

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Deskripsi Teori

1. *Sharia Enterprise Theory*

Sharia enterprise theory merupakan prinsip memasukkan nilai keislaman kedalamnya pada perusahaan. *Sharia enterprise theory* menjelaskan jika tanggung jawab dibuat bukan hanya untuk perusahaan, tetapi juga semua yang berkepentingan. Manusia mempunyai kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap semua aktivitas vertikal dan juga aktivitas horizontal untuk sesama manusia dan lingkungan alam. Manusia harus bisa menciptakan keadilan untuk diri sendiri, orang lain, semua masyarakat, lingkungan. Hal tersebut menunjukkan adanya stabilitas antara kesejahteraan ekonomi, sosial dan mental. Sumber kepemimpinan yang dimiliki oleh kelompok pemangku kepentingan itu merupakan amanat dari Allah SWT, yang mencakup kewajiban untuk menggunakannya dengan tehnik maupun untuk tujuan pemberi mandat.¹

Turunan *Sharia Enterprise Theory* dioperasionalkan dengan bentuk ide penyampaian nilai syariah. Tiga keuntungan utama nilai tambah syariah yaitu proses nilai tambah syariah wajib diselesaikan secara konsisten dengan cara mematuhi prinsip-prinsip kebenaran dan tidak melanggar hukum Allah (halal dan thoyib), peningkatan kekayaan dan mekanisme bisnis yang sehat harus diimplementasikan sebagai bagian dari eliminasi sifat berlebih dalam memperoleh harta. Bentuknya adalah melakukan suatu tindakan usaha yang bebas dari riba dalam segala bentuknya dan implikasi distribusinya harus dilakukan secara optimal untuk kebaikan sesama, merata, dan tidak merugikan orang lain. Meletakkan gagasan keseimbangan dan keadilan berdasarkan moral

¹ M. Ali Rusdi dan Fikri, *Menyikapi Pemilu Berkeadaban: Mewujudkan Demokrasi yang Malebbi Warekkadan, Makkiaade Ampera, Sopan dalam Bertutur dan Santun dalam Berperilaku*, (Pare-Pare: IAIN Pare-Pare Nusantara Press, 2019) 87-88.

ketuhanan.² Menurut Harahap, *sharia enterprise theory* lebih lengkap daripada penerapan teori lain karena melengkapi tanggung jawab dan aspek sosial.³

2. Akuntansi Syariah

Akuntansi berasal dari kata *account* yang lebih dikenal sebagai *accounting* yang lebih menunjukkan kegiatannya. Dalam buku *A statement of Basic Accounting Theory*, menjelaskan bahwa akuntansi merupakan proses mengidentifikasi, mengukur, dan menyampaikan data keuangan sebagai perhatian pemakainya dalam menarik kesimpulan.⁴ Kegiatan akuntansi pada dasarnya adalah kegiatan pencatatan, analisa, penyajian, dan penafsiran data keuangan yang berkaitan dengan produksi, pengelolaan anggaran, pertukaran barang dan jasa. Bagi perusahaan kegiatan ini memiliki fungsi untuk memperoleh pendapatan, akuntansi memberikan teknik untuk menentukan apakah lembaga tersebut memperoleh keuntungan atau malah rugi dari hasil transaksi-transaksi yang dilakukan. Akuntansi sebagai *tool of management* (alat pembantu manajemen) yang bisa memberikan data mengenai keadaan keuangan dan hasil operasi perusahaan seperti yang dimaksud dalam laporan keuangan perusahaan yang bersangkutan.⁵

Sedangkan akuntansi berdasarkan perpektif islam adalah kumpulan dasar hukum yang baku dan permanen berdasarkan sudut islam dan dipakai akuntan saat melaksanakan pekerjaannya, baik dalam analisa,

² Rahmah Yulisa Kalbarini, "Implementasi Akuntabilitas dalam Sharia Enterprise Theory di Lembaga Bisnis Syariah (Studi Kasus Swalayan Pamella Yogyakarta)", Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol 4 No.1 (2018): 1, diakses pada 18 Desember, 2021, <https://dx.doi.org/10.21093/at.v4i1.1288>.

³ Rahmaniar, Akhmad Dakhoir, Dkk, *Akuntansi Kelembagaan Ekonomi Syariah Dalam Perpektif Iwan Triyuwono*, Vol. 18; No. 02; Tahun 2019, Jurnal Wacana Ekonomi, 36.

⁴ Dwi Suwikno, *Pengantar Akuntansi Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) 4.

⁵ Dwi Suwikno, *Pengantar Akuntansi Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) 1-2.

pengukuran, pemaparan, penjelasan, pembukuan, dan pedoman untuk menjelaskan suatu peristiwa. Akuntansi syariah berkaitan dengan pengakuan, pengukuran, pencatatan, dan pengungkapan hak dan kewajiban secara adil dan sesuai dengan firman Allah:⁶

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar. [Qs. Al-Baqarah: 282]

Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) berlaku adil dan berbuat kebajikan. [Qs. An-Nahl: 90]

3. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan yaitu pengadaan dana pinjam meminjam dengan kesepakatan pihak peminjam berkewajiban mengangsur sesuai waktu yang sudah ditentukan perbankan dengan peminjam ditambah jumlah margin yang sudah disepakati.⁷

b. Prinsip Evaluasi Dalam Pembiayaan

Dalam pembiayaan di bank syariah terdapat prinsip evaluasi yang digunakan dalam mengevaluasi nasabah sebelum pembiayaan ditetapkan. Berikut ini evaluasi yang digunakan:⁸

1) *Character*

Untuk menilai karakteristik calon nasabah pembiayaan dilaksanakan untuk menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan itu jujur, mempunyai itikad baik, dan tidak mempersulit pihak bank dikemudian hari. Karakteristik biasanya dinilai dengan:

- i. *Bank Chacking*, melalui Sistem Informasi Debitur (SID) di Bank Indonesia. SID

⁶ Ikatan Bankir Indonesia, *Memeahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 270.

