

# **ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH iB PADA PT. BANK TABUNGAN NEGARA SYARIAH CABANG SURABAYA**

Tysa Dhara Noor Febrina  
Universitas Negeri Surabaya  
Email: tysadhara@yahoo.com

## ***Abstract***

*Islamic banks offer different products with existing products in conventional banks among others, the most dominating murabahah products among other products. Murabahah is a sale and purchase agreement with a selling price of goods at cost plus an agreed profit which the seller must disclose the cost of the item to the buyer. This led the authors to conduct a study of murabahah in BTN Syariah using research methods that are explained descriptively. The goal is to know and understand the accounting treatment of mortgage financing on BTN Syariah.*

**Keywords:** Accounting, Islamic banks, Murabahah

## **Pendahuluan**

Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang usaha pokoknya menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan serta jasa-jasa lain dalam pembayaran yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Perkembangan perbankan di Indonesia telah diikuti dengan banyak bermunculannya bank-bank syariah yang menawarkan produk yang berbeda dengan produk yang ada pada bank konvensional, antara lain, produk murabahah yang merupakan andalan dari bank syariah sehingga proporsinya paling mendominasi di antara produk lainnya. Perbedaan konsep antara bank syariah dengan bank konvensional telah menimbulkan perbedaan pada kegiatan operasionalnya, tidak terkecuali pada perlakuan akuntansinya. Oleh karena itu, diperlukan adanya standar akuntansi yang berlaku bagi lembaga keuangan syariah yang berbeda dengan standar

akuntansi yang berlaku saat ini. PSAK yang mengatur khusus mengenai akuntansi murabahah adalah PSAK No. 102 yang merupakan peyempurnaan dari PSAK No. 59 paragraf 52-68 yang terkait dengan akuntansi murabahah yang berlaku pada entitas syariah. BTN Syariah menawarkan beberapa jenis produk simpanan, pembiayaan, serta pelayanan jasa perbankan. Salah satu jenis pembiayaan yang paling diminati masyarakat saat ini adalah pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembiayaan KPR BTN Syariah menggunakan prinsip akad murabahah. Murabahah adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Bank Syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara Bank Syariah dan nasabah. Dengan demikian, pemilihan BTN Syariah sebagai obyek dari penelitian ini, karena BTN Syariah dinilai sebagai salah satu Bank Syariah yang melayani pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah berdasarkan prinsip syariah.

Penulisan karya ilmiah ini dilaksanakan dalam rangka pembuatan jurnal ilmiah yang merupakan salah satu persyaratan kelulusan Mahasiswa Program Studi S1 Akuntasi Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Surabaya. Selain itu, tujuan dilaksanakannya penelitian atau observasi antara lain adalah untuk mengetahui bagaimana perlakuan akuntansi terhadap produk pembiayaan KPR BTN Syariah, untuk mengetahui pembiayaan KPR BTN Syariah, dan untuk mengetahui bagaimana proses analisis yang dilakukan oleh BTN Syariah sebelum memutuskan untuk memberikan persetujuan pencairan pembiayaan KPR BTN Syariah kepada calon debitur. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka yang

menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah “Bagaimana Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah iB Pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surabaya?”.

### **Akuntansi Syariah dan Perlakuan Akuntansi Murabahah**

Pengertian akuntansi syariah menurut Muhammad (2002:146), Akuntansi syariah adalah “Akuntansi yang dikembangkan bukan hanya dengan tambal sulam terhadap akuntansi konvensional, akan tetapi merupakan pengembangan filosofis terhadap nilai-nilai Al-Qur'an yang diturunkan ke dalam pemikiran teoritis dan teknis akuntansi”. Sedangkan menurut Harahap (2001:300), pengertian akuntansi syariah adalah “Akuntansi yang berhubungan dengan aspek-aspek lingkungannya baik moral, sosial, ekonomi, maupun politik yang bertujuan untuk membantu mencapai keadilan sosial ekonomi dan mengenal sepenuhnya kewajiban kepada Tuhan, masyarakat dan individu sehubungan dengan pihak-pihak yang terkait pada aktivitas ekonomi, yaitu akuntan, auditor, manajer, pemilik, pemerintah, dan pihak-pihak yang terkait lainnya sebagai bentuk ibadah”.

