



**PERLAKUAN AKUNTANSI *MURABAHAH*  
DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH  
DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA  
BANK SYARIAH INDONESIA  
CABANG MEDAN PADANG BULAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains  
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:  
**ELISYA AZMELIA**  
1925100526

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2021**



FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ELISYA AZMELIA  
NPM : 1925100526  
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI  
JENJANG : S1 (STRATA SATU)  
JUDUL SKRIPSI : PERLAKUAN AKUNTANSI *MURABAHAH*  
DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH  
DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA BANK  
SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN  
PADANG BULAN

KETUA PROGRAM STUDI

(Dr. Oktarini Khamilah Siregar, SE., M.Si)

PEMBIMBING I

(Anggi Pristama Nasution, SE., M.Si)

MEDAN, JANUARI 2022



(Dr. Gany Medalia, SH., M.Kn)

PEMBIMBING II

(Vina Arnita SE., M.Si)



**FAKULTAS SOSIALSAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN**

SKRIPSI DITERIMA DAN DISETUJUI OLEH PANITIA UJIAN SARJANA  
PROGRAM STUDI AKUNTANSI FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

**PERSETUJUAN UJIAN**

NAMA : ELISYA AZMELIA  
NPM : 1925100526  
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI  
JENJANG : S1 (STRATA SATU)  
JUDUL SKRIPSI : PERLAKUAN AKUNTANSI *MURABAIHAH*  
DALAM PEMBLAYAAN KPR SYARIAH  
DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA BANK  
SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN  
PADANG BULAN



(Dr. Oklaria Khamilah Singar, SE., M.Si)

MEDAN, / JANUARI 2022  
PENGUJI I

(Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si)

PENGUJI II

(Vina Armita, SE., M.Si)

PENGUJI III

(Yunita Sari Rioni, SE., M.Si)

PENGUJI IV

(Puja Rizzy Ramadhan, SE., M.Si)

## SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Elisya Azmelia  
Npm : 1925100526  
Fakultas/Program Studi : Akuntansi  
Judul Skripsi : PERLAKUAN AKUNTANSI  
MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN  
KPR SYARIAH DITINJAU DARI PSAK  
NO.102 PADA BANK SYARIAH  
INDONESIA CABANG MEDAN  
PADANG BULAN

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan hasil karya orang lain (plagiat);
2. Memberikan izin hak bebas Royalti Non-Eksklusif kepada Unpab untuk menyimpan, mengalih-media/informasi, mengelola, mendistribusikan, dan mempublikasikan karya skripsinya melalui internet atau media lain bagi kepentingan akademis.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh tanggungjawab dan saya bersedia menerima konsekuensi apa pun sesuai dengan aturan yang berlaku apabila dikemudian bahwa pernyataan ini tidak benar.

Medan, Januari 2022



Elisya Azmelia  
1925100526

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : ELISYA AZMELIA  
Tempat / Tanggal Lahir : Medan / 15-01-1997  
NPM : 1925100526  
Fakultas : Sosial Sains  
Program Studi : Akuntansi  
Alamat : JL. SM. RAJA KM. 7,5

Dengan ini mengajukan permohonan untuk mengikuti ujian sarjana lengkap pada Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi.

Sehubungan dengan hal ini tersebut, maka saya tidak akan lagi ujian perbaikan nilai dimasa yang akan datang.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya, untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, 17 Februari 2022

Yang membuat pernyataan

  
ELISYA AZMELIA



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

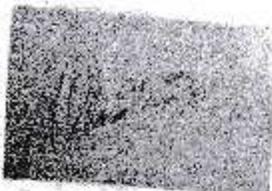
Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : AUGGI PERTAMA NASUTION, SE., M.Si  
 Dosen Pembimbing II : VINA ARNITA, SE., M.Si  
 Nama Mahasiswa : ELISYA AZMELIA  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1925100526  
 Jenjang Pendidikan : ~~Strata - 1 (Satu)~~  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : PELAKUAN AKUNTANSI MUABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DITINJAU DARI PERKAW 102 PADA BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN PADANG BULAN