⁷ Muhammad Ridwan Basalamah dan Mohammad Rizal, *Perbankan Syariah* (Malang: Empatdua Media, 2018), 27.

⁸ Ikatan Bankir Indonesia, *Memeahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 203-205.

memberikan informasi yang berkaitan dengan nasabah yaitu informasi mengenai bank pembiayaan, nilai fasilitas pembiayaan yang telah diperoleh, kelancaran pembayaran, dan informasi lainnya terkait fasilitas pembiayaan.

ii. *Trade Checking*, pemasok dan nasabah pembiayaan untuk memeriksa reputasi nasabah di lingkungan mitra bisnis.

iii. Informasi dari asosiasi usaha tempat calon nasabah pembiayaan terdaftar, digunakan untuk menguji reputasi calon nasabah pembiayaan dalam pergaulan pelaku usaha dan asosiasi.

2) *Capacity*

Penilaian terhadap kemampuan nasabah pembiayaan dalam bidang usaha dan pengelolaan nasabah pembiayaan sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan dikelola oleh orang yang tepat. Pendekatan yang digunakan dalam menilai kapasitas nasabah, sebagai berikut:

- i. Pendekatan historis, untuk menilai kinerja nasabah dimasa lalu.
- ii. Pendekatan finansial, untuk menilai kemampuan finansial calon nasabah pembiayaan.
- iii. Pendekatan yuridis, untuk melihat pihak yuridis yang berkewenang mewakili calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank.
- iv. Pendekatan manajerial, untuk menilai kemampuan nasabah dalam menjalankan fungsi manajemen dalam memimpin perusahaan.
- v. Pendekatan teknis, untuk menilai kemampuan calon nasabah pembiayaan terkait teknis produksi, seperti tenaga

kerja, sumber bahan baku, peralatan, administrasi, keuangan, dan lain-lain.

3) *Capital*

Penilaian posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk arus kas, baik untuk masa lalu maupun proyeksi di masa yang akan datang. Hal ini untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek nasabah pembiayaan.

4) *Condition of Economy*

Penilaian kondisi pasar di dalam negeri maupun luar negeri, baik masa lalu maupun masa depan, untuk mengetahui prospek pemasaran dari hasil usaha nasabah yang dibiayai.

Beberapa hal yang bisa digunakan untuk menganalisis kondisi perekonomian, antara lain: 1) Peraturan pemerintahan pusat dan daerah, 2) Kondisi ekonomi makro dan mikro, 3) Situasi politik dan keamanan, 4) Kondisi lain yang mempengaruhi pemasaran.

5) *Collateral*

Penilaian agunan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan sesuai dengan pemberian pembiayaan. Agunan yang diserahkan nasabah pembiayaan dipertimbangkan apakah dapat mencukupi pelunasan kewajiban nasabah pembiayaan dalam hal keuangan nasabah yang tidak mampu memenuhi kewajiban (sebagai *second way-out*).

4. Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Murabahah merupakan akad yang digunakan untuk penjualan dan pembelian barang dengan menjelaskan biaya pembelian dan margin

yang telah disetujui pihakpenjual dan pihakpembeli.⁹

Dalam pembiayaan *murabahah*, bank menetapkan harga pembelian ditambah dengan margin yang didapat bank. Harga pembelian yang sudah disetujui pada awal akad tidak diperbolehkan diubah selama kurun waktu pembiayaan. Sebelum pembiayaan selesai, biaya jual beli tidak dapat diubah. Jika ada pergantian maka akad mungkin bisa batal. Jangka waktu dan cara pembayaran disetujui secara langsung atau secara angsuran. Dengan *murabahah*, nasabah bisa mencukupi kebutuhan dalam mendapatkan dan mempunyai apa yang mereka butuhkan tanpa mempersiapkan dana terlebih dahulu.¹⁰

Murabahah dibedakan menjadi dua, yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan dan *murabahah* tanpa pesanan. *Murabahah* dengan pesanan bisa bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang pesannya. Lembaga perbankan akan memberikan barang sesuai pesanan nasabah. Sedangkan *murabahah* tanpa pesanan tidak bersifat mengikat pemilik barang sampai ada pesanan, tetapi perusahaan tetap menyediakan barangnya.

b. Landasan Hukum *Murabahah*

Landasan hukum *murabahah* didalam Al-Qur'an

a) QS. An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan

⁹ Adiwarma Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), 161.

¹⁰ Muhammad Ridwan Basalamah dan Mohammad Rizal, *Perbankan Syariah* (Malang: Empatdua Media, 2018), 11.

jalan yang batil, kecuali dengan sukarela diantaramu".

b) QS. Al-Ma'idah ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu".

c) QS. Al-Baqarah ayat 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

Artinya: "Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan".

Dari ayat-ayat diatas menjelaskan bahwa Allah SWT melarang memakan harta dengan cara yang tidak diridhoi nya, kecuali dengan melakukan transaksi berdasarkan suka sama suka diantara kedua belah pihak.

c. Rukun *Murabahah*

Rukun *murabahah* dalam perbankan:

- 1) Penjual (Ba'i) yaitu orang yang mempunyai barang dagangan atau orang yang menawari suatu barang.
- 2) Pembeli (Mustari) yaitu orang yang melakukan permintaan terhadap suatu barang yang ditawarkan oleh penjual.
- 3) Barang (Mabi') yaitu komoditi, benda dan objek yang diperjual belikan.
- 4) Harga (Tsaman) yaitu alat ukur untuk menentukan nilai suatu barang.
- 5) Ijab dan Qabul yang dituangkan dalam akad. Para ulama fiqih menyatakan bahwa ijab qabul adalah unsur utama dari jual beli karena kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak melihat dari ijab qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak.

