

**PERLAKUAN AKUNTANSI *MURABAHAH* DALAM PEMBIAYAAN KPR
(KREDIT PERUMAHAN RAKYAT) SYARIAH DITINJAU DARI PSAK NO.102
PADA BANK BTN SYARIAH SURABAYA**

Amira Nurlatifah

Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Negeri Surabaya

Kampus Ketintang, Surabaya 60231

Email: amira79@gmail.com

Abstract: The aim of this study was to determine the application of the murabaha contract in mortgage financing products with type of mortgage financing BTN Platinum iB, either transparency or accounting processes and operational processes must be recorded properly. Results from this study indicate that the implementation of financing by using murabaha contract in mortgage financing products with type of mortgage financing BTN Platinum has not yet fully implemented entirely in accordance with PSAK No. 102 on accounting murabaha terms of recognition and measurement of accounting for repayment and discount murabaha pieces. Conclusion of this study indicate that the accounting treatment of murabaha in mortgage financing products with type of mortgage financing BTN Platinum iB not fully implemented in accordance with PSAK No. 102 on accounting murabaha in Bank BTN Syariah Surabaya.

Keywords: PSAK No. 102, Murabaha Accounting, House Financing Credit Sharia, BTN Syariah Bank Surabaya

PENDAHULUAN

Manusia membutuhkan bermacam-macam kebutuhan untuk menunjang aktivitasnya sehari-hari. Contohnya kebutuhan untuk pakaian (sandang), kebutuhan untuk konsumsi (pangan), kebutuhan untuk mempunyai rumah (papan). Semakin bertambahnya jumlah penduduk mengakibatkan semakin tinggi pula jumlah kebutuhan akan rumah untuk tinggal, sedangkan semakin sedikitnya lahan untuk pembangunan perumahan di kota-kota besar baik yang ditangani pihak pemerintah maupun pihak swasta belum dapat mengimbangi kebutuhan rumah tempat tinggal yang terus meningkat.

Bank syariah merupakan badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau bentuk-bentuk lainnya berdasarkan prinsip syariah dan dalam menarik imbalan jasa berdasarkan sistem bagi hasil. Salah satu produk unggulan pembiayaan perbankan syariah adalah produk pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* adalah pembiayaan yang mengambil keuntungan yang diperoleh dari selisih dari harga beli dengan harga jual. *Murabahah* hakikatnya jual beli, dimana masing-masing yang terlibat

dalam transaksi jual beli membuat suatu kesepakatan yang kemudian kesepakatan ini dalam istilah perbankan syariah dituangkan dalam nota akad.

Peraturan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* merupakan sistem akuntansi yang melihat bagaimana proses perlakuan akuntansi terhadap transaksi yang terjadi dimana tahapannya dimulai dengan pengakuan dan pengukuran, pencatatan, penyajian dan pengungkapan terhadap produk pembiayaan *murabahah* yang memakai sistem jual beli dari proses transaksi antara pihak-pihak yang terkait menjadi sistem akuntansi yang dipakai di lembaga keuangan syariah.

Sebagai salah satu bank yang beroperasi berlandaskan prinsip syariah, Bank BTN Syariah menyediakan berbagai jenis layanan produk dan jasa, salah satunya yaitu produk pembiayaan KPR BTN iB. Bank BTN (Persero) Tbk Kantor Cabang Syariah Surabaya merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menyediakan produk pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu KPR BTN Platinum iB (pembiayaan dengan akad *murabahah*).

Berdasarkan fenomena yang telah dijelaskan sebelumnya, maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memberikan gambaran mengenai perlakuan akuntansi dimana tahapannya dimulai dengan pengakuan dan pengukuran, pencatatan, penyajian dan pengungkapan terhadap transaksi yang terjadi di dalam produk pembiayaan KPR pada jenis pembiayaan KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *murabahah* di Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya sesuai atau tidak dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*.

KAJIAN PUSTAKA

Grand Teori

Dalam penelitian ini, teori transparansi sangat tepat untuk diterapkan dalam penelitian ini. Teori transparansi/keterbukaan mengisyaratkan bahwa nasabah atau pihak yang menggunakan jasa bank butuh adanya transparansi/keterbukaan. Pihak bank wajib menerapkan transparansi informasi mengenai produk bank seperti nama produk bank, jenis produk bank, manfaat dan risiko yang melekat pada produk bank, dan hal-hal lainnya yang berkaitan dengan produk bank tersebut.

Selanjutnya, teori transparansi/keterbukaan juga dibutuhkan dalam hal terkait dengan transparansi berupa pencatatan transaksi seberapa besar jumlah pengeluaran yang akan dikeluarkan oleh nasabah, hal tersebut bertujuan untuk menumbuhkan sikap percaya antara bank dengan nasabah sehingga nasabah menggunakan jasa dari bank tersebut.

Pengertian Bank Syariah

Pasal 7 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa Bank Umum Syariah (BUS) adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Disamping itu, terdapat Unit Usaha Syariah (UUS) yang merupakan unit kerja dari kantor pusat Bank Umum Konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan Prinsip Syariah, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu Bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/atau unit syariah.

Akuntansi *Murabahah*

Definisi PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* paragraf 5 menjelaskan, *murabahah* adalah akad jual dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan tersebut kepada pembeli. Rukun *Murabahah* ada lima yaitu: penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), objek jual beli (*mabi'*), harga (*tsaman*) dan ijab qabul (pernyataan serah terima) sebagai indikator saling ridha antara kedua pihak yaitu antara penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi.