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
10 Juni 2021	Menambahkan teori tambahan Revisi Bab 1 Merubah pendekatan penelitian		
23 Juni 2021	- Identifikasi - Susun Alur - Profensi operasi Verabel		
2 Juli 2021	- Revisi Definisi Variabel - Tambahkan alur Teknik Analisa - Rubah Skema kerangka konseptual		
23/7/21 23/7/2021	Acc Seminar Proposal Acc Sem Proposal		

Medan, 10 Juni 2021  
 Diketahui/Disetujui oleh :  
 Dekan,



Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn



Vina Arita  
PB 11 23/7/21



Handwritten notes and signatures in the top right corner, including 'Ace', 'Sana', 'PB 11', 'Ang', and '23/7/21'.

**PERLAKUAN AKUNTANSI MURABAHAH  
DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH  
DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA  
BANK SYARIAH INDONESIA  
CABANG MEDAN PADANG BULAN**

**PROPOSAL**

Oleh:

**ELISYA AZMELIA**

1925100526

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2021**

Ace sidang  
seperangkat  
PB II

13/12/21



Ace Sidang Syah  
YB I

13/12/21  
A. 17/11

**PERLAKUAN AKUNTANSI MURABAHAH  
DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH  
DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA  
BANK SYARIAH INDONESIA  
CABANG MEDAN PADANG BULAN**

**SKRIPSI**

Dijadikan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains  
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:  
**ELISYA AZMELIA**  
1925100526

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2021**

Acc dititil luy  
10/2/2021  
19/11/2021 AMI M. SE, MPA

Ace just  
rayy  
10/2/2021  
Ary PBP



**PERLAKUAN AKUNTANSI MURABAHAH  
DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH  
DITINJAU DARI PSAK NO.102 PADA  
BANK SYARIAH INDONESIA  
CABANG MEDAN PADANG BULAN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Ujian Memperoleh  
Gelar Sarjana Ekonomi Pada Fakultas Sosial Sains  
Universitas Pembangunan Panca Budi

Oleh:  
**ELISYA AZMELIA**  
1925100526

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
FAKULTAS SOSIAL SAINS  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
MEDAN  
2021**



# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

## FAKULTAS SOSIAL SAINS

Fakultas Ekonomi UNPAB, Jl. Jerid. Gatot Subroto Km, 4,5 Medan Fax. 061-8458077 PO. BOX : 1099 MEDAN

PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
 PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
 PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
 PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
 PROGRAM STUDI PERPAJAKAN

(TERAKREDITASI)  
 (TERAKREDITASI)  
 (TERAKREDITASI)  
 (TERAKREDITASI)  
 (TERAKREDITASI)

### PERMOHONAN JUDUL TESIS / SKRIPSI / TUGAS AKHIR\*

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama Lengkap

Tempat/Tgl. Lahir

Alamat Pokok Mahasiswa

Program Studi

Konsentrasi

Jumlah Kredit yang telah dicapai

Nomor Hp

yang ini mengajukan judul sesuai bidang ilmu sebagai berikut :

: ELISYA AZMELIA  
 : BELAWAN / 15 Januari 1997  
 : 1925100526  
 : Akuntansi  
 : Akuntansi Sektor Bisnis  
 : 144 SKS, IPK 3,67  
 : 08192189720

	Judul
1.	Perilaku Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

atau : Diani Oleh Dosen Jika Ada Perubahan Judul

Yang Tidak Perlu



Rektor I.

*(Signature)*

( Cahyo Pramono, S.E., M.M. )

Medan, 09 Juni 2021

Pemohon,

*(Signature)*

( Elisya Azmelia )

Tanggal : .....

