

IMPLEMENTASI PEMBIAYAAN KPR MURABAHAH DITINJAU DENGAN PSAK 102 PADA BANK MUAMALAT KCU GORONTALO

Nismawati Ali¹, Niswatin², Nurharyati Panigoro³

Akuntansi, Universitas Negeri Gorontalo

nismawatiali744@gmail.com

ABSTRACT

This research aims to understand the implementation of home ownership credit (KPR) using murabahah contract in accordance with PSAK 102 (Accounting Standards) at Bank Muamalat Main Branch Office (KCU) Gorontalo. This research subject is Bank Muamalat Main Branch Office (KCU) Gorontalo, and the research with data collection techniques, including observation, interviews, and documentation. This research employs qualitative research analysis. In conclusion, the implementation of home ownership credit (KPR) using murabahah at Bank Muamalat Main Branch Office (KCU) Gorontalo is in accordance with PSAK 102 (Accounting Standards), but there are still some differences compared to the provisions stated in PSAK 102. The implementation at Bank Muamalat Main Branch Office (KCU) Gorontalo allows discount to be given only based on the bank's regulations, and these discounts are not explicitly stipulated in the contract. Additionally, providing a down payment for murabahah financing is not obligatory, as the nature of the contract changes to musyarakah if a down payment is used.

Keywords: Implementation of Murabahah, KPR, PSAK 102

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan Untuk mengetahui bagaimana implementasi pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah ditinjau dengan menggunakan PSAK 102 pada Bank Muamalat KCU Gorontalo. Subjek penelitian ini adalah Bank Muamalat KCU Gorontalo dengan menggunakan metode penelitian kualitatif dengan teknik pengumpulan data menggunakan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa implementasi pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Muamalat KCU Gorontalo sudah sesuai dengan PSAK 102 namun masih ada beberapa hal yang berbeda dengan yang tercantum pada PSAK 102, Dimana penerapannya pada bank Muamalat KCU Gorontalo diskon hanya bisa diberikan sesuai dengan ketentuan yang diberikan pihak bank dan diskon tersebut tidak diatur dalam akad dan Pemberian uang muka pada pembiayaan murabahah tidak wajib karena jika pakai uang muka otomatis akadnya akad berubah menjadi akad musyarakah

Kata Kunci : Implementasi murabahah, KPR, PSAK 102

Jurnal Akun Nabelo:

Jurnal Akuntansi Netral, Akuntabel, Objektif

Volume 6/Nomor 1/Juli 2023

doi:10.11594/untad.jan.6.1.19994

Jurusan Akuntansi FEB Universitas Tadulako



A. PENDAHULUAN

Lembaga keuangan syariah (LKS) berkembang sangat pesat di Indonesia saat ini karena untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan berbasis syariah yang semakin dibutuhkan oleh sebagian besar masyarakat orang Indonesia yang beragama Islam. Ini untuk memastikan bahwa semua elemen terhindar dari larangan islam yakni riba.

Akuntansi syariah yang lahir dari nilai-nilai dan ajaran syariah islam menunjukkan adanya peningkatan religiusitas masyarakat islam dan semakin banyaknya entitas ekonomi yang menjalankan usahanya berdasarkan prinsip syariah (Maulina, 2022). Aktivitas tersebut merupakan sebuah fenomena perkembangan akuntansi sebagai ideologi masyarakat islam dalam menerapkan ekonomi islam pada kehidupan social ekonominya (Apriyanti, 2017; Widiyana, 2017). Akuntansi syariah merupakan bidang baru dalam kajian akuntansi yang memiliki karakteristik unik dan berbeda dengan akuntansi konvensional, karena mengandung nilai-nilai kebenaran berlandaskan syariat islam.

Sekian banyak produk yang ada di bank Muamalat, kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah adalah salah satu produk favorit dan digemari masyarakat. KPR syariah di bank muamalat KCU Gorontalo itu sendiri menggunakan dua akad yaitu akad murabahah dan akad musyarakah . Suatu Produk pembiayaan KPR dengan ini juga merupakan suatu sistem Syari'ah menjadi salah satu bagian dalam pembiayaan perumahan agar terhindar dari adanya riba (bunga). Salah satu akad yang lebih banyak digunakan untuk pembelian rumah melalui KPR pada bank Muamalat KCU Gorontalo adalah akad murabahah selain lebih minim resiko dalam akad murabahah ini juga nasabah akan mendapatkan sebuah kepastian akan mendapatkan juga biaya mulai dari Down Payment (DP), margin sampai dengan angsuran semua dilaksanakan sesuai dengan perjanjian baik dari pihak bank dan juga pihak nasabah.

