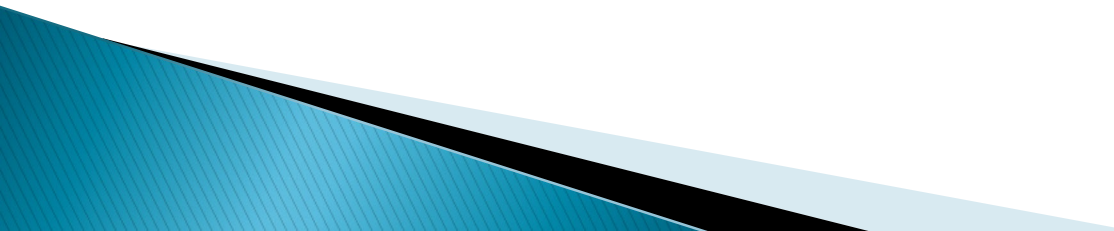
# Dasar Syariah – Al Quran

- ▶ *“Hai orang-orang yang beriman!,janganlah kamu saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...” (QS 4:29)*
- ▶ *“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu...”  
(QS: 5)*
- ▶ *“Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba.” (QS.2:275)*
- ▶ *“dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan.” (QS.2:280).*
- ▶ *“ ...dan tolong menolonglah dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa...” (QS 5:2)*
- ▶ *“ Hai orang yang beriman!, Jika kamu melakukan transaksi utang piutang untuk jangka waktu yang ditentukan, tuliskanlah...” (QS 2:282)*

# Dasar Syariah – As Sunnah

- ▶ Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: *"Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka."* (HR. al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan shahih menurut Ibnu Hibban)
- ▶ Rasulullah saw bersabda, *"Ada tiga hal yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual."* (HR.Ibnu Majah dari Shuhaib)
- ▶ *"Allah mengasihi orang yang memberikan kemudahan bila ia menjual dan membeli serta di dalam menagih haknya"* (Dari Abu Hurairah)
- ▶ *"orang yang melepaskan seorang muslim dari kesulitannya di dunia, Allah akan melepaskan kesulitannya di hari kiamat; dan Allah senantiasa menolong hamba Nya selama ia (suka) menolong saudaranya."* (HR Muslim)
- ▶ *"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya"* (HR Abu Dawud, Ibn Majah, dan Ahmad)
- ▶ *"Penundaan (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman."* (HR Bukhari & Muslim)

# Rukun jual beli

- ▶ Pelaku terdiri dari pembeli dan penjual
  - ▶ Obyek jual beli berupa barang yang diperjualbelikan
  - ▶ Ijab kabul / serah terima
- 

# Ketentuan Syariah

## 1. Pelaku

- a. ada penjual dan pembeli
- b. cakap hukum (Berakal dan dapat membedakan),
- c. akad anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya

## 2. Obyek Jual Beli harus memenuhi:

- a. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya.
- b. Barang dimiliki oleh penjual.
- c. Barang dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu dimasa depan.
- d. Barang dapat diketahui kuantitasnya dengan jelas
- e. Barang dapat diketahui kualitasnya dengan jelas
- f. Harga barang tersebut jelas.
- g. Barang secara fisik ada ditangan penjual



# Ijab-Kabul

- ▶ Ijab kabul dapat dilakukan secara lisan atau tertulis.
- ▶ ekspresi saling ridha/rela antara penjual dan pembeli terhadap barang yang dan jual dan harganya. Apabila salah satu dari mereka ada unsur terpaksa (ikrah) atau ada unsur penipuan (tadlis) atau ada ketidaksesuaian (gharar) obyek akad maka jual beli menjadi tidak sah karena prinsip saling ridha/rela tidak terpenuhi. Dalam hal terjadi ketidaksesuaian obyek akad, pelaku boleh memilih untuk membatalkan akad atau melanjutkannya. Dalam hal terjadi paksaan apabila bertujuan untuk kepentingan umum dibolehkan.