Ditandatangani oleh Dekan

*(Signature)*

( Dr. Onny Medaling, SE., M. Si )

Tanggal : 26 Juni 2021

Ditandatangani oleh Ka. Prodi Akuntansi

*(Signature)*

( Dr. Rakhina br. Purba, SE., M. Si., Ak., CA. )

Tanggal : 10 Juni 2021

Ditetujui oleh Dosen Pembimbing I :

*(Signature)*

( Anssi Prayana Hasution, SE., M. Si )

Tanggal : 12 Juni 2021

Ditetujui oleh Dosen Pembimbing II :

*(Signature)*

( Vina Arista, SE., M. Si )

Hal : Permohonan Meja Hijau

Medan, 16 Februari 2022  
 Kepada YU : Bapak/Ibu Dekan  
 Fakultas SOSIAL SAINS  
 UNPAB Medan  
 Di -  
 Tempat

Dengan hormat, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ELISYA AZMELIA  
 Tempat/Tgl. Lahir : Medan / 15 Januari 1997  
 Nama Orang Tua : RIDWAN  
 N. P. M : 1925100526  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Program Studi : Akuntansi  
 No. HP : 08192189720  
 Alamat : Jalan SM Raja KM 7,5 Medan

Datang bermohon kepada Bapak/Ibu untuk dapat diterima mengikuti Ujian Meja Hijau dengan judul **Perlakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah** ditinjau dari **PSAK No. 102** pada **Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan**. Selanjutnya saya menyatakan :

1. Melampirkan KKM yang telah disahkan oleh Ka. Prodi dan Dekan
2. Tidak akan menuntut ujian perbaikan nilai mata kuliah untuk perbaikan indeks prestasi (IP), dan mohon diterbitkan ijazahnya setelah lulus ujian meja hijau.
3. Telah tercap keterangan bebas pustaka
4. Terlampir surat keterangan bebas laboratorium
5. Terlampir pas photo untuk ijazah ukuran 4x6 = 5 lembar dan 3x4 = 5 lembar Hitam Putih
6. Terlampir foto copy STTB SLTA dilegalisir 1 (satu) lembar dan bagi mahasiswa yang lanjutan D3 ke S1 lampirkan ijazah dan transkripnya sebanyak 1 lembar.
7. Terlampir pelunasan kwintasi pembayaran uang kuliah berjalan dan wisuda sebanyak 1 lembar
8. Skripsi sudah dijilid lux 2 exemplar (1 untuk perpustakaan, 1 untuk mahasiswa) dan jilid kertas jeruk 5 exemplar untuk penguji (bentuk dan warna penjiilidan diserahkan berdasarkan ketentuan fakultas yang berlaku) dan lembar persetujuan sudah di tandatangani dosen pembimbing, prodi dan dekan
9. Soft Copy Skripsi disimpan di CD sebanyak 2 disc (Sesuai dengan Judul Skripsinya)
10. Terlampir surat keterangan BKKOL (pada saat pengambilan ijazah)
11. Setelah menyelesaikan persyaratan point-point diatas berkas di masukan kedalam MAP
12. Bersedia metunaskan biaya-biaya yang dibebankan untuk memproses pelaksanaan ujian dimaksud, dengan perincian sbh :

1. [102] Ujian Meja Hijau	: Rp.	1,000,000
2. [170] Administrasi Wisuda	: Rp.	1,750,000
<b>Total Biaya</b>	<b>: Rp.</b>	<b>2,750,000</b>

Ukuran Toga : **S**

Diketahui/Disetujui oleh :



Dr. Onny Mecaline, SH., M.Kn  
 Dekan Fakultas SOSIAL SAINS

Hormat saya



ELISYA AZMELIA  
 1925100526

Catatan :

- 1. Surat permohonan ini sah dan berlaku bila ;
  - a. Telah dicap Bukti Pelunasan dari UPI Perpustakaan UNPAB Medan.
  - b. Melampirkan Bukti Pembayaran Uang Kuliah aktif semester berjalan
- 2. Dibuat Rangkap 3 (tiga), untuk - Fakultas - untuk BPA4 (asli) - Mhs.ybs.