Penelitian lain yang di lakukan oleh Ines M. Nur, Ahmad Syarief Iskandar Dan Muhammad Ikram. S (2020) yang berjudul "Murabahah : Impelementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Produk (KPR) Di Bank BNI Syariah KC Palopo Penelitian ini menunjukkan bahwa implementasi pembiayaan Griya ib Hasanah di Bank BNI Syariah menggunakan dua model, yang pertama adalah *murabahah* , dan yang kedua adalah *murabahah* skema Keunggulan pembiayaan rumah di Bank BNI Syariah KC Palopo adalah tidak dikenakan denda; jika pelunasan dilakukan lebih awal, tidak akan ada penalti, dan proses jual beli transparan, tidak ada unsur kesombongan. Kekurangannya bagi pelanggan, prosesnya memakan waktu yang cukup lama.

Maka berdasarkan fenomena di atas peneliti lebih tertarik untuk meneliti pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah daripada akad musyarakah, hal ini dikarenakan pada bank muamalat KCU Gorontalo itu sendiri lebih banyak pengambilannya menggunakan akad murabahah, sehingga peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Implementasi Pembiayaan KPR Murahabah Ditinjau Dengan PSAK 102 Pada Bank Muamalat KCU Gorontalo".

B. TINJAUAN PUSTAKA

B.1 Hakikat Bank Syariah

Sistem keuangan di Indonesia dalam operasional lembaga keuangan dijalankan oleh 2 (dua) jenis lembaga keuangan yaitu lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank (Soemitra, 2009:26). Lembaga keuangan bank merupakan lembaga keuangan yang memberikan jasa keuangan. Lembaga keuangan tersebut selain menyalurkan dana atau memberikan pembiayaan juga melakukan usaha menghimpun dana dalam bentuk simpanan. Sedangkan lembaga keuangan non bank merupakan lembaga keuangan yang lebih banyak jenisnya dari lembaga keuangan bank. Masing-masing lembaga keuangan non bank mempunyai ciri-ciri usahanya sendiri.

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memberikan sumbangsih yang cukup besar terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hal ini dikarenakan perbankan merupakan inti dari perekonomian suatu negara yang telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya pembangunan suatu negara. Hal tersebut terlihat dari salah satu fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan (financial intermediation) (Muhammad, 2005:59).Lahirnya Undang- Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan maka mulai diberlakukan dual banking system sehingga operasional perbankan nasional dapat didasarkan dengan “sistem bunga” dan/atau sistem syariah” yang pengelolaanya dijalankan oleh bank konvensional dan bank syariah (Usman, 2012:52).

Menurut Faradila dkk, pembiayaan yang yang di salurkan ini dapat meningkatkan profitabilitas (Faradila,2017). Dalam bank syariah terdiri dari bank Muamalat, bank Mandiri syariah, bank BRI syariah, bank BNI syariah dan bank Syariah Indonesia (BSI). Jadi tujuan bank syariah tidak hanya mencari keuntungan yang optimal, tetapi juga memiliki peran dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.

B.2 Akad Murabahah

Murabahah secara bahasa diambil dari kata rabaha, yang berarti tumbuh atau berkembang dalam perdagangan atau jual beli. Sedangkan secara istilah para ulama berbeda pandangan tentang pengertian murabahah diantaranya sebagai berikut:

- 1) Menurut imam al-Marginani al-Hanafi, murabahah yaitu memindahkan sesuatu yang dimilikinya dengan akad yang pertama dan harga yang pertama dengan adanya tambahan keuntungan.
- 2) Ibnu Rusyd al- Maliki; Penjual menyebutkan harga/modal barang yang telah ia beli kemudian mensyaratkan adanya keuntungan dari barang tersebut baik itu dari dirham atau dinar.
- 3) Syekh Abu Ishak as- Syairaszi as-Syafii; Penjual menjelaskan harga/modal asli barang dan memberitahukan perkiraan keuntungan dari barang tersebut seperti ketika penjual mengatakan bahwa harga barang ini seratus dirham dan saya akan menjual barang ini kepadamu sesuai dengan harga/modalnya dan akan mengambil keuntungan satu dinar setiap sepuluh dinar dari modal.

- 4) Syekh Ibnu Qudamah al-Maqdisi al-Hanbali Menjual barang sesuai dengan harganya dan dengan jumlah keuntungan yang diketahui.

Adapun landasan hukum pembiayaan murabahah dalam Al-Qur'an yakni:

Firman Allah SWT dalam QS. Al-Baqarah ayat 275 :

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلَ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba).