d. Syarat Pembiayaan *Murabahah*

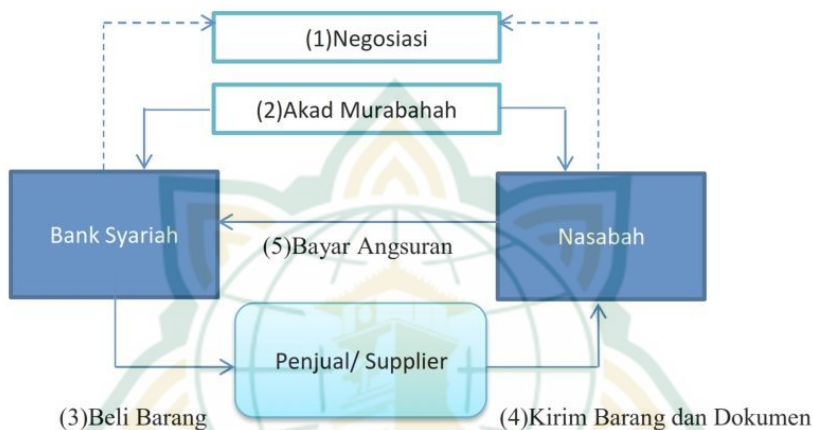
Pada pembiayaan *murabahah* antara nasabah dan bank harus memenuhi beberapa

persyaratan. Syarat-syarat *murabahah* sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
 - i. Cakap hukum
 - ii. Suka rela atau ridha, tidak dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan
- 2) Objek yang diperjual belikan
 - i. Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang oleh agama
 - ii. Bermanfaat
 - iii. Penyerahan dari penjual ke pembeli bisa dilaksanakan
 - iv. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
 - v. Sesuai spesifikasi yang diterima pembeli dan diserahkan penjual
 - vi. Jika berupa barang bergerak maka barang harus bisa dikuasai pembeli serta dokumentasi atau perjanjian akad diselesaikan.
- 3) Akad atau *sighat* (Ijab dan Qabul)
 - i. Jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
 - ii. Antara ijab dan qabul harus selaras baik secara spesifik barang maupun harga yang disepakati
 - iii. Tidak mengundang keabsahan transaksi pada masa yang akan datang
 - iv. Tidak membatasi waktu
- 4) Harga
 - i. Harga jual adalah harga jual ditambah margin
 - ii. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian
 - iii. Sistem pembayaran dan jangka waktu disepakati bersama.

e. Alur Transaksi *Murabahah*

Gambar 2.1 Alur Umum Transaksi *Murabahah*



Keterangan :

- 1) Nasabah akan mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli barang.
- 2) Nasabah dan bank melakukan negosiasi harga barang, persyaratan, dan methodology pembayaran.
- 3) Bank dan Nasabah bersepakan melakukan transaksi dengan akad murabahah.
- 4) Bank membeli barang dari penjual/supplier yang diminta Nasabah.
- 5) Bank dan Nasabah melakukan akad jual beli ke dalam barang yang dimaksud.
- 6) Nasabah menerima dokumen dan barang
- 7) Nasabah melakukan pembayaran sejumlah biaya pokok ditambah margin dengan mengangsur kepada bank..¹¹

¹¹ Ikatan Bankir Indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2018), 213.

5. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102 Tentang Akuntansi *Murabahah*

a. Karakteristik PSAK No. 102

Adapun ciri-ciri transaksi *murabahah* dijelaskan pada Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 102 sebagai berikut:

- 1) *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan. Pada *murabahah* dengan pesanan, penjual melaksanakan pembelian barang setelah menerima pesanan dari pembeli.
- 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat bagi nasabah dalam membeli produk yang dipesan. Dalam *murabahah*, pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesanan.
- 3) Pembayaran *murabahah* bisa dilaksanakan secara tunai atau ditangguhkan. Pembayaran ditangguhkan yaitu pembayaran yang tidak dilakukan pada saat produk dikirimkan ke pembeli, melainkan dibayarkan dengan cicilan atau semua secara langsung pada waktu tertentu.
- 4) Akad *murabahah* membolehkan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akan *murabahah* dilakukan. Namun jika akad sudah disepakati, maka hanya terdapat satu harga yaitu harga dalam akad.
- 5) Harga yang disetujui saat *murabahah* merupakan harga jual. Penjual harus memberikan biaya pembelian persediaan *murabahah* ke pembeli. Biaya pembelian persediaan *murabahah* merupakan jumlah kas neto yang dikeluarkan oleh penjual sampai dengan akad *murabahah*, termasuk diskon yang diterima oleh penjual dalam

bentuk apapun atas pembelian persediaan *murabahah* sampai dengan terjadinya akad *murabahah*.

- 6) Diskon atas pembelian aset yang diterima oleh penjual setelah akad *murabahah* disepakati dan diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur didalam akad, maka diskon menjadi hak pembeli.
- 7) Penjual dapat meminta pembeli untuk memberikan jaminan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/ atau aset.
- 8) Penjual dapat meminta uang muka (*hamish jiddiyah*) kepada pembeli sebagai bukti kontrak pembelian sebelum akad yang disepakati. Jika akad *murabahah* batal, uang muka tersebut dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi biaya riil yang dikeluarkan oleh penjual. Jika uang muka lebih kecil dari biaya riil yang dikeluarkan oleh penjual, maka penjual dapat meminta ganti rugi kepada pembeli.
- 9) Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan kesepakatan, maka penjual dapat mengenakan denda, kecuali jika bisa dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan denda yang diterima oleh penjual diperuntukan sebagai dana kebajikan.
- 10) Penjual bisa memberikan diskon pada saat pelunasan piutang *murabahah* terjadi atau

memberikan diskon pada piutang *murabahah* yang belum dibayar lunas.¹²

b. Aspek pengakuan dan pengukuran PSAK No. 102

1) Akuntansi Penjualan

- a) Ketika perolehan, persediaan *murabahah* diukur dalam biaya perolehan.
- b) Setelah pengakuan awal, persediaan *murabahah* diukur dalam biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Apabila nilai realisasi neto persediaan *murabahah* lebih rendah daripada nilai perolehannya, maka selisihnya diakui menjadi kerugian. Dalam *murabahah* pesanan mengikat, harga jual sesudah dikurangi perkiraan biaya penjualan adalah nilai realisasi neto dan persediaan *murabahah*.
- c) Diskon pembelian persediaan *murabahah* yang terjadi sesudah akad *murabahah* diakui sebagai: liabilitas pada pembeli, apabila diskon itu merupakan hak pembeli sesuai perjanjian dalam akad *murabahah* atau apabila tidak diperjanjikan pada akad *murabahah*, penghasilan periode berjalan apabila diskon tersebut adalah hak penjual sesuai yang diperjanjikan pada akad.
- d) Ketika akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sejumlah tagihan pada pembeli. Penurunan nilai atas piutang *murabahah* diatur dalam PSAK No. 102 tentang penurunan nilai piutang *murabahah*.
- e) Pendapatan *murabahah* terdiri atas margin dan pendapatan lain yang tercantum pada akad. Margin *murabahah* adalah selisih