Di dalam akuntansi syari`ah, perlakuan akuntansi murabahnya diatur dalam PSAK No. 59 paragraf 52 – 68 yang kemudian disempurnakan dalam PSAK No. 102. Perlakuan akuntansi murabahah dalam PSAK No. 102 mengatur mengenai pembiayaan murabahah yang mulai berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2008 dan tidak hanya mengatur mengenai akuntansi untuk penjual saja, namun juga diatur mengenai akuntansi murabahah untuk pembeli. Tujuan akuntansi murabahah di dalam akuntansi syari`ah untuk mengatur pengakuan, pengukuran, penyajian, dan

pengungkapan transaksi murabahah. Namun, pada dasarnya hal ini tidak bertentangan dengan peraturan dalam PSAK No. 59. Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah untuk penjual adalah:

### **Pengakuan**

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

- c. Tambahan keuntungan murabahah, jika terjadi setelah akad murabahah dan sesuai akad menjadi hak penjual.
  - d. Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad.
4. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon pembelian akan tereliminasi pada saat:
- a. Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian.
  - b. Atau dipidahkan sebagai dana kebijakan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.
5. Pada saat akad murabahah, piutang murabahah di akui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.
6. Keuntungan murabahah diakui:
- a. Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh yang tidak melebihi satu tahun.
  - b. Atau selama periode akad sesuai dengan tingkat resiko 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 murabahahnya:

- 1) Keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah. Metode ini terapan untuk murabahah tangguh dimana resiko penagihan kas dari piutang murabahah dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
  - 2) Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah. Metode ini terapan untuk transaksi murabahah tangguh dimana risiko piutang tidak tertagih relative besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relative besar juga.
  - 3) Keuntungan diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi murabahah tangguh dimana resiko 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.
7. Pengakuan keuntungan 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.
  8. Potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurangan keuntungan murabahah.

9. Pemberi 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. Atau diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.
10. 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.
11. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.
12. Pengakuan dana dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:
  - a. Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima.
  - b. Jika barang jadi dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).
  - c. Jika barang batal dibeli oleh pembeli, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

Pengakuan dan pengukuran untuk pembeli akhir adalah:

- 1) Hutang yang timbul dari transaksi murabahah tangguh diakui sebagai hutang murabahah sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan).
- 2) Aset yang diperoleh melalui transaksi murabahah diakui sebesar biaya perolehan murabahah tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban murabahah tangguhan.
- 3) Beban murabahah tangguhan diamortisasi secara proporsional dengan porsi hutang murabahah.
- 4) Diskon pembelian yang diterima setelah akad murabahah, potongan pelunasan, dan potongan hutang murabahah diakui sebagai pengurangan beban murabahah tangguhan.
- 5) Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban sesuai dengan akad diakui sebagai kerugian.
- 6) Potongan uang muka akibat pembeli akhir batal membeli barang diakui sebagai kerugian.

### **Pencatatan**

Berdasarkan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (2003:34) terdapat teknik pencatatan untuk aktiva murabahah sebagai berikut:

1. Pada saat perolehan aktiva murabahah

Dr. Persediaan/aktiva murabahah

Cr. Kas/rekening pemasok/kliring

2. Pada saat penjualan aktiva murabahah kepada nasabah (pembayaran secara angsuran)

Dr. Piutang murabahah

Cr. Margin murabahah ditangguhkan

Cr. Persediaan/aktiva murabahah

3. Uang muka (urbun)

- a. Penerimaan uang muka (urbun) dari nasabah

Dr. Kas/rekening

Cr. Kewajiban lain-uang muka murabahah

- b. Pembatalan pemesanan, pengembalian uang muka (urbun) kepad nasabah

Dr. Kewajiban lain-uang muka murabahah

Cr. Pendapatan operasional

Cr. Kas/rekening

- c. Apabila murabahah jadi dilaksanakan

Dr. kewajiban lain-uang muka murabahah

Cr. Piutang murabahah

4. Pada saat penerimaan angsuran dari nasabah (pokok dan margin)

- a. Penerimaan pokok

Dr. Kas/kliring

Cr. Piutang murabahah

- b. Penerimaan margin

Dr. Margin murabahah ditangguhkan

Cr. Pendapatan margin murabahah

5. Penerimaan denda dari nasabah

Dr. Kas/rekening

Cr. Rekening simpanan wadiah-dana kebajikan

6. Pengakuan pendapatan murabahah dengan kategori kolektibilitas lancar

- a. Pada saat pengakuan pendapatan

Dr. Piutang murabahah jatuh tempo

Cr. Piutang murabahah

Dr. Margin murabahah ditangguhkan

Cr. Pendapatan margin murabahah

- b. Pada saat penerimaan angsuran tunggakan (pokok dan margin)

Dr. Kas/rekening

Cr. Piutang murabahah jatuh tempo

7. Pemberian potongan pelunasan dini dapat dilakukan dengan menggunakan dua

metode berikut:

- a. Jika pada saat penyelesaian, bank mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah:

Dr. Kas/rekening

Cr. Piutang murabahah jatuh tempo

Dr. Margin murabahah ditangguhkan

Cr. Pendapatan margin murabahah

- b. Jika setelah penyelesaian, bank terlebih dahulu menerima pelunasan piutang murabahah dari nasabah, kemudian bank membayar potongan pelunasan dini murabahah kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan murabahah.

Dr. Kas/rekening

Cr. Piutang murabahah

Dr. Margin murabahah ditangguhkan

Cr. Pendapatan margin murabahah

Dr. Beban operasional-potongan pelunasan dini murabahah

Cr. Kas/rekening

### **Pembiayaan Murabahah dan Kategori Nasabah Murabahah**

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Menurut Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, pembiayaan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Sedangkan dalam pembiayaan antara bank dan pihak lain, terdapat syarat – syarat yang harus dipenuhi oleh pihak lain (nasabah).

Ada kalanya nasabah tidak mengembalikan atau membayar angsuran per periode sesuai perjanjian awal. Bank syariah akan memonitor terlebih dahulu. Jika

terjadi kemacetan dalam pembayaran angsuran oleh nasabah, maka bank syariah akan mengingatkan dengan menelepon atau mengkonfirmasi nasabah, untuk memastikan apakah nasabah masih sanggup mengangsur atau tidak. Jika menurut nasabah tidak terlalu berat, dan pernyataan tersebut dapat diterima oleh bank, maka bank akan membuatkan jadwal angsuran baru dengan nilai angsuran yang lebih rendah dan jangka waktu angsurannya akan diperpanjang. Selain itu juga, bank syariah akan memberikan surat peringatan hingga tiga kali, jika nasabah masih mengalami kesulitan membayar, maka bank akan menjual jaminan dengan harapan cukup untuk pelunasan. Jaminan bagi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah rumah sebagai aset murabahah tersebut yang dinilai sebesar 90% dari nilai pasar wajar atau dengan nilai likuidasi sebesar 90%. BTN Syariah mengklasifikasikan kemampuan membayar nasabah berdasarkan ketentuan pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia No.7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, sebagai berikut:

- a. Lancar, apabila pembayaran angsuran pokok dan bunga tepat, memiliki mutasi rekening yang aktif, atau bagian dari kredit yang dijamin dengan agunan tunai.
- b. Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tuggakan angsuran pokok dan bunga yang belum melampaui 90 hari, jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan, dan didukung oleh pinjaman baru.
- c. Kurang Lancar, apabila terdapat tuggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 90 hari.

- d. Diragukan, apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 180 hari, terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari, dan dokumentasi hukum yang lemah, baik untuk perjanjian kredit maupun peningkatan jaminan.
- e. Macet, apabila terdapat tunggakan angsuran pokok dan bunga yang telah melampaui 360 hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru, dan dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan dengan nilai wajar.

Perlakuan untuk macet tetap dilakukan oleh team collection BTN Syariah untuk melakukan penanganan pembiayaan bermasalah tersebut. Sampai saat ini BTN Syariah belum melakukan lelang untuk pembiayaan macet. BTN Syariah baru akan melakukan lelang jika nasabah tersebut sudah diusulkan untuk hapus tagih dan nasabah sudah benar-benar tidak mempunyai sumber dana untuk pembayaran, selama belum ada lelang atau hapus tagih.