Dan Firman Allah SWT dalam QS. An-Nisa ayat 29:

Artinya :“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah SWT adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Sedangkan dalam PSAK (Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan) 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan dan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

B.3 Implementasi Pembiayaan KPR

B.3.1 Pembiayaan Kepemilikan Rumah dengan Akad Murabahah

Haris (2007 :115) dalam jurnalnya menjelaskan produk pembiayaan KPR yang digunakan dalam perbankan syariah memiliki berbagai macam perbedaan dengan KPR di perbankan konvensional. Hal ini merupakan implikasi dari perbedaan prinsipal yang diterapkan perbankan syariah dan perbankan konvensional adalah konsep bagi hasil dan kerugian sebagai pengganti sistem bunga perbankan konvensional. Dalam produk pembiayaan kepemilikan rumah, terdapat beberapa perbedaan antaranya adalah pemberlakuan sistem kredit dan sistem mark up kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar antara nasabah dengan bank, prosedurr pembiayaan dan lain sebagainya.

Pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah dengan menggunakan akad murabahah adalah nasabah dapat membeli rumah dengan menggunakan sistem tangguh atau bisa langsung dengan sistem tunai. Namun diawal perjanjian antara kedua belah pihak dari awal sudah melakukan kesepakatan dimana pihak bank memberitahu kepada nasabah berapa harga rumah yang diberikan oleh developer, lalu pihak bank memberitahu kepada nasabah berapa harga rumah yang diberikan dan margin keuntungan yang diberikan kepada pihak bank sebagai penyalur antara developer dengan nasabah.

B.4 Akuntansi Murabahah PSAK 102

B.4.1 Pengakuan dan Pengukuran

1. Akuntansi Penjual
 - a. Pada saat perolehan, persediaan murabahah diukur pada biaya perolehan.
 - b. Setelah pengakuan awal, persediaan murabahah diukur pada biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Jika nilai realisasi neto persediaan murabahah lebih rendah daripada biaya perolehannya, maka selisihnya diakui sebagai kerugian. Dalam murabahah pesanan mengikat, harga jual setelah di kurangi estimasi biaya penjualan merupakan nilai realisasi neto dari persediaan murabahah.
 - c. diskon pembelian persediaan murabahah yang terjadi setelah akad murabahah diakui sebagai liabilitas kepada pembeli, jika diskon tersebut merupakan hak pembeli sesuai yang diperjanjikan dalam akad murabahah atau jika tidak diperjanjikan" dalam akad murabahah, serta penghasilan periode berjalan, jika diskon tersebut merupakan hak penjual sesuai yang diperjanjikan dalam akad.
 - d. Pada saat akad murabahah, piutang murabahah diakui sebesar jumlah tagihan kepada pembeli. Penurunan nilai atas piutang murabahah diatur dalam ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah.
 - e. Pendapatan murabahah terdiri atas margin dan pendapatan lain yang tercantum dalam akad. Margin murabahah merupakan selisih antara harga jual dan biaya perolehan persediaan murabahah. Uang muka dari pembeli diakui sebagai pengurang tagihan kepada pembeli.
 - f. Pendapatan murabahah diakui: pada saat penjual mengalihkan pengendalian atas persediaan kepada pembeli jika murabahah dilakukan secara tunai atau tangguh yang tidak mengandung unsur pembiayaan signifikan dan selama periode akad secara proporsional jika murabahah dilakukan secara tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjual memiliki risiko yang signifikan terkait dengan kepemilikan persediaan.
 - g. Murabahah tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dalam aragraf 20 (b) jika penjual memperoleh manfaat yang signifikan dari pembiayaan, itu berupa perbedaan yang signifikan antara harga jual tangguh (harga jual dalam akad) dan harga jual tunai.
 - h. Pendapatan murabahah dari murabahah tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjual tidak