¹² Ikatan Akuntan Indonesia, "Draf Eksposur PSAK 102 Akuntansi Murabahah (Revisi 2019)" DE PSAK 102, ISAK 101 dan ISAK 102, 21 November 2021, <http://www.iaiglobal.or.id>.

antara harga jual dan biaya perolehan persediaan *murabahah*. Uang muka dari pembeli bisa diakui menjadi: pengurangan biaya perolehan persediaan *murabahah* dan pengurangan tagihan pada pembeli.

- f) Pendapatan *murabahah* diakui ketika: saat penjualan mengalihkan pengendalian atas persediaan pada pembeli apabila *murabahah* dilakukan secara tunai atau tangguh yang tidak mengandung unsur pembiayaan signifikan, dan selama periode akad secara proposional jika *murabahah* dilakukan secara tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjualan memiliki risiko yang signifikan terkait dengan kepemilikan persediaan.
- g) Pendapatan *murabahah* dari *murabahah* tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjual tidak mempunyai resiko yang terkait kepemilikan persediaan.
- h) Biaya transaksi yang terkait dengan akad *murabahah* diakui selaras dengan pengakuan pendapatan *murabahah* yang diatur di paragraf 20 dan 21.
- i) Potongan pelunasan piutang *murabahah* diakui menjadi pengurangan pendapatan *murabahah* periode berjalan.
- j) Potongan atas piutang *murabahah* yang belum dilunasi akan mengubah besaran pengakuan pendapatan *murabahah* yang dijelaskan di paragraf 20(b) dan 21.
- k) Denda yang diterima dari pembeli diakui menjadi liabilitas.¹³

¹³ Ikatan Akuntan Indonesia, "Draf Eksposur PSAK 102 Akuntansi Murabahah (Revisi 2019)" DE PSAK 102, ISAK 101 dan ISAK 102, 21 November 2021, <http://www.iaiglobal.or.id>.

c. Aspek Penyajian PSAK No. 102

- 1) Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- 2) Pendapatan *murabahah* tanggungan dan biaya transaksi disajikan sebagai pengurangan (*contra account*) piutang *murabahah*.
- 3) Beban *murabahah* tanggungan disajikan sebagai pengurangan (*contra account*) utang *murabahah*.¹⁴

d. Aspek Pengungkapan PSAK No. 102

- 1) Penjual mengungkapkan hal-hal berkaitan dengan transaksi *murabahah* namun tidak terbatas dalam harga perolehan aset *murabahah*, janji pemesanan pada *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan, dan pengungkapan yang diperlakukan sesuai PSAK 101 tentang penyajian laporan keuangan syariah.
- 2) 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, dan pengungkapan yang diperlukan sesuai dengan PSAK 101.¹⁵

e. Perlakuan Akuntansi PSAK No. 102

Akuntansi untuk penjual

- 1) Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan

Dr. Aset *Murabahah*

xxx

Cr. Kas

xxx

¹⁴ Ikatan Akuntan Indonesia, "Draf Eksposur PSAK 102 Akuntansi Murabahah (Revisi 2019)" DE PSAK 102, ISAK 101 dan ISAK 102, 21 November 2021, <http://www.iaiglobal.or.id>.

¹⁵ Ikatan Akuntan Indonesia, "Draf Eksposur PSAK 102 Akuntansi Murabahah (Revisi 2019)" DE PSAK 102, ISAK 101 dan ISAK 102, 21 November 2021, <http://www.iaiglobal.or.id>.

- 2) Jika terjadi penurunan nilai untuk *Murabahah* pesanan mengikat, akan ditanggung penjual
Dr. Beban penurunan nilai xxx
Cr. Aset *Murabahah*

xxx

Jika terjadi penurunan nilai untuk *Murabahah* pesanan tidak mengikat
Dr. Kerugian penurunan nilai

xxx

Cr. Aset *Murabahah*

xxx

- 3) Apabila terdapat diskon pada saat pembelian aset *Murabahah*, maka perlakuannya sebagai berikut:

- Pengurang biaya perolehan aset *Murabahah*, jika terjadi sebelum akad *Murabahah*, jurnal:

Dr. Aset *Murabahah*

xxx

Cr. Kas

xxx

- Menjadi kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *Murabahah* dan sesuai dengan akad yang disepakati menjadi hak pembeli

Dr. Kas

xxx

Cr. Utang

xxx

- Menjadi tambahan keuntungan *Murabahah*, jika terjadi setelah akad *Murabahah* dan sesuai akad menjadi hak penjual

Dr. Kas

xxx

Cr. Keuntungan *Murabahah*

xxx

- Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad *Murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad

Dr. Kas

xxx

Cr. Pendapatan operasional lain

xxx

4) Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian potongan tersebut akan tereliminasi pada saat:

- Dilakukan pembayaran kepada pembeli, jurnal:

Dr. Utang

xxx

Cr. Kas

xxx

- Akan dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual:

Dr. Utang

xxx

Cr. Kas

xxx

Dr. Dana kebajikan/ kas

xxx

Cr. Dana kebajikan/ pot. pembelian

xxx

5) Pada saat akad *Murabahah*, piutang diukur 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). Jurnal untuk penyisihan piutang tak tertagih:

Dr. Beban piutang tak tertagih

xxx

Cr. Penyisihan piutang tak tertagih

xxx

6) Pengakuan *margin murabahah*

Saat terjadinya akad *murabahah* jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa cicilan *murabahah* tidak

melebihi satu periode laporan keuangan dapat langsung diakui:

Dr. Kas	xxx
Dr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Cr. Aset <i>murabahah</i>	xxx
Cr. Keuntungan	xxx

Tetapi apabila lebih dari satu periode, maka perlakuannya:

a) Keuntungan akan diakui saat penyerahan aset *murabahah* dengan syarat apabila risiko penagihannya kecil, maka dicatat dengan cara yang sama pada butir a.

b) Keuntungan diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*, metode ini akan digunakan untuk transaksi *murabahah* tangguh di mana ada resiko piutang yang tidak tertagih relatif besar dan/ atau beban untuk mengelola dan menagih piutang yang relatif besar, maka akan dilakukan penjurnalan:

- Pada saat penjualan kredit dilakukan

Dr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Cr. Aset <i>murabahah</i>	xxx
Cr. Keuntungan tangguhan	xxx

- Pada saat penerimaan angsuran:

Dr. Kas	xxx
Cr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Dr. Keuntungan tangguhan	xxx
Cr. Keuntungan <i>murabahah</i>	xxx

c) Keuntungan diakui saat seluruh piutang *murabahah* berhasil ditagih, metode ini digunakan untuk transaksi *murabahah*

tanggung di mana resiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Pencatatannya sama dengan poin 2, hanya saja jurnal pengakuan keuntungan dibuat saat seluruh piutang telah selesai ditagih.

- Jurnal pada saat dilakukannya penjualan kredit:

Dr. Kas

xxx

Dr. Keuntungan ditangguhkan xxx

Cr. Piutang *murabahah*

xxx

Cr. Keuntungan

murabahah xxx

- Memberikan setelah pelunasan (penjual menerima pelunasan dan membayarkan potongan kepada pembeli), maka jurnalnya:

Jika terjadi saat penerimaan piutang dari pembeli:

Dr. Kas

xxx

Dr. Keuntungan ditangguhkan xxx

Cr. Piutang *murabahah*

xxx

Cr. Keuntungan

murabahah xxx

Jurnal pada saat pengembalian kepada pembeli:

Dr. Keuntungan *murabahah*

xxx

Cr. Kas

xxx

(nilai pendapatan margin *murabahah* sebesar potongan pelunasan)

- 7) Apabila angsuran *murabahah* mendapatkan potongan diakui:

- a) Apabila pembeli membayra secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*.
- b) Apabila penurunan kemampuan pembayaran, pembeli diakui sebagai beban.
- 8) Apabila denda dikenakan kepada pembeli yang lalai melakukan kewajibannya, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.

Jurnal yang dibuat:

Dr. Dana kebajikan- Kas xxx
 Cr. Dana kebajikan – Denda
 xxx

- 9) Pengakuan dan pengukuran uang muka:
- a) Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima:

Dr. Kas xxx
 Cr. Utang lain- Uang muka
murabahah xxx

- b) Saat barang jadi dibeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok). Jurnal:

Dr. Utang lain- uang muka *murabahah* xxx
 Cr. Piutang *murabahah*
 xxx

- c) Apabila pembeli batal membeli barang, maka uang muka akan dikembalikan kepada pembeli setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual.

- Jurnal apabila uang muka yang dibayarkan oleh calon pembeli lebih besar dari biaya yang dikeluarkan oleh penjual:

Dr. Utang lain- uang muka
murabahah xxx
 Cr. Piutang *murabahah*
 xxx
 Cr. Kas
 xxx

(uang muka dari calon pembeli dikurangi biaya yang dikeluarkan penjual).

- Jurnal bila uang muka yang dibayar oleh calon pembeli lebih kecil dari biaya yang dikeluarkan penjual:

Dr. Kas/ piutang

xxx

Dr. Utang lain- uang muka
murabahah xxx

Cr. Pendapatan operasional

xxx

(calon pembeli membayarkan kekurangan atas biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual).

- Jurnal bila uang muka yang dibayar oleh calon pembeli sama dengan biaya yang dikeluarkan oleh penjual:

Dr. Utang lain- uang muka
murabahah xxx

Cr. Pendapatan operasional

xxx

10) Penyajian akuntansi untuk penjual

- a) Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
- b) Margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang piutang *murabahah*

11) Pengungkapan akuntansi untuk penjual

Berkaitan dengan transaksi *murabahah*, tetapi tidak terbatas pada:

- a) Harga perolehan aset *murabahah*
- b) Janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan
- c) Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 tentang penyajian laporan keuangan syariah.

6. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 4 Tahun 2000

Dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* dijelaskan jika jual beli *murabahah* merupakan penjualan suatu barang dengan menjelaskan harga perolehannya ke pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.¹⁶ Substansi Fatwa DSN-MUI Nomor 04 Tahun 2000 tentang *Murabahah* terdiri atas enam keputusan yaitu sebagai berikut:

- a. Pertama, Ketentuan Umum *Murabahah* di Bank Umum Syariah:
 - 1) Bank dan nasabah harus melaksanakan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - 2) Produk yang diperdagangkan tidak dilarang oleh syariah Islam.
 - 3) Bank akan mendanai sebagian atau semua harga pembelian produk yang disepakati.
 - 4) Bank membeli barang untuk nasabahnya atas nama bank itu sendiri, pembeli harus bebas dari riba dan sah.
 - 5) Bank mewajibkan segala hal yang berhubungan dengan pembelian, termasuk cicilan.
 - 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual sama dengan harga beli ditambah dengan margin. Dalam hal ini bank perlu jujur kepada nasabah mengenai harga pokok produk dan biaya yang dibutuhkan.
 - 7) Nasabah membayar harga produk yang disetujui dalam kurun waktu tertentu yang disetujui.
 - 8) Bank dapat mengadakan kontrak khusus dengan nasabah untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan kontrak.