YAYASAN PROF. DR. H. KADIRUN YAHYA

# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

Jl. Jend. Gatot Subroto KM 4,5 PO. BOX 1099 Telp. 061-30106057 Fax. (061) 4514808

MEDAN - INDONESIA

Website : [www.pancabudi.ac.id](http://www.pancabudi.ac.id) - Email : [admin@pancabudi.ac.id](mailto:admin@pancabudi.ac.id)

## LEMBAR BUKTI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : ELISYA AZMELIA  
NPM : 1925100526  
Program Studi : Akuntansi  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu  
Dosen Pembimbing : Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si  
Judul Skripsi : Perilaku Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

Tanggal	Pembahasan Materi	Status	Keterangan
24 Juli 2021	ACC seminar proposal dari Pembimbing 1	Disetujui	
13 Desember 2021	acc sidang skripsi dari pembimbing 1	Disetujui	
12 Februari 2022	acc jilid lux	Disetujui	

Medan, 16 Februari 2022  
Dosen Pembimbing,



Anggi Pratama Nasution, SE., M.Si



YAYASAN PROF. DR. H. KADRUN YAHYA

# UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI

JL. Jend. Gatot Subroto KM 4,5 PO. BOX 1099 Telp. 061-30106057 Fax. (061) 4514808

MEDAN - INDONESIA

Website : [www.pancabudi.ac.id](http://www.pancabudi.ac.id) - Email : [admin@pancabudi.ac.id](mailto:admin@pancabudi.ac.id)

## LEMBAR BUKTI BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : ELISYA AZMELIA  
NPM : 1925100526  
Program Studi : Akuntansi  
Jenjang Pendidikan : Strata Satu  
Dosen Pembimbing : Vina Armita, SE., M.Si  
Judul Skripsi : Perilaku Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

Tanggal	Pembahasan Materi	Status	Keterangan
24 Juli 2021	Acc sempro	Disetujui	
13 Desember 2021	Acc seminar hasil	Disetujui	
15 Desember 2021	acc sidang meja hijau	Disetujui	

Medan, 17 Februari 2022  
Dosen Pembimbing,



Vina Armita, SE., M.Si

## SURAT KETERANGAN PLAGIAT CHECKER

Dengan ini saya Ka.LPMU UNPAB menerangkan bahwa surat ini adalah bukti pengesahan dari LPMU sebagai pengesah proses plagiat checker Tugas Akhir/ Skripsi Tesis selama masa pandemi *Covid-19* sesuai dengan edaran rektor Nomor 7594/13/R/2020 Tentang Pemberitahuan Perpanjangan PBM Online

Demikian disampaikan.

NB: Segala penyalahgunaan/pelanggaran atas surat ini akan di proses sesuai ketentuan yang berlaku UNPAB.



Kitonga, B.A., MSc

No. Dokumen : PM-1/JMA-06-02

Revisi : 00

Tgl Eff

: 23 Jan 2019





**SURAT BEBAS PUSTAKA  
NOMOR: 1113/PERP/BP/2021**

Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi menerangkan bahwa berdasarkan data pengguna perpustakaan  
nama saudara/i:

: ELISYA AZMELIA  
: 1925100526  
at/Semester : Akhir  
tas : SOSIAL SAINS  
an/Prodi : Akuntansi

esannya terhitung sejak tanggal 13 Desember 2021, dinyatakan tidak memiliki tanggungan dan atau pinjaman buku  
gus tidak lagi terdaftar sebagai anggota Perpustakaan Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Medan, 13 Desember 2021  
Diketahui oleh,  
Kepala Perpustakaan