- memiliki risiko signifikan terkait dengan kepemilikan persediaan diatur dalam ISAK 101: Pengakuan Pendapatan Murahabah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan Terkait Kepemilikan Persediaan.
- i. Biaya transaksi yang terkait dengan akad murahabah diakui selaras dengan pengakuan pendapatan murahabah yang diatur di paragraf 20 dan 22.
 - j. Potongan pelunasan piutang murahabah diakui sebagai pengurang pendapatan murahabah periode berjalan.
 - k. Potongan atas piutang murahabah yang belum dilunasi akan mengubah besaran pengakuan pendapatan murahabah yang dijelaskan di paragraf 20(b) dan 22.
 - l. Keterkaitan antara pengaturan pengakuan pendapatan yang diatur dalam Pernyataan ini dan ISAK 101 dan pengaturan penurunan nilai atas piutang murahabah, akan diatur dalam PSAK yang akan diterbitkan kemudian.
 - m. Denda yang diterima dari pembeli diakui sebagai liabilitas.
2. Akuntansi Pembeli
- a. Liabilitas yang timbul dari transaksi murahabah tangguh diakui sebagai utang murahabah sebesar jumlah yang wajib dibayarkan.
 - b. Biaya perolehan dari aset yang diperoleh melalui transaksi murahabah diukur pada yaitu harga beli ditambah biaya transaksi, jika murahabah secara tunai, biaya perolehan tunai, jika melalui murahabah tangguh. Selisih antara harga beli dan biaya transaksi dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murahabah tangguhan.
 - c. Beban murahabah tangguhan diamortisasi secara proporsional selama masa akad.
 - d. Diskon pembelian yang diterima setelah akad murahabah, potongan Pelunasan, dan potongan utang murahabah diakui sebagai pengurang beban Murahabah tangguhan.
 - e. Denda yang dibayarkan kepada penjual diakui sebagai beban.
 - f. Potongan uang muka akibat pembeli batal membeli barang diakui sebagai beban.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murahabah ditinjau dengan PSAK 102 dengan mendeskripsikan hasil temuan penelitian. Latar penelitian merupakan tempat dimana peneliti akan melakukan penelitian. Tempatnya

berlokasi di Bank Muamalat KCU Gorontalo. Pada awalnya peneliti melakukan observasi awal dengan wawancara kepada salah satu pegawai Bank Muamalat KCU Gorontalo, sehingga kemudian ditemukan beberapa hal yang menarik untuk diteliti. Setelah mengajukan surat izin meneliti kepada pihak Bank Muamalat KCU Gorontalo ternyata ada respon positif untuk melakukan penelitian di lokasi tersebut.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode penelitian kualitatif, yang dimana penelitian ini merupakan penelitian yang mendeskripsikan suatu objek penelitian untuk memperoleh hasil dan menemukan masalah pada objek tersebut, Adapun pendekatan yang digunakan oleh peneliti pada penelitian ini adalah pendekatan kualitatif deskriptif. Menurut sugiyoni (2019) metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti sebagai instrument kunci, Teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

C.1 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapat data (Sugiyono,2020). Adapun teknik-teknik pengumpulan data dalam penelitian ini mengacu pada (Sugiyono,2020) antara lain :

C.2 Observasi

Nasution (1988) dalam (Sugiyono,2020) menyatakan bahwa, observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan. Para ilmuwan hanya dapat bekerja berdasarkan data, yaitu fakta mengenai dunia kenyataan yang diperoleh melalui observasi. Data itu di kumpulkan dan sering dengan bantuan berbagai alat yang sangat canggih, sehingga benda-benda yang sangat kecil (proton dan elektron) maupun yang sangat jauh (benda ruang angkasa) dapat di observasi dengan jelas. Marshall (1995) dalam (Sugiyono,2020) menyatakan bahwa *“through observation, the researcher learn about behavior and the meaning attached to those behavior”*. Melalui observasi, peneliti belajar tentang perilaku, dan makna dari perilaku tersebut. Pada observasi ini, peneliti melakukan pengamatan langsung penelitian. Hal tersebut dilakukan untuk memperoleh gambaran dan kejelasan mengenai fenomena yang akan di teliti, maka tahap awal dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan observasi.

C.3 Wawancara

Esterberg (2002) dalam (Sugiyono,2020) mendefinisikan interview sebagai berikut. *“a meeting of two persons to exchange information and idea through question and responses, resulting in communication and joint construction of meaning about a particular topic”*. Wawancara adalah merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu

C.4 Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, atau karya-karya monumental dari seseorang. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, ceritera, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar misalnya foto, gambar hidup, sketsa dan lain-lain. Dokumen yang berbentuk karya misalnya karya seni, yang dapat berupa gambar, patung, film, dan lain-lain. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif (Sugiyono,2020).

C.5 Keabsahan Data

Menurut Maleong (2018:324), untuk menetapkan keabsahan (*trustworthiness*) data diperlukan teknik pemeriksaan pelaksanaan teknik pemeriksaan didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu (Maleong, 2018). Teknik yang dilakukan pada keabsahan data adalah peneliti turun observasi langsung ke Bank Muamalat dan sumber dari referensi lainnya.