¹⁶ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fiqh Mu'amalah Maliyah Akad Jual Beli* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018), 215.

- 9) Ketika bank membeli produk atas nama nasabah, kontrak *murabahah* untuk pihak ketiga harus dilaksanakan setelah barang menjadi milik bank.
- b. Kedua, Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah
 - 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji untuk membeli produk.
 - 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus terlebih dahulu membeli aset yang dipesan secara sah dengan penjual.
 - 3) Bank kemudian menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang sudah disepakati bersama, karena secara hukum janji itu mengikat dan selanjutnya kedua pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - 4) Dalam hal jual beli, bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka pada saat penandatanganan perjanjian pada pemesanan awal.
 - 5) Jika nasabah kemudian menolak untuk membeli barang, biaya riil bank harus dibayar dengan uang muka.
 - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung bank, bank bisa meminta nasabah untuk mengembalikan sisa kerugian tersebut.
 - 7) Jika uang muka menggunakan akad '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka maka:
 - i) Apabila nasabah memutuskan untuk membeli barang maka dia hanya perlu membayar sisa harga
 - ii) Jika nasabah membatalkan pembelian, uang muka menjadi milik bank sampai dengan kerugian maksimum yang ditanggung oleh bank sebagai akibat dari pembatalan, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah mempunyai kewajiban melunasi kekurangannya.

- c. Ketiga, Jaminan dalam *Murabahah*
 - 1) Supaya nasabah serius dalam pesannya, dalam *murabahah* dibolehkan untuk meminta jaminan ke nasabah.
 - 2) Jaminan yang diminta bank harus bisa dipegang oleh bank.
- d. Keempat, Utang dalam *Murabahah*
 - 1) Pada prinsipnya, perjanjian hutang nasabah pada transaksi *murabahah* tidak ada hubungannya dengan transaksi yang berbeda yang dilakukan dengan pihak ketiga terkait dengan produk tersebut. Jika nasabah menjual kembali produk tersebut dengan untung atau rugi, dia tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi pembiayaan ke perbankan.
 - 2) Nasabah tidak berkewajiban langsung melunasi semua angsurannya apabila produk dijual kembali oleh nasabah sebelum jangka waktu cicilan selesai.
 - 3) Nasabah tetap harus melunasi hutangnya sesuai dengan perjanjian di awal, apabila nasabah mengalami kerugian saat menjual produk tersebut. Nasabah tidak dibolehkan menunda pembayaran cicilan atau memohon untuk dihitung kerugiannya.
- e. Kelima, Penundaan Pembayaran *Murabahah*
 - 1) Nasabah yang mempunyai kemampuan tidak dibolehkan untuk menunda pelunasan utangnya.
 - 2) Jika nasabah menunda pembayaran secara sengaja, atau salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan dengan musyawarah.
- f. Keenam, Bangkrut dalam *Murabahah*

Apabila nasabah di nyatakan gulung tikar serta tidak dapat melunasi angsurannya, maka pihakbank bisa menunda tagihan utang tersebut

sampai dia kuat dalam mengembalikannya, atau berdasarkan kesepakatan.¹⁷

7. Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah)

a. Pengertian

Kredit Pemilikan Rumah yaitu jenis pelayanan pembiayaan pemilikan rumah pada perorangan dalam menyediakan setengah atau semua kebutuhan hunian menggunakan prinsip *murabahah* yang pembayarannya dengan mengangsur/cicilan sejumlah cicilan yang sudah disetujui dan ditentukan diawal dan harus dibayarkan per bulan.¹⁸ Pembiayaan KPR ada karena kondisi pendukung yang strategis dalam memenuhi kebutuhan masyarakat akan rumah. KPR syariah sering disebut dengan pembiayaan pemilikan rumah, kebutuhan pemilikan rumah syariah dan kemitraan pemilikan rumah syariah.

Produk dalam pembiayaan Kepemilikan Rumah berupa pembelian *property*, pembangunan atau renovasi rumah dan pengalihan pembiayaan KPR. Dalam pembelian *property* yaitu berupa 1) Rumah siap pakai atau sedang dibangun oleh developer (*indent*), 2) Rumah sudah terpakai, 3) Rumah toko (ruko) dengan persyaratan tertentu, 4) Rumah kantor (rukan) dengan persyaratan tertentu, 5) Apartemen strata title dengan persyaratan teretentu dan 6) Tanah dengan luas dan status tanah tertentu milik developer atau non developer. Dalam pembangunan atau renovasi rumah yaitu berupa bahan bangunan untuk kontruksi dan bahan bangunan untuk perbaikan/renovasi. Sedangkan pengalihan pembiayaan KPR berupa pengalihan pembiayaan KPR dari lembaga keuangan konvensional.

¹⁷ Jaih Mubarak dan Hasanudin, *Fikih Mu'amalah Maliyah Akad Jual Beli* (Bandung: Simbiosis Rekatama Media, 2018), 217-219.

¹⁸ Ahmad Irfan, *Ini Lho Bank Syariah! Memahami Bank Syariah Dengan Mudah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2015), 209.

b. Mekanisme Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kebutuhan masyarakat yang semakin beragam menjadikan produk-produk pembiayaan bank dapat dinikmati secara luas oleh masyarakat. Hal ini dikarenakan pembiayaan pada bank dianggap sangat membantu masyarakat dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat akan sandang, pangan maupun papan. Namun kebutuhan masyarakat akan papan adalah kebutuhan akan rumah atau tempat tinggal yang banyak dibutuhkan. Sehingga pembiayaan kepemilikan rumah diminati menjadi alternatif utama pembiayaan rumah. Banyak bank memberikan kemudahan dan keuntungan dalam pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR).

Sasaran dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR) secara umum yaitu 1) Warga Negara Indonesia, 2) Profesi dengan penghasilan tetap seperti PNS, CPNS, Pegawai BUMN, Pegawai BUMD, dan Pegawai Swasta, 3) Wiraswasta dan Profesional.