Rahmad Budi Utomo, ST., M.Kom

1. Dokumen : FM-PERPUS-06-01  
2. Revisi : 01  
3. Efektif : 04 Juni 2015

**SURAT PERNYATAAN**

Saya Yang Bertanda Tangan Dibawah Ini :

Nama : ELISYA AZMELIA  
N. P. M : 1925100526  
Tempat/Tgl. Lahir : BELAWAN 7 15 Januari 1997  
Alamat : Jalan SMI Raja KM 7,5 Medan  
No. HP : 08192189720  
Nama Orang Tua : RIDWAN/ELVINA HARAHAP  
Fakultas : SOSIAL SAINS  
Program Studi : Akuntansi  
Judul : Pertakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

Bersama dengan surat ini menyatakan dengan sebenar - benarnya bahwa data yang tertera diatas adalah sudah benar sesuai dengan ijazah pada pendidikan terakhir yang saya jalani. Maka dengan ini saya tidak akan melakukan penuntutan kepada UNPAD. Apabila ada kesalahan data pada ijazah saya.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar - benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun dan dibuat dalam keadaan sadar. Jika terjadi kesalahan, Maka saya bersedia bertanggung jawab atas kelalain saya.

Medan, 15 Desember 2021  
buat Pernyataan  
  
151425100526  
1925100526



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Anggi Pratama Nasution, S.E., M.Si  
 Dosen Pembimbing II : Vina Arnita, S.E., M.Si  
 Nama Mahasiswa : ELISYA AZMELIA  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1925100526  
 Bidang Pendidikan : S1-Akuntansi  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Perlakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
Nov/2021	Revisi Bab IV: - Perbaiki pembahasan - Perbaiki Analisis Data - Cantumkan jawaban rumusan masalah di Bab 9 - Tambah tabel		
/Nov/21	- Revisi Bab V: - Diperjelas kesimpulan apakah sesuai / tidak sesuai - Bab IV Bagian Pembahasan hasil wawancara lebih dijelaskan		
4/12/2021	<i>Acc. Sel. Skripsi PB-I</i>		

Medan, 05 November 2021  
 Diketahui/Disetujui oleh :  
 Dekan



Dr. Onny Medaline, SH., M.Kn



UNIVERSITAS PEMBANGUNAN PANCA BUDI  
**FAKULTAS SOSIAL SAINS**

Jl. Jend. Gatot Subroto Km. 4,5 Telp (061) 8455571  
 website : www.pancabudi.ac.id email: unpab@pancabudi.ac.id  
 Medan - Indonesia

Universitas : Universitas Pembangunan Panca Budi  
 Fakultas : SOSIAL SAINS  
 Dosen Pembimbing I : Anggi Pratama Nasution, S.E., M.Si  
 Dosen Pembimbing II : Vina Armita, S.E., M.Si  
 Nama Mahasiswa : ELISYA AZMELIA  
 Jurusan/Program Studi : Akuntansi  
 Nomor Pokok Mahasiswa : 1925100526  
 jenjang Pendidikan : S1-Akuntansi  
 Judul Tugas Akhir/Skripsi : Perlakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

TANGGAL	PEMBAHASAN MATERI	PARAF	KETERANGAN
10/12/21	- Jarak span tabel dibuat ± 5pas - tabel dicantumkan garis		
13/12/21	Ace sidang <del>sidang</del> <del>revisi</del>		

Medan, 10 Desember 2021  
 Diketahui/Disetujui oleh :  
 Dekan



Dr. Onny Medaine, SH., M.Kr

## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul “Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No.102 Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan”. Penelitian ini bertujuan untuk penerapan akad *murabahah* pada KPR Syariah dan kesesuaian PSAK No. 102 Revisi 2019 tentang akuntansi *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini berupa wawancara dan beberapa data yang didapat dari Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan. Hasil penelitian penerapan akad *murabahah* pada KPR Syariah telah sesuai dengan yang telah ditetapkan. Sedangkan penerapan pembiayaan *murabahah* belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan seperti bank hanya menerapkan pembiayaan *murabahah* hanya berdasarkan pesanan saja artinya, pada PSAK 102 dinyatakan bahwa *murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataannya Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan hanya menerapkan *murabahah* berdasarkan pesanan saja.