### **Metode Penelitian**

Dalam melaksanakan penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan studi kasus yang bertujuan untuk memahami transaksi dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah dengan menggunakan akad murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah dan kebijakan pengakuan dan pengukuran pembiayaannya. Menurut Hasan (2002:22), metode penelitian adalah cara atau jalan yang ditempuh sehubungan dengan penelitian yang dilakukan, yang memiliki langkah-langkah yang sistematis. Menurut Moeloeng (2004:3), pada pendekatan kualitatif peneliti ikut berperan serta saat pengumpulan data dilakukan dan peneliti

tidak selamanya berada diluar obyek studi tersebut. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Hal ini disebabkan oleh adanya penerapan dari metodologi kualitatif, dimana metodologi ini merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Dalam jurnal ilmiah ini penelitian yang dilakukan mengenai perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan kredit kepemilikan rumah, penelitian ini di batasi pada elemen-elemen dalam transaksi murabahah meliputi perlakuan akuntansi, pengakuan dan pengukuran, pencatatan, serta pembayaran angsuran murabahah yang terdapat pada Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya yang terletak di Jalan Diponegoro No. 29 Surabaya.

### **Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan KPR iB pada PT. Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Surabaya**

Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya menganut pembiayaan murabahah bil wakalah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Selalu terjadi akad wakalah dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan gugur setelah terjadi akad murabahah. Pembayaran murabahah oleh nasabah dapat dilakukan secara angsuran selama jangka waktu yang telah disepakati, dengan memperhatikan kemampuan mengangsur ataupun arus kas usaha nasabah, besar angsuran yang telah disepakati tidak boleh berubah hingga akad pembiayaan berakhir.

BTN Syariah menggunakan PSAK sebagai acuan akuntansi untuk transaksi syariah, salah satunya PSAK No.102 tentang Akuntansi Murabahah. PSAK syariah ini sebagai penyempurnaan ketentuan menggantikan PSAK No.59 yang digunakan sebelumnya. Berikut ini adalah contoh pembiayaan murabahah pada BTN Syariah Surabaya terkait dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) BTN Syariah iB. Harga beli rumah adalah Rp 150.000.000,00 dengan jangka waktu pembiayaan adalah 1 tahun dan margin keuntungan sebesar 6,6934% per tahun, dan telah membayar uang muka sebesar Rp 20.000.000.

1. Skim Pembiayaan : Murabahah Bil Wakalah
2. Nama Produk : Murabahah KPR iB
3. Tujuan Penggunaan : Pembelian Rumah Baru
4. Harga Beli : Rp 150.000.000,00
5. Uang Muka : Rp 20.000.000,00
6. Pembiayaan Bank : Rp 130.000.000,00 (harga beli dikurangi dengan uang muka)
7. Margin : Rp 8.701.420,00 (Rp 130.000.000,00 x 6,6934%)
8. Harga Jual : Rp 138.701.420,00
9. Angsuran : Rp 11.558.452,00
10. Jangka Waktu : 1 tahun (12 bulan)

Tabel berikut ini merupakan tabel angsuran pembiayaan murabahah berdasarkan keterangan diatas:

Tabel 4.1.

## Jadwal Angsuran untuk Pembiayaan KPR Bank Tabungan Negara Syariah

No.	Bulan	Sisa Angsuran	Angsuran
1.	0	Rp 138.701.420,00	Rp 0
2.	1	Rp 127.142.968,00	Rp 11.558.452,00
3.	2	Rp 115.584.517,00	Rp 11.558.452,00
4.	3	Rp 104.026.065,00	Rp 11.558.452,00
5.	4	Rp 92.467.613,00	Rp 11.558.452,00
6.	5	Rp 80.909.162,00	Rp 11.558.452,00
7.	6	Rp 69.350.710,00	Rp 11.558.452,00
8.	7	Rp 57.792.258,00	Rp 11.558.452,00
9.	8	Rp 46.233.807,00	Rp 11.558.452,00
10.	9	Rp 34.675.355,00	Rp 11.558.452,00
11.	10	Rp 23.116.903,00	Rp 11.558.452,00
12.	11	Rp 11.558.452,00	Rp 11.558.452,00
13.	12	Rp 0	Rp 11.558.452,00