Tabel 2. 1
Persyaratan KPR Syariah Indonesia (Umum)

Kondisi Pengajuan KPR	Persyaratan KPR Syariah Indonesia
Kewarganegaraan	Berkewarganegaraan Indonesia (WNI)
Usia minimum	21 tahun
Usia maksimum	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dosen = 70 tahun 2. Profesional = 70 tahun 3. Guru = 60 tahun 4. PNS = 58 tahun 5. Karyawan Swasta = 55 tahun 6. Wiraswasta = 65 tahun
Pekerjaan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Karyawan tetap dengan minimal sudah 2 tahun bekerja di perusahaan tersebut 2. Wiraswasta dengan pengalaman

	<p>praktik minimal 3 tahun</p> <p>3. Profesional dengan pengalaman praktik minimal 2 tahun</p>
Pekerjaan yang tidak bisa	<p>1. <i>Freelancer</i></p> <p>2. Pengusaha kos-kosan</p> <p>3. Karyawan kontrak</p>
Gaji/ Penghasilan Minimal	Rp 5.000.000,- per bulan (sudah termasuk gaji gabungan suami-istri)
Metode pembayaran cicilan	Auto-debit dari rekening tabungan Syariah Indonesia
Kredit bermasalah	Tidak termasuk dalam daftar pembiayaan bermasalah
Persyaratan dokumen nasabah	<p>1. Karyawan berpenghasilan tetap</p> <p>a. Kartu Tanda Pengenal Diri (KTP)</p> <p>b. Kartu Keluarga dan Surat Nikah</p> <p>c. Slip gaji terakhir atau Surat Keterangan Gaji</p> <p>d. Rekening koran/ tabungan 3 bulan terakhir</p> <p>e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta</p> <p>2. Wiraswasta</p> <p>a. Kartu Tanda Pengenal (KTP)</p> <p>b. Kartu Keluarga dan Surat Nikah</p> <p>c. Rekening koran/ tabungan 3 bulan terakhir</p> <p>d. Laporan keuangan 2 tahun terakhir</p> <p>e. Legalitas Usaha (Akte pendirian berikut perubahan terakhir, TDP, SIUP, NPWP)</p> <p>f. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta.</p> <p>3. Profesional</p> <p>a. Kartu Tanda Pengenal (KTP)</p> <p>b. Kartu Keluarga dan Surat Nikah</p> <p>c. Rekening koran/ tabungan 3</p>

	<p>bulan terakhir</p> <p>d. Izin praktik yang masih berlaku</p> <p>e. NPWP pribadi untuk pembiayaan diatas Rp 50 Juta</p>
Persyaratan jaminan	<p>1) Sertifikat tanah (SHGB dan SHM)</p> <p>2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB)</p> <p>3) PBB terakhir</p>

Persyaratan KPR Syariah Indonesia (Penghasilan Bulanan), persyaratan yang wajib pengajuannya yaitu berpenghasilan bulanan minimal Rp 5 juta, tetapi masih banyak yang harus dipertimbangkan mengenai kriteria pendapatan bulanan dalam pengajuan KPR Syariah Indonesia:

- 1) Pendapatan suami-istri Rp 5.000.000,- per bulan
- 2) Tunjangan guru dapat dihitung apabila dicairkan setiap bulannya, tetapi untuk tunjangan yang dicairkan setiap 3 atau 6 bulan tidak bisa diperhitungkan
- 3) Gaji tunai tidak diperhitungkan
- 4) Penghasilan dari bunga deposito tidak hitung

Sesudah mempertimbangkan pendapatan bulannya, analis bank kemudian membandingkan pendapatan nasabah dengan pengeluaran rutin ditambah angsuran pembiayaan per bulan yang akan diajukan, hal tersebut dilakukan agar analis bank dapat menentukan apakah risiko gagal bayarnya sedikit atau kemungkinan besar.

B. Penelitian Terdahulu

Adapun penelitian terdahulu terkait penelitian ini antara lain:

Tabel 2. 2
Hasil Penelitian Terdahulu

No	Peneliti dan Judul Penelitian	Perbedaan	Persamaan	Hasil Penelitian
1	Heriyanti Chrisna, Agita Karin, dan Asrul Azwar (2020), (Analsis Sistem dan Prosedur KPR dengan Akad Pembiayaan <i>Murabaha</i> h Pada PT. Bank BRI Syariah Cabang Medan)	Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung, sedangkan peneliti <i>locus</i> penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek yang diteliti berfokus pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, dan peneliti juga meneliti terkait dengan akuntansi pada pembiayaan <i>murabahah</i>	Penggunaan metode kualitatif pada penelitian dan membahas mengenai sistem dan prosedur dalam akad <i>murabahah</i> terkait kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000.	Seluruhan sistem dan prosedur KPR telah diatur dan sesuai dalam Fatwa DSN-MUI No.04 Tahun 2000 tentang Akad <i>Murabahah</i> . Dalam memudahkan untuk mendapatkan persetujuan pengajuan pembiayaan, bank memiliki rekomendasi untuk calon nasabah yang meliputi kelengkapan persyaratan yang harus dipenuhi, untuk menghindari kecurangan data baik pada saat wawancara dan survey

		berdasarkan PSAK 102.		lapangan. Kemudian mempertimbangkan biaya kenaikan aset yang akan dibeli, menjaga kualitas pembiayaan diri untuk kredit dengan bank lain sehingga dapat lulus seleksi dalam BI Checking, dan memiliki antusias dalam komunikasi ke bank.
2	Falasifa Afrida dan Isroiyatul Mubarokah (2021), (Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Jual Beli <i>Murabahah</i> Berdasarkan PSAK 102 Pada Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang	Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung, sedangkan peneliti <i>locus</i> penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek	Penggunaan metode kualitatif pada penelitian dan membahas terkait perlakuan PSAK 102.	Penerapan pembiayaan <i>murabahah</i> pada jual beli di Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung sesuai dengan akuntansi <i>murabahah</i> yang terdiri dari pengakuan, pengukuran dan penyajian sesuai dengan