Jenis *Murabahah*

Sedangkan menurut penjelasan dari Nurhayati (2013:177) menjelaskan bahwa dalam melaksanakan kegiatan jual beli yang berdasarkan pada akad *murabahah* terdapat 2 (dua) jenis *murabahah* yang ada, yaitu *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* berdasarkan pesanan (*murabaha to the purchase order*). Maka penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah akad *murabahah* dilakukan tanpa memperhatikan ada yang pesan atau tidak, ada yang akan membeli atau tidak. Pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara. Pada prinsipnya, dalam transaksi *murabahah* pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank syariah sebagai penjual.

2. *Murabahah* berdasarkan pesanan (*murabaha to the purchase order*)

Murabahah berdasarkan pesanan dapat dikategorikan, yaitu sifatnya mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Artinya *murabahah* bersifat

mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya, sedangkan bersifat tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan tersebut.

Perlakuan akuntansi *murabahah* menurut peraturan PSAK No. 102

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*. Menurut Nurhayati (2013) menjelaskan bahwa PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* memuat definisi transaksi *murabahah* dan memberikan penjelasan tentang karakteristik transaksi *murabahah*, yaitu:

1. Pengakuan dan Pengukuran

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* untuk penjual adalah:

- a. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan. Pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut:
 - 1) Jika *murabahah* pesanan mengikat, maka:
 - a) Aset *murabahah* dinilai sebesar biaya perolehan.
 - b) Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, maka penurunan nilai diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.
 - 2) Jika *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka:
 - a) Aset *murabahah* dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah.
 - b) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari pada biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.
- b. Diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai:
 - 1) Pengurang biaya perolehan aset *murabahah*, jika terjadi sebelum akad *murabahah*.
 - 2) Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli.
 - 3) Tambahan keuntungan *murabahah*, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad menjadi hak penjual.

- 4) Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad.
- c. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon pembelian akan tereliminasi pada saat:
- 1) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian.
 - 2) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
- d. Pada saat akad terjadinya *murabahah* yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Maka, pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- e. Keuntungan *murabahah* diakui:
- 1) Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun.
 - 2) Selama periode akad sesuai dengan tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari satu tahun. Metode-metode berikut ini digunakan, dan dipilih yang paling sesuai dengan karakteristik risiko dan upaya transaksi *murabahah*-nya:
 - a) Keuntungan diakui saat penyerahan aset *murabahah*. Metode ini terapan untuk *murabahah* tangguh dimana risiko penagihan kas dari piutang *murabahah* dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
 - b) Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*. Metode ini terapan untuk transaksi *murabahah* tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relatif besar juga.
 - c) Keuntungan diakui saat seluruh piutang *murabahah* berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi *murabahah* tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktek, metode ini jarang dipakai, karena transaksi *murabahah* tangguh mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.

- 3) Pengakuan keuntungan, dalam point f (2) (b), dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih. Persentase keuntungan dihitung dengan perbandingan antara margin dan biaya perolehan aset *murabahah*.
- f. Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
- 1) Pemberian potongan pelunasan piutang *murabahah* dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:
 - a) Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*.
 - b) Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
 - 2) Potongan angsuran *murabahah* diakui sebagai berikut:
 - a) Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
 - b) Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.
- g. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.
- h. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
- 1) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima.
 - 2) Jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).
 - 3) Jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

2. Pencatatan

- a. Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan, jurnal:

| | | |
|-----|-----------------------|-----|
| Dr. | Aset <i>Murabahah</i> | xxx |
| | Kr. Kas | xxx |

1) *Murabahah* pesanan mengikat

Untuk *murabahah* pesanan mengikat, pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah dinilai sebesar biaya perolehan dan jika terjadi penurunan nilai aset karena uang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan kepada nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset. Jika terjadi penurunan nilai untuk *murabahah* pesanan mengikat, jurnal:

| | |
|---------------------------|-----|
| Dr. Beban Penurunan Nilai | xxx |
| Kr. Aset <i>Murabahah</i> | xxx |

2) *Murabahah* pesanan tidak meningkat

Untuk *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, maka aset *murabahah* dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah. Apabila nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari pada biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian. Jurnal yang harus dibuat oleh bank syariah untuk mencatat penurunan nilai untuk *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat, jurnal:

| | |
|------------------------------|-----|
| Dr. Kerugian Penurunan Nilai | xxx |
| Kr. Aset <i>Murabahah</i> | xxx |

b. Apabila terdapat diskon pada saat pembelian aset *murabahah*, maka terdapat beberapa alternatif perlakuan di antaranya:1) Jika terjadi sebelum akad *murabahah* maka diskon pembelian akan diakui sebagai pengurang biaya perolehan aset *murabahah*, jurnal:

| | |
|---------------------------|------|
| Dr. Aset <i>Murabahah</i> | xxx* |
| Kr. Kas | xxx |

Keterangan: *(harga perolehan - diskon)

2) Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli maka diskon pembelian diakui sebagai kewajiban kepada pembeli, jurnal:

| | |
|---------------------------|-----|
| Dr. Aset <i>Murabahah</i> | xxx |
| Kr. Kas | xxx |

3) Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak penjual maka diskon pembelian diakui sebagai tambahan pendapatan *murabahah*, jurnal:

| | |
|---------------------------------|-----|
| Dr. Kas | xxx |
| Kr. Pendapatan <i>Murabahah</i> | xxx |