C.6 Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini menggunakan analisis dekriptif kualitatif, analisis ini merupakan salah satu cara untuk menganalisis data kualitatif yang diawali dengan observasi sampai dengan hasil wawancara kemudian di analisis secara kualitatif. Analisis ini juga dilakukan dengan menelaah, mengkaji, menyajikan, dan menjelaskan hasil wawancara dengan pihak bank Muamalat KCU Gorontalo mengenai implementasi dan risiko pembiayaan KPR dengan akad murabahah. Tahap-tahap yang akan dilakukan oleh peneliti dalam menganalisis data diawali dengan turun observasi dan melakukan sesi wawancara dengan pihak bank, setelah melakukan wawancara kemudian peneliti akan melakukan analisis terhadap data yang diberikan oleh pihak bank Muamalat berupa data pembiayaan KPR dan hasil wawancara.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian, maka peneliti telah melakukan beberapa tahap penelitian yaitu tahap observasi, dokumentasi, dan melakukan wawancara kepada informan. Dari hasil observasi peneliti telah dijadikan suatu gap dalam fenomena penelitian. Untuk mendalami fenomena yang terjadi tersebut, maka peneliti mengumpulkan data melalui dokumen dan data wawancara.

D.1 Penerapan Akuntansi Murabahah Pada Bank Muamalat KCU Gorontalo

Adapun Pembiayaan KPR pada Bank Muamalat KCU Gorontalo dengan akad murabahah, keuntungan atau margin yang merupakan pendapatan bank, dimana besarnya margin tersebut telah ditetapkan oleh Bank Muamalat Indonesia melalui hasil rapat direksi kantor pusat yaitu sebesar 13,5% per tahun untuk nasabah umum dan bisa dilakukan tawar-menawar dengan pihak bank tersebut. Plafond pembiayaan KPR di bank muamalat KCU Gorontalo minimal Rp.50.000.000, dan maksimal Rp.1.500.000.000 dan angsuran ditetapkan perbulannya. Dan tenor atau jangka waktu pembayaran maksimal 15 tahun.

D.2 Pengakuan Dan Pengukuran Berdasarkan Bank Muamalat KCU Gorontalo

Pengakuan dan pengukuran yang ada pada PSAK 102 yakni pada saat perolehan, persediaan murabahah diukur pada biaya perolehan. Murabahah bisa dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Namun berdasarkan hasil wawancara dengan informan bahwa dalam Pembiayaan KPR di Bank Muamalat KCU Gorontalo hanya dilakukan berdasarkan pesanan.

D.3 Penyajian

Penyajian yang berkaitan dengan piutang murabahah oleh bank muamalat disajikan di neraca pada sisi asset sebesar jumlah tagihan bank kepada nasabah sedangkan untuk komponen laba/rugi disajikan dalam bentuk pengelompokan pendapatan dan beban berdasarkan karakteristik transaksi.

Contoh ilustrasi

Bank melakukan transaksi murabahah yaitu pengambilan KPR tanpa unsur pembiayaan signifikan dengan nasabah. Biaya perolehan persediaan murabahah sebesar Rp.150.000.000 dengan margin murabahah sebesar Rp.50.000.000, dan harga jual sebesar Rp.200.000.000
Maka pencatatannya adalah sebagai berikut:

Tabel 1
Pencatatan Transaksi

Uraian	Debet	kredit
Piutang murabahah	Rp.200.000.000	
Penjualan murabahah		Rp.200.000.000
Beban pokok penjualan	Rp.150.000.000	
Persediaan		Rp.150.000.000

Sumber : hasil wawancara

D.4 Pengungkapan

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

- a). Harga perolehan asset murabahah
- b). Janji pemesanan dalam murabahah berdasarkan pemesanan sebagai kewajiban atau bukan. Bank muamalat dalam menjalankan akad murabahah untuk pengambilan KPR hanya berdasarkan pemesanan, jadi bank hanya akan merealisasikan KPR sesuai dengan pesanan nasabah. Sebagaimana informan IA menyatakan bahwa:

“Jadi nasabah itu harusnya melakukan pengecekan rumah mana dulu yang dia akan beli diluar dari persyaratan yang tadi sudah kita bicarakan otomatis objeknya itu harus ada, dia sudah tau rumah mana yang akan dia beli setelah dia dapat dia sampaikan ke bank aja jadi rumah yang dia mau beli itu sih ini atau dia bisa kasih copy sertifikat, dia bisa minta di developer, bisa minta ke orang yang mau jual rumah FC serifikatnya kasih ke bank, sama dia kasih juga kami contact developer”.

- c). pengungkapan yang diperlukan sesuai dengan penyajian laporan keuangan syariah.

Dalam pengungkapan tentang penyajian di Bank Muamalat KCU Gorontalo telah sesuai dengan penyajian laporan keuangan syariah dimana laporan keuangan menyajikan secara wajar posisi keuangan dalam catatan atas laporan keuangan. Adapun untuk informasi lain tetap diungkapkan untuk mengahilkan suatu penyajian yang wajar walaupun pengungkapan tersebut tidak diwajibkan oleh Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan.