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Pada saat perolehan, aset murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan

Dr. Aset Murabahah                      xxx

    Cr. Kas                                      xxx

- ▶ Jika terjadi penurunan nilai untuk murabahah pesanan mengikat, akan ditanggung penjual

Dr. Beban                                      xxx

    Cr. Aset Murabahah                      xxx

- ▶ Jika terjadi penurunan nilai untuk murabahah pesanan tidak mengikat

Dr. Kerugian                                      xxx

    Cr. Aset Murabahah                      xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Apabila terdapat diskon pada saat pembelian aset murabahah, maka :

(a) akan menjadi pengurang biaya perolehan aset murabahah, jika terjadi sebelum akad murabahah, Jurnal:

Dr. Aset Murabahah (net)	xxx	
Cr. Kas		xxx

(b) menjadi kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli;

Dr. Kas	xxx	
Cr. Utang		xxx

(c) menjadi tambahan keuntungan murabahah, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad menjadi hak penjual.

Dr. Kas	xxx	
Cr. Keuntungan Murabahah	xxx	

(d) pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad

Dr. Kas	xxx	
Cr. Pendapatan Operasional lain	xxx	

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian potongan tersebut akan tereliminasi pada saat :

- (a) dilakukan pembayaran kepada pembeli, Jurnal:

Dr. Utang	xxx
Cr. Kas	xxx

- (b) akan dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual :

Dr. Utang	xxx
Cr. Kas	xxx
Dr. Dana kebajikan – kas	xxx
Cr. Dana Kebajikan- Pendapatan denda	xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Pada saat akad murabahah, piutang diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi (sama dengan akuntansi konvensional,)

Dr. Beban Piutang tak tertagih      xxx

Cr. Penyisihan piutang tak tertagih

xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

► Keuntungan murabahah diakui:

(a) pada saat terjadinya akad murabahah jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran murabahah tidak melebihi satu periode laporan keuangan dapat langsung diakui. Jurnal:

Dr. Kas	xxx	
Dr. Piutang Murabahah	xxx	
Cr. Aset Murabahah		xxx
Cr. Keuntungan		xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

(b) namun apabila lebih dari satu periode, maka:

(1) keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah dengan syarat apabila risiko penagihannya kecil, jurnal sama dengan butir a.

(2) diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah, jurnal:

▶ Pada saat penjualan kredit dilakukan:

Dr. Piutang Murabahah	xxx
Cr. Aset Murabahah	xxx
Cr. Keuntungan tangguhan	xxx

▶ Pada saat penerimaan angsuran :

Dr. Kas	xxx
Cr. Piutang Murabahah	xxx
Dr. Keuntungan tangguhan	xxx
Cr. Keuntungan Murabahah	xxx

(3) keuntungan diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih, dicatat dengan cara yang sama pada point (2) hanya saja jurnal pengakuan keuntungan saat penerimaan angsuran dibuat saat seluruh piutang telah selesai ditagih.

# Akuntansi Untuk Penjual

✦ Potongan pelunasan piutang murabahah diberikan pada saat pelunasan, diakui sebagai pengurang keuntungan murabahah dan dapat dilakukan dengan cara:

(a) Diberikan pada saat pelunasan, jurnal:

Dr. Kas	xxx	
Dr. Keuntungan Ditangguhkan	xxx	
	Cr. Piutang Murabahah	xxx
	Cr. Keuntungan murabahah	xxx

(net setelah dikurangi potongan pelunasan)

(b) memberikan setelah pelunasan (penjual menerima pelunasan dan membayarkan potongan kepada pembeli). Jurnal:

Pada saat penerimaan piutang dari pembeli:

Dr. Kas	xxx	
Dr. Keuntungan Ditangguhkan	xxx	
	Cr. Piutang Murabahah	xxx
	Cr. Keuntungan murabahah	xxx

Pada saat pengembalian kepada pembeli:

Dr. Keuntungan murabahah	xxx	
	Cr. Kas	xxx



# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Jika potongan diberikan karena adanya penurunan kemampuan pembayaran pembeli diakui sebagai beban.

Dr. Kas		xxx
Dr. Keuntungan Ditangguhkan	xxx	
Dr. Beban	xxx	
Cr. Piutang Murabahah		xxx
Cr. Keuntungan Murabahah		xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.

