



Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia

Nirmadarningsih Hiya*, Saparuddin Siregar, Sanusi Gazali Pane

Universitas Islam Negeri Sumatera Utara

Jl. William Iskandar Ps. V, Medan Estate, Kec. Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, Indonesia

Email: nirmadarningsih.hiya@gmail.com

Email Penulis Korespondensi: nirmadarningsih.hiya@gmail.com

Submitted: 05/02/2022; Accepted: 11/07/2022; Published: 29/08/2022

Abstrak—Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan akad murabahah pada KPR Syariah dan kesesuaian PSAK No. 102 Revisi 2019 tentang akuntansi murabahah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini berupa wawancara dan beberapa data sekunder berupa dokumen dan laporan keuangan yang didapat dari Bank Syariah Indonesia Cabang Medan. Hasil penelitian penerapan akad murabahah pada KPR Syariah telah sesuai dengan yang telah ditetapkan. Sedangkan penerapan pembiayaan murabahah belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan seperti bank hanya menerapkan pembiayaan murabahah hanya berdasarkan pesanan saja artinya, pada PSAK 102 dinyatakan bahwa murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataannya Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan hanya menerapkan murabahah berdasarkan pesanan saja.

Kata Kunci: Murabahah; KPR Syariah; PSAK No. 102

Abstract—This study aims to analyze the application of murabahah contracts in Sharia mortgages and adjust PSAK No. 102 Revision 2019 regarding murabahah accounting at the Medan Islamic Bank Branch. This study used descriptive qualitative method. The data collection technique in this study was in the form of interviews and some secondary data in the form of financial statement documents obtained from the Medan Islamic Bank Branch. The results of the research on the application of the murabahah contract on Sharia mortgages have been in accordance with what has been determined. Meanwhile, the implementation of murabahah financing is not fully in accordance with PSAK No. 102 Revision 2019 at Bank Syariah Indonesia Medan Branch such as banks only apply murabahah financing based on orders only, meaning that, in PSAK 102 it is stated that murabahah can be carried out based on orders or without orders, in fact the Bank Syariah Indonesia Medan Branch only applies murabahah based on orders.

Keywords: Murabaha; Sharia Mortgages; PSAK Number 102

1. PENDAHULUAN

PT. Bank Syariah Indonesia telah diresmikan pada tanggal 1 Februari 2020. Kehadiran Bank Syariah Indonesia bertujuan untuk mengembangkan ekonomi syariah, termasuk memberikan dukungan terhadap UMKM di dalam negeri. Nama bank syariah Indonesia dipilih karena ingin bank syariah ini dapat menjadi representasi Indonesia, baik ditingkat nasional maupun di tingkat global. Sebagai bank hasil penggabungan, pada bulan Desember 2020 Bank Syariah Indonesia memiliki total aset sebesar Rp 240 triliun rupiah, dengan total pembiayaan sebesar Rp 157 Triliun, total dana pihak ketiga mencapai Rp. 210 triliun, serta total modal inti sebesar Rp 22,6 Triliun. Hal ini membuat bank syariah Indonesia menjadi bank peringkat ke 7 di Indonesia berdasarkan total aset. Sebagai bank yang beroperasi berlandaskan prinsip syariah, Bank Syariah Indonesia menyediakan berbagai jenis layanan produk dan jasa, salah satunya yaitu produk pembiayaan KPR Syariah.

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka (Sholikah & Astuti, 2020) (Sumber..?). ~Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Produk KPR di perbankan syariah secara fundamental berbeda dengan produk KPR di bank konvensional (Febrina, 2013). Perbedaan ini dapat dikaitkan dengan perbedaan dan prinsip antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah, konsep berdasarkan bagi hasil adalah hal yang biasa seperti halnya transaksi. Sementara itu, bank konvensional memiliki sistem suku bunga. Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem murabahah yang berbasis margin, masyarakat mutanaqisah yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan. KPR syariah dapat juga menggunakan akad murabahah yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep murabahah merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan (Nurlatifah, 2015). Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad murabahah pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem murabahah membuat pihak bank syariah harus



memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak.

Di dalam PSAK No. 102 mengatakan, murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Singkatnya akad murabahah merupakan perjanjian jual-beli antara bank/perbankan syariah dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan sesuai kebutuhan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank syariah dengan nasabah (Kariyono, 2018).

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, tidak terdapat perbedaan definisi yang signifikan antara kredit dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Kredit didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah didefinisikan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tersebut dengan imbalan atau bagi hasil.