Sumber: Data Olahan dengan program KPR BTN Syariah

Berdasarkan perhitungan tersebut, bank akan melakukan pencatatan sebagai berikut:

- ## 1. Pada saat perolehan aktiva murabahah

BTN Syariah mencatat aktiva murabahah yang diperoleh sebagai persediaan sebesar biaya perolehan pada saat perolehan, karena aktiva tersebut diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali. Kemudian aktiva tersebut akan dijual kepada nasabah sebagai pembeli sebesar harga yang disepakati kedua belah pihak. Pencatatan perolehan aktiva murabahah adalah sebagai berikut:

Piutang Murabahah Rp 138.701.420,00

Margin Murabahah tangguhan Rp 8.701.402,00

Persediaan Rp 130.000.000,00

2. Pada saat penjualan aktiva murabahah kepada nasabah (pembayaran secara angsuran). Pada saat akad murabahah akan timbul piutang murabahah yang akan dicatat sebagai berikut:

Piutang Murabahah	Rp 138.701.420,00
Margin Murabahah	Rp 8.701.420,00
Persediaan	Rp 130.000.000,00

Pencatatan akad murabahah tersebut sesuai dengan PSAK No.102 paragraf 22 yaitu pada saat akad murabahah, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Selain itu juga pencatatan untuk transaksi murabahah yang dilakukan secara tangguh lebih dari satu tahun sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 23 (b) dimana keuntungan murabahah diakui selama periode akad secara proporsional.

3. Penerimaan uang muka dari nasabah

Untuk pemberian KPR diharuskan untuk membayar uang muka sebesar yang telah ditentukan oleh developer. Pada saat nasabah membayar uang muka, maka bank akan mencatat:

Kas	Rp 20.000.000,00
Hutang uang muka	Rp 20.000.000,00

Pencatatan uang muka yang diterima dari nasabah tersebut telah sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 30 (a), yaitu uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima. Pada saat terjadi akad murabahah dan aktiva murabahah jadi dibeli, maka akan dicatat sebagai berikut:

Hutang uang muka Rp 20.000.000,00

Piutang murabahah Rp 20.000.000,00

Ketika aktiva jadi dibeli, bank akan mencatat uang muka sebagai tanda jadi sebesar yang dibayarkan, biasanya telah ditentukan besarnya oleh developer. Pencatatan ini sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 30 (b), yaitu jika barang dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).

4. Pada saat penerimaan angsuran dari nasabah (pokok dan margin)

BTN Syariah Surabaya menggunakan pengakuan pendapatan cash basis, yaitu pendapatan baru diakui pada saat kas benar-benar diterima, maka pembayaran angsuran pertama oleh nasabah yang diterima akan dicatat sebagai berikut:

Kas Rp 11.558.452,00

Margin murabahah tangguhan Rp 725.115,00

Piutang murabahah Rp 11.558.452,00

Pendapatan margin murabahah Rp 752.115,00

Jurnal tersebut menunjukkan bahwa pendapatan diakui pada saat terjadi pembayaran angsuran oleh nasabah. Pengakuan keuntungan telah sesuai dengan PSAK No.102 paragraf 23 (b) (ii) yang menyatakan bahwa pengakuan keuntungan dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang yang berhasil ditagih.

## 5. Penerimaan potongan pelunasan sebelum jatuh tempo

Nasabah melunasi angsuran murabahah pada angsuran ke-7. Bank akan memberikan potongan pelunasan yang disebut muqasah sebesar margin selama 3 bulan. Dalam catatan BTN Syariah sebagai berikut:

Sisa angsuran	: Rp 69.350.710,00
Sisa margin	: Rp $752.115,00 \times 3,5 = \text{Rp } 2.537.903,00$
Margin 3 bulan	: Rp 4.350.710,00
Muqasah	: Rp $4.350.710,00 - \text{Rp } 2.537.903,00$ Rp 1.812.807,00
Pelunasan	: Rp $69.350.710,00 - \text{Rp } 1.812.807,00$ : Rp 67.537.903,00

