

BAB IV PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Obyek Penelitian

1. Sejarah Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang A Yani 1 Kudus

Keberadaan industri perbankan Syariah di Indonesia mengalami peningkatan dan perkembangan yang cukup signifikan dalam kurun waktu tiga dekade ini. Semangat untuk melakukan percepatan tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melaksanakan aksi korporasi, seperti Bank Syariah yang dimiliki BUMN yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pelaksanaan merger Bank Syariah Indonesia dimulai dari tahun 2016 dengan menyiapkan peta jalan atau roadmap pengembangan keuangan syariah oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Kemudian tahun 2019 OJK mendorong bank syariah dan unit usaha syariah milik pemerintah yang berkonsolidasi. Penggabungan ketiga bank syariah BUMN didukung penuh oleh Menteri Badan Usaha Milik Negara Bapak Erick Thohir yang berencana menggabungkan bank syariah BUMN pada 2 Juli 2020. Kemudian pada Oktober 2020 pemerintah secara resmi mengumumkan rencana merger tiga bank syariah BUMN (Mandiri Syariah, BRI Syariah, BNI Syariah), dan menetapkan nama perusahaan hasil merger tersebut menjadi Bank Syariah Indonesia pada 11 Desember 2020. OJK secara resmi mengeluarkan izin merger ketiga bank syariah BUMN pada 27 Januari 2020 dengan terbitnya Surat No. SR-3/PB.1/2021. Kemudian pada 1 Februari 2021 Presiden Jokowi meresmikan Bank Syariah Indonesia.¹

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi sejarah baru yaitu bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yakni Bank Syariah Indonesia (BSI). Penggabungan ini dilakukan untuk

¹ Resi Oktari, "Berdirinya Bank Syariah Indonesia," diakses pada 25 Januari 2022, <https://indonesiabaik.id/infografis/berdirinya-bank-syariah-indonesia>.

mempersatukan keunggulan ketiga bank syariah agar menjadikan hadirnya pelayanan yang lebih lengkap, jangkauan yang lebih luas, dan kapasitas permodalan yang lebih baik yang didukung sinergi perusahaan induk (Mandiri, BNI, dan BRI) serta komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong supaya bisa bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga bank syariah adalah upaya dalam mewujudkan bank syariah kebanggaan masyarakat, yang diharapkan menjadi pembangkit baru dalam peningkatan keuangan negara dan memberikan kontribusi bagi kesejahteraan yang lebih baik. Keberadaan Bank Syariah Indonesia merupakan cerminan wajah perbankan syariah di Indonesia yang universal, modern, dan memberikan kebaikan terhadap seluruh alam (Rahmatan Lil 'Alamin).²

2. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia KC Kudus³

a. Visi

10 Bank Islam Global teratas

b. Misi

- 1) Memberikan akses solusi keuangan syariah Indonesia.
- 2) Menjadi bank besar yang memberikan harga terbaik untuk pemegang saham.
- 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia.

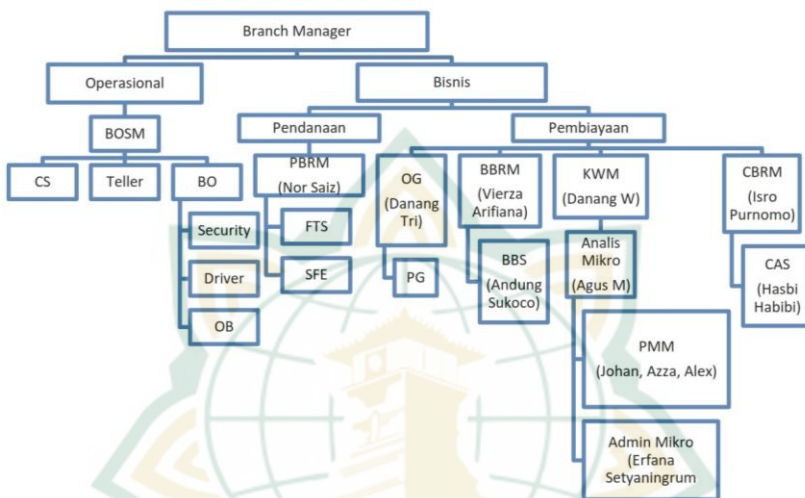
3. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia KC Kudus

Di dalam perusahaan untuk melakukan tujuannya, diperlukan sebuah perusahaan sebagai tempat untuk menyerap kegiatan dalam lembaga perbankan, maka dari itu perlu untuk mengetahui struktur organisasi dan panduan kerja yang berlaku. Adapun struktur organisasi di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus bisa dilihat sebagai berikut:

² PT Bank Syariah Indonesia Tbk, "Sejarah Perseroan," diakses pada 25 Januari 2022, https://ir.bankbsi.co.id/corporate_history.html.

³ PT Bank Syariah Indonesia Tbk, "Visi&Misi," diakses pada 25 Januari 2022, https://ir.bankbsi.co.id/vision_mission.html.

Gambar 4. 1
Struktur Organisasi BSI KC A Yani 1 Kudus



4. Letak Bank Syariah Indonesia KC Kudus

Secara geografis bank syariah indonesia terletak di lingkungan perkotaan, tepatnya di ruko Ahmad Yani No. 9 Jl. Ahmad Yani Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah. Letak yang cukup strategis karena dekat dengan jalan raya perkotaan Kudus, yang bisa dilewati oleh kendaraan pribadi maupun angkutan umum sehingga mudah dijangkau.

Sebelah Utara : Terdapat jalan raya kearah barat menuju Makam Sunan Kudus. Ke timur menuju GOR Kudus

Sebelah Barat : Terdapat jalan raya Kudus-Demak. Ke arah utara menuju Simpang tujuh Kudus. Ke arah selatan menuju Demak.

5. Produk dan Jasa Bank Syariah Indonesia⁴

a. Tabungan

1) BSI Tabungan Bisnis

⁴ PT Bank Syariah Indonesia Tbk, "Produk&Layanan," diakses pada 26 Januari 2022, <https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/individu/tabungan>.

- 2) BSI Tabungan *Classic*
 - 3) BSI Tabungan *Easy Mudharabah*
 - 4) BSI Tabungan *Easy Wadiah*
 - 5) BSI Tabungan Efek Syariah
 - 6) BSI Tabungan Junnior
 - 7) BSI Tabungan Mahasiswa
 - 8) BSI Tabungan Payroll
 - 9) BSI Tabungan Pendidikan
 - 10) BSI Tabungan Pensiun
 - 11) BSI Tabungan Prima
 - 12) BSI Tabungan Rencana
 - 13) BSI Tabungan Simpanan Pelajar
 - 14) BSI Tabungan Smart
 - 15) BSI Tabungan Valas
 - 16) BSI TabunganKu
 - 17) BSI Tapenas Kolektif
- b. Haji dan Umroh
- 1) BSI Tabungan Haji Indonesia
 - 2) BSI Tabungan Haji Muda Indonesia
 - 3) Rekening Tabungan Haji Indonesia dan Haji Muda Indonesia
- c. Pembiayaan
- 1) *Bilateral Financing*
 - 2) *BSI Cash Collateral*
 - 3) BSI KPR Sejahtera
 - 4) BSI KUR Kecil
 - 5) BSI KUR Mikro
 - 6) BSI OTO
 - 7) BSI Pensiun Berkah
 - 8) Mitraguna Online
 - 9) BSI Distributor Financing
 - 10) BSI Mitra Beragun Emas (Non Qardh)
 - 11) BSI Pensiun Berkah
 - 12)
- d. Investasi
- 1) *Bancassurance*
 - 2) BSI Deposito Valas
 - 3) BSI Reksa dana Syariah
 - 4) *Cash Waqf Linked*
 - 5) *Sukuk Ritel*

- 6) Deposito Rupiah
- 7) *Referral Retail Brokerage*
- 8) SBSN Ritel
- e. Prioritas
 - 1) BSI Prioritas
 - 2) Emas

B. Deskripsi Data Penelitian

Tabel 4. 1
Data Nasabah Pembiayaan KPR

Nama	Pekerjaan	Pembiayaan	Cicilan/bulanan	Lama Cicilan
Ahmad	Pegawai Negeri Sipil	Rp. 270.000.000,-	Rp. 3.510.000,-	10 tahun
Dewi Asniawati	Guru	Rp. 215.000.000,-	Rp. 2.803.000,-	8 tahun
Asna	Pengusaha	Rp. 300.000.000,-	Rp. 4.757.000,-	7 tahun

1. Sistem dan Prosedur Pembiayaan (KPR) Kredit Pemilikan Rumah

Pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syariah Indonesia merupakan pembiayaan konsumtif. Produk pembiayaan pemilikan rumah (KPR) merupakan pelayanan pendanaan dengan jangka waktu pendek, jangka menengah, ataupun jangka panjang buat membeli rumah baru ataupun *second*, dilingkungan *developer* juga *non developer*, yang menerapkan sistem akad *murabahah*. Pada Bank BSI KC A Yani 1 Kudus, pembiayaan pemilikan rumah melayani pendanaan terkait tempat tinggal baru, rumah *second*, ruko, rukan, apartemen, renovasi, *take over*. Tetapi pada penelitian ini akan lebih menspesifikkan tentang pembiayaan pembelian rumah *second* atau baru.