- 4) Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad maka akan menjadi hak penjual dan diakui sebagai pendapatan operasional lain, jurnal:

| | |
|---------------------------------|-----|
| Dr. Kas | xxx |
| Kr. Pendapatan Operasional Lain | xxx |

- c. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon tersebut akan tereliminasi pada saat:

- 1) Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian, jurnal:

| | |
|-----------|-----|
| Dr. Utang | xxx |
| Kr. Kas | xxx |

- 2) Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual, jurnal:

| | |
|-----------|-----|
| Dr. Utang | xxx |
| Kr. Kas | xxx |

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Dr. Dana Kebajikan-Kas | xxx |
| Kr. Dana Kebajikan-Potongan Pembelian | xxx |

- d. 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, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang, jurnal:

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Dr. Beban Piutang Tak Tertagih | xxx |
| Kr. Penyisihan Piutang Tak Tertagih | xxx |

- e. Pengakuan keuntungan *murabahah*:

- 1) Jika penjualan dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran *murabahah* tidak melebihi satu periode laporan keuangan, maka keuntungan *murabahah* diakui pada saat terjadinya akad *murabahah*:

| | |
|--|-----|
| Dr. Kas | xxx |
| Dr. Piutang <i>Murabahah</i> | xxx |
| Kr. Aset <i>Murabahah</i> | xxx |
| Kr. Pendapatan Margin <i>Murabahah</i> | xxx |

2) Namun apabila angsuran lebih dari satu periode maka perlakuannya adalah sebagai berikut:

- a) Keuntungan *murabahah* diakui pada saat penyerahan aset *murabahah* dengan syarat apabila risiko penagihan kecil, maka dicatat dengan cara yang sama pada butir 1.
- b) Keuntungan *murabahah* diakui secara proporsional sesuai dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*, metode ini digunakan untuk transaksi *murabahah* tangguh di mana ada risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang yang relatif besar. Pada saat penjualan kredit dilakukan, jurnal:

| | | |
|---------------------------------------|-----|-----|
| Dr. Piutang <i>Murabahah</i> | xxx | |
| Kr. Aset <i>Murabahah</i> | | xxx |
| Kr. Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan | | xxx |

(Margin *Murabahah* Tangguhan disajikan sebagai akun kontra dari Piutang *Murabahah*).

Sedangkan pada saat penerimaan angsuran, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Kas | xxx | |
| Kr. Piutang <i>Murabahah</i> | | xxx |
| Dr. Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan | xxx | |
| Kr. Pendapatan Margin <i>Murabahah</i> | | xxx |

- c) Keuntungan diakui saat seluruh piutang *murabahah* berhasil ditagih, metode ini digunakan untuk transaksi *murabahah* tangguh di mana risiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Pencatatannya sama dengan poin 2 (b).
- f. Potongan pelunasan piutang *murabahah* yang diberikan kepada pembeli yang melunasi tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
- 1) Jika potongan diberikan pada saat pelunasan, maka dianggap sebagai pengurang keuntungan *murabahah*, jurnal:

| | | |
|---------------------------------------|-----|-----|
| Dr. Kas | xxx | |
| Dr. Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan | xxx | |
| Kr. Piutang <i>Murabahah</i> | | xxx |

Kr. Pendapatan Margin *Murabahah* xxx

(Nilai Pendapatan Margin *Murabahah* sebesar Saldo Margin *Murabahah* Tangguhan - Potongan)

- 2) Jika potongan diberikan setelah pelunasan yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Kas | xxx | |
| Dr. Marjin <i>Murabahah</i> Tangguhan | xxx | |
| Kr. Piutang <i>Murabahah</i> | | xxx |
| Kr. Pendapatan Margin <i>Murabahah</i> | | xxx |

(Nilai Pendapatan Margin *Murabahah* sebesar saldo Margin *Murabahah* Tangguhan)

- g. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan, jurnal:

| | | |
|--------------------------|-----|-----|
| Dr. Dana Kebajikan-Kas | xxx | |
| Kr. Dana Kebajikan-Denda | | xxx |

- h. Pengakuan dan pengukuran penerimaan uang muka adalah sebagai berikut:

- 1) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima.
- 2) Pada saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).
- 3) Jika barang batal dibeli oleh pembeli maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh penjual.

Jurnal yang terkait dengan penerimaan uang muka:

- 1) Penerimaan uang muka dari pembeli, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Kas | xxx | |
| Kr. Utang Lain- Uang Muka <i>Murabahah</i> | | xxx |

- 2) Apabila jadi dilaksanakan, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Utang Lain- Uang Muka <i>Murabahah</i> | xxx | |
| Kr. Piutang <i>Murabahah</i> | | xxx |

Sehingga untuk penentuan margin keuntungan dapat didasarkan atas nilai piutang (harga jual kepada pembeli setelah dikurangi uang muka)

- 3) Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih besar dari pada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli maka selisihnya dikembalikan oleh calon pembeli, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Utang Lain- Uang Muka <i>Murabahah</i> | xxx | |
| Kr. Pendapatan Operasional | | xxx |
| Kr. Kas | | xxx |

- 4) Pesanan dibatalkan, jika uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih kecil dari pada biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dalam rangka memenuhi permintaan calon pembeli maka penjual dapat meminta pembeli untuk membayarkan kekurangannya dan pembeli membayarkan kekurangannya, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Kas/Piutang | xxx | |
| Dr. Utang Lain- Uang Muka <i>Murabahah</i> | xxx | |
| Kr. Pendapatan Operasional | | xxx |

- 5) Jika perusahaan menanggung kekurangannya atau uang muka sama dengan beban yang dikeluarkan, jurnal:

| | | |
|--|-----|-----|
| Dr. Utang Lain- Uang Muka <i>Murabahah</i> | xxx | |
| Kr. Pendapatan Operasional | | xxx |

3. Penyajian

Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*. Beban *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) hutang *murabahah*.