**Kata Kunci : *Murabahah*, KPR Syariah, PSAK No. 102**

## **ABSTRACT**

*This research is entitled "Accounting for Murabahah in Islamic Mortgage Financing in terms of PSAK No. 102 at Bank Syariah Indonesia Branch Medan Padang Bulan ". This study aims to implement the murabahah contract on Sharia mortgages and the conformity of PSAK No. 102 Revision 2019 regarding murabahah accounting at Bank Syariah Indonesia Branch Medan Padang Bulan. This research uses descriptive qualitative method. The data collection technique in this study was in the form of interviews and some data obtained from Bank Syariah Indonesia Branch Medan Padang Bulan. The results of the research on the application of the murabahah contract on Sharia mortgages have been in accordance with what has been determined. Meanwhile, the implementation of murabahah financing is not fully in accordance with PSAK No. 102 Revision 2019 at Bank Syariah Indonesia Branch Medan Padang Bulan such as banks only apply murabahah financing based on orders only, meaning that, in PSAK 102 it is stated that murabahah can be carried out based on orders or without orders, in fact At Bank Syariah Indonesia Medan Padang Bulan Branch only applies murabahah based on order only.*

**Keywords: Murabahah , Sharia mortgage, PSAK No. 102**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya serta telah memberikan banyak kesempatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "Perlakuan Akuntansi *Murabahah* dalam Pembiayaan KPR Syariah ditinjau dari PSAK No.102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan." Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam meraih gelar sarjana Strata Satu (S-1) Program Studi Akuntansi Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi Medan.

Selama penelitian dan penyusunan laporan penelitian skripsi ini, penulis tidak luput dari kendala. Kendala tersebut dapat diatasi penulis berkat adanya bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan rasa terimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Dr. H. Muhammad Isa Indrawan, S.E, M.M. selaku Rektor Universitas Pembangunan Panca Budi.
2. Ibu Dr. Onny Medaline, SH.,M.Kn selaku Dekan Fakultas Sosial Sains Universitas Pembangunan Panca Budi
3. Ibu Dr. Oktarini Khamilah Siregar, SE., M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Pembangunan Panca Budi
4. Bapak Anggi Pratama Nasution, SE.,M.Si selaku dosen pembimbing I (satu) yang sudah banyak membantu memberikan kritik dan saran terhadap perbaikan skripsi saya sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
5. Ibu Vina Arnita, SE.,M.Si selaku dosen pembimbing II (dua) yang juga sudah banyak membantu untuk perbaikan sistematika penulisan skripsi saya sehingga skripsi ini dapat tersusun dengan rapi dan sistematis.
6. Kepada seluruh staff Bank Syariah Indonesia khususnya Bapak Dedi dan Bapak Alvi selaku Consumer Syariah Executive yang sudah mempersilahkan penulis untuk riset wawancara dan membantu dengan baik.

7. Yang tercinta kedua orangtua penulis yakni Ayahanda (alm) Ridwan, Ibunda Elvina Harahap serta seluruh keluarga yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil kepada penulis.
8. Kepada teman-temanku khususnya Reguler 2LC terima kasih atas dorongan semangat dan kebersamaan yang tidak terlupakan.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini yang disebabkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman. Semoga skripsi ini bermanfaat bagi para pembaca terimakasih.