"Karena rumah merupakan kebutuhan pokok manusia dan juga bisa sebagai investasi untuk masa depan, apalagi untuk saya yang sudah menikah sangat

membutuhkan rumah untuk tempat tinggal sendiri bersama istri, menurut saya pembiayaan KPR bisa memudahkan masyarakat untuk mendapatkan rumah impiannya meskipun harus dengan cara mengangsur."⁵

Nasabah lain juga menyampaikan hal yang sama: *"Karena menurut saya keinginan ingin mempunyai rumah merupakan impian semua orang, apalagi yang sudah mempunyai keluarga. Saya memilih pembiayaan KPR karena saya bisa mempunyai rumah impian saya dengan cara cicilan yang bertahap."*⁶ Selain sebagai pemenuhan rumah tinggal, pembelian rumah dengan pembiayaan KPR juga dijadikan sebagai investasi masa depan. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Asna saat wawancara: *"Saya tertarik dengan pembiayaan KPR karena menurut saya rumah bisa dijadikan untuk investasi masa depan dan harganya juga akan meningkat seiring dengan perkembangan waktu."*⁷

Adapun syarat-syarat yang digunakan untuk permohonan pengambilan pembiayaan BSI Griya di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus berupa KTP pemohon dan pasangan, Surat Nikah, Kartu Keluarga, Surat Keterangan Kerja/ SK Pengangkatan, NPWP, Slip gaji 3 bulan terakhir, Sertifikat Tanah, IMB, dan PBB terbaru. Kemudian nasabah mengajukan syarat-syarat tersebut ke Bank BSI KCP A Yani 1 Kudus.

Prosedur pembiayaan KPR pada Bank BSI KC A Yani 1 Kudus:

- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir dan mengajukan persyaratan ke Bank BSI KC A Yani 1 Kudus, serta dilakukan negosiasi harga.
- b. Bank memberikan akad wakalah ke nasabah untuk pembelian barang. Tujuan pemberian akad wakalah yaitu supaya nasabah bisa

⁵ Ahmad, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

⁶ Dewi Asniawati, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

⁷ Asna, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

- melakukan transaksi awal pembelian barang dengan *developer* secara tidak tunai.
- c. Nasabah membeli barang dengan *developer* berdasarkan akad wakalah (pembelian oleh nasabah dilakukan secara tidak tunai).
 - d. Kemudian bank akan memverifikasi dokumen persyaratan untuk pengajuan pembiayaan pemilikan rumah. Setelah dokumen telah dinyatakan lengkap dan sesuai, bank melakukan peninjauan untuk meninjau secara langsung apakah barang yang ingin dibeli nasabah memenuhi syarat yang sudah diajukan atau tidak, hal ini merupakan proses penting yang harus dilakukan oleh tim pembiayaan.
 - e. Untuk mempertimbangkan syarat pengajuan tersebut, perbankan akan melaksanakan analisis terhadap nasabah. Analisis yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia KCP A Yani Kudus yaitu menerapkan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*).
- 1) *Character*

Analisa ini digunakan supaya bank mengetahui bagaimana watak dan sifat calon nasabah pembiayaan, pada kehidupan pribadi nasabah ataupun lingkungan tempat tinggal dan usahanya. Untuk mengetahui karakter calon nasabah pembiayaan maka tim pembiayaan harus bertemu secara langsung untuk melakukan wawancara, kemudian dari jawaban pertanyaan yang sudah diajukan tim pembiayaan bisa mengerti karakteristik dari calon penerima pembiayaan.

Untuk mengenali karakteristik calon penerima pembiayaan pada lingkungan usahanya dapat dilakukan tim pembiayaan dengan bertanya kepada kantor atau teman-teman ditempat kerja atau usahanya. Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus juga mencari dari OJK

mengenai calon nasabah pembiayaan, apakah calon nasabah pembiayaan memiliki hutang di lain bank dan apakah calon nasabah pembiayaan memiliki kredit kurang lancar atau kredit macet.

2) *Capacity*

Analisa ini digunakan untuk mengetahui kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam mengelola keuangannya untuk mencukupi kewajibannya dalam membayar kembali hutangnya kepada perusahaan yang telah memberikan kredit. Untuk calon nasabah pembiayaan yang kemungkinan besar bekerja pada suatu perusahaan, posisi dan perusahaan dimana mereka bekerja juga menjadi penentu dalam menerima permohonan pembiayaan.

3) *Capital*

Analisis ini digunakan untuk mengetahui dana atau pendapatan yang dimiliki atau yang diterima calon nasabah. Tim pembiayaan dalam melakukan analisis ini dihitung dari pendapatan minimum dari calon nasabah, minimum 35% dari penghasilannya untuk bisa diterima dalam pembiayaan KPR.

4) *Collateral*

Dalam pemberian pembiayaan mengharuskan ada jaminan fisik dengan jumlah serta nilai jaminan dapat mencakup jumlah pinjaman yang disetujui. Jaminan yang digunakan dalam pembiayaan bisa diperiksa dan dianggap benar status pemilikannya. Dengan demikian, jika terjadi gagal bayar (*default*) jaminan bisa digunakan menjadi sarana pengamanan atas pembiayaan yang terjadi.

5) *Condition*

Analisis ini sangat perlu dilakukan, dimana kondisi budaya, politik, dan sosial

ekonomi sangat berpengaruh terhadap kondisi ekonomi seseorang.

- f. Setelah melakukan proses penyelidikan tentang objek yang akan menjadi pembiayaan dan meyakini keabsahan dokumen. Maka langkah selanjutnya yaitu dilakukan penginputan data, memberikan keputusan tentang menolak atau menerima pembiayaan tersebut. Apabila dianggap baik untuk mendapatkan pembiayaan, pihak tim bank akan menyetujui, dan akan mencatatnya dalam Nota Analisis Pembiayaan (NAP).
- g. Kemudian tim pembiayaan KPR menjelaskan tentang analisis yang dilakukan di lapangan dan mengajukan Nota Analisis Pembiayaan (NAP) tersebut ke Pimpinan untuk memperoleh persetujuan terhadap pembiayaan tersebut. Apabila Pimpinan memberi persetujuan maka pembiayaan dapat dicatat oleh Administrasi Pembiayaan di SKP (Surat Keputusan Pembiayaan).
- h. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah atas barang.
- i. Apabila semuanya selesai dan pimpinan sudah menyetujui maka pencairan bisa dilakukan oleh tim pembiayaan KPR dan nasabah. Saat pencairan tim pembiayaan KPR akan menjalankan teknis dalam akad yang digunakan dan pembayaran cicilan. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah di Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP A Yani 1 Kudus nasabah diminta membayarkan uang muka atau yang lebih dikenal dengan *self financing* sebesar 20%.
- j. Setelah proses pencairan selesai maka selanjutnya akan dilakukan maintenance untuk menjaga aset yang ada. Sertifikat tanah kemudian dimasukkan ke notaris untuk pembalik-namaan.
- k. Penyelesaian pencairan dana akan diproses di rekening nasabah, yang kemudian dikembalikan

lagi di rekening penjual dengan tujuan menunjukkan bahwa nasabah telah mendapatkan dana dari bank dan nasabah memahami adanya transaksi antara bank dengan developer/penjual.

1. Kemudian setelah itu proses pembayaran cicilan berlangsung hingga proses pelunasan nantinya.

2. Perlakuan Akuntansi *Murabahah* berdasarkan PSAK No. 102 Pada Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus

Pengakuan dan pengukuran pada Bank BSI KC A Yani 1 Kudus dalam akad *murabahah* bisa dijelaskan dengan contoh kasus sederhana. Berikut adalah salah satu contoh transaksi Pembiayaan KPR untuk menjelaskan bagaimana transaksi Pembiayaan KPR di Bank BSI KC A Yani 1 Kudus terkait dengan pengakuan dan pengukuran.

Pada tanggal 4 Januari 2020, Bapak Ahmad mengajukan pembelian rumah di Perumahan Bunga Harum yang berharga Rp 270.000.000,- dengan menggunakan pembiayaan KPR Bank BSI KC A Yani 1 Kudus. Bapak Ahmad membayar uang muka sebesar 20% ke *developer*, kemudian pihak bank akan melaksanakan penilaian ke nasabah pembiayaan tersebut. Bapak Ahmad akan mengangsur selama 10 tahun (120 bulan). Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus melakukan kesepakatan dengan Muhtarom dengan margin yang akan diambil sebesar 9,5% per tahun. Maka dapat diselesaikan dengan perhitungan berikut ini:

Harga pembelian rumah	= Rp 270.000.000,-
Uang muka	= <u>(Rp 54.000.000,-)</u>
Nilai pembiayaan KPR	= Rp 216.000.000,
Keuntungan/ margin selama 10 tahun= 9,5% x 10 xRp	216.000.000,-= Rp 205.200.000,-Jadi,

keuntungan/margin yang akan diperoleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sebesar Rp 205.200.000,- selama 10 tahun.

Harga Jual = Rp 270.000.000,- + 205.200.000,- = Rp 475.200.000,-

Angsuran per bulan = $\frac{(\text{Pokok} \times \text{Margin} \times \text{Jangka waktu}) + \text{Pokok}}{\text{Jangka Waktu}}$

= $\frac{(\text{Rp } 216.000.000,- \times 9,5\% \times 10) + \text{Rp } 216.000.000,-}{120}$

= Rp 3.510.000,-

Maka angsuran per bulan yang harus dibayar Bapak Ahmad yaitu sebesar Rp 3.510.000,-.

Peneliti akan melakukan deskripsi terkait dengan pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan akuntansi *murabahah* dengan kasus diatas.

a. Analisis Pengakuan dan Pengukuran *Murabahah*

1) Aset *Murabahah* PSAK 102

Pada saat serah terima rumah, Bank BSI KC A Yani 1 Kudus akan mencatat transaksi tersebut. Transaksi yang akan diberikan ke nasabah pada terjadinya penyerahan barang. Pernyataan tersebut sesuai dengan penjelasan Bapak Isro Purnomo pada tanggal 2 Februari 2022: "*Iya mbak, saat penyerahan barang, maka bank akan mencatat sebagai aset murabahah*"⁸

Pencatatan yang akan dicatat Bank Syariah Indonesia sudah sesuai dengan PSAK 102. Adapun jurnal yang dicatat oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sebagai berikut:

- Db. Aset *Murabahah* Rp 475.200.000,-
 Kr. Kas Rp 475.200.000,-
- Untuk *murabahah* berdasarkan pesanan, pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan dinilai sebesar harga perolehan. Jika terjadi penurunan aset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai diakui sebagai beban

⁸ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

dan mengurangi nilai aset. Maka jurnalnya:

Db. Beban penurunan nilai xxx

Kr. Persediaan aktiva *Murabahah*
xxx

Namun, Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak mencatatnya sebagai beban karena pencatatan dilakukan saat pencairan, maka pencatatan yang dibuat oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak sesuai dengan PSAK 102.

- Jika terjadi penurunan nilai untuk *murabahah* tanpa pesanan tidak mengikat, jurnalnya:

Db. Kerugian penurunan nilai
xxx

Kr. Aset *Murabahah*
xxx

Hal ini dijelaskan Bapak Isro Purnomo saat wawancara: "*BSI belum mempunyai produk murabahah yang asetnya dimiliki terlebih dahulu.*"⁹ Selain penjelasan dari Bapak Isro Purnomo, beberapa nasabah juga menyampaikan apabila BSI belum memiliki produk saat wawancara dengan Ibu Dewi Asniawati selaku salah satu nasabah pembiayaan KPR, beliau memaparkan: "*Dulu saya mencari rumah yang saya inginkan sendiri, setau saya pihak BSI tidak menyediakan barangnya terlebih dahulu.*"¹⁰ Hal yang sama juga disampaikan oleh Bapak Asna selaku

⁹ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹⁰ Dewi Asniawati, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

nasabah pembiayaan KPR, beliau memaparkan bahwa: "*Yang saya tau di BSI KC A Yani 1 Kudus tidak menyediakan rumahnya terlebih dahulu*"¹¹

2) Diskon PSAK 102

Dari hasil wawancara dengan Bapak Isro Purnomo tanggal 2 Februari 2022 menjelaskan bahwa: "*Di BSI akan memberikan diskon apabila ada potongan saat pembelian rumah*"¹²

Hasil hasil wawancara diatas, maka Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus melakukan pencatatan:

Db. Aset Murabahah	xxx
Kr. Kas	xxx

3) Piutang Murabahah PSAK 102

Pada akad *murabahah*, piutang akan dinyatakan sejumlah biaya perolehan ditambahkan dengan margin yang disetujui kedua belah pihak. Dari penjelasan Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari 2022: "*Piutang murabahah akan dicatat sebagai piutang bank yang akan berkurang setiap bulannya dengan nasabah mencicilnya.*"¹³ Maka pencatatan jurnalnya:

Db. Piutang Murabahah	Rp 475.200.000,-
Kr. Persediaan	Rp 270.000.000,-
Kr. Margin Murabahah	Rp 205.200.000,-

4) Keuntungan Murabahah PSAK 102

Bapak Isro Purnomo dalam hal ini saat wawancara menyampaikan: "*Apabila lebih dari satu periode maka akan dicatat dengan keuntungan, begitupun tahun selanjutnya.*

¹¹ Asna, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹² Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹³ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

Tetapi jarang nasabah yang mengambil pembiayaan kepemilikan rumah dibawah satu tahun."¹⁴ Maka pencatatan yang dilakukan:

Db. Piutang Murabahah	Rp 75.200.000,-
Kr. Keuntungan Murabahah	
	Rp.205.200.000,-
Kr. Persediaan	Rp.270.000.000,-

5) Denda PSAK 102

Dari wawancara kepada Bapak Isro Purnomo tanggal 2 Februari 2022: "*Jika nasabah tidak membayar angsuran atau telat akan dikenakan denda dan mencatatnya sebagai dana kebajikan.*"¹⁵ Adapun jurnalnya sebagai berikut:

Db. Dana kebajikan-Kas	
xxx	
Kr. Dana kebajikan-Pendapatan	
xxx	

6) Uang Muka PSAK 102

Dari hasil wawancara dengan Bapak Isro Purnomo, beliau menyampaikan bahwa: "*Uang muka biasanya disebut dengan self financing. Uang muka yang ditetapkan yaitu sebesar 20% dan hal tersebut sudah ketentuan dari BI OJK. Tetapi dalam pencatatannya tidak dilakukan pencatatan karena tidak masuk ke dalam bank.*"¹⁶ Dalam hal uang muka pihak bank tidak melakukan pencatatan.

b. Penyajian Murabahah

Dalam hal ini pihak kantor cabang hanya memposting jurnal-jurnal dari transaksi *murabahah* yang kemudian akan dibuat menjadi laporan keuangan konsolidasi oleh Bank pusat. Hal ini disampaikan Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari

¹⁴ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹⁵ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹⁶ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

2022: *"Laporan keuangan di bank itu terpusat. Biasanya kantor cabang atau cabang pembantu hanya memposting dalam bentuk jurnal yang kemudian akan dibuat laporan keuangan oleh pusat. Penyajian pembiayaan murabahah berada di neraca, yang berada di akun piutang, keuntungan, beban murabahah"*¹⁷

1) Piutang Murabahah PSAK 102

Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari 2022 menyampaikan tentang piutang murabahah bahwa: *"Piutang murabahah diisi sebesar nilai bersih yang diutang oleh nasabah. Bank juga menyisipkan biaya terkait dengan pembiayaan murabahah"*¹⁸

2) Margin Murabahah 102

Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari 2022 menyampaikan tentang margin murabahah bahwa: *"Dalam penyajian margin murabahah yang ditanggihkan disajikan sebagai pengurang piutang"*¹⁹

3) Beban Murabahah

Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari 2022 menyampaikan tentang margin murabahah bahwa: *"Beban murabahah dicatat sebagai pengurang utang murabahah"*²⁰

c. Pengungkapan Murabahah

Berdasarkan hasil penelitian, laporan keuangan Bank BSI KC A Yani 1 Kudus belum disusun secara khusus, namun tetap terpusat dan tersaji dalam laporan keuangan konsolidasi. Namun pada prosedur pembiayaan murabahah, pihak bank akan mengungkapkan biaya terkait. Hal tersebut

¹⁷ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹⁸ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

¹⁹ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²⁰ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

dijelaskan oleh Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari 2022: *"Sebelum akad dilakukan bank harus terlebih dahulu mengungkapkan biaya-biaya terkait dengan proses pengajuan pembiayaan seperti: biaya administrasi, biaya pajak, dll. Semua biaya harus dijelaskan ke nasabah sebelum akad dilaksanakan"*²¹

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

Murabahah dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4 Tahun 2000 merupakan akad untuk menjual atau membeli suatu barang dengan biaya sesungguhnya ditambah keuntungan yang disetujui bersama antara penjual dan pembeli. Pada pelaksanaan akad *murabahah*, penjual harus diberitahu mengenai harga produk yang dibeli serta menentukan tingkat margin.

Dalam pelaksanaan pembiayaan KPR, produk rumah tersebut tidak dimiliki oleh bank, melainkan hak milik dimiliki oleh nasabah. Hal ini juga dijelaskan saat wawancara dengan Bapak Isro Purnomo pada tanggal 2 Februari 2022: *"Bank tidak memiliki barang tersebut, nasabah mencari barang sendiri dengan atas namanya, setelah barang dimiliki dengan membayar uang muka kemudian nasabah membawa sertifikat rumah tersebut ke pihak bank yang kemudian bank akan membiayai kekurang dana untuk pemilikan rumah tersebut."*²²

Hal ini juga dijelaskan oleh Bapak Ahmad selaku nasabah pembiayaan KPR saat wawancara memaparkan bahwa:

"Saya memilih rumahnya sendiri sesuai yang saya inginkan. Pihak bank membebaskan untuk mencari rumah yang diinginkan sendiri, sebelum saya mengajukan pembiayaan ke bank saya mencari rumah sendiri sesuai yang saya inginkan, kemudian jika sudah menemukan

²¹ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²² Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

rumah yang diinginkan, saya membawanya ke bank untuk pengajuan pembiayaan."²³

Bapak Asna nasabah pembiayaan KPR, menyampaikan hal sama saat wawancara beliau memaparkan bahwa: *"Yang saya tau di BSI KC A Yani 1 Kudus tidak menyediakan rumahnya terlebih dahulu, tetapi pihak bank membebaskan untuk mencari rumah sendiri, yang kemudian saya ajukan ke bank."*²⁴

Peneliti akan mendeskripsikan terkait dengan hasil penelitian:

a. Harga jual dan jangka waktu pembayaran

Bank juga harus menjelaskan terkait dengan pembelian tersebut, seperti apabila pembelianya akan dilaksanakan dengan cicilan.

Bapak Isro Purnomo menjelaskan bahwa: *"Saat nasabah mengajukan pembiayaan murabahah, bank terlebih dahulu akan menjelaskan secara rinci terkait dengan akad yang akan dilaksanakan, dan ketentuan-ketentuan lainnya secara jelas."*²⁵

Hal ini dibenarkan juga oleh nasabah KPR Bapak Ahmad: *"Iya, saat pengajuan pembiayaan, bank menjelaskan secara rinci terkait dengan pembiayaan seperti akad, prosedur, dan sistemnya. Sehingga nasabah bisa memahami secara rinci dan tidak bingung terkait dengan pembiayaan yang akan diambil."*²⁶ Hal yang sama juga disampaikan oleh Ibu Dewi Asniawati: *"Bank menjelaskan secara detail terkait dengan pembiayaan KPR. Sebelum melakukan pengajuan pembiayaan, pastiya saya bertanya bagaimana detail pembiayaan KPR tersebut."*²⁷

²³ Ahmad, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²⁴ Asna, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²⁵ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²⁶ Ahmad, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²⁷ Dewi Asniawati, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

b. Uang Muka

Dalam hal uang muka, uang muka langsung dibayarkan ke pihak *developer* tidak dibayarkan ke pihak bank. Hal tersebut dijelaskan Bapak Isro Purnomo pada 2 Februari 2022: *"Untuk pembayaran uang muka dilakukan langsung ke developer, tetapi pembayarannya dilakukan di bank. Uang muka yang dibayarkan sesuai dengan ketentuan dari BI OJK yaitu sebesar 20%. Uang muka ke developer sehingga pembiayaan yang diberikan ke nasabah adalah harga rumah yang sudah dikurangi dengan uang muka yang dibayarkan nasaabah ke developer."*²⁸

Hal tersebut juga dijelaskan oleh Bapak Ahmad selaku nasabah pembiayaan KPR: *"Iya, saya membayar uang muka terlebih dahulu ke pihak developer-nya langsung, tetapi pembayaran tersebut dilakukan di bank, setelah itu kekurangan harga akan dibayarkan oleh bank dengan pembiayaan. Karena uang muka tersebut merupakan tanda keseriusan bagi nasabah dalam mengambil pembiayaan."*²⁹ Pernyataan sama disampaikan Bapak Asna sebagai nasabah pembiayaan KPR, beliau menyampaikan bahwa: *"Iya, uang mukanya tidak diterima oleh bank tetapi langsung diberikan ke pihak developer yang dilaksanakan di bank."*³⁰

c. Jaminan dalam Murabahah

Terkait dengan jaminan dalam pembiayaan Bapak Isro Purnomo menyatakan saat wawancara bahwa: *"Bank meminta sertifikat rumah yang diajukan sebagai jaminan dalam pembiayaan KPR."*³¹

d. Utang dalam Murabahah

Bapak Isro Purnomo menyampaikan bahwa: *"Jika nasabah ingin menjual kembali barangnya, hal*

²⁸ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

²⁹ Ahmad, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

³⁰ Asna, wawancara oleh penulis, 12 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

³¹ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

tersebut tidak apa-apa, tetapi nasabah harus melanjutkan angsurannya sampai selesai."³²

e. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

Dari hasil wawancara Bapak Isro Purnomo menyampaikan terkait dengan penundaan pembayaran bahwa: *"Jika nasabah memunda pembayaran maka akan dikenakan denda."*³³

f. Bangkrut dalam *murabahah*

Jika nasabah mengalami kebangkrutan, maka Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus memberikan kelonggaran sampai nasabah mampu untuk mengangsur pembiayaan.

C. Analisis Data Penelitian Dan Pembahasan

1. Sistem dan Prosedur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah

Dari wawancara dengan pihak bank dan nasabah, pembiayaan kepemilikan rumah dianggap sangat menguntungkan baik untuk nasabah maupun pihak perbankan. Hal ini dikarenakan rumah akan semakin meningkat dari waktu ke waktu, apalagi jika rumah itu bertempat pada lokasi yang sangat strategis. Saat pengajuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia membutuhkan proses, jaminan dan penunjang lainnya.

Persyaratan permohonan pembiayaan KPR pada Bank BSI KC A Yani 1 Kudus yaitu berupa KTP pemohon dan pasangan, Surat Nikah, Kartu Keluarga, NPWP, Slip gaji 3 bulan terakhir, Surat Keterangan Kerja/ SK Pengangkatan, Sertifikat Tanah (SHGB dan SHM), IMB, dan PBB terbaru. Dalam syarat pengajuan pembiayaan KPR sudah sesuai dengan ketentuan umum persyaratan pembiayaan KPR.

Dalam prosedur pengajuan pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus

³² Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

³³ Isro Purnomo, wawancara oleh penulis, 2 Februari, 2022, wawancara, transkrip.

mencampurkan akad *murabahah* dengan akad wakalah, dijelaskan sebagai berikut:

Prosedur pembiayaan pemilikan rumah pada Bank BSI KC A Yani 1 Kudus:

Gambar 4. 2 Prosedur Pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus



- a. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan, mengisi formulir dan mengajukan persyaratan ke Bank BSI KC A Yani 1 Kudus, serta dilakukan negosiasi harga.
- b. Bank memberikan akad wakalah ke nasabah untuk pembelian barang. Tujuan pemberian akad wakalah yaitu supaya nasabah bisa melakukan transaksi awal pembelian barang dengan *developer* secara tidak tunai.
- c. Nasabah membeli barang dengan *developer* berdasarkan akad wakalah (pembelian oleh nasabah dilakukan secara tidak tunai).
- d. Kemudian bank akan memverifikasi dokumen persyaratan untuk pengajuan pembiayaan pemilikan rumah. Setelah dokumen telah dinyatakan lengkap dan sesuai, bank melakukan peninjauan untuk meninjau secara langsung apakah barang yang ingin dibeli nasabah memenuhi syarat yang sudah diajukan

atau tidak, hal ini merupakan proses penting yang harus dilakukan oleh tim pembiayaan.

- e. Adapun sistem yang digunakan pihak bank untuk mempertimbangkan syarat pengajuan tersebut, perbankan akan melaksanakan analisis terhadap nasabah. Analisis yang digunakan oleh Bank Syariah Indonesia KCP A Yani Kudus yaitu menerapkan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition*).

1) *Character*

Untuk mengenali karakteristik calon penerima pembiayaan pada lingkungan usahanya dapat dilakukan tim pembiayaan dengan bertanya kepada kantor atau teman-teman ditempat kerja atau usahanya. Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus juga mencari dari OJK mengenai calon nasabah pembiayaan, apakah calon nasabah pembiayaan memiliki hutang di lain bank dan apakah calon nasabah pembiayaan memiliki kredit kurang lancar atau kredit macet.

Analisis ini dianggap paling penting dan paling utama karena karakter seseorang akan menjadi cerminan bagaimana seseorang tersebut bertingkah laku. Sebanyak apapun uang calon penerima pembiayaan jika orang tersebut mempunyai sikap malas untuk mengangsur maka akan sia-sia. Sebaliknya jika calon penerima pembiayaan mempunyai uang sedikit tetapi dia mempunyai rasa disiplin maka akan mengusahakan untuk membayar angsuran pembiayaan dengan tepat waktu.

2) *Capacity*

Dalam hal ini untuk calon nasabah yang bekerja pada perusahaan maka jabatan tempat bekerja dan perusahaan juga menjadi penentu didalam penerimaan permohonan pembiayaan.

3) *Capital*

Tim pembiayaan dalam melakukan analisis ini dihitung dari pendapatan minimum dari calon penerima, pembiayaan minimal 35% dari

penghasilannya untuk bisa diterima dalam pembiayaan KPR. Sebagai contohnya misalkan cicilan KPR nasabah sejumlah Rp 3.510.000,- maka minimum penghasilannya yaitu Rp 3.510.000,-/35% yaitu dengan pendapatan suami istri di atas Rp 10.028.571,-. Jika penghasilan calon penerima pembiayaan di bawah itu maka permohonan pembiayaan akan ditolak karena dikhawatirkan akan terjadi gagal bayar (*default*) atau kredit macet.

4) *Collateral*

Dalam pemberian pembiayaan mengharuskan ada jaminan fisik dengan jumlah serta nilai jaminan dapat mencakup jumlah pinjaman yang disetujui. Jaminan yang digunakan dalam pembiayaan bisa diperiksa dan dianggap benar status pemilikinya. Dengan demikian, jika terjadi gagal bayar (*default*) jaminan bisa digunakan menjadi sarana pengamanan atas pembiayaan yang terjadi.

5) *Condition*

Analisis ini sangat perlu dilakukan, dimana kondisi budaya, politik, dan sosial ekonomi sangat berpengaruh terhadap kondisi ekonomi seseorang.

- f. Setelah melakukan proses penyelidikan tentang objek yang akan menjadi pembiayaan dan meyakini keabsahan dokumen. Maka langkah selanjutnya yaitu dilakukan penginputan data, memberikan keputusan tentang menolak atau menerima pembiayaan tersebut. Apabila dianggap baik untuk mendapatkan pembiayaan, pihak tim bank akan menyetujui, dan akan mencatatnya dalam Nota Analisis Pembiayaan (NAP).
- g. Kemudian tim pembiayaan KPR menjelaskan tentang analisis yang dilakukan di lapangan dan mengajukan Nota Analisis Pembiayaan (NAP) tersebut ke Pimpinan untuk memperoleh persetujuan terhadap pembiayaan tersebut. Apabila Pimpinan memberi persetujuan maka pembiayaan dapat dicatat

oleh Administrasi Pembiayaan di SKP (Surat Keputusan Pembiayaan).

- h. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah atas barang.
- i. Saat pencairan tim pembiayaan KPR akan menjabarkan teknis dalam akad yang digunakan dan pembayaran cicilan. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah pada Bank Syariah Indonesia (BSI) KCP A Yani 1 Kudus nasabah diminta membayarkan uang muka atau yang lebih dikenal dengan *self financing* sebesar 20%.
- j. Setelah proses pencairan selesai maka selanjutnya akan dilakukan maintenance untuk menjaga aset yang ada. Sertifikat tanah kemudian dimasukkan ke notaris untuk pembalik-namaan.
- k. Penyelesaian pencairan dana akan diproses di rekening nasabah, yang kemudian dikembalikan lagi di rekening penjual dengan tujuan menunjukkan bahwa nasabah telah mendapatkan dana dari bank dan nasabah memahami adanya transaksi antara bank dengan developer/penjual.
- l. Kemudian setelah itu proses pembayaran cicilan berlangsung hingga proses pelunasan nantinya.

Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus menggunakan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR, selain melakukan akad *murabahah*, pada pembiayaan KPR mencampurkan akad wakalah dalam akad *murabahah* saat pembelian rumah sebelum terjadi akad *murabahah*. Dari hasil penelitian, pihak bank memberikan perwakilan ke nasabah untuk mencari rumah sesuai keinginan sendiri, dalam hal ini sudah mencerminkan adanya akad wakalah didalamnya.

Dari penelitian terdahulu yang diteliti Heriyanti chrisna, Agita Karin, Hasrul Azwar pada penelitiannya mengenai sistem dan prosedur KPR dengan akad *murabahah* pada PT. BRI Syariah cabang Medan, dalam penelitiannya sistem dan prosedur yang dilakukan hampir sama dengan Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus. Dalam menilai karakter nasabahnya, pihak BRIS Cabang Medan menggunakan analisis 5C sebagai

tolak ukurnya. Prosedur pembiayaan KPR dari hasil penelitiannya yaitu nasabah melakukan permohonan pembiayaan KPR dengan melengkapi dokumen dan lain-lain. Kemudian setelah pihak bank melakukan survei terhadap nasabah, jika permohonan pembiayaan disetujui, setelah itu pencairan pembiayaan dengan melaksanakan akad serta ijab qabul dan membayar uang muka. Setelah proses pencairan pembiayaan akan dilakukan monitoring pembayaran angsuran.³⁴

2. Analisis Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Sesuai PSAK 102 Pada Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus

a. Analisis Pengakuan dan Pengukuran *Murabahah*

1) Aset *Murabahah* PSAK 102

Dari penelitian menunjukkan Bank BSI KC A Yani 1 Kudus mengakui aset yang diperoleh sebagai persediaan. Maka menurut peneliti pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia sudah sesuai dengan PSAK 102. Adapun pencatatan yang dilakukan Bank BSI KC A Yani 1 Kudus sebagai berikut:

- Db. Aset *Murabahah* Rp 475.200.000,-
Kr. Kas Rp 475.200.000,-

Berdasarkan PSAK 102 saat perolehan aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehannya, yaitu:

Db. Aset *Murabahah* xxx
Kr. Kas xxx

Hal yang sama juga didukung oleh penelitian dari Irfan terkait dengan aset *murabahah* pada saat perolehan diakui

³⁴ Heriyanti Chrisna, Agita karin, dan Hasrul Azwar, "Analisis Sistem dan Prosedur KPR dengan Akad *Murabahah* Pada PT.Bank BRI Syariah Cabang Medan", Jurnal Akuntansi Bisnis&Publik, Vol 11 No. 1 (2020), diakses pada 12 November 2021.

sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.³⁵

- Untuk *murabahah* berdasarkan pesanan, pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan dinilai sebesar biaya perolehan. Jika terjadi penurunan aset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset. Dalam PSAK 102 jurnalnya yaitu:

Db. Beban penurunan nilai xxx

Kr. Persediaan aktiva *Murabahah*

xxx

Namun, Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak mencatatnya sebagai beban karena pencatatannya hanya dilakukan saat pencairan, maka pencatatan yang dibuat oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak sesuai dengan PSAK 102. Karena dalam hal ini pihak bank menyerahkan perwakilan kepada nasabah untuk mencari rumah yang diinginkan sendiri, bukan memesan ke bank.

- Jika terjadi penurunan nilai untuk *murabahah* tanpa pesanan tidak mengikat, jurnalnya dalam PSAK 102 yaitu:

Db. Kerugian penurunan nilai xxx

Kr. Aset *Murabahah* xxx

Dari hasil penelitian, menurut peneliti dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak melakukan pencatatan karena aset *murabahah* tanpa pesanan tidak disediakan terlebih dahulu oleh pihak bank. Maka pencatatan yang dilakukan Bank Syariah Indonesia tidak sesuai dengan PSAK 102.

³⁵ Irfan, "Analisis perlakuan akuntansi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar", Jurnal Universitas negeri Makassar (2018), diakses pada 12 November 2021.

Dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Irfan juga tidak melakukan pencatatan untuk *murabahah* tanpa pesanan karena di BSM cabang Makassar tidak menyediakan barang tanpa pesanan.³⁶

2) Diskon pembelian aset *murabahah*

Pada penelitian wawancara dengan pihak bank, Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus memberikan diskon apabila ada potongan yang diberikan oleh *developer* sebelum terjadinya akad *murabahah* saat pembelian rumah. Maka pencatatan yang dilakukan jika ada diskon yaitu:

Db. Aset <i>Murabahah</i>	xxx
Kr. Kas	xxx

Pencatatan berdasarkan PSAK 102 yaitu:

Db. Aset <i>Murabahah</i>	xxx
Kr. Kas	xxx

Menurut peneliti, pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus telah sesuai dengan PSAK 102 dimana jika terjadi sebelum terjadinya akad *murabahah* diakui sebagai pengurang biaya perolehan.

Pada penelitian terdahulu oleh Falasifa Afridda dan Isroiyatul Mubarakah dari hasil penelitiannya di Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung, diskon diberikan ke nasabah jika *developer* menawarkan diskon sebelum akad *murabahah* disetujui maka diskon tersebut akan diterapkan kepada nasabah dan BRI Syariah akan memberikan hak tersebut kepada nasabah dengan memberikan diskon pembelian, jika potongan harga tersebut merupakan kesepakatan kedua belah pihak yaitu BRI Syariah dan nasabah, maka potongan pembelian tersebut didasarkan pada hubungan

³⁶ Irfan, "Analisis perlakuan akuntansi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar", Jurnal Universitas negeri Makassar (2018), diakses pada 12 November 2021.

antara BRI Syariah dan nasabah.³⁷ Sedangkan dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Irfan di BSM cabang Makassar, dia tidak mencatat apapun terkait diskon *murabahah*.³⁸

3) Margin *Murabahah* dalam PSAK 102

Menurut peneliti, karena pengakuan margin *murabahah* dilakukan secara tangguh lebih dari satu periode laporan keuangan, dari hasil wawancara margin *murabahah* diakui secara proporsional oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*. Hal ini dijelaskan dalam PSAK 102 tentang pengakuan margin *murabahah* apabila lebih dari satu periode yang berbunyi: keuntungan *murabahah* diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*, metode ini digunakan dalam transaksi *murabahah* tangguh dimana terdapat risiko yang relatif bersat yang tidak tertagih dan/atau beban untuk mengelola dana penagihan piutang relatif besar.

Maka pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus:

Db. Kas	Rp 75.200.000,-
Kr. Piutang <i>Murabahah</i>	Rp 75.200.000,-
Db. Keun. tangguhan	Rp 205.200.000,-
Kr. Keun. <i>murabahah</i>	Rp 205.200.000,-

Pencatatan berdasarkan PSAK 102:

Db. Kas	xxx
Kr. Piutang <i>Murabahah</i>	xxx
Db. Keuntungan tangguhan	xxx
Kr. Keuntungan <i>murabahah</i>	xxx

³⁷ Falasifa Afrida dan Isroiyyatul Mubarakah, "Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Jual Beli *Murabahah* berdasarkan PSAK 102 Pada Bank BRI Syariah Cabang Tanjung Karang Lampung", Jurnal Akuntansi dan Keuangan, Vol 5 No. 2 (2021), diakses pada 13 November, 2021.

³⁸ Irfan, "Analisis perlakuan akuntansi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar", Jurnal Universitas negeri Makassar (2018), diakses pada 12 November 2021.

Menurut peneliti, dari pernyataan tersebut Bank akan mengakui keuntungan secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*. Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus telah sesuai dengan PSAK 102.

Berdasarkan penelitian terdahulu yang dilaksanakan oleh Irfan di BSM cabang Makassar, dalam hal margin *murabahah* juga diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*, dan pencatatan yang dilakukan juga sama.³⁹

4) Denda berdasarkan PSAK 102

Dari hasil penelitian di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus pengenaan denda dikenakan ke nasabah apabila nasabah telat membayar angsuran atau tidak membayar angsuran, dan hal ini akan dicatat sebagai dana kebajikan. Dalam PSAK 102 pengenaan denda kepada pembeli yang lalai melakukan kewajibannya, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan.

Pencatatan yang akan dilakukan Bank Syariah Indonesiayaitu:

Db. Dana Kebajikan-Kas xxx

Kr. Dana Kebajikan-Pendapatan xxx

Pencatatan dalam PSAK 102:

Db. Dana Kebajikan-Kas xxx

Kr. Dana Kebajikan-Pendapatan xxx

Berdasarkan uraian tersebut pengenaan denda dan pencatatan yang dilakukan Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai dengan PSAK 102. Hal ini juga didukung oleh penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Zezi Nanda Oktafiya dan Chaidir Iswanaji dalam penelitian yang dilakukan di KSPPS BMT

³⁹ Irfan, "Analisis perlakuan akuntansi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar", Jurnal Universitas negeri Makassar (2018), diakses pada 12 November 2021.

ARMA Magelang apabila nasabah tidak bisa memenuhi piutang *murabahah* sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah, maka bank akan mengenakan denda jika nasabah terlambat membayar cicilan dan dana tersebut diakui sebagai dana kebajikan.⁴⁰

Hal yang berbeda didapat dari penelitian yang dilakukan oleh Lidia Widayanti dkk yang dilakukan pada Koperasi LKMS BTM Artha Surya Adiwerna Kabupaten Tegal tidak mengenakan denda dalam pembiayaan *murabahah*. Jika nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya untuk membayar cicilandi bulan berikutnya tetap membayar sejumlah uang tanpa adanya denda karena menurut BTM denda termasuk dalam riba dan haram hukumnya, maka BTM tidak memberlakukan denda untuk keterlambatan nasabah dalam kewajibannya.⁴¹

5) Uang Muka berdasarkan PSAK 102

Dari hasil penelitian Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus dalam uang muka tidak melakukan penjurnalan, karena uang muka dibayarkan secara langsung oleh nasabah ke pihak *developer* sebagai tanda jadi pembelian. Uang muka tersebut dibayarkan oleh nasabah ke *developer* dilakukan di bank. Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak melakukan pencatatan penjurnalan karena uang tersebut tidak dibayarkan oleh bank.

⁴⁰ Zezi Nanda Oktafiya dan Chaidir Iswanaji, "*Menyibak Penerapan PSAK 102 Atas Prosedur Akad Murabahah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT ARMA Magelang)*", Jurnal Akuntansi Syariah, Vol 4 No. 2 (2020), diakses pada 13 November 2021.

⁴¹ Lidia Widayanti, Asrofi Langgeng Noermansyah, dan Mohammad Alfian, "*Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK No 102 Pada Koperasi LKMS BTM Artha Surya Adiwerna Kabupaten Tegal*", Jurnal Akuntansi Politeknik harapan Bersama (2021), diakses pada 15 November 2021.

Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus belum sesuai dengan PSAK 102. Pada PSAK 102 menjelaskan pada saat barang dibeli oleh nasabah maka uang muka diakui sebagai pengurang piutang *murabahah*. Memang nasabah membayarkan uang muka tetapi dalam hal ini tidak ada transaksi yang terjadi antara pihak bank dengan nasabah.

Adapun hasil penelitian yang sama juga ditemukan dalam penelitian yang dilakukan oleh Lidia Widayanti, Asrofi langgeng Noermansyah dan Mohammad Alfian pada pembiayaan *murabahah* di Koperasi LKMS BTM Artha Adiwerna Kabupaten Tegal dalam pengakuan dan pengukuran uang muka *murabahah* diakui sebagai pembayaran sebagian dari piutang *murabahah*, tetapi dalam pencatatan uang muka tidak dilakukan pencatatan apapun.⁴²

Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Novianti dkk di Bank Pembangunan Daerah Sulselbar Cabang Syariah Makassar terdapat perbedaan dengan pengakuan uang muka yang ada di BSI KC A Yani 1 Kudus karena uang muka di Bank Pembangunan Daerah Sulselbar Cabang Syariah Makassar diakui sebagai uang muka pembayaran *murabahah* sebesar jumlah yang diterima dari nasabah.⁴³

b. Analisis Penyajian *Murabahah*

Penyajian pada transaksi *murabahah* dalam laporan keuangan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus dilakukan secara otomatis dan terpusat dan tidak terdapat pencatatan khusus per cabang. Dari hasil penelitian terhadap laporan keuangan pembiayaan *murabahah*

⁴² Lidia Widayanti, Asrofi Langgeng Noermansyah, dan Mohammad Alfian, "Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK No 102 Pada Koperasi LKMS BTM Artha Surya Adiwerna Kabupaten Tegal", Jurnal Akuntansi Politeknik harapan Bersama (2021), diakses pada 15 November 2021.

⁴³ Novianti, Ibrahim H. Ahmad dan Neng Indriyani, "Analisis Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Pada PT Bank Pembangunan Daerah SULSELBAR Cabang Syariah Makassar", Jurnal akuntansi, Vol 1 No. 2 (2020), diakses pada 15 November 2021.

pada Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak ada. Laporan keuangan terpusat di dalam laporan keuangan konsolidasi yang dibuat oleh kantor pusat. Analisis jurnal-jurnal transaksi *murabahah* bisa menentukan apakah sesuai atau tidak dengan PSAK 102.

1) Piutang *Murabahah* PSAK 102

Berdasarkan PSAK 102 piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang bisa direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus melakukan pemotongan dengan penyisihan kerugian piutang juga disisipkan akun biaya. Dari hasil penelitian piutang *murabahah* dicatat dengan nilai bersih setelah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Piutang *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai dengan PSAK 102.

2) Margin *murabahah* PSAK 102

Dari hasil penelitian menunjukkan penyajian margin *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai dengan PSAK 102 karena penyajian margin *murabahah* yang ditanggung disajikan sebagai pengurang piutang. Dalam PSAK 102 dijelaskan bahwa margin *murabahah* tanggungan disajikan sebagai pengurang piutang *murabahah*. Margin *murabahah* tangguh disajikan di neraca bagian aset dengan nama keuntungan *murabahah* tangguh sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*.

3) Beban *Murabahah* PSAK 102

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai dengan PSAK 102 dimana beban *murabahah* tanggungan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang *murabahah*. Dalam PSAK 102 dijelaskan bahwa beban

murabahah tangguh disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang *murabahah*.

Dari hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Eka Aninditya Savitri dalam penelitiannya di PT BPRS Saka Dana Mulia Kudus penyajian berdasarkan PSAK 102 dalam piutang *murabahah* bank disajikan sebesar saldo pembiayaan *murabahah* nasabah ke bank. Pada margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang piutang *murabahah*. Tetapi dalam hal penyajian beban *murabahah* tidak ada pencatatan yang dilakukan.⁴⁴

c. Analisis Pengungkapan *Murabahah*

Dari hasil penelitian dalam hal pengungkapan Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai dengan PSAK No. 102, dimana pihak bank sudah menjelaskan biaya-biaya yang terkait dengan proses pembiayaan *murabahah*, biaya administrasi, biaya pajak, dll. Berikut adalah pengungkapan menurut PSAK 102 yang mencakup hal-hal terkait dengan *murabahah* meliputi:

1) Harga Perolehan Aset *Murabahah*

Saat melakukan transaksi *murabahah*, Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus mengungkapkan berapa harga perolehan dari transaksi yang dilakukan oleh nasabah. Dalam PSAK 102 dijelaskan bahwa penjual mengungkapkan hal yang terkait dengan transaksi *murabahah* pada harga perolehan aset.

2) Janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan

Saat transaksi, penjual akan mengungkapkan janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban. Pengungkapan yang diperlukan sesuai dengan PSAK 102 tentang penyajian laporan keuangan syariah.

⁴⁴ Eka Aniditya Savitri, "Evaluasi Perlakuan Akuntansi Syariah Pada Pembiayaan *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 dan PAPS di PT BPRS Saka Dana Mulia Kudus", Laporan Magang Universitas Islam Indonesia, (2021).

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Novianti, Ibrahim, dan meng Indriyanti dalam penelitiannya di Bank Pembangunan Daerah Sulselbar Cabang Syariah Makassar dalam hal pengungkapan *murabahah*, mengungkapkan hal-hal yang berkaitan dengan transaksi akad *murabahah* seperti kesepakatan akad, seperti jenis barang, harga barang, besaran margin, dan kualitas piutang.⁴⁵

Penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa pengungkapan pada perlakuan akuntansi *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai dengan PSAK No. 102 dan PSAK No. 101 namun masih ada yang kurang sesuai.

3. Analisis Perlakuan Fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000

Secara formal pelaksanaan prinsip *murabahah* yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip yang ada pada Fatwa DSN-MUI No 4 Tahun 2000 tentang *murabahah*. Akad *murabahah* yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus belum sepenuhnya sesuai karena bank seharusnya sudah memiliki barang yang diminta nasabah atas nama bank itu sendiri sebelum pelaksanaan akad. Tetapi kenyataannya dalam pelaksanaannya rumah tersebut tidak dimiliki oleh bank, melainkan hak milik dimiliki oleh nasabah. Dalam hal ini Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus mengkombinasikan antara akad *murabahah* dengan akad *wakalah*.

Seharusnya apabila bank ingin mewakili ke nasabah dalam pembelian barang dari pihak ketiga akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang yang kemudian secara prinsipnya mejadi milik bank. Dalam hal tersebut bank mencampurkan akad *murabahah* dengan akad *wakalah*. Meskipun ada akad *wakalah*

⁴⁵ Novianti, Ibrahim H. Ahmad dan Neng Indriyani, "Analisis Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Pada PT Bank Pembangunan Daerah SULSELBAR Cabang Syariah Makassar", Jurnal akuntansi, Vol 1 No. 2 (2020), diakses pada 15 November 2021.

sebagai pendamping dalam akad *murabahah*, dimana bank memberi kuasa kepada nasabah untuk memilih dan menerima rumah dari *developer* atas nama nasabah tersebut. Dalam Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 penggunaan akad wakalah dibolehkan tetapi harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank.

Untuk menganalisa apakah pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus sesuai atau tidaknya terkait Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang *murabahah*, bisa dianalisis sebagai berikut:

a. Penentuan harga jual dan jangka waktu cicilan

Dari hasil penelitian Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus menjelaskan secara rinci saat pengajuan pembiayaan. Produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia dijual kepada nasabah dengan menentukan harga jual yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah dan dengan jangka waktu sesuai kesepakatan. Nasabah diberikan informasi yang lengkap mengenai produk dalam pembiayaan *murabahah* yang dibelinya sehingga tidak akan terjadi penambahan biaya yang tidak jelas. Faktor keterbukaan dan kejujuran sangat diperlukan dalam pembiayaan *murabahah*. Bank juga menjelaskan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya apabila pembelian dilakukan secara cicilan. Dalam hal ini sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000. Dimana dalam Fatwa DSN-MUI dijelaskan jika bank wajib semua hal terkait pembiayaan, seperti apabila pembiayaan dilaksanakan melalui cicilan.

b. Uang Muka

Dari hasil penelitian pada pelaksanaannya uang muka tidak dibayarkan ke pihak bank melainkan pembayaran uang muka dilakukan langsung ke *developer*. Dalam pelaksanaan uang muka Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus tidak menerima uang muka. Maka bank hanya membiayai harga rumah setelah dikurangi uang muka yang dibayarkan oleh nasabah ke *developer*. Uang muka

sebagai bukti bahwa nasabah serius atau tanda jadi atas keseriusan nasabah dalam pembiayaan. Namun penentuan uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pihak bank nasabah.

Pada Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang *murabahah* menjelaskan pada jual beli *murabahah*, bank di perbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka terlebih dahulu saat penandatanganan kesepakatan awal pemesanan. Uang muka sebagai pembayaran awal dan kekurangannya akan dibayar secara angsuran.

Dari praktinya uang muka pada Bank BSI KC A Yani 1 Kudus pembiayaan KPR sudah sesuai Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 karena penentuan uang muka sudah diberitahukan saat awal perjanjian berupa uang muka yang harus dibayar, dan hal tersebut merupakan kesepakatan antara nasabah dengan pihak bank. Di Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus merupakan bentuk pembiayaan yang berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli produk KPR dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut dengan jangka waktu yang disepakati, ditambah keuntungan yang disepakati.

Dari penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Riza Arsita Sari dan Irham Zaki di Bank Jatim Unit Usaha Syariah, hasil penelitiannya menunjukkan Bank Jatim unit Usaha Syariah juga meminta uang muka ke nasabah sebagai tanda keseriusan nasaba saat melaksanakan pembelian dan disepakati pada awal akad.⁴⁶

c. Jaminan dalam *Murabahah*

Dari hasil penelitian jaminan dalam *murabahah* sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus mengharuskan nasabah yang mengambil pembiayaan

⁴⁶ Riza Arsita Sari dan Irham Zaki, "*Kesesuaian Akad Murabahah Dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Jatim Unit Usaha Syariah*", Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, Vol 6 No. 6 (2019), diakses pada 16 November 2021.

murabahah disertai dengan jaminan. Hal ini dibolehkan dalam Fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000 tentang *murabahah*, dimana diterangkan di Fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 yaitu jaminan dalam *murabahah* di perbolehkan, supaya nasabah mempunyai keseriusan dengan pesannya dan bank bisa meminta nasabah agar menyediakan jaminan yang bisa dipegang.

Dalam penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita dari hasil penelitiannya di BSM KCP Padang Panjang, nasabah diwajibkan memberikan jaminan untuk pembiayaan yang diajukan dengan jaminan yang nilainya lebih tinggi dari pembiayaan yang diambil nasabah, hal ini dilakukan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.⁴⁷

d. Utang dalam *murabahah*

Dari hasil penelitian terkait dengan penyelesaian utang nasabah yang menjual kembali rumah dalam pembiayaan KPR sebelum masa angsuran selesai sudah sesuai pada Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000. Bank BSI tidak mempermasalahkan apabila nasabahnya ingin menjual asetnya sebelum masa angsuran selesai tapi dengan catatan nasabah harus tetap menyelesaikan angsurannya sampai selesai.

Pada Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang *murabahah* dijelaskan bahwa penyelesaian utang *murabahah* tidak ada kaitannya atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang dengan keuntungan atau kerugian tetap berkewajiban menyelesaikan pembiayaannya kepada bank. Dan jika nasabah menjual barangnya sebelum masa angsuran selesai, nasabah tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Apabila penjualan barang tersebut

⁴⁷ Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita, "Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah di Bank syariah Mandiri KCP Padang Panjang", Jurnal Ekonomi, Vol 4 No. 2 (2020), diakses pada 16 November 2021.

terjadi kerugian nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal.

Dari penelitian terdahulu ditemukan kesamaan dengan penelitian Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita di BSM Padang Panjang, apapun yang dilakukan nasabah terkait dengan barang yang dijadikan pembiayaan, nasabah tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya.⁴⁸

e. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

Dari hasil penelitian, apabila nasabah menunda kewajiban membayarnya akan dikenakan denda sesuai perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak di awal. Hal ini dilakukan supaya nasabah menunaikan kewajibannya sebagaimana mestinya. Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 dijelaskan bahwa nasabah yang memiliki kemampuan bayar tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Riza Arsita Sari dan Irham Zaki dalam penelitiannya di Bank Jatim Unit Usaha Syariah juga menunjukkan hal sama dalam penelitian di BSI KC A Yani 1 Kudus. Pengenaan denda dilakukan bagi nasabah yang layak mengangsur tetapi menunda pembiayaan dengan tersengaja agar nasabah disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Hal ini dilakukan Bank Jatim Unit Usaha Syariah karena pembiayaan KPR sering terjadi resiko penundaan pembayaran atau gagal bayar.⁴⁹

f. Bangkrut dalam *murabahah*

Dari hasil penelitian, jika nasabah mengalami kebangkrutan, maka Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus memberikan kelonggaran sampai nasabah mampu untuk mengangsur pembiayaan.

⁴⁸ Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita, "Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah di Bank syariah Mandiri KCP Padang Panjang", Jurnal Ekonomi, Vol 4 No. 2 (2020), diakses pada 16 November 2021.

⁴⁹ Riza Arsita Sari dan Irham Zaki, "Kesesuaian Akad Murabahah Dengan Pembiayaan kepemilikan Rumah Bank Jatim Unit Usaha Syariah", Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, Vol 6 No. 6 (2019), diakses pada 16 November 2021.

Pada Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 tentang *murabahah* hal ini sudah sesuai, dimana dijelaskan pada Fatwa DSN-MUI apabila nasabah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali atau dengan kesepakatan.

Penelitian terdahulu yang dilakukan Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita dalam penelitiannya BSM KCP Padang Panjang juga melakukan hal yang sama bagi nasabah yang menunda pembayarannya karena sesuatu hal yang tidak direncanakan ataupun bangkrut maka bank akan memberikan kelonggaran sampai nasabah sanggup membayar kembali angsurannya atau bank melakukan restruktur agar nasabah bisa membayar angsuran sesuai kesanggupannya.⁵⁰ Dalam penelitian lain yang dilakukan Riza Arsita Sari dan Irham Zaki dalam penelitiannya di Bank Jatim Unit Usaha Syariah apabila nasabah dalam kategori macet dan tidak ada itikad baik nasabah untuk melunasi angsurannya dengan waktu yang disepakati Bank Jatim Unit Usaha Syariah akan melakukan lelang dengan jaminan yang digunakan sebagai pembiayaan.⁵¹

⁵⁰ Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita, "*Kesesuaian Fatwa DSN-MUI No. 4 tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah di Bank syariah Mandiri KCP Padang Panjang*", Jurnal Ekonomi, Vol 4 No. 2 (2020), diakses pada 16 November 2021.

⁵¹ Riza Arsita Sari dan Irham Zaki, "*Kesesuaian Akad Murabahah Dengan Pembiayaan kepemilikan Rumah Bank Jatim Unit Usaha Syariah*", Jurnal Ekonomi Syariah Teori dan Terapan, Vol 6 No. 6 (2019), diakses pada 16 November 2021.

4. Analisis Kesesuaian Perlakuan Akad *Murabahah* Bank Syariah Indonesia berdasarkan PSAK 102 dan Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000
a. PSAK 102

Tabel 4. 2
PSAK 102

Indikator	Isi PSAK 102	Kesesuaian	Keterangan
Pengakuan dan Pengukuran			
Aset <i>Murabahah</i>	Pada saat perolehan aset <i>murabahah</i> diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.	Sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus mencatat aset yang didapat menjadi persediaan, dengan demikian pencatatan yang dilakukan BSI KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai PSAK 102.
	Untuk <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan pengukuran aset <i>murabahah</i> setelah perolehan dinilai sebesar biaya perolehan, jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke	Belum sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus tidak dilakukan penjumlahan beban dikarenakan pencatatan akan dilaksanakan sekali yaitu saat pencairan, sehingga pencatatannya belum sesuai dengan PSAK 102.

	nasabah, penurunan nilai diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.		
Diskon	Jika terjadi setelah akad <i>murabahah</i> dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli.	Sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus melaksanakan pencatatan diskon <i>murabahah</i> , pencatatan yang dilaksanakan sudah sesuai dengan PSAK 102.
Piutang <i>Murabahah</i>	Piutang diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pada periode laporan keuangan, piutang <i>murabahah</i> dinilai sebesar nilai bersih yang bisa direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.	Sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus dalam mencatat piutang <i>murabahah</i> dicatat sejumlah biaya perolehan aktiva <i>murabahah</i> yang akan ditambah keuntungan dengan persetujuan kedua belah pihak, serta saat awal pengadaan barang, bank mencatat persediaan menjadi transaksi. Pencatatan yang dilakukan sudah sesuai dengan PSAK 102.
Keuntungan	Keuntungan	Sesuai	Mengakui keuntungan

n <i>Murabaha</i> <i>h</i>	diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i> .		proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i> . Maka pencatatan yang telah dibuat sudah sesuai PSAK 102.
Denda	Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai dana kebajikan.	Sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus menerapkan denda jika nasabah lalai melaksanakan kewajibannya. Maka pencatatannya sudah sesuai pada PSAK 102.
Uang Muka	Bank akan mencatat transaksi pada akun kas, maka piutang <i>murabahah</i> nasabah akan berkurang sebesar transaksi yang diterima.	Belum Sesuai	Dalam hal uang muka BSI KC A Yani 1 Kudus tidak melakukan pencatatan pada penelitian ini belum sesuai PSAK 102.
Penyajian			
Piutang <i>Murabaha</i> <i>h</i>	Penyajian piutang <i>murabahah</i> seharusnya disajikan sebesar nilai	Sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus mencatat piutang <i>murabahah</i> sebesar nilai bersih dikurangi kerugian piutang. Pencatatan

	bersih yang bisa direalisasikan yaitu saldo piutang <i>murabahah</i> dikurangi penyisihan kerugian piutang.		yang dilaksanakan sudah sesuai dengan PSAK 102.
Margin <i>Murabahah</i> tanggungan	Margin <i>murabahah</i> tanggungan disajikan di neraca pada bagian aset dengan nama keuntungan <i>Murabahah</i> tanggungan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) piutang <i>murabahah</i> .	Sesuai	BSI KC A Yani 1 Kudus margin <i>murabahah</i> tanggungan dijadikan pengurang piutang <i>murabahah</i> . Dalam hal ini sudah sesuai dengan PSAK 102.
Beban <i>Murabahah</i>	Beban <i>murabahah</i> tanggungan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang <i>murabahah</i> .	Sesuai	Beban <i>murabahah</i> tanggungan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang <i>murabahah</i> , hal ini sudah sesuai dengan PSAK 102.
Pengungkapan			
Harga perolehan	Nilai tunai aset diperoleh	Sesuai	Bank BSI KC A Yani 1 Kudus

aset <i>murabaha</i> <i>h</i>	dari transaksi <i>murabahah</i>		mengungkapkan biaya terkait dengan proses pengajuan pembiayaan <i>murabahah</i> .
Janji pesanan dalam <i>murabaha</i> <i>h</i>	Pengungkapan yang diperlukan sesuai dengan PSAK 101 tentang penyajian Laporan Keuangan	Sesuai	Administrasi dan Pendapatan keuntungan <i>murabahah</i> tersaji pada Laporan Keuangan sesuai dengan PSAK 101.

b. Fatwa DSN-MUI Nomor 4 tahun 2000

Tabel 4. 3

Fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000

Indikator	Isi Fatwa	Kesesuaian	Keterangan
Uang Muka	Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.	Sesuai	Bank dibolehkan meminta nasabah membayar uang muka sebagai kesepakatan awal, dalam hal ini BSI KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai Fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000.

Jaminan	Jaminan dalam <i>murabahah</i> dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang bisa dipegang.	Sesuai	Praktik mengenai jaminan Bank BSI KC A Yani 1 Kudus sudah sesuai pada Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000, dimana setiap nasabah mengajukan pembiayaan <i>murabahah</i> harus menyerahkan/ disertai jaminan.
Utang dalam <i>murabahah</i>	Jika nasabah menjual kembali barang yang menjadi objek jual beli <i>murabahah</i> sebelum masa angsuran berakhir, nasabah tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya	Sesuai	Bank Syariah Indonesia KC A Yani 1 Kudus dalam hal ini sudah sesuai pada Fatwa DSN-MUI No. 4 Tahun 2000 dimana apabila nasabah menjual barangnya, jual beli <i>murabahah</i> tidak mempengaruhi angsuran pembiayaan.
Denda	Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan memunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah	Sesuai	Dalam hal ini BSI KC A Yani 1 Kudus memberlakukan denda ke nasabah apabila nasabah menunda angsuran.

	<p>menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.</p>		
--	---	--	--