4. Pengungkapan

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada: harga perolehan aset *murabahah*, janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101. Penyajian Laporan Keuangan Syariah, pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada: nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi *murabahah*, jangka waktu *murabahah* tangguh, pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 yaitu Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

Penelitian Terdahulu

Pembahasan yang dilakukan oleh peneliti pada penelitian ini merujuk pada penelitian-penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*, penelitian tersebut antara lain:

Asmarina (2013) mengadakan penelitian berjudul “Analisis Penerapan Transaksi *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pemilikan rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 dan PSAK 102 Tentang Akuntansi *Murabahah* (contoh kasus pada PT. Bank XYZ)” dengan hasil penelitian yang menjelaskan bahwa perlakuan akuntansi atas transaksi pada pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di PT Bank XYZ juga memiliki beberapa ketidaksesuaian dengan ketentuan yang terdapat pada PSAK 102 dikarenakan adanya modifikasi praktik-praktik pembiayaan *murabahah* itu sendiri.

Pada tahun 2008 Widayat melakukan penelitian dengan judul “Pelaksanaan Akad *Murabahah* Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo” dengan hasil penelitian yang menjelaskan bahwa pelaksanaan akad *murabahah* yang diterapkan Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) sedikit banyak telah sesuai dengan aturan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* dan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Pada jurnal yang berjudul “Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar” oleh Rusydi dan Nasir pada tahun 2009, dengan hasil penelitian yang menjelaskan bahwa bahwa PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar belum menerapkan PSAK No.102 mengenai Akuntansi *Murabahah* dengan sepenuhnya.

Jurnal yang berjudul “Penerapan Akuntansi *Murabahah* Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk” oleh Nasir dan Sululing pada tahun 2015 dengan hasil penelitian yang menjelaskan bahwa Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk telah menerapkan pembiayaan yang operasionalnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 102 tentang Akuntansi *Murabahah*.

Penelitian Sugiawati (2009) meneliti dengan judul “Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan *Murabahah* di BNI Syariah Cabang Medan” dengan hasil penelitian yang menjelaskan bahwa BNI Syariah Cabang Medan merupakan salah satu usaha

yang bergerak dalam penghimpunan dana dan penyaluran dana yang sesuai dengan syariat Islam, sehingga telah memenuhi rukun dan syarat akad *murabahah* dilakukan dengan cicilan dengan batas waktu maksimal 15 tahun.

Maka, posisi penelitian ini merupakan replikasi dari penelitian-penelitian terdahulu, persamaan dari penelitian terdahulunya yaitu tentang perlakuan akuntansi (pengakuan dan pengukuran, pencatatan, penyajian, dan pengungkapan) terhadap pembiayaan menggunakan akad *murabahah* ditinjau dari PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*.

Namun tentu terdapat perbedaannya terletak pada objek penelitian dan subjek penelitian, dimana objek penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perlakuan akuntansi atas transaksi yang menggunakan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPR Syariah) dengan jenis KPR BTN Platinum iB pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya.

Sedangkan subjek dalam penelitian ini yang juga berperan sebagai informan atau narasumber adalah Karyawan BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya bagian HRD, Staff Marketing, Staff Legal Departement Support, Housing & Commercial Financing Unit dan Accounting and Control Head.

METODE

Pendekatan Penelitian

Menurut Sugiyono (2011:1) metode penelitian kualitatif muncul karena terjadi perubahan paradigma dalam memandang suatu realitas/fenomena/gejala. Metode penelitian kualitatif ini sering disebut dengan metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*). 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 kredit kepemilikan rumah (KPR Syariah) dengan jenis KPR Platinum iB berdasarkan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* yang diterapkan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya.

Objek dan Lokasi Penelitian

Peneliti mengambil objek penelitian PT Bank Tabungan Negara Syariah Tbk. Kantor Cabang Surabaya yang menerapkan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPR Syariah) dengan jenis KPR BTN Platinum iB. Penelitian ini dilaksanakan di

Bank Tabungan Negara Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya yang berlokasi di Jl. Diponegoro No. 29, Surabaya 60271. Telp (031) 5666363/5610518.

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang diperlukan peneliti dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data Primer yaitu merupakan jenis data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian langsung ke objek penelitian, yaitu Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari pihak ketiga, yaitu dokumentasi dari akses internet dengan mengambil artikel dari beberapa situs internet, serta mempelajari literatur-literatur serta bacaan yang berhubungan dengan penelitian. Menelaah gambaran umum Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya maupun dengan menelaah perlakuan akad *murabahah* pada pembiayaan kredit pemilikan rumah di Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya yang sedang berjalan.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Jenis observasi yang dipilih oleh peneliti adalah observasi pasif atau *passive participation* dikarenakan peneliti hanya mengumpulkan data dengan mendatangi objek penelitian untuk mengadakan pengamatan tetapi tidak ikut terlibat langsung mengenai proses perlakuan akuntansi. Peneliti melakukan wawancara secara terstruktur/*structured interview* dan semiterstruktur/*semistructure interview* dengan narasumber dari berbagai divisi/bagian yang berbeda. Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumentasi merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Teknik dokumentasi merupakan teknik pencatatan dan pengumpulan data dari dokumen yang ada pada perusahaan yang berkaitan dengan tujuan penelitian serta hal-hal-hal yang berkaitan.

Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: mengumpulkan data dan informasi dari objek penelitian, mereduksi data dengan memilih data-data, menyajikan data, membandingkan dengan standar dalam hal ini peraturan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*, ditarik kesimpulan dari hasil analisis.

Validitas Data

Validitas data menggunakan triangulasi sumber dan triangulasi teknik. Triangulasi sumber digunakan oleh peneliti untuk mengecek data yang didapat dari berbagai informan dengan menggunakan metode yang sama, yaitu wawancara dan juga dengan dokumen yang berkaitan dengan jenis pembiayaan KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *murabahah* lalu selanjutnya dihubungkan dengan peraturan yang ada yaitu PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*.

Sedangkan triangulasi teknik berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber data yang sama dan digunakan untuk mengecek kebenaran data yang disampaikan oleh para informan/narasumber antara lain: semua karyawan Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya khususnya bagian HRD, Staff Marketing, Staff Legal Departement Support, Housing & Commercial Financing Unit dan Accounting and Control Head di BTN Syariah KC Surabaya dengan membandingkan hasil penelitian dari teknik pengumpulan data yang dilakukan, yaitu dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi.

HASIL

Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya merupakan kantor cabang pertama yang berdiri pada tanggal 17 Maret tahun 2005 di kota Surabaya. Tujuan pendirian Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya adalah untuk memenuhi kebutuhan bank dalam memberikan pelayanan jasa keuangan syariah, meningkatkan ketahanan bank dalam menghadapi perubahan lingkungan usaha, memberi keseimbangan dalam pemenuhan kepentingan segenap nasabah dan pegawai.

Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya memegang kendali terhadap 4 (empat) cabang BTN Syariah di Kota Surabaya dan Kabupaten Jombang, yaitu antara lain: Kantor Cabang Pembantu Syariah/KCPS Jombang, Kantor Cabang Pembantu Syariah/KCPS Bukit Darma Surabaya, Kantor Kas Syariah/KKS Ngagel Surabaya, dan Kantor Kas Syariah/KKS Kertajaya Surabaya.

PEMBAHASAN

Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR BTN Platinum iB

Prosedur pembiayaan KPR Platinum iB di Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya dimulai dari nasabah mendatangi pihak bank dengan dokumen yang diperlukan. Lalu, pihak bank yaitu bagian *Financial Service* atau bagian FS mengajukan beberapa

pertanyaan kepada nasabah. Setelah itu, bank melakukan survey untuk membenarkan apakah data-data yang diberikan kepada nasabah tersebut benar.

Lalu bank melengkapi semua dokumen yang dibutuhkan, pihak *consumer financing analyst* melakukan analisis kemampuan financial nasabah. Setelah itu, pihak bank melakukan rapat komite yaitu bagian kepala cabang, *deputy branch manager consumer, financial service, accounting* 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.

Angsuran Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR BTN Platinum iB

Harga yang ditetapkan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya untuk nasabah adalah harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang diharapkan atau sering disebut dengan *margin/ribhun* yang telah disepakati oleh nasabah. Penetapan harga beli ini selain diharapkan bisa memberikan keuntungan bagi bank syariah juga diharapkan bisa menjadi daya saing/*competitiveness* dalam industri perbankan. Berikut ini contoh transaksi pembiayaan *murabahah* yang telah dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang Surabaya:

| | | |
|-------------------------|---|---|
| Nama Nasabah | = | Muhammad Adi |
| Divisi/Cabang | = | Cabang Surabaya |
| Jenis Pembiayaan | = | Kredit KPR Platinum iB dengan akad <i>murabahah</i> |
| Nilai harga beli rumah | = | Rp 229.100.000 |
| Nilai harga jual rumah | = | Rp 274. 063.214 |
| Keuntungan atau margin | = | Nilai harga jual rumah - Nilai harga pembelian rumah = Rp 274. 063.214 - Rp 229.100.000 = Rp 44.963.214 |
| Margin per tahun | = | 12,0317% |
| Margin per jangka waktu | = | 19,6260% |
| Jangka waktu pembayaran | = | 36 bulan atau 3 tahun |
| Uang muka | = | Nilai harga jual rumah - Kredit maksimal nasabah = Rp 274.063.214 - Rp 213.163.214 |

| | |
|------------------------|--|
| | = Rp 60.900.000 |
| Angsuran perbulan | = Nilai harga jual rumah : Jangka waktu pembayaran |
| | = Rp 274.063.214 : 36 bulan |
| | = Rp 7.612.867 |
| Tanggal pencairan | = 21 November 2012 |
| Tanggal awal angsuran | = 21 Desember 2012 |
| Tanggal akhir angsuran | = 21 November 2015 |

Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Platinum iB pada Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya

1. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Platinum iB

a. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Perolehan Aset *Murabahah*

Perlakuan akuntansi pada saat terjadinya perolehan aset *murabahah* dari developer, rumah yang dipesan oleh nasabah diakui sebagai persediaan yang mempunyai nilai sebesar biaya perolehan. Dimana biaya perolehan yang dikeluarkan pihak bank adalah harga jual rumah yang akan dibeli oleh pihak nasabah. Dikarenakan bank akan memiliki rumah setelah adanya pesanan dari nasabah, sehingga bank tidak menyimpan barang dalam waktu yang lama dengan resiko usang, rusak dan depresiasi. Maka pencatatannya adalah: (Dr) Aset *Murabahah* dan (Kr) Kas.

Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya, dalam memberikan pembiayaan Hunian Syariah mengenakan biaya yang langsung dibayar oleh nasabah, seperti yang dijabarkan oleh Bapak I Made Bintang bagian *Consumer Financing Analyst* menjelaskan bahwa dalam pembiayaan KPR Platinum iB dengan akad *murabahah*, ketika sebelum terjadinya akad antara nasabah dengan pihak bank. Maka pencatatannya adalah: (Dr) Biaya Pra Realisasi dan (Kr) Biaya Pra Realisasi.

Pada saat pencairan atau setelah dilaksanakan akad antara nasabah dengan bank dimana pada saat penerimaan angsuran dari nasabah, pengakuan pokok angsuran yang diterima oleh bank dilakukan dengan cara *flat* atau pembayaran angsuran yang jumlah nominalnya tetap selama jangka waktu pembayaran angsuran. Angsuran yang diterima dari nasabah diakui pada saat bank menerima angsuran tersebut setiap bulannya sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan oleh pihak bank, dan diukur sebesar

total angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, yaitu angsuran pokok ditambah dengan margin atau keuntungan yang diterima oleh pihak bank. Maka pencatatannya adalah: (Dr) Piutang *Murabahah*, (Kr) Persediaan *Murabahah* dan (Kr) Margin *Murabahah* Ditangguhkan. Penjelasan tersebut juga sesuai dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* paragraf 18.

b. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Diskon Pembelian Aset *Murabahah*

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap diskon pembelian aset *murabahah*, pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya 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 yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawar kembali. Maka pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal diskon pembelian *murabahah*. Penjelasan tersebut tidak sesuai dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* paragraf 10, paragraf 11, paragraf 12.

c. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Pengembalian Diskon Pembelian *Murabahah*

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap pengembalian diskon pembelian *murabahah*, pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya 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 yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawar kembali. Jadi, tidak adanya pengembalian diskon pembelian yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya. Maka pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal pengembalian diskon *murabahah*. Penjelasan tersebut tidak sesuai dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* paragraf 20, paragraf 21, paragraf 34.

d. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Piutang *Murabahah*

Piutang *murabahah* yang diberikan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah* tersebut berupa rumah dari developer dan biaya perolehan tersebut ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara pihak bank yaitu Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya

dengan pihak nasabah. Sedangkan untuk penilaian piutang *murabahah* yaitu dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang pada akhir periode pelaporan keuangan. Pernyataan ini sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* pada paragraf 22

e. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Keuntungan *Murabahah*

Pengakuan keuntungan KPR Platinum iB pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya mengakui saat terjadinya penyerahan barang/aset yaitu rumah kepada nasabah. Margin keuntungan pembiayaan tetap dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak nasabah dengan bank hingga berakhirnya jangka waktu pembiayaan. Besar margin keuntungan ditentukan sesuai kebijakan bank dilihat dari seberapa besar nilai harga pembelian rumah dari developer tersebut dan dibandingkan dengan nilai harga jual rumah yang sebelumnya telah dihitung dan ditetapkan oleh pihak bank. Pihak bank menerima margin tersebut pada saat nasabah melakukan pembayaran angsuran setiap bulannya sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan oleh pihak bank.

Untuk pengakuan keuntungan KPR Platinum iB juga telah sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* pada paragraf 23, paragraf 24. Maka pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya pada saat penjualan kredit yang dilakukan adalah (Dr) Piutang *Murabahah*, (Kr) Aset *Murabahah*, (Kr) Margin *Murabahah* Tangguhan. Sedangkan pada saat penerimaan angsuran, pencatatannya adalah (Dr) Kas, (Kr) Piutang *Murabahah*, (Dr) Margin *Murabahah* Tangguhan (Kr) Pendapatan Margin *Murabahah*.

f. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Potongan Pelunasan *Murabahah*

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap potongan pelunasan piutang *murabahah*, Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak memberikan potongan pelunasan dikarenakan agar nasabah tidak tergiur oleh potongan yang diberikan oleh pihak bank, selain itu pihak bank juga menghindari kondisi dimana nasabah tersebut tidak terlalu memaksakan kondisi ekonomi jika periode selanjutnya tidak dapat membayar angsuran tepat bulannya (tunggakan angsuran). Maka pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal potongan pelunasan piutang *murabahah*. Penjelasan tersebut tidak sesuai dengan teori

yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* paragraf 26, paragraf 27, paragraf 34.

g. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Denda *Murabahah*

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap denda *murabahah* akan dimasukkan dialokasikan ke pos dana kebajikan di laporan sumber dan penggunaan dana kebajikan. Pernyataan mengenai denda ini sesuai dengan yang tercantum pada PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* paragraf 15, paragraf 29. Jumlah denda yang dikenakan kepada nasabah akan dihitung dengan seberapa lama nasabah tersebut telah lewat dengan tanggal jatuh temponya. Misalnya: nasabah atas nama Muhammad Adi memiliki angsuran KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *murabahah* per tiap bulannya sebesar Rp 7.700.00 dan baru melakukan pembayaran tanggal 19, padahal tanggal jatuh temponya adalah tanggal 17, maka Muhammad Adi telat melakukan pembayaran selama 2 hari setelah tanggal jatuh tempo. Maka perhitungan dendanya adalah sebagai berikut:

Rumus denda:

| | | | | | | | |
|-------|---|----------|---|------------------|---------|---|-----------------------|
| Denda | = | nilai | x | nilai nominal | patokan | X | jumlah hari tunggakan |
| | | angsuran | | dari BTN Syariah | | | |

Sumber : Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya (diolah oleh penulis)

Maka, denda yang dikenakan kepada Muhammad Adi karena mengalami keterlambatan pembayaran setelah tanggal jatuh tempo adalah sebagai berikut:

| | | | | | | | |
|-------|---|-----------|---|------------------|---------|---|-----------------------|
| Denda | = | nilai | x | nilai nominal | patokan | x | jumlah hari tunggakan |
| | | angsuran | | dari BTN Syariah | | | |
| | | Rp 77* | x | Rp 67 | | | x 2 |
| | | Rp 10.318 | | | | | |

Keterangan*: Rp 77 berasal dari Rp 7.700.000 (angsuran yang harus dibayar oleh nasabah atas nama Muhammad Adi untuk setiap bulannya).

Jadi, nasabah atas nama Muhammad Adi akan dikenakan denda sebesar Rp 10.318 karena telah telat dalam melakukan pembayaran terhitung selama 2 (dua) hari setelah tanggal jatuh tempo. Maka pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Bank

BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya pada saat menerima denda adalah (Dr) Kas sedangkan di (Kr) Rekening dana kebajikan.

h. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* Terhadap Uang Muka *Murabahah*

Mengenai pengakuan dan pengukuran uang muka pembelian yaitu diakui sebagai uang muka pembelian sebesar sejumlah uang muka yang diterima dan telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah, dimana uang muka didapatkan dari harga jual rumah dikurangi dengan batas maksimal kredit dengan dilihat dari penghasilan/gaji nasabah. Dan jika barang sudah dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang yaitu merupakan bagian pokok.

Hal ini sesuai dengan juga telah dijelaskan pada PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* juga menjelaskan mengenai uang muka pada paragraf 14, paragraf 30. Maka pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya pada saat menerima uang muka dari nasabah adalah (Dr) Kas dan (Kr) Uang Muka *Murabahah*.

Sedangkan pada saat barang sudah dibeli oleh pembeli, pencatatannya adalah (Dr) Uang Muka *Murabahah* dan (Kr) Piutang *Murabahah*, sehingga untuk penentuan margin keuntungan dapat didasarkan atas nilai piutang yaitu nilai harga jual rumah kepada pembeli yaitu nasabah setelah dikurangi dengan nilai harga pembelian rumah dari bank kepada pihak developer.

2. Pencatatan Akuntansi *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Platinum iB

Maka, pencatatan yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya pada jenis pembiayaan KPR Platinum iB adalah sebagai berikut:

- 1) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset, yaitu bank membeli rumah dari developer. Maka pencatatannya adalah:

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Dr. Aset <i>Murabahah</i> | Rp 229.100.000 | |
| Kr. Kas | | Rp 229.100.000 |

- 2) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset, yaitu pada saat nasabah dikenakan biaya realisasi. Maka pencatatannya adalah:

| | | |
|-------------------|--------------|--|
| Dr. Biaya adm. | Rp 1.687.500 | |
| Dr. Biaya notaris | Rp 150.000 | |
| Dr. Biaya APHT | Rp 800.000 | |
| Dr. Biaya SKMHT | Rp 125.000 | |

- | | | | |
|-----------------------------------|----|-----------|--|
| Dr. Biaya asuransi barang jaminan | Rp | 5.736.125 | |
| Dr. Biaya asuransi jiwa | Rp | 9.665.000 | |
| Dr. Biaya appraisal | Rp | 300.000 | |
| Kr. Biaya adm. | Rp | 1.687.500 | |
| Kr. Biaya notaris | Rp | 150.000 | |
| Kr. Biaya APHT | Rp | 800.000 | |
| Kr. Biaya SKMHT | Rp | 125.000 | |
| Kr. Biaya asuransi barang jaminan | Rp | 5.736.125 | |
| Kr. Biaya asuransi jiwa | Rp | 9.665.000 | |
| Kr. Biaya appraisal | Rp | 300.000 | |
- 3) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset, yaitu saat penjualan kepada nasabah dilakukan secara tangguh atau kredit atau pada saat realisasi. Maka pencatatannya adalah:
- | | | | |
|--|----|-------------|--|
| Dr. Piutang <i>Murabahah</i> | Rp | 274.063.214 | |
| Kr. Persediaan <i>Murabahah</i> | Rp | 229.100.000 | |
| Kr. Margin <i>Murabahah</i> Ditangguhkan | Rp | 44.963.214 | |
- 4) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset, yaitu saat penerimaan angsuran dari nasabah. Maka pencatatannya adalah:
- | | | | |
|---|----|-----------|--|
| Dr. Kas/Rekening nasabah | Rp | 7.612.867 | |
| Kr. Piutang <i>murabahah</i> | Rp | 7.612.867 | |
| Dr. Pendapatan margin <i>murabahah</i> ditangguhkan | Rp | 2.297.052 | |
| Kr. Pendapatan margin <i>murabahah</i> | Rp | 2.297.052 | |
- 5) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap diskon pembelian aset *murabahah*, pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya 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 yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawar kembali. Maka pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal diskon pembelian *murabahah*.
- 6) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap pengembalian diskon pembelian *murabahah*, pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya 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 yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawar kembali. Jadi, tidak adanya pengembalian diskon pembelian yang dilakukan oleh Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya. Maka pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal pengembalian diskon *murabahah*.