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Dwi et al., 2020). Hal ini membedakan murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar menawar atas besaran margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan (Nurhayati & Wasilah, 2015).

Murabahah adalah suatu akad jual beli barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli, dan dalam penjualan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli (Kurniawan & Inayah, 2013). Salam merupakan akad jual beli barang pesanan (muslam fiih) dengan pengiriman di kemudian hari oleh penjual (muslam illaihi) dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli pada saat akad disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu (Marliza & Firdaus, 2019). Sedangkan istishna' adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, mustashni') dan penjual (pembuat, shani'). Dalam dunia dagang di Indonesia, akad murabahah merupakan akad perniagaan yang paling sering dipakai, jika dibandingkan dengan akad-akad perniagaan yang lain. Perbedaan (Prabowo, 2014).

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Akuntansi Murabahah (PSAK 102) dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) pada 27 Juni 2007. PSAK 102 menggantikan pengaturan mengenai akuntansi murabahah dalam PSAK 59: Akuntansi Perbankan Syariah yang dikeluarkan pada 1 Mei 2002. Berdasarkan surat Dewan Pengurus Nasional (DPN) IAI No. 0823- B/DPN/IAI/XI/2013 maka seluruh produk akuntansi syariah yang sebelumnya dikeluarkan oleh DSAK IAI dialihkan kewenangannya kepada Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) IAI. PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah merupakan sistem akuntansi yang melihat bagaimana proses pencatatan terhadap produk pembiayaan yang memakai sistem jual beli dari pihak-pihak yang terkait menjadi sistem akuntansi yang dapat diterapkan untuk lembaga keuangan syariah seperti bank, asuransi, lembaga pembiayaan, dana pensiun, koperasi, dan lainnya yang menjalankan transaksi murabahah.

Dengan keadaan lahan yang sangat terbatas yang menyebabkan semakin tingginya harga jual dari tahun ke tahun di sektor properti terutama properti residensial. Dengan meningkatnya prospek bisnis properti tentu saja peran perbankan menjadi sangat penting dalam segi pembiayaan, sehingga Bank Syariah Indonesia Cabang Medan perlu memandang secara strategis dari kondisi tersebut. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan akad murabahah pada KPR Syariah dan kesesuaian PSAK No. 102 Revisi 2019 tentang akuntansi murabahah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui dan memahami mengenai mekanisme pelaksanaan akad murabahah serta memberikan penjelasan mengenai perlakuan akuntansi murabahah terhadap pembiayaan KPR Syariah berdasarkan PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Jl. Jend. Ahmad Yani No.100. Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh dari responden melalui observasi dan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan yaitu divisi KPR, divisi manajemen dan divisi keuangan. Penelitian dilakukan pada kurun waktu Februari sampai dengan April 2022. Adapun data sekunder bersumber dari dokumen-dokumen perusahaan yang relevan dengan penelitian ini seperti laporan tahunan, notulen rapat dan laporan keuangan. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, data-data tersebut dianalisa



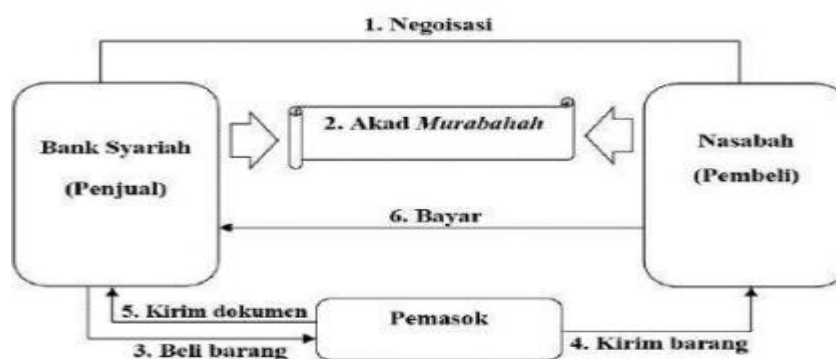
kemudian mengambil kesimpulan dari hasil perbandingan. Langkah-langkah yang dilakukan setelah memperoleh data-data dari Bank Syariah Indonesia Cabang Medan adalah sebagai berikut:

1. Menggambarkan prosedur pengajuan pembiayaan akad murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan
2. Menggambarkan penerapan sistem akuntansi pembiayaan akad murabahah dalam pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan
3. Menggambarkan apakah terdapat kesesuaian antara perlakuan akuntansi pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan dengan Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Revisi tahun 2019.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sistem pembiayaan Murabahah merupakan suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan yang telah disusun dengan skema pembiayaan yang menyeluruh. Untuk menghasilkan informasi pembiayaan, khususnya pembiayaan murabahah dengan cepat, tepat, akurat serta dapat dipertanggungjawabkan maka diperlukan yang disetiap unit yang berhubungan dengan pembiayaan umumnya dan pembiayaan murabahah khususnya. Bank Syariah Indonesia Cabang Medan menyediakan fasilitas murabahah berupa pemberian pembiayaan produktif dan konsumtif kepada nasabah. Jenis pembiayaan produktif yang diberikan untuk menambah modal usaha/modal kerja misalnya Agrobisnis, dan Property. Sedangkan pembiayaan konsumtif yang dapat diberikan adalah untuk membeli rumah, kendaraan, kepemilikan ruko, pembelian alat-alat industri dan lain-lain.

Pembiayaan KPR Syariah merupakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari Syariah Indonesia. Akad yang digunakan pada produk pembiayaan KPR Syariah diantaranya adalah akad murabahah. Murabahah pada produk pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Indonesia adalah mengharuskan adanya penjual dan pembeli serta barang yang akan dijual. Seperti yang kita ketahui penerapan murabahah ini adalah jual beli barang pada harga asal/harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam murabahah, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu (Yulianto, 2017).



Gambar 1. Ilustrasi Penerapan Murabahah Bank Syariah Indonesia

Pada prakteknya ketika nasabah datang ke bank akan terjadi negosiasi mengenai besarnya plafond pembiayaan yang akan disetujui oleh pihak bank sesuai permintaan nasabah akan tetapi dalam penentuan margin keuntungan nasabah tidak diberikan kesempatan untuk menentukan besarnya presentase margin yang diinginkan. Setelah itu setelah terjadi kesepakatan antara pihak bank dan nasabah, selanjutnya pihak bank tidak menyediakan barang sesuai permintaan nasabah melainkan hanya menyediakan dana.

Dalam hal ini pihak bank menyertakan wakalah yaitu memberikan kuasa kepada nasabah dalam melakukan pembelian barang. Nasabah membeli barang secara langsung kepada supplier dan menyerahkan bukti pembayaran kepada pihak bank. Sebagaimana telah dijelaskan pada bagian pendahuluan sebelumnya bahwa penelitian ini akan menganalisis transaksi murabahah dengan mengacu kepada PSAK 102 Revisi 2019 tentang akuntansi murabahah.

Penerapan akad murabahah pada KPR Syariah BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan dimulai dari nasabah mendatangi pihak bank dengan dokumen yang diperlukan. Lalu, pihak bank yaitu bagian Consumer Syariah Executive atau bagian CSE mengajukan beberapa pertanyaan kepada nasabah. Setelah itu, bank melakukan survey untuk memverifikasi apakah data-data yang diberikan kepada nasabah tersebut benar. Lalu bank melengkapi semua dokumen yang dibutuhkan, pihak retail banking relationship manager melakukan analisis kemampuan financial nasabah. Setelah itu, pihak bank melakukan pengolahan data untuk menentukan apakah pengajuan kredit nasabah tersebut disetujui atau tidak. Jika tidak, maka semua dokumen akan dikembalikan kepada nasabah dan tidak terjadi akad antara nasabah dengan bank. Jika disetujui, maka pihak bank melakukan akad, dan terjadi realisasi. Setelah itu, nasabah melakukan pembayaran angsuran untuk setiap bulannya sebelum jatuh tempo selama jangka waktu yang telah ditentukan.



Berdasarkan hasil wawancara terhadap karyawan Bank Syariah Indonesia Cabang Medan bagian pembiayaan dapat diketahui bahwa Bank Syariah Indonesia Cabang Medan sebagai penjual di dalam akad murabahah menerapkan metode pesanan mengikat, artinya bank akan melakukan perannya sebagai penjual apabila nasabah menginginkan suatu barang. Bank Syariah Indonesia Cabang Medan menggunakan metode pesanan mengikat karena bank menghindari risiko kerusakan dan penyusutan barang. Nasabah yang menginginkan pembelian barang melalui akad murabahah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan terlebih dahulu mengomunikasikan data diri dan data barang kepada bank. Bank Syariah Indonesia Cabang Medan yang telah menerima data diri nasabah dan data barang pesanan akan memprosesnya lebih lanjut, dalam menjalankan pembiayaan murabahah Bank Syariah Indonesia Cabang Medan menjual barang dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah dengan jujur dan nasabah akan membayar dengan harga lebih tinggi sebagai keuntungan (margin) bagi Bank Syariah Indonesia Cabang Medan selaku penjual sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Telah sesuai dengan yang telah ditetapkan dengan penerapan akad murabahah seperti yang dijelaskan dalam rukun dan syarat akad murabahah.