Dari perhitungan diatas, nasabah harus membayar sebesar Rp 67.537.903,00 jika ingin melunasi hutang murabahahnya sebelum jatuh tempo dan akan dicatat sebagai berikut:

Kas	Rp 67.537.903,00
Margin murabahah tangguhan	Rp 2.537.903,00
Piutang murabahah	Rp 67.537.903,00
Pendapatan margin murabahah	Rp 2.537.903,00

Berdasarkan jurnal diatas dapat diketahui bahwa pelunasan nasabah sebelum jatuh tempo mengurangi margin keuntungan BTN Syariah. Hal ini sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 26 yaitu 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.

Sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 27 (a), pemberian potongan pelunasan piutang murabahah menggunakan metode yang memberikan potongan pada saat pelunasan, penjual mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah.

6. Nasabah sudah menunggak sebanyak dua kali

Maka dikategorikan sebagai Dalam Perhatian Khusus (DPK). Ketika nasabah melakukan pembayaran angsuran tunggakan yang terlambat selama 15 hari, perhitungan denda keterlambatan adalah:

**(Jumlah hari : 360 hari) x angsuran per bulan x 18%**

$$= (15 : 360 \text{ hari}) \times \text{Rp } 11.558.452,00 \times 18\%$$

= Rp 86.550,00, Maka jurnalnya adalah:

Kas/rekening nasabah	Rp 11.471.902,00
----------------------	------------------

Rekening simpanan wadiah-dana kebajikan	Rp 86.550,00
---	--------------

Piutang murabahah jatuh tempo	Rp 11.558.452,00
-------------------------------	------------------

Denda tersebut tidak diakui sebagai pendapatan bank, melainkan masuk ke infaq shadaqah, sehingga besarnya tidak memberatkan nasabah.

### **Kesimpulan dan Saran**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di BTN Syariah Surabaya mengenai analisis perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan kredit pemilikan rumah iB, kesimpulan yang dapat diambil adalah pada saat perolehan aktiva, BTN Syariah mencatat aktiva murabahah yang diperoleh sebagai persediaan sebesar biaya perolehan, karena aktiva tersebut diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali. Pada

saat penjualan aktiva murabahah kepada nasabah, terjadi akad murabahah. Pada saat akad murabahah tersebut terjadi, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada saat menerima uang muka dari nasabah, BTN Syariah akan mencatat uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima. Pada saat aktiva murabahah jadi dibeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).

BTN Syariah mengakui pendapatan pada saat kas benar-benar diterima, yaitu pada saat nasabah membayar angsuran. Keuntungan bank yang termasuk dalam angsuran tersebut diakui secara proporsional dengan perbandingan antara margin dengan biaya perolehan aktiva murabahah. Pada saat menerima potongan pelunasan nasabah sebelum jatuh tempo, BTN Syariah mengakui potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati sebagai pengurang keuntungan murabahah. Hal tersebut diatas telah sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, saran yang dapat diberikan adalah, Perlakuan akuntansi pembiayaan KPR BTN iB dengan akad murabahah telah sesuai dengan PSAK No. 102 dan syariat Islam, oleh karena itu perlakuan akuntansi yang sudah dilaksanakan selama ini hendaknya dipertahankan.

## **Daftar Pustaka**

- Bank Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia. 2006. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia*. Edisi Revisi. Jakarta: Bank Indonesia.
- Bank Indonesia dan Majelis Ulama Indonesia. 2001. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah*. Edisi Revisi. Jakarta: Bank Indonesia.
- Harahap, Sofyan Syaafri. 2001. *Akuntansi Islam*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Hasan, Iqbal. 2002. *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Muhammad. 2002. *Pengantar Akuntansi Syariah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). 2007. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) nomor 102 : *Akuntansi Murabahah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ikatan Akuntan Indonesia (IAI). 2003. *Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: Biro Perbankan Syariah, Bank Indonesia.
- Moeloeng, Lexy. 2004. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Undang-Undang Tentang Perbankan No. 10 Tahun 1998