- 7) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap piutang *murabahah*. Maka pencatatannya adalah:

| | | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Dr. Beban Piutang Tak Tertagih | Rp 7.612.867 | |
| Kr. Penyisihan Piutang Tak Tertagih | | Rp 7.612.867 |

- 8) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap keuntungan *murabahah*, pada saat penjualan kredit dilakukan. Maka pencatatannya adalah:

| | | |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Dr. Piutang <i>Murabahah</i> | Rp 274.063.214 | |
| Kr. Aset <i>Murabahah</i> | Rp 229.100.000 | |
| Kr. Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan | | Rp 44.963.214 |

- 9) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap potongan pelunasan piutang *murabahah*, Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak memberikan potongan pelunasan dikarenakan agar nasabah tidak tergiur oleh potongan yang diberikan oleh pihak bank, selain itu pihak bank juga menghindari kondisi dimana nasabah tersebut tidak terlalu memaksakan kondisi ekonomi jika periode selanjutnya tidak dapat membayar angsuran tepat bulannya (tunggalan angsuran). Maka pihak Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya tidak melakukan pencatatan dalam hal potongan pelunasan piutang *murabahah*.

- 10) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap denda *murabahah*. Maka pencatatannya adalah:

| | | |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Dr. Kas | Rp 10.318 | |
| Kr. Rekening Dana Kebajikan | | Rp 10.318 |

- 11) Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap uang muka *murabahah*. Maka pencatatannya adalah:

| | | |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Dr. Kas | Rp 60.900.000 | |
| Kr. Uang | | Rp 60.900.000 |
| Muka <i>Murabahah</i> | | |

3. Penyajian Akuntansi *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Platinum iB

Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin *murabahah* tanggihan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*. Beban *murabahah* tanggihan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) hutang *murabahah*. Pernyataan ini sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* pada paragraf 37, paragraf 38, paragraf 39.

4. Pengungkapan Akuntansi *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Platinum iB

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada: harga perolehan aset *murabahah*, janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101. Penyajian Laporan Keuangan Syariah, pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada: nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi *murabahah*, jangka waktu *murabahah* tangguh, pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 yaitu Penyajian Laporan Keuangan Syariah. Pernyataan ini sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* pada paragraf 40.

KESIMPULAN

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 di Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya jika dibandingkan dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* yaitu pada saat pengakuan dan pengukuran terhadap diskon pembelian *murabahah*, pengembalian diskon pembelian *murabahah*, dan potongan pelunasan piutang *murabahah*, denda *murabahah*, dan uang muka *murabahah*. Namun, dalam hal perlakuan akuntansi pada saat penyajian maupun pengungkapan yang dilakukan di Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya dalam jenis pembiayaan KPR Platinum iB dengan menggunakan akad *murabahah* telah sesuai dengan perturan yang ada, yaitu PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*.

Berdasarkan hasil pembahasan dan kesimpulan, maka penulis memberikan beberapa saran bagi Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya dan peneliti selanjutnya yaitu dalam perkembangan Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya semakin meningkatkan kualitas khususnya dalam pembiayaannya yang mana tidak hanya terpaku pada pembiayaan *murabahah* saja tapi juga dengan pembiayaan-pembiayaan lainnya demi pertumbuhan Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya untuk periode selanjutnya.

Lebih terbuka kepada para mahasiswa atau peneliti-peneliti lainnya yang ingin melakukan penelitian Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya, karena melalui penelitian ini justru dapat menjadi suatu bahan masukan bagi Bank BTN Syariah Kantor Cabang/KC Surabaya untuk melihat kelemahan-kelemahan yang mana dapat dilakukan perbaikan, dan untuk kekuatannya sendiri semakin ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Asmarina. 2013. *Analisis Penerapan Transaksi Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) Berdasarkan Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 dan PSAK 102 Tentang Akuntansi Murabahah (contoh kasus pada PT. Bank XYZ)*. Skripsi tidak diterbitkan. Depok: Universitas Indonesia.
- Nasir, Shindy Marcela dan Sululing, Siswadi. 2015. *Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Luwuk*. Jurnal Akuntansi. Vol. 14 (01): hal 109-128.
- Nasir, Sri Salasiah dan Rusydi, Muhammad. 2009. *Perlakuan Akuntansi Murabahah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar*. Jurnal Ekonomi Balance. Vol. 5 (1): hal 29-51.
- Nurhayati, Sri, dkk. 2013. *Akuntansi Syariah di Indonesia Edisi 3*. Jakarta: Salemba Empat.
- Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 101: *Penyajian Laporan Keuangan Syariah*, Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Ikatan Akuntansi Indonesia.
- Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 102: *Akuntansi Murabahah*, Dewan Standar Akuntansi Keuangan. Ikatan Akuntansi Indonesia.
- Sugiyono. 2011. *Memahami Penelitian Kualitatif*. Bandung: CV.Afabeta.
- Sugiwati. 2009. *Analisis Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Medan*. Skripsi tidak diterbitkan. Medan. Universitas Sumatera Utara.
- Sulistyawati, R.R Laeny. 2014. *KPR Syariah Lebih Unggul*. Dalam *Republika Online*, 06 Oktober. Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Widayat, Detty Kristiana. 2008. *Pelaksanaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo*. Skripsi tidak diterbitkan. Surakarta: Universitas Sebelas Maret Surakarta.