	Karang Lampung)	yang diteliti berfokus pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, dan peneliti juga meneliti pembiayaan <i>murabahah</i> terkait dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR.		PSAK 102.
3	Kresna Syuka T, Ning Ika, Bunga Maharani (2019), (Penerapan Akuntansi <i>Murabahah</i> dan Akuntansi <i>Musyarakah</i> Dalam KPR BTN iB (Studi Kasus	Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank BTN Syariah Cabang Malang, sedangkan peneliti <i>locus</i> penelitian di BSI KC A Yani 1	Penggunaan metode kualitatif pada penelitian dan membahas tentang perlakuan PSAK 102.	Penerapan akuntansi <i>murabahah</i> pada KPR BTN iB di Bank BTN Syariah Cabang Malang terdapat beberapa hal yang kurang sesuai dengan PSAK 102 yaitu dalam hal pengakuan,

	Pada Bank BTN Syariah Cabang Malang))	Kudusdan peneliti juga meneliti pembiayaan <i>murabahah</i> terkait dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR.		pengukuran uang muka dan diskon, serta penyajian jumlah piutang.
4	Irfan (2018), (Analisis Penerapan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Berdasarkan PSAK Nomor 102 pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar)	Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar, sedangkan peneliti <i>locus</i> penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek yang diteliti berfokus pada pembiayaan	Penggunakan metode kualitatif pada penelitian dan membahas tentang perlakuan PSAK 102.	Penerapan akuntansi <i>murabahah</i> PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar belum melakukan pencatatan dalam pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan dalam aset <i>murabahah</i> , diskon, potongan pelunasan piutang <i>murabahah</i> ,

		<p>kredit pemilikan rumah, dan peneliti juga meneliti pembiayaan <i>murabahah</i> terkait dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR.</p>		<p>uang muka, dan piutang <i>murabahah</i> kurang sesuai dengan PSAK 102.</p>
5	<p>Desilvasari (2018), (Penerapan PSAK 102 Tentang Akuntansi <i>Murabahah</i> Pada Piutang <i>Murabahah</i> (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung))</p>	<p>Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung, sedangkan peneliti <i>locus</i> penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek</p>	<p>Penggunaan metode kualitatif pada penelitian dan membahas tentang perlakuan PSAK 102.</p>	<p>Penerapan akuntansi <i>murabahah</i> di BPRS Bandar Lampung dalam pencatatan pengukuran, pengakuan, penyajian dan pengungkapan sudah sesuai dengan PSAK 102.</p>

		<p>yang diteliti berfokus pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, dan peneliti juga meneliti pembiayaan <i>murabahah</i> terkait dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR.</p>		
6	<p>Novianti, Ibrahim H. Ahmad, dan Neng Indriyani (2020), (Analisis Perlakuan Akuntansi <i>Murabaha h</i> Pada Bank Pembangunan Daerah SULSELBAR</p>	<p>Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank Pembangunan Daerah SULSELBAR Cabang Syariah Makassar, sedangkan peneliti <i>locus</i></p>	<p>Penggunaan metode kualitatif pada penelitian dan membahas tentang perlakuan akuntansi <i>murabahah</i>.</p>	<p>Perlakuan akuntansi <i>murabahah</i> di Bank Pembangunan Daerah SULSELBAR Cabang Syariah Makassar sudah sesuai PSAK 102, terkait pengukuran, pengakuan, penyajian</p>

	Cabang Syariah Makassar)	penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek yang diteliti berfokus pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, dan peneliti juga meneliti pembiayaan <i>murabahah</i> terkait dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR.		maupun pengungkapan .
7	Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita (2020), (Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 Pada	Perbedaan dengan penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang,	Penggunaan metode kualitatif dan membahas kesesuaian akad <i>murabahah</i> terkait Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000.	Di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000.

	<p>Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang)</p>	<p>sedangkan peneliti <i>locus</i> penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek yang diteliti berfokus pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR serta kesesuaiannya dengan akuntansi <i>murabahah</i> berdasarkan PSAK 102.</p>		
8	<p>Riza Arsita Sari dan Irham Zaki (2019), (Kesesuaian Akad <i>Murabahah</i> Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jatim</p>	<p>Perbedaan dari penelitian terdahulu yaitu <i>locus</i> penelitian terdahulu pada Bank Jatim Unit Usaha Syariah, sedangkan peneliti <i>locus</i></p>	<p>Penggunaan metode kualitatif dan menganalisis terkait dengan kesesuaian akad <i>murabahah</i> sesuai Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000.</p>	<p>Bank Jatim Unit Usaha Syariah belum sepenuhnya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000.</p>

	Unit Usaha Syariah)	penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus, objek yang diteliti berfokus pada pembiayaan kredit pemilikan rumah, peneliti juga meneliti bagaimana sistem dan prosedur dalam pembiayaan KPR serta kesesuaiannya dengan akuntansi <i>murabahah</i> berdasarkan PSAK 102.		
--	---------------------	---	--	--

Dari penelitian terdahulu yang telah dijelaskan bisa menjadi panduan untuk penelitian. Bersumber pada penelitian di atas, kita bisa melihat bahwa penerapan akuntansi *murabahah* dalam praktiknya tidak semuanya sesuai dengan peraturan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No 4 Tahun 2000 dan PSAK 102. Adanya ketidaksesuaian dalam penerapan akad dan pencatatan berdasarkan akuntansi dalam praktiknya, peneliti mempunyai keinginan untuk memahami lebih jauh apakah penerapan akad *murabahah* dan pencatatan akuntansi di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah tepat atau belum. Oleh sebab itu, peneliti akan meneliti terkait penerapan akuntansi *murabahah* berdasarkan PSAK 102 dan juga akad *murabahah* berdasarkan Fatwa Dewan Syariah

Nasional Majelis Ulama Indonesia No 4 Tahun 2000 serta sistem dan prosedur pembiayaan Pemilikan Rumah.

C. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir adalah dasar kajian dalam mengarahkan, menjelaskan maksud dan tujuan teori yang digunakan, sebagaimana dijelaskan dalam bagan berikut ini:

