

## PENERAPAN AKUNTANSI MURABAHAH PADA PT. BANK BCA SYARIAH SESUAI DENGAN PSAK 102

Eko Mujianto

Annisah Febriana

Email : [nanabustani@gmail.com](mailto:nanabustani@gmail.com)

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Urip Sumoharjo Surabaya

### Abstract.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian penerapan akuntansi murabahah pada Bank BCA Syariah terhadap Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi Murabahah. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik kepustakaan dan dokumentasi. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Metode analisis penelitian ini adalah metode Deskriptif kualitatif. Hasil analisis menunjukkan bahwa pembiayaan kredit dengan menerapkan akuntansi murabahah telah sesuai dengan Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102, dimana Bank BCA Syariah berlaku sebagai penjamin pembiayaan. Terdapat perbedaan antara bunga bank konvensional dan bagi hasil bank syariah. Bank konvensional menentukan bunga dibuat pada waktu perjanjian dengan asumsi harus selalu mendapatkan keuntungan, sedangkan bank syariah penentuan besarnya nilai rasio atau bagi hasil dibuat pada waktu akad yang berpedoman pada kemungkinan untung dan rugi.

**Keywords :** Bank Syariah, Akuntansi Murabahah, Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102

### PENDAHULUAN

Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, maksudnya adalah bank yang dalam operasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Falsafah dasar beroperasinya bank syariah yang menjwai seluruh hubungan transaksinya adalah efisiensi, keadilan, dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara sinergis untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin.

Penentuan harga bagi bank syariah didasarkan pada kesepakatan antara bank dengan nasabah penyimpan dana sesuai dengan jenis simpanan dan jangka waktunya, yang akan menentukan besar kecilnya porsi bagi hasil yang akan diterima penyimpan. Berikut ini prinsip-prinsip yang berlaku pada bank syariah.

1. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*).
2. Pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*).
3. Prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*).
4. Pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*). Pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Perbankan Syariah disebut juga perbankan Islam. Berdasarkan hukum Islam, perbankan Syariah tidak mengenal adanya “bunga pinjaman”. Bunga pinjaman dianggap riba dan berdosa. Di dalam perbankan syariah yang dilakukan adalah “system bagi hasil” atau nisbah yang proses nya sama-sama diketahui dan disetujui oleh bank dan pihak nasabah.

Mekanisme penghitungan bagi hasil menurut ekonomi Islam idealnya ada dua macam:

1. *Profit sharing* atau bagi hasil, di mana total pendapatan usaha dikurangi biaya operasional untuk mendapatkan profit alias keuntungan bersih. Atau
2. *Revenue sharing*, yaitu laba berdasarkan total pendapatan usaha sebelum dikurangi biaya operasional alias pendapatan kotornya.

Pada tahun 1988, pemerintah mengeluarkan Pakto 88 yang memperkenankan berdirinya bank-bank baru. Kemudian posisi perbankan syariah semakin pasti setelah disahkan UU perbankan no. 7 tahun 1992, dimana bank diberi kebebasan untuk menentukan jenis imbalan yang akan diambil dari nasabahnya baik bunga maupun keuntungan bagi hasil.

Jalan bagi operasional perbankan syariah di Indonesia semakin terbuka lebar setelah

diterbitkannya PP no. 72 tahun 1992 tentang bank bagi hasil. Dalam PP no. 72 tahun 1992 pasal 6 ditegaskan bahwa : “bank bagi hasil tidak boleh melakukan kegiatan usaha yang tidak berdasarkan prinsip bagi hasil (bunga) sebaliknya juga bank yang kegiatan usahanya tidak berdasarkan prinsip bagi hasil tidak diperkenankan melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil.

Pada tahun 1998, pemerintah mengesahkan UU no. 10 tahun 1998 tentang perbankan yang membuka siapa saja yang akan mendirikan bank syariah maupun yang ingin mengkonversi dari sistem konvensional menjadi sistem syariah. UU no. 10 ini sekaligus menghapus pasal 6 pada PP no. 72/1992 yang melarang dual sistem.

Dengan tegas pasal 6 UU no. 10/1998 membolehkan bank umum yang yang melakukan kegiatan secara konvensional dapat juga melakukan kegiatan usaha dengan berdasarkan prinsip syariah melalui :

- a. Pendirian kantor cabang atau di bawah kantor cabang baru, atau
- b. Pengubahan kantor cabang atau di bawah kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional menjadi kantor yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Hanya saja, selama 10 tahun (1992-2002) Bank syariah di Indonesia tidak memiliki PSAK secara khusus. Hingga PSAK no. 59 disahkan sebagai awal dari pengakuan dan eksistensi akuntansi syariah di Indonesia. PSAK ini berlaku hanya dalam tempo lima tahun. Selanjutnya PSAK no. 101-106 disahkan pada tanggal 27 Juni 2007, yang berlaku mulai 1 Januari 2008.

Diberlakukannya UU no. 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang terbit pada tanggal 16 Juli 2008, semakin memperjelas bahwa perbankan syariah di Indonesia semakin mempunyai landasan hukum dan peranan penting dalam perekonomian Indonesia.

Kini, Bank Syariah di Indonesia banyak diminati oleh masyarakat. Bahkan bank-bank konvensional banyak yang mendirikan institusi Syariah atau unit usaha Syariah sendiri. Hal ini dilakukan untuk menggaet lebih banyak nasabah yang tertarik dengan keunggulan bank Syariah. Bank konvensional di Indonesia membuka cabang Syariah dan atau konversi total ke system Syariah dilatarbelakangi oleh beberapa hal , diantaranya sebagai berikut:

- a. Sistem bagi hasil terbukti lebih tangguh dalam menghadapi goncangan krisis moneter.

- b. Secara sosiologis, mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim.
- c. Secara teologis, implementasi system Syariah merupakan realisasi komitmen seorang mukmin terhadap agama Islam.
- d. Secara bisnis pragmatis lebih menguntungkan, karena mayoritas penduduk Indonesia adalah muslim.

Dalam memenuhi kebutuhannya, seperti membeli rumah, properti, tanah, kendaraan bermotor, dan lain-lain secara kredit, nasabah akan lebih tepat jika memilih akad Murabahah di bank Syariah. Dikarenakan bank dan pembelinya sama-sama setuju dengan tambahan keuntungan yang didapat bank. Disamping itu, Pihak pembeli akan mencicil harga perolehan barang ditambah keuntungan yang telah disepakati ke bank dengan cicilan tetap hingga tenor pinjamannya habis.

Transaksi menggunakan akad Murabahah Adalah akad transaksi berdasarkan aktivitas jual beli barang dengan tambahan keuntungan untuk Bank Syariah yang disepakati kedua belah pihak. Misalnya bank membeli tanah dengan hargaRp 150 juta dan akan menjualnya lagi dengan hargaRp 180 juta kepada pembelinya. Baik bank dan pembelinya sama-sama setuju dengan tambahan keuntungan yang didapat bank yaituRp 30.000.000. Pihak pembeli akan mencicil seharga Rp 180 juta itu ke bank dengan cicilan tetap hingga tenor pinjamannya habis.

#### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan maka rumusan dari penelitian ini adalah, : “Apakah penerapan pembiayaan Murabahah di PT. Bank BCA Syariah KC Surabaya Sesuai PSAK 102?”

#### **KAJIAN PUSTAKA**

##### **Pengertian Bank Syariah**

Menurut Karmila (2011:42) Perbankan Syariah merupakan suatu system perbankan yang dikembangkan berdasarkan syariat (hukum) Islam. Sedangkan dalam Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 pasal 1, disebutkan Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip Syariah. Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah.

Dalam UU No.21 tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah mengemukakan pengertian perbankan syariah dan pengertian bank syariah.

Perbankan Syariah yaitu segala sesuatu yang menyangkut bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, mencakup kegiatan usaha, serta tata cara dan proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya.

Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya dengan didasarkan pada prinsip syariah dan menurut jenisnya bank syariah terdiri dari BUS (Bank Umum Syariah), UUS (Unit Usaha Syariah) dan BPRS (Bank Pembiayaan Rakyat Syariah),

Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa melalui lalu lintas pembayaran. Unit Usaha Syariah adalah Unit kerja dari kantor pusat Bank umum konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

Berikut daftar lengkap Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah yang beroperasi di Indonesia hingga November tahun 2016 (data diolah dari data OJK):

**Tabel 1**  
**Daftar Bank Umum Syariah**

1	PT. Bank Muamalat Indonesia
2	PT. Bank Syariah Mandiri
3	PT. Bank Mega Syariah
4	PT. Bank BRISyariah
5	PT. Bank Syariah Bukopin
6	PT. Bank BNI Syariah
7	PT. Bank Jabar Banten Syariah
8	PT. BCA Syariah
9	PT. Bank Victoria Syariah
10	PT. Maybank Syariah Indonesia
11	PT. Bank Panin Syariah
12	PT. Bank Tabungan Pensiunan Nasional Syariah
13	PT. Bank Aceh Syariah

**Sistem Operasional Bank Syariah**

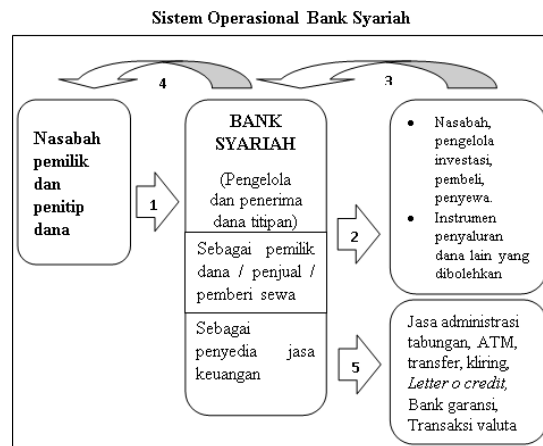
Sistem operasional Bank Syariah terdiri atas system penghimpunan, system penyaluran dana yang dihimpun, dan system penyediaan jasa keuangan. Jika dibandingkan antara system operasional Bank Syariah dengan Bank Konvensional, perbedaannya terletak pada mekanisme pemerolehan keuntungan pada pihak-pihak yang terlibat dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana Bank.

Mekanisme pemerolehan pendapatan pada Bank Konvensional menggunakan system bunga,

yaitu system yang menjanjikan pihak yang menyimpan uangnya atau yang menyalurkan dananya dengan persentase tertentu terhadap dana yang disimpan atau disalurkan. Pemerolehan pendapatan oleh penabung atas uang yang ditabungkan tidak memiliki kaitan dengan pendapatan yang diperoleh Bank dari mekanisme penyaluran dananya. Nasabah Bank Konvensional bisa langsung menghitung pendapatan yang akan diterimanya dari Bank pada saat dia menyimpan uangnya di Bank Konvensional. Sistem ini masuk dalam kategori riba dan dilarang dalam agama Islam.

Berbeda dengan Bank Konvensional, mekanisme pemerolehan keuntungan nasabah yang menyimpan / menyalurkan uangnya di Bank Syariah terkait erat dengan hasil pemerolehan pendapatan pada kegiatan penyaluran dana oleh Bank Syariah. Demikian halnya dengan pemerolehan pendapatan Bank dari kegiatan penyaluran dana kepada nasabah yang dibiayai. Gambar di bawah ini menggambarkan tentang system operasional Bank Syariah.

**Gambar 1**



Sumber: Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer

**Prinsip-Prinsip Bank Syariah**

Prinsip Syariah menurut UU Nomor 21 tahun 2008 adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang Syariah. Menurut Sri Nurhayati – Wasilah (2015:70) prinsip system keuangan Islam sebagaimana diatur melalui Al-Qur'an dan As-Sunnah adalah sebagai berikut:

1. Pelarangan riba. Riba didefinisikan sebagai "kelebihan" atas sesuatu akibat penjualan ataupun pinjaman. Riba telah

- dilarang tanpa adanya perbedaan pendapat diantara para ahli *fiqih*. Riba merupakan pelanggaran atas system keadilan social, persamaan, dan hak atas barang. Karena system riba ini hanya menguntungkan para pemberi pinjaman / pemilik harta, sedangkan pengusaha tidak diperlakukan sama. Padahal “untung” itu baru diketahui setelah berlalunya waktu bukan hasil penetapan di muka.
2. Pembagian resiko. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari pelarangan riba yang menetapkan hasil bagi pemberi modal di muka. Sedangkan melalui pembagian resiko maka pembagian hasil akan dilakukan di belakang yang besarnya tergantung dari hasil yang diperoleh. Hal ini juga membuat kedua belah pihak akan saling membantu untuk bersama-sama memperoleh laba, dan system ini lebih mencerminkan keadilan.
  3. Menganggap uang sebagai modal potensial. Dalam masyarakat industri dan perdagangan yang sedang berkembang sekarang ini (konvensional) fungsi uang tidak hanya sebagai alat tukar saja, tetapi juga sebagai komoditas (hajat hidup yang bersifat terbatas) dan sebagai modal potensial. Dalam fungsinya sebagai komoditas, uang dipandang dalam kedudukan yang sama dengan barang yang dijadikan sebagai objek transaksi untuk mendapatkan keuntungan (laba). Sedangkan fungsinya sebagai modal nyata (*capital*), uang dapat menghasilkan sesuatu (bersifat produktif) baik menghasilkan barang ataupun jasa. Oleh sebab itu, system keuangan Islam memandang uang boleh dianggap sebagai modal kalau digunakan bersamaan dengan sumber daya yang lain untuk memperoleh laba.
  4. Larangan melakukan kegiatan spekulatif. Hal ini sama dengan pelarangan untuk transaksi yang memiliki tingkat ketidakpastian yang sangat tinggi, judi, dan transaksi yang memiliki resiko yang sangat besar.
  5. Kesucian kontrak. Islam menilai perjanjian sebagai suatu yang tinggi nilainya, sehingga seluruh kewajiban dan pengungkapan yang terkait dengan kontrak harus dilakukan. Hal ini akan mengurangi resiko asimetri dan timbulnya *moral hazard*.

6. Aktivitas usaha harus sesuai Syariah. Seluruh kegiatan usaha tersebut haruslah merupakan kegiatan yang diperbolehkan menurut syariah. Dengan demikian, maka usaha seperti minuman keras, judi, peternakan babi yang haram juga tidak boleh dilakukan.

### **Pembiayaan *Murabahah***

Pembiayaan menurut UU Nomor 21 tahun 2008 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

1. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
2. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
3. Transaksi jual-beli dalam bentuk piutang *Murabahah, salam* dan *istishna'*
4. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk *qardh*
5. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Definisi dari berbagai macam pembiayaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. *Mudharabah*  
Menurut PSAK 105, pembiayaan *Mudharabah* dibagi menjadi 3 jenis:
  - a. *Mudharabah Muqayyadah*  
Adalah bentuk kerjasama antara pemilik dana dan pengelola dengan kondisi pengelola dikenakan pembatasan oleh pemilik dana dalam hal tempat, cara, dan / atau cara investasi.
  - b. *Mudharabah Muthlaqah*  
Adalah bentuk kerjasama antara pemilik dana dan pengelola tanpa adanya pembatasan oleh pemilik dana dalam hal tempat, cara, maupun objek investasi.
  - c. *Mudharabah Musytarakah*  
Adalah bentuk *Mudharabah* dimana pengelola dana menyertakan modal atau dananya dalam kerjasama investasi.
2. *Musyarakah*  
Menurut PSAK 106 *Musyarakah* didefinisikan sebagai akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dengan kondisi masing-masing pihak memberikan kontribusi

dana, dengan ketentuan bahwa keuntungan dibagi berdasarkan kesepakatan, sedangkan kerugian, dibagi berdasarkan porsi kontribusi dana.

- 3a *Ijarah*  
Adalah perjanjian (*akad*) yang memfasilitasi pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa / upah tanpa diikuti pemindahan kepemilikan barang.
- 3b *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*  
Adalah perjanjian (*akad*) yang memfasilitasi pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa / upah yang pada akhir masa sewa, penyewa diberi hak pilih untuk memiliki barang yang disewa dengan cara yang disepakati oleh kedua belah pihak.
- 4. *Murabahah*  
Menurut PSAK 102, *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.
- 5. *Salam*  
Menurut PSAK 103, *Salam* adalah perjanjian (*akad*) jual beli barang pesanan dengan pengiriman dikemudian hari oleh penjual dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli pada saat *akad* disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu.
- 6. *Istishna'*  
Menurut PSAK 104, *Istishna'* adalah *akad* jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati oleh pemesan dan penjual.

Salah satu bentuk pembiayaan adalah *Murabahah* ada juga yang menyebut *Ba'I Bitsaman Ajil* namun masyarakat umum lebih mengenalnya *Murabahah*. Menurut PSAK 102 *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Pengertian *Murabahah* menurut Karmila (2011:55) adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.

Perjanjian pembiayaan berupa transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Jadi, pembiayaan *Murabahah* di bank Syariah adalah Suatu bentuk transaksi yang dilakukan dimana bank membeli barang dari produsen dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak (Bank dan nasabah). Dan Bank memberitahukan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli (nasabah).

**Landasan Hukum *Murabahah***

Adapun landasan hukum Syariah tentang *Murabahah* yaitu :

- 1. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya:

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

- 2. Al-Qur'an Surat An-Nisa ayat 29

يَتَّيِبُهَا لِلَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya :

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

3. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ آخِلٍ فَاكْتُمُوهُ  
وَأَيُّكُمْ يَتَّبِعُكُمْ كِتَابِي وَلَا يَأْبُ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا  
عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْهُ وَلْيُمْلَأِ بِالَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا  
يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ سَفِيهًا أَوْ ضَوِيعًا أَوْ لَا  
يَسْتَلِيمُ أَنْ يُؤْمَلْ هُوَ فَلْيُمْلَأْ وَرِثَةُ يَأْتِيهِ وَالْمُدَّةُ وَالْمَشْهُدُ وَأَشْهِدُوا شَاهِدَيْنِ مِنْ  
رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ  
الشَّهَادَةِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ بِإِحْدَاهُمَا الْأَخْرَجَ وَلَا يَأْبُ  
الشَّهَادَةَ إِذَا مَا دُعُوا وَلَا تَضْمَنُوا أَنْ تَكْتُمُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلٍ ذَٰلِكُمْ أَفْسَسْتُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْرَبُ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِنَّمَا  
أَنْ تَكُونُوا تَجِدُونَ حَاضِرَةً تُدِيرُهَا بَيْنَكُمْ فَلْيَسَّ عَلَيْكُمْ جُنَاحَ آيَاتِكُمْ  
تَكْتُمُوهُمَا وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ وَلَا يُضَارُ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ  
وَإِنْ تَفْعَلُوا فَلَيْتَهُ قُسُوفٌ فِيكُمْ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ  
وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya:

”Hai orang-orang yang beriman! apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah dia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu meng’imlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah dia bertaqwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika orang yang berhutang itu lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi laki-laki diantara kamu. Jika tidak ada laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara yang kamu sukai dari para saksi yang ada, agar jika yang seorang lupa maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil di sisi Allah lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara

kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh hal itu suatu kefasikan kepada kamu. Dan bertaqwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah maha mengetahui segala sesuatu.

4. Hadits

Dari Suhaib ar-Rumi r.a berkata bahwa Rosululloh SAW bersabda “tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqorodhah (mudhorobah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual” (HR Ibnu Majjah).

5. Fatwa Dewan Syariah Nasional

- a. No. 4/ DSN-MUI IV/ 2000 tentang Murabahah
- b. No. 13/ DSN-MUI IX/ 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah
- c. No. 16/ DSN-MUI IX/ 2000 tentang Diskon dalam Murabahah
- d. No. 17/ DSN-MUI IX/ 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran
- e. No. 23/ DSN-MUI III/ 2002 tentang Potongan Pelunasan Murabahah.

Landasan-landasan di atas menyimpulkan bahwa : Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Jual beli itu harus dilakukan suka sama suka (tidak ada paksaan dari salah satu pihak) dan hendaklah dalam suatu transaksi hutang piutang diadakan saksi untuk menyaksikan transaksi tersebut.

**Karakteristik Pembiayaan Murabahah**

Karakteristik pembiayaan Murabahah berdasarkan PSAK 102 yaitu Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan maupun tanpa pesanan. Dalam Murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian setelah ada pesanan terlebih dahulu dari nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam Murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika asset Murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada

pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran Murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.

Akad Murabahah memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad Murabahah dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. Harga yang disepakati dalam Murabahah adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad Murabahah, maka diskon itu merupakan hak pembeli. Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain, meliputi:

- a. Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang;
- b. Diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang;
- c. Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.

Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad Murabahah disepakati diperlakukan Sesuai kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang Murabahah, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lainnya. Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang Murabahah, jika akad Murabahah disepakati. Jika akad Murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.

Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang Murabahah Sesuai yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat 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 yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.

Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang Murabahah jika pembeli:

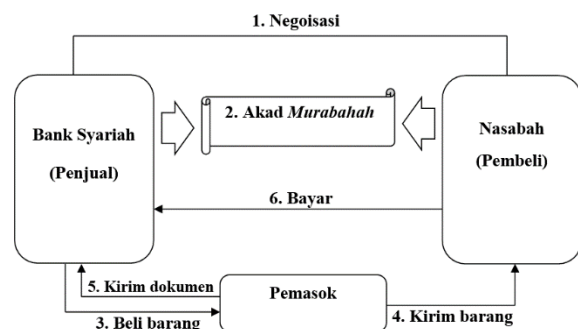
1. Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
2. Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.

Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang Murabahah yang belum dilunasi jika pembeli:

- a. Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau
- b. Mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- c. Meminta potongan dengan alasan yang dapat diterima oleh penjual.

**Gambar 2**

Skema Murabahah dengan pesanan



Sumber: Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktek Kontemporer halaman 163

Keterangan :

1. melakukan akad *Murabahah*
2. Penjual memesan dan membeli pada *supplier* / produsen
3. Barang diserahkan dari produsen
4. Barang diserahkan pada pembeli
5. Pembayaran dilakukan oleh pembeli

Atau bisa juga dilakukan dengan skema sebagai berikut:

**Pengakuan Dan Pengukuran Murabahah**

Berdasarkan PSAK 102 pengakuan dan pengukuran Murabahah yakni sebagai berikut:

**Akuntansi Untuk Penjual**

Pada saat perolehan, aset Murabahah diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan. Pengukuran aset Murabahah setelah perolehan adalah sebagai berikut:

1. Jika Murabahah pesanan mengikat, maka:
  - a. Dinilai sebesar biaya perolehan; dan
  - b. Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak, atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset:
2. Jika Murabahah tanpa pesanan atau Murabahah pesanan tidak mengikat, maka:
  - a. Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah; dan
  - b. Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian.

Diskon pembelian aset Murabahah diakui sebagai:

1. Pengurang biaya perolehan aset Murabahah, jika terjadi sebelum akad Murabahah;
2. Kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad Murabahah dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli;
3. Tambahan keuntungan Murabahah, jika terjadi setelah akad Murabahah dan sesuai akad menjadi hak penjual; atau
4. Pendapatan operasi lain, jika terjadi setelah akad Murabahah dan tidak diperjanjikan dalam akad.

Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon pembelian akan tereliminasi pada saat:

1. Dilakukan pembayaran kepada pembeli sebesar jumlah potongan setelah dikurangi dengan biaya pengembalian; atau
2. Dipindahkan sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau oleh penjual.

Pada saat akad Murabahah, piutang Murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset Murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang Murabahah dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.

Keuntungan Murabahah diakui:

1. Pada saat terjadinya penyerahan barang jika dilakukan secara tunai atau secara

tanggung yang tidak melebihi satu tahun; atau

2. Selama periode akad Sesuai tingkat risiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tanggung lebih dari satu tahun.

Metode-metode berikut ini digunakan, dan dipilih yang paling Sesuai karakteristik risiko dan upaya transaksi Murabahah-nya:

1. Keuntungan diakui saat penyerahan aset *Murabahah*. Metode ini terapan untuk Murabahah tanggung dimana risiko penagihan kas dari piutang Murabahah dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya relatif kecil.
2. Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang Murabahah. Metode ini terapan untuk transaksi *Murabahah* tanggung dimana risiko piutang tidak tertagih relatif besar dan/atau beban untuk mengelola dan menagih piutang tersebut relative besar juga.
3. Keuntungan diakui saat seluruh piutang *Murabahah* berhasil ditagih. Metode ini terapan untuk transaksi Murabahah tanggung dimana risiko piutang tidak tertagih dan beban pengelolaan piutang serta penagihannya cukup besar. Dalam praktek, metode ini jarang dipakai, karena transaksi Murabahah tanggung mungkin tidak terjadi bila tidak ada kepastian yang memadai akan penagihan kasnya.

Potongan pelunasan piutang Murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati diakui sebagai pengurang keuntungan Murabahah.

Pemberian potongan pelunasan piutang Murabahah dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu metode berikut:

- a. Diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang Murabahah dan keuntungan Murabahah; atau
- b. Diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.

Potongan angsuran Murabahah diakui sebagai berikut:

- a. Jika disebabkan oleh pembeli yang membayar secara tepat waktu, maka diakui sebagai pengurang keuntungan *Murabahah*;



- b. Jika disebabkan oleh penurunan kemampuan pembayaran pembeli, maka diakui sebagai beban.

Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya Sesuai akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebajikan. Pengakuan dan pengukuran uang muka adalah sebagai berikut:

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

#### **Akuntansi Untuk Pembeli Akhir**

Hutang yang timbul dari transaksi Murabahah tangguh diakui sebagai hutang Murabahah sebesar harga beli yang disepakati (jumlah yang wajib dibayarkan). Aset yang diperoleh melalui transaksi Murabahah diakui sebesar biaya perolehan Murabahah tunai. Selisih antara harga beli yang disepakati dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban Murabahah tangguh.

Beban Murabahah tangguh diamortisasi secara proporsional dengan porsi hutang Murabahah. Diskon pembelian yang diterima setelah akad Murabahah, potongan pelunasan dan potongan hutang Murabahah diakui sebagai pengurang beban Murabahah tangguh. Denda yang dikenakan akibat kelalaian dalam melakukan kewajiban Sesuai akad diakui sebagai kerugian. Potongan uang muka akibat pembeli akhir batal membeli barang diakui sebagai kerugian.

#### **Syarat Murabahah**

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah. Bank harus memberitahu secara jujur berkaitan dengan harga pokok pembiayaan dan harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- b. Kontrak pertama harus sah Sesuai rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba. Transaksi yang dilandaskan dengan hukum Islam merupakan syarat utama dalam pembiayaan diperbankan syari'ah. Usaha

yang halal merupakan satu satunya transaksi yang dilakukan bank Islam.

- d. Penjual harus menjelaskan pada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesuai pembelian. Maka bank harus menjelaskan kualitas barang yang akan diperjual belikan, baik dari segi fisik dan kelayakan nilai suatu barang agar mendapat kepuasan pembelian yang dilakukan oleh nasabah.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Jual beli secara Murabahah diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki oleh penjual, sistem yang digunakan adalah Murabahah kepada pemesan pembelian. Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan pembeli yang memesannya.

Bank- bank Islam umumnya mengadopsi Murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar pada saat itu. Murabahah, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan Islam, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu terkait dan kesepakatan atas labanya (mark up).

Dengan demikian, ciri-ciri mendasar yang dapat disimpulkan pada kontrak Murabahah (jual beli dengan pembayaran tunda) ini adalah sebagai berikut :

- a. Pihak pembeli harus memiliki pengetahuan tentang harga awal dari barang yang dijual pihak bank, biaya-biaya terkait dengannya dan batas laba (mark-up) yang ditetapkan dalam bentuk

- prosentase dari total harga plus biaya-biayaanya.
- b. Obyek yang diperjualbelikan adalah berupa barang atau komoditas dan harus dibayar dengan uang. Obyek yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh pihak penjual atau wakilnya dan dapat diserahkan secara langsung.
  - c. Pembayaran yang dilakukan oleh pihak pembeli dapat ditangguhkan (angsuran)

**PEMBAHASAN**

**KPR iB di Bank BCA Syariah KC Surabaya**

Pembiayaan KPR iB adalah pembiayaan berdasarkan prinsip Murabahah dimana BCA Syariah membiayai pembelian rumah/apartemen yang diperlukan oleh Nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan margin keuntungan bank yang disepakati. Manfaat yang bisa didapat oleh nasabah dalam transaksi KPR iB dengan akad Murabahah adalah sebagai berikut:

- a. BCA Syariah membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal / apartemen
- b. Pengembalian pembiayaan secara angsuran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan
- c. Nasabah dapat memilih jangka waktu pembiayaan dimana jangka waktu maksimal adalah 20 tahun atau 2 tahun sebelum jatuh tempo HGB
- d. Kemudahan dalam pembayaran angsuran karena adanya fasilitas autodebet dari Tahapan iB

Bank BCA Syariah KC Surabaya menganut pembiayaan murabahah bil wakalah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000,

yaitu jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Selalu terjadi akad wakalah dulu sebelum akad murabahah karena akad wakalah akan gugur setelah terjadi akad murabahah. Transaksi tersebut bisa diilustrasikan oleh gambar berikut:

**Gambar 3**



Sumber:  
<http://adenazkey17.blogspot.co.id/2010/11/murabahah-dalam-perbankan.html>

**Penjelasan:**

1. Nasabah mendatangi Bank BCA Syariah mengajukan permohonan, negosiasi, dan pemenuhan persyaratan KPR iB (Rumah baru, second, ataupun renovasi)
2. Bank BCA Syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli objek *Murabahah* atas nama Bank dengan terlebih dulu melakukan konfirmasi kepada *developer* atau penjual.
3. Selanjutnya, nasabah melakukan akad jual beli *Murabahah*.
4. Nasabah menerima barang beserta dokumennya.
5. Nasabah memberikan dokumen (kwitansi DP, Kwitansi lunas). Dan sebagai jaminan, nasabah juga menyerahkan jaminan berupa SHM, PBB, dan IMB. Serta nasabah wajib membayar cicilan kepada bank sesuai perjanjian.

**Persyaratan Umum Calon Nasabah**

Terdapat beberapa persyaratan bagi calon nasabah yang ingin mengajukan permohonan KPR iB di Bank BCA Syariah. Persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Cakap hukum
2. Warga Negara Indonesia (WNI)
3. Memiliki kemampuan dan kemauan untuk melunasi pembiayaan yang diberikan
4. Tidak dalam keadaan pailit
5. Usia (calon) nasabah minimal 21 tahun dan saat pembiayaan berakhir tidak boleh

- lebih dari 55 tahun untuk karyawan, dan 60 tahun untuk wiraswasta/profesi
6. Untuk karyawan memiliki pengalaman kerja minimal 2 tahun di perusahaan yang sama atau termasuk 1 perusahaan sebelumnya (jika pernah bekerja) sedangkan untuk wiraswasta/ professional memiliki pengalaman 2 tahun di bidang yang sama.

#### **Analisis Umum Penerimaan Calon Nasabah**

Permohonan pembiayaan dan syarat-syarat KPR iB diajukan ke Bank BCA Syariah KC Surabaya lalu tim pembiayaan KPR memverifikasi kelengkapan berkas syarat-syarat KPR setelah berkas dinilai telah lengkap maka pihak bank meninjau ke lapangan (On The Spot) atau melihat langsung rumah yang akan dibeli, memverifikasi calon nasabah apakah berkas yang diberikan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dari calon nasabah. Analisis yang digunakan oleh Bank BCA Syariah adalah analisis 5C yaitu:

1. *Character.*  
Character adalah keadaan watak/sifat dari calon penerima pembiayaan, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Untuk mengetahui karakter calon penerima pembiayaan maka dilakukan wawancara dari jawaban pertanyaan pertanyaan yang diajukan dapat diketahui karakter calon penerima pembiayaan. Bank BCA Syariah KC Surabaya juga mencari informasi Bank Indonesia tentang calon penerima pembiayaan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai hutang di bank lain dan apakah calon penerima pembiayaan mempunyai kredit macet.
2. *Capital.*  
Capital merupakan modal atau penghasilan yang dimiliki ataupun yang diterima oleh calon penerima pembiayaan. Untuk menghitung penghasilan minimal dari calon penerima pembiayaan agar dapat diterima pembiayaannya maka cicilan kredit kepemilikan rumah (KPR) haruslah minimal 40% dari penghasilannya. Misalkan cicilan kredit kepemilikan rumah (KPR) sebesar Rp.3.520.000,00 maka penghasilan minimalnya adalah Rp.8.800.000,00. Jika penghasilan calon

- penerima dibawah Rp.8.800.000,00. maka permohonan pembiayaan akan ditolak.
3. *Capacity*  
Capacity merupakan kapasitas calon penerima pembiayaan (pengusaha) dalam mengelola modal untuk mendapatkan laba dalam memenuhi kewajibannya. Bagi calon penerima pembiayaan yang bekerja pada perusahaan maka perusahaan dan jabatan tempat bekerja juga menentukan dalam penerimaan permohonan pembiayaan.
  4. *Collateral.*  
Setiap pemberian pembiayaan harus disertai dengan jaminan fisik yang jumlah dan nilainya harus dapat menjamin besarnya pembiayaan yang disetujui. Jaminan pembiayaan harus benar-benar dapat dikuasai serta diyakini kebenaran status pemiliknya. Sehingga, bila di kemudian hari nasabah tidak mampu membayar kewajibannya, maka jaminan ini dapat dijadikan sebagai alat pengamanan atas pembiayaan yang diberikan.
  5. *Condition of Economy.*  
*Condition of Economy* merupakan situasi kondisi politik, sosial, ekonomi dan budaya yang mempengaruhi keadaan perekonomian yang kemungkinan pada suatu saat mempengaruhi kelancaran perusahaan atau tempat calon penerimaan pembiayaan bekerja.

Hal-hal yang sangat diperhatikan dalam analisis 5 C adalah karakter bila calon penerima pembiayaan dianggap memiliki karakter yang buruk walaupun memiliki penghasilan yang cukup maka permohonan pembiayaan akan di tolak. Jika jaminan yang besar tidak diikuti dengan kemampuan untuk membayar angsuran maka permohonan pembiayaan juga akan ditolak.

Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah memberikan keputusan, menerima atau menolak pembiayaan tersebut. Bila telah dianggap layak menerima pembiayaan, maka persetujuan pembiayaan diberikan Oleh Pemasaran Cabang, yang dituangkan dalam Nota Analisa Pembiayaan (NAP).

Selanjutnya Nota Analisa Pembiayaan (NAP) akan diajukan oleh Pemasaran Cabang kepada Pimpinan Cabang untuk meminta persetujuan

pembiayaan. Jika Pimpinan Cabang menyetujui pembiayaan tersebut maka akan dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang telah dibuat oleh Administrasi Pembiayaan.

Setelah itu, nasabah dimohon untuk menandatangani surat instruksi auto pendebitan kepada developer atau penjual. Yaitu, setelah Bank mentransfer kepada nasabah senilai pembiayaan, kemudian secara otomatis dana tersebut di debitkan ke rekening developer atau penjual. Hal ini dilakukan agar dana tersebut tidak disalah gunakan oleh nasabah.

**Penerapan Akuntansi Murabahah Terhadap KPR iB di Bank BCA Syariah KC Surabaya**

Bank BCA Syariah menggunakan PSAK sebagai acuan akuntansi untuk transaksi syariah, salah satunya PSAK No.102 tentang Akuntansi Murabahah. PSAK syariah ini sebagai penyempurnaan ketentuan menggantikan PSAK No.59 yang digunakan sebelumnya.

Pemberian pembiayaan ini Bank BCA Syariah KC Surabaya mengenakan biaya yang langsung dibayar oleh nasabah ketika akad berlangsung. Adapun biaya-biaya antara lain: 1) Biaya administrasi sebesar 1% dari pembiayaan 2) Biaya asuransi jiwa dan asuransi kebakaran yang besarnya tergantung usia nasabah (Opsional) 3) Bea Balik Nama (BBN), dan 4) Biaya pengikatan. Bank BCA Syariah KC Surabaya akan meminta jaminan berupa Surat Hak Milik (SHM) dari rumah yang dibeli.

Untuk lebih jelasnya bagaimana bagaimana pengakuan dan pengukuran transaksi KPR pada Bank BCA Syariah KC Surabaya, dapat dilihat dari contoh perhitungan berikut:

Akad	: KPR iB Murabahah
Tujuan Pembelian	: Pembelian Rumah Second
Harga Beli	: Rp 705.000.000,00
Margin	: Rp. 379.814.203,57
Harga Jual Awal	: Rp. 1.084.814.203,57
Uang Muka	: Rp 455.000.000,00
Harga Jual Setelah Uang Muka	: Rp. 629.814.203,57
Pembiayaan Bank	: Rp. 250.000.000,00
Angsuran Per Bulan	: Rp. 3.498.967,79
Biaya Administrasi	: Rp. 2.500.000,00
Biaya Administrasi Penagihan	: Rp. 150/100.000 per hari

Pada tanggal 19 Agustus 2013, Gadis (Nama disamarkan atas permintaan dari Bank) mengajukan permohonan pembiayaan untuk pembelian sebuah rumah dengan harga Rp.705.000.000,00 dimana Gadis membayar uang muka sebesar Rp. 455.000.000,00 kepada developer, setelah bank melakukan penilaian

terhadap permohonan tersebut Gadis memiliki kesanggupan mengangsur selama 15 tahun (180 bulan). Bank melakukan kesepakatan dengan mengambil margin keuntungan Rp. Rp. 379.814.203,57/15 Tahun. Maka penyelesaiannya sebagai berikut :

Harga rumah	=	Rp.
705.000.000,00		
Uang muka	=	(Rp.
455.000.000,00)		
Pembiayaan Bank	=	Rp.
250.000.000,00		
	=	10,1283% per

Tahun.  
 Persentase Margin Tahun Margin yang disepakati / Jangka waktu per Tahun

$$\frac{\text{Margin yang disepakati} / \text{Jangka waktu pembayaran (tahun)}}{\text{Nilai pembiayaan bank} \times 100\% - \text{Pembiayaan} \times \text{margin} \times \text{jangka waktu} + \text{Pembiayaan}} = \text{Jangka Waktu}$$

Jadi, diperoleh angsuran per tahun sebesar Rp. 41.987.613,571333

$$\begin{aligned} \text{Angsuran per bulan} &= \frac{41.987.613,571333}{12} \\ &= 3.498.967,797611083 \end{aligned}$$

Jadi, diperoleh angsuran per bulan sebesar Rp.3.498.967,79,00.Maka Bank BCA Syariah KC Surabaya menjurnal sebagai berikut :

**Saat perolehan aset Murabahah**

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

Aset murabahah	Rp. 705.000.000,00
Hutang pembelian aset Murabahah	Rp. 705.000.000,00

**Penerimaan uang muka dari nasabah**

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

Kas	Rp 455.000.000,00
Hutang uang muka	Rp 455.000.000,00

Pencatatan uang muka yang diterima dari nasabah tersebut telah sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 30 (a), yaitu uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima.

**Saat penjualan rumah**

Pada saat terjadi akad murabahah dan aset murabahah jadi dibeli, maka akan dicatat sebagai berikut:

Piutang Murabahah	Rp. 1.084.814.203,57
Aset Murabahah	Rp. 705.000.000,00
Margin Murabahah Tangguhan	Rp. 379.814.203,57
Hutang uang muka	Rp 455.000.000,00
Piutang murabahah	Rp 455.000.000,00

Pencatatan akad murabahah tersebut sesuai dengan PSAK No.102 paragraf 22 yaitu pada saat akad murabahah, piutang murabahah diakui sebesar biaya perolehan aset murabahah ditambah keuntungan yang disepakati. Ketika aset jadi dibeli, bank akan mencatat uang muka sebagai tanda jadi sebesar yang dibayarkan, biasanya telah ditentukan besarnya oleh developer. Pencatatan ini sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 30 (b), yaitu jika barang dibeli oleh pembeli, maka uang muka diakui sebagai pembayaran piutang (merupakan bagian pokok).

**Saat menerima pendapatan administrasi**

Kas	Rp. 2.500.000,00
Pendapatan administrasi	Rp. 2.500.000,00

**Saat pembayaran bank kepada developer**

Utang pembelian Murabahah	Rp. 250.000.000,00
Kas	Rp. 250.000.000,00

**Saat menerima angsuran dari Gadis**

Rekening Gadis / Kas	Rp. 3.498.967,79
Piutang murabahah	Rp. 3.498.967,79
Margin Murabahah Tangguhan	Rp. 2.110.078,908
Keuntungan Murabahah	Rp. 2.110.078,908

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

**Tabel 2**  
**Jadwal Angsuran untuk Pembiayaan KPR iB Sdri Gadis**

No	Tanggal	Sisa Hutang	Total Angsuran
1	23-11-2013	Rp. 626.315.235,78	Rp. 3.498.967,79
2	23-12-2013	Rp. 622.816.267,99	Rp. 3.498.967,79
3	23-01-2014	Rp. 619.317.300,20	Rp. 3.498.967,79
4	23-02-2014	Rp. 615.818.332,41	Rp. 3.498.967,79
5	23-03-2014	Rp. 612.319.364,62	Rp. 3.498.967,79
6	23-04-2014	Rp. 608.820.396,83	Rp. 3.498.967,79
7	23-05-2014	Rp. 605.321.429,04	Rp. 3.498.967,79
8	23-06-2014	Rp. 601.822.461,25	Rp. 3.498.967,79
9	23-07-2014	Rp. 598.323.493,46	Rp. 3.498.967,79
10	23-08-2014	Rp. 594.824.525,67	Rp. 3.498.967,79
11	23-09-2014	Rp. 591.325.557,88	Rp. 3.498.967,79
12	23-10-2014	Rp. 587.826.590,09	Rp. 3.498.967,79
13	23-11-2014	Rp. 584.327.622,30	Rp. 3.498.967,79
14	23-12-2014	Rp. 580.828.654,51	Rp. 3.498.967,79
15	23-01-2015	Rp. 577.329.686,72	Rp. 3.498.967,79
16	23-02-2015	Rp. 573.830.718,93	Rp. 3.498.967,79
17	23-03-2015	Rp. 570.331.751,14	Rp. 3.498.967,79
18	23-04-2015	Rp. 566.832.783,35	Rp. 3.498.967,79
19	23-05-2015	Rp. 563.333.815,56	Rp. 3.498.967,79
20	23-06-2015	Rp. 559.834.847,77	Rp. 3.498.967,79
21	23-07-2015	Rp. 556.335.879,98	Rp. 3.498.967,79
22	23-08-2015	Rp. 552.836.912,19	Rp. 3.498.967,79
23	23-09-2015	Rp. 549.337.944,40	Rp. 3.498.967,79
24	23-10-2015	Rp. 545.838.976,61	Rp. 3.498.967,79
25	23-11-2015	Rp. 542.340.008,82	Rp. 3.498.967,79
26	23-12-2015	Rp. 538.841.041,03	Rp. 3.498.967,79
27	23-01-2016	Rp. 535.342.073,24	Rp. 3.498.967,79
28	23-02-2016	Rp. 531.843.105,45	Rp. 3.498.967,79
29	23-03-2016	Rp. 528.344.137,66	Rp. 3.498.967,79
30	23-04-2016	Rp. 524.845.169,87	Rp. 3.498.967,79
31	23-05-2016	Rp. 521.346.202,08	Rp. 3.498.967,79
32	23-06-2016	Rp. 517.847.234,29	Rp. 3.498.967,79
33	23-07-2016	Rp. 514.348.266,50	Rp. 3.498.967,79
34	23-08-2016	Rp. 510.849.298,71	Rp. 3.498.967,79
35	23-09-2016	Rp. 507.350.330,92	Rp. 3.498.967,79

36	23-10-2016	Rp. 503.851.363,13	Rp. 3.498.967,79
37	23-11-2016	Rp. 500.352.395,34	Rp. 3.498.967,79
38	23-12-2016	Rp. 496.853.427,55	Rp. 3.498.967,79
39	23-01-2017	Rp. 493.354.459,76	Rp. 3.498.967,79
40	23-02-2017	Rp. 489.855.491,97	Rp. 3.498.967,79
41-178			Rp. 3.498.967,79
179	23-09-2028	Rp. 3498.967,79	Rp. 3.498.967,79
180	23-10-2028	Rp. 0	Rp. 3.498.967,79

<http://www.bcasyariah.co.id/>  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Perbankan\\_syariah](https://id.wikipedia.org/wiki/Perbankan_syariah)

Sumber: PT. Bank BCA Syariah KC Surabaya

## KESIMPULAN

Secara keseluruhan, transaksi dengan menggunakan akad Murabahah di Bank BCA Syariah KC Surabaya sesuai dengan PSAK No 102 dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Oleh karena itu, hendaknya bank mempertahankannya agar kedepannya menjadi lebih baik lagi.

Dalam transaksi murabahah sebaiknya pihak nasabah harus mengetahui harga barang dalam pasaran yang beredar. Keterbukaan mengenai harga pertama membeli barang dari produsen dan melakukan penjualan kembali ke nasabah dengan harga pokok ditambah sejumlah keuntungan dan mengambil keuntungan juga dengan akad suka sama suka tanpa ada pihak merasa dibohongi atau merasa termanipulasi harga. Demikian saran ini ditulis dengan harapan semoga bermanfaat

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qur'an dan Al-Hadits  
 Karmila, 2011. Jenis dan operasional bank. PT. Intan sejati, Klaten  
 Irma Sari, 2013. Lembaga keuangan edisi ke 2. PT. Intan sejati, Klaten.  
 Ikatan akuntan Indonesia, 2008. Standar Akuntansi keuangan. Salemba empat, Jakarta.  
<http://www.landasanteori.com/2015/07/pengertian-murabahah-rukun-dan-syarat.html>  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian\\_kualitatif](https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian_kualitatif)  
<http://pengertian-pengertian-info.blogspot.co.id/2016/03/pengertian-dan-macam-macam-wawancara.html>  
<http://dapurilmiah.blogspot.co.id/2014/06/analisis-data-kualitatif.html>  
<http://rinaldoadi.blogspot.co.id/2014/12/tahapan-tahapan-penelitian-kualitatif.html>