D.5 Pembahasan

Tabel 2
Tabel Kesesuaian Penerapan PSAK 102

No	PSAK 102	Penerapan di Bank Muamalat KCU Gorontalo	Keterangan
1.	Pengakuan dan Pengukuran: Pada saat perolehan, persediaan murabahah diukur pada biaya perolehan	Pada saat pembiayaan murabahah disetujui, pembiayaan murabahah diakui sebesar biaya perolehan asset murabahah ditambah dengan keuntungan yang sudah sepakati diawal.	Hal ini sudah sesuai dengan yang ada pada PSAK 102 yakni pada saat perolehan murabahah diukur pada biaya perolehan.
2	Pengakuan dan Pengukuran: diskon pembelian persediaan murabahah yang terjadi setelah akad murabahah diakui sebagai liabilitas kepada pembeli, dan penghasilan periode berjalan.	Diskon hanya bisa diberikan sesuai dengan ketentuan yang diberikan pihak bank dan diskon tersebut tidak diatur dalam akad.	Hal ini belum sesuai dengan yang ada pada PSAK 102 yang dimana pada PSAK 102 diskon pembelian itu diatur dalam akad.

No	PSAK 102	Penerapan di Bank Muamalat KCU Gorontalo	Keterangan
3	<p>Pengakuan dan Pengukuran: Pendapatan murabahah terdiri atas margin dan pendapatan lain yang tercantum dalam akad. Margin murabahah merupakan selisih antara harga jual dan biaya persediaan murabahah. Uang muka dari pembeli diakui sebagai pengurang tagihan kepada pembeli.</p>	<p>Pemberian uang muka pada pembiayaan murabah tidak wajib karena jika pakai uang muka otomatis akadnya akad berubah menjadi akad musyarakah.</p>	<p>Hal ini tidak sesuai dengan yang ada pada PSAK 102 yakni diperbolehkan memakai uang muka.</p>
4	<p>Pengakuan dan pengukuran: denda yang diterima dari pembeli diakui sebagai liabilitas.</p>	<p>Denda akan dikenakan jika pembeli atau nasabah lalai dalam lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai dana kebajikan dan dikelola oleh baitul mal muamalat</p>	<p>Hal ini sudah sesuai dengan PSAK 102 yaitu pengukuran: Paragraph denda yang diterima dari pembeli diakui sebagai liabilitas, dan dikelola sebagai dana kebajikan.</p>
5	<p>Penyajian: piutang murabahah disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang dikurangi dengan penyisihan kerugian piutang Pargraf pendapatan murabahah tanggihan dan biaya transaksi disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) piutang murabahah Paragraph beban muarabahah tanggihan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang murabahah</p>	<p>Penyajian yang berkaitan dengan piutang murabahah oleh bank muamalat disajikan di neraca pada sisi asset sebesar jumlah tagihan bank kepada nasabah sedangkan untuk komponen laba/rugi disajikan dalam bentuk pengelompokan pendapatan dan beban berdasarkan karakteristik transaksi.</p>	<p>Hal ini sudah sesuai dengan PSAK 102 yakni piutang murabahah disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang dikurangi dengan penyisihan kerugian piutang Pargraf pendapatan murabahah tanggihan dan biaya transaksi disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) piutang murabahah Paragraph beban muarabahah tanggihan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang murabahah.</p>

6	Pengungkapan: penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah.	Pada saat menjalankan akad murabahah bank muamalat akan mengungkapkan harga perolehan asset beserta dengan margin keuntungan bank kepada nasabah. Bank muamalat dalam menjalankan akad murabahah untuk pengambilan KPR hanya berdasarkan pemesanan, jadi bank hanya akan merealisasikan KPR sesuai dengan pesanan nasabah.	Hal ini sudah sesuai dengan PSAK 102 yakni penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah
---	--	--	--

Bank Muamalat KCU Gorontalo merupakan salah satu bank syariah yang juga menerapkan akad murabahah khususnya pada pembiayaan Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Syariah. Dari hasil wawancara dengan karyawan bank Muamalat KCU Gorontalo bank sebagai penjual dalam akad murabahah menerapkan metode pesanan mengikat dimana bank akan melakukan perannya jika pembeli atau nasabah menginginkan suatu barang. Nasabah yang ingin mengambil pembiayaan KPR harus terlebih dahulu mengomunikasikan data diri dan objek yang akan dibeli ke bank, selanjutnya bank akan memproses data diri nasabah dengan melakukan BI Cheking terlebih dahulu kemudian bank akan melakukan penilaian terhadap objek yang diinginkan oleh nasabah, dalam menjalankan pembiayaan murabahah Bank Muamalat mengaskan harga perolehan kepada nasabah secara terbuka kemudian nasabah akan membayar dengan harga yang lebih tinggi sebagai margin (keuntungan) bank sebagai penjual sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan di awal akad, hal ini telah sesuai dengan pengungkapan dalam PSAK 102 tentang akuntansi murabahah.