Dr. Dana Kebajikan–Kas     xxx

    Cr. Dana Kebajikan– Pendapatan  
    denda     xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Pengakuan dan pengukuran uang muka :
  - uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima;
  - pada saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok)
  - Jika barang batal dibeli oleh pembeli maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.
- ▶ Jurnal yang terkait dengan penerimaan uang muka:
  - a. Penerimaan uang muka dari pembeli:

Dr. Kas	xxx	
Cr. Utang lain-uang muka murabahah		xxx
  - b. Apabila murabahah jadi dilaksanakan

Dr. Utang lain-uang muka murabahah	xxx	
Cr. Piutang Murabahah		xxx
- ▶ Sehingga untuk penentuan margin keuntungan berdasarkan atas nilai piutang (harga jual kepada pembeli setelah dikurangi uang muka).

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih besar daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli maka selisihnya dikembalikan pada calon pembeli.

Dr. Utang lain-uang muka murabahah xxx

Cr Pendapatan operasional xxx

Cr. Kas /Utang xxx

- ▶ Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih kecil daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli, maka penjual dapat meminta pembeli untuk membayarkan kekurangannya kekurangannya

Dr. Kas/Piutang xxx

Dr. Utang lain-uang muka murabahah xxx

Cr. Pendapatan operasional xxx

- ▶ Pesanan dibatalkan, dan perusahaan menanggung kekurangannya atau uang muka sama dengan beban yang dikeluarkan:

Dr. Utang lain-uang muka murabahah xxx

Cr. Pendapatan operasional xxx

# Akuntansi Untuk Penjual

- ▶ Penyajian

Piutang murabahah disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan: saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin murabahah tanggungan disajikan sebagai pengurang (contra account) piutang murabahah.

- ▶ Pengungkapan

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:

- (a) harga perolehan aset murabahah
- (b) janji pemesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan
- (c) pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK No. 101 tentang Penyajian Laporan Keuangan Syariah

# Akuntansi Untuk Pembeli

- ▶ Aset yang diperoleh melalui transaksi murabahah diakui sebesar biaya perolehan murabahah tunai.

Dr. Aset	xxx	
Cr. Kas		xxx

- ▶ Utang yang timbul dari transaksi murabahah tangguh diakui sebagai hutang murabahah sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan), aset dicatat sebesar biaya perolehan tunai dan selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murabahah tangguhan.

Dr. Aset	xxx	
Dr. Beban Murabahah Tangguhan	xxx	
Cr. Utang murabahah		xxx

# Akuntansi Untuk Pembeli

- ▶ Jika ada uang muka

Dr. Uang muka	xxx	
Cr. Kas		xxx
Dr. Aset	xxx	
Dr. Beban Murabahah Tangguhan	xxx	
Cr. Uang Muka		xxx
Cr Utang Murabahah		xxx

- ▶ Potongan uang muka akibat pembeli batal membeli barang diakui sebagai kerugian.

Dr. Kas	xxx	
Dr. Kerugian	xxx	
Cr. Uang Muka		xxx

# Akuntansi Pembeli

- ▶ Beban murabahah tangguhan diamortisasi secara proporsional sesuai dengan porsi pelunasan utang murabahah.

Dr. Utang murabahah	xxx	
Cr. Kas		xxx
Dr. Beban	xxx	
Cr. Beban Murabahah Tangguhan		xxx

- ✳️ Diskon pembelian yang diterima setelah akad murabahah, diperlakukan sebagai pengurang beban murabahah tangguhan.

- ✳️ Jurnal Diskon pembelian yg diterima setelah akad Murabahah

Dr. Kas	xxx	
Cr. Beban Murabahah Tangguhan		xxx

- ✳️ Jurnal potongan pelunasan dan potongan hutang murabahah:

Dr. Utang Murabahah	xxx	
Dr. Beban	xxx (alokasi BMT- potongan)	
Cr. Kas		xxx
Cr. Beban Murabahah Tangguhan	xxx	



# Akuntansi Pembeli

- ▶ Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban sesuai dengan akad diakui sebagai kerugian.

Dr. Kerugian

xxx

Cr. Kas/Utang

xxx

# Akuntansi Pembeli

- ▶ Penyajian

Beban murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang murabahah.

- ▶ Pengungkapan

Pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada:

- (a) nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi murabahah;
- (b) jangka waktu murabahah tangguh
- (c) pengungkapan yang diperlukan sesuai Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 101 tentang Penyajian Laporan Keuangan Syariah.