Medan, Januari 2022

Elisya Azmelia

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN UJIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN SURAT PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN SURAT PENYATAAN</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	1
1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah .....	9
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	9
1.2.2. Batasan Masalah .....	10
1.3. Rumusan Masalah.....	10
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
1.4.1. Tujuan Masalah .....	10
1.4.2. Manfaat Penelitian .....	11
1.5. Keaslian Penelitian .....	12
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>13</b>
2.1. Landasan Teori .....	13
2.1.1. Agency Theory (Teori Keagenan) .....	13
2.1.2. Kinerja Keuangan .....	14
2.1.3. Kinerja Perusahaan .....	15
2.1.4. Pengertian Bank Syariah.....	16
2.1.4.1 Bank Syariah .....	16
2.1.4.2. Fungsi dan Peran Bank Syariah.....	17
2.1.4.3. Karakteristik Bank Syariah.....	18
2.1.5. Pembiayaan .....	19
2.1.5.1. Pengertian Pembiayaan .....	19
2.1.5.2. Produk Pembiayaan .....	20
2.1.5.3. Unsur Pembiayaan.....	21
2.1.5.4. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	24
2.1.6. <i>Murabahah</i> .....	25
2.1.6.1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	25
2.1.6.2. Landasan Syariah.....	26
2.1.6.3. Jenis-Jenis <i>Murabahah</i> .....	27
2.1.6.4. Syarat <i>Murabahah</i> .....	28

2.1.6.5. Rukun dan Ketentuan Akad <i>Murabahah</i> .....	30
2.1.6.6. Fatwa DSN Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	33
2.1.6.7. Sanksi pada <i>Murabahah</i> .....	37
2.1.7. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah.....	37
2.1.8. Perlakuan Standar Akuntansi Keuangan ( PSAK ) No. 102.....	38
2.1.8.1. Karakteristik <i>Murabahah</i> diatur dalam PSAK 102 .....	40
2.1.8.2. Pengakuan dan Pengukuran.....	42
2.1.8.3. Penyajian .....	44
2.1.8.4. Pengungkapan .....	45
2.2. Penelitian Terdahulu .....	46
2.3. Kerangka Pemikiran .....	48
<b>BAB III: METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
3.1. Pendekatan Penelitian .....	50
3.2. Lokasi dan Waktu Penelitian .....	50
3.2.1. Lokasi Penelitian.....	50
3.2.2. Waktu Penelitian .....	50
3.3. Jenis dan Sumber Data.....	51
3.3.1 Jenis Data.....	51
3.3.1.1 Data Kualitatif .....	51
3.3.1.2 Data Kuantitatif .....	52
3.3.2. Sumber Data .....	52
3.4. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional .....	52
3.4.1. Variabel Penelitian.....	52
3.4.2. Definisi Operasional .....	52
3.5. Teknik Pengumpulan Data .....	53
3.6. Analisa Data.....	54
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>56</b>
4.1. Pendekatan Penelitian .....	56
4.1.1. Sejarah Perkembangan Bank Syariah Indonesia .....	56
4.1.2. Logo Bank Syariah Indonesia.....	57
4.1.3. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia .....	57
4.1.4. Budaya Kerja Bank Syariah Indonesia .....	58
4.1.5. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.....	58
4.1.6. Analisis Data.....	64
4.1.6.1. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Syariah Indonesia .....	65
4.1.6.2. Produk Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	65
4.1.6.3 Penerapan Akad <i>Murabahah</i> pada Produk Pembiayaan KPR Syariah .....	67
4.1.6.4. Angsuran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Produk KPR BSI Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia .....	72
4.1.6.5. Angsuran Pembiayaan <i>Murabahah</i> Produk KPR BSI Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia.....	73
4.2. Pembahasan .....	82
4.2.1. Penerapan Akad <i>Murabahah</i> Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah.....	82

4.2.2. Penerapan Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019.....	83
<b>BAB V: PENUTUP.....</b>	<b>90</b>
5.1. Kesimpulan .....	90
5.2.Saran .....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>92</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## DAFTAR TABEL

	<b>Halaman</b>
Tabel 1.1 Total Aset Bank Syariah di Indonesia 2020 .....	4
Tabel 2.1. Tabel Penelitian