Berkaitan dengan margin keuntungan bank itu sesuai dengan standar yang diberikan dari pusat yaitu 13,5 % per tahun akan tetapi nasabah bisa melakukan tawar-menawar dengan pihak bank di awal akad, dan untuk margin ini tidak diperuntukkan untuk semua nasabah hal ini karena bank muamalat punya nasabah prioritas yang bisa dapat lebih murah lagi. Hal ini sudah sesuai dengan PSAK 102.

Berkaitan dengan denda yang diberikan kepada nasabah yang tidak bisa membayar piutang murabahah sesuai dengan waktu yang diperjanjikan, awalnya bank akan menghubungi nasabah tersebut untuk menanyakan kendala apa yang dialami sehingga tidak bisa membayar angsuran tepat waktu dan jika nasabah tersebut tetap tidak dapat membayarnya maka pihak bank akan memberikan denda ke nasabah tersebut. Denda tersebut tidak akan masuk sebagai pendapatan bank karena denda itu akan diserahkan dan dikelola oleh baitul mall muamalat sebagai dana kebajikan. Hal tersebut sudah sesuai dengan karakteristik murabahah yang ada di PSAK 102.

Berdasarkan hasil wawancara dengan nasabah adapun keuntungan dari penggunaan akad murabahah pada pembiayaan KPR bagi nasabah yakni harga perolehan asset dan margin keuntungan diketahui secara jelas di awal transaksi berdasarkan hasil kesepakatan dengan pihak bank dan margin tersebut masih bisa dilakukan tawar-menawar sesuai ketentuan bank. Selain itu cicilan yang dibayarkan ke bank selama masa tenor itu bersifat tetap atau tidak berubah-ubah. Hal ini tentu berbeda dengan bank konvensional dimana

pada bank konvensional itu pembiayaannya tidak menggunakan akad dan suku bunga yang ada disesuaikan dengan naik turunnya BI rate atau kebijakan bank.

Berdasarkan data observasi dan hasil wawancara yang dilakukan peneliti implementasi pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah di Bank Muamalat KCU Gorontalo sudah sesuai dengan PSAK 102 namun masih ada beberapa hal yang berbeda dengan yang tercantum pada PSAK 102. Hal ini dapat dilihat dari penentuan diskon pembelian dimana diskon pembelian yang ada di bank tersebut tidak diatur dalam akad sedangkan dalam PSAK 102 diskon itu diatur dalam akad. Selanjutnya berkaitan dengan uang muka yang dibayarkan pembeli atau nasabah dalam PSAK 102 itu diakui sebagai pengurang tagihan kepada pembeli sedangkan dari hasil wawancara jika pembeli memberikan uang muka ke bank maka akadnya akan berubah dari akad murabahah menjadi akad musyarakah. Sehubungan dengan hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Amira Nurlatifah (2020) dalam penelitiannya mengemukakan bahwa Bank BTN syariah Kantor Cabang/KC Surabaya belum sepenuhnya menerapkan PSAK No.102 tentang akuntansi murabahah. Terdapat ketidaksesuaian dengan perlakuan akuntansi pada pembiayaan KPR Platinum iB yaitu pada saat pengakuan, dan pengukuran diskon pembelian murabahah, pengembalian diskon murabahah dan potongan pelunasan piutang murabahah, denda murabahah, dan uang muka murabahah.

E. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa implementasi pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah pada Bank Muamalat KCU Gorontalo sudah sesuai dengan PSAK 102 namun masih ada beberapa hal yang berbeda dengan yang tercantum pada PSAK 102 tersebut hal ini dapat dilihat dari penerapan diskon dan pemberian uang muka oleh nasabah kepada bank yang belum sesuai dengan yang ada pada PSAK 102. Dimana penerapannya pada bank Muamalat KCU Gorontalo diskon hanya bisa diberikan sesuai dengan ketentuan yang diberikan pihak bank dan diskon tersebut tidak diatur dalam akad dan Pemberian uang muka pada pembiayaan murabahah tidak wajib karena jika pakai uang muka otomatis akadnya akad berubah menjadi akad musyarakah

Berdasarkan kesimpulan penelitian maka disarankan kepada Bank muamalat KCU Gorontalo untuk bisa menyesuaikan pembiayaan KPR dengan menggunakan akad murabahah yang ada di bank tersebut dengan yang ada di PSAK 102. Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian tentang pembiayaan KPR dengan menggunakan akad musyarakah karena mengingat akad yang digunakan pada pembiayaan KPR DI bank Muamalat KCU gorontanlo itu ada dua akad.

DAFTAR PUSTAKA

- Aspek, A., Compliance, S., & Andira, I. (n.d.). *Analisis Aspek Sharia Compliance, Iskandar, Ilva Andira*. 1-7.
- Edriyanti, R. (2020). Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah Dan Npf Terhadap Roa (Studi Kasus Bprs Di Indonesia). *Nisbah: Jurnal Perbankan Syariah*, 6(2), 63. <https://doi.org/10.30997/jn.v6i2.3561>
- Ependi, R., & Thamrin, H. (2021). *Pembiayaan Murabahah Di Pt . Federal International*. 4, h.35.
- Hidayat, S. A. (2019). Penerapan Psak 102 Atas Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat Syariah – Jember. *Jurnal Mahasiswa Universitas Muhammadiyah Jember*, 3(1), 1-15.
- Hiya, N., Siregar, S., Gazali Pane, S., William Iskandar Ps, J. V, Estate, M.,

- Percut Sei Tuan, K., Deli Serdang, K., & Utara, S. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Murabahah Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia. *Investasi Dan Syariah (EKUITAS)*, 4(1), 73. <https://doi.org/10.47065/ekuitas.v4i1.1298>
- Hukum, J., & Volume, K. (2020). *p-ISSN: 2549-3361 e-ISSN: 2655-7789*. 104–119.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2020). *Standar akuntansi keuangan syariah per 1 januari 2020* (D. S. A. S. I. A. Indonesia (ed.); pertama Ju). Indonesia, Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan.
- Irkham, M. (2021). *M. Irkham F, et al.: Implementation of Murabahah...* 12(2), 191–204.
- Kuningan, K. C. P. (2021). *Indeks Lending Standar*. 6(2), 47–63.
- Lesmana, M., Suminto, A., & Rosmitha, S. N. (2021). Pembiayaan Property Indent (Kpr Syariah) Ditinjau Dari Maqashid Syariah Dan Qawaidul Fiqhiyyah. *Journal of Islamic Economics and Philanthropy*, 4(03). <https://doi.org/10.21111/jiep.v4i03.6576>
- Maulidizen, A., & Nabila, N. (2019). Pengaruh Pembiayaan Murabahah Terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2010–2017. *Journal Ilmiah Rinjani, Universitas Gunung Rinjani*, 13(2), 215–250. <http://doi.org/10.3386/w22921>
- Mukhzarudfa, M., & Qodri, M. (2020). Analysis of Syari'Ah Accounting in Murabahah Financing At the Syari'Ah Mandiri Bank in Jambi Branch. *ILTIZAM Journal of Shariah Economic Research*, 4(1), 1. <https://doi.org/10.30631/iltizam.v4i1.555>
- Nur, I. M., & Iskandar, A. S. (2020). Murabahah Contract: Implementation on House Ownership Financing Products (KPR) at BNI Syariah Bank KC Palopo. *Pinisi Business Administration Review*, 2(2), 141–148. <https://ojs.unm.ac.id/PBAR/article/view/25608>
- Nurfadilah, D., & Samidi, S. (2019). Determinants of Customer's Intention to Use Murabaha Financing In Indonesia: Modified the TRA Model. *Tazkia Islamic Finance and Business Review*, 13(1), 1–20. <https://doi.org/10.30993/tifbr.v13i1.191>
- Nurlatifah, A., & Jurusan. (2020). Perlakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan Kpr (Kredit Perumahan Rakyat) Syariah Ditinjau Dari Psak No.102 Pada Bank Btn Syariah Surabaya. *Jurnal Akuntansi*, 8, 274–282.
- Putriadi., A, W. (2022). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Terhadap Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK No. 102 Pada PT. Bank BCA Syariah. *Ilmiah Wahana Pendidikan*, 8(24), 45–65.
- Safitri, N., & W, N. R. (n.d.). *DENGAN AKAD MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA KC . BANDAR LAMPUNG KEDATON* Pendahuluan A . Latar Belakang Masalah.
- Sugiyono. (2020). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D* (M. Dr. Ir. Sutopo. S.Pd (ed.); Ke 2 2020). ALFABETA.
- Susandi, A., & Hakim, S. Al. (2020). Accelerated Repayment of Murabahah Agreement in Sharia Banking. *Journal of Economicate ...*, 04(02), 108–116. <http://journal.islamicateinstitute.co.id/index.php/joes/article/view/663>
- Wahyudi, D., Heryani, D. S., & Adahardianto, R. D. (2021). *Analisis Sistem Pengendalian Internal dan Manajemen Risiko Pada Pembiayaan KPR dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Pada Bank Syariah Tanggamus)*. 5(2), 81–93.