Implementasi Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Murabahah Sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019

Dapat dikatakan bahwa transaksi murabahah saat ini yang melibatkan PSAK 102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan belum sepenuhnya terpenuhi. Dalam penerapan murabahah Bank Syariah Indonesia Cabang Medan, sebagai penjual yang memenuhi kebutuhan nasabah dengan meningkatkan keuntungan yang disepakati. Hal ini sesuai dengan PSAK. 102 dapat dilakukan dengan Akad murabahah murni, di mana bank membeli barang langsung dari pemasok sesuai pesanan nasabah. Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah, dengan memperhitungkan diskon harga pembelian aset murabahah, Bank Syariah Indonesia Cabang Medan tidak mendapatkan diskon atas pembelian rumah nasabah yang diterima dari pihak developer sebagai pengembang perumahan, dimana harga yang telah ditetapkan oleh pihak developer adalah harga tetap dan tidak dapat dinegosiasikan. Dengan kata lain, Bank Syariah Indonesia Cabang Medan tidak melakukan pencatatan diskon pembelian secara murabahah. Pernyataan ini tidak sesuai dengan teori yang digariskan dalam PSAK 102 tentang murabahah. Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan, jika keuntungan murabahah termasuk sebagai berikut, margin keuntungan murabahah akan ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dengan Bank Syariah Indonesia Cabang Medan dalam hal pengakuan keuntungan murabahah telah sesuai dengan PSAK 102. Hasil penelitian yang dilaksanakan oleh Astika (2017) sejalan dengan temuan dalam penelitian ini yang menjelaskan PSAK 102 yang digunakan sebagai standar telah diikuti secara baik oleh pihak perbankan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini yaitu secara keseluruhan penerapan akad murabahah pada produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun perlakuan akuntansi murabahah yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan belum sepenuhnya menerapkan PSAK 102 seperti bank menerapkan pembiayaan murabahah hanya berdasarkan pesanan saja artinya, pada PSAK 102 dinyatakan bahwa murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataannya Bank Syariah Indonesia KCP Medan hanya menerapkan murabahah berdasarkan pesanan saja. Berdasarkan hasil dalam penelitian ini, penulis memberikan saran kepada pihak BSI Cabang Medan untuk mempertahankan pencatatan yang telah sesuai dengan PSAK 102 dan meninjau ulang pengakuan dan pengukuran yang belum sesuai dengan PSAK 102 tentang pembiayaan murabahah sehingga akuntansi pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan murni telah sesuai tanpa ada keraguan terhadap perlakuan akuntansi yang diterapkan.

REFERENCES

- Astika, S., & Suarni, A. (2018). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan PSAK 102 Pada Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Makassar. *Ar-Ribh: Jurnal Ekonomi Islam*
- Dwi, Y., Anugrah, Y., & Laila, M. (2020). Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah. *Jurnal Perbankan Syariah*, 2(December), 1–15.
- Febrina, T. D. N. (2013). ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH IB PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG SURABAYA. *Jurnal Mahasiswa Unnesa*, 1(3).
- Kariyono. (2018). IMPLEMENTASI JUAL BELI MURABAHAH DALAM LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH. *Takhim*, 6(2).
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2013). TINJAUAN KEPEMILIKAN DALAM KPR SYARIAH: ANTARA MURABAHAH, IJARAH MUNTAHIYYAH BITTAMLIK, DAN MUSYARAKAH MUTANAQISAH. *Equilibrium*, 1(2), 279–301.
- Marliza, Y., & Firdaus. (2019). Analisis Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Psak 102 Syariah Pada PT Bank Sumsel Babel Syariah Cabang Lubuklinggau Yayuk Marliza 1, Firdaus 2 1. *Jurnal Mediasi*, 2(1), 94–109.
- Nurlatifah, A. (2015). PERLAKUAN AKUNTANSI MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KPR (KREDIT PERUMAHAN RAKYAT) SYARIAH DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA BANK BTN SYARIAH SURABAYA. *Jurnal Mahasiswa UNS*, 5(2), 1–25.
- Sholikah, M., & Astuti, E. (2020). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Pada Skema Jual Beli KPR Syariah. 3(2), 70–79.
- Yulianto, E. R. (2017). ANALISA PEMBIAYAAN PROPERTI MENGGUNAKAN AKAD MURABAHAH (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia). *El Arbah*, 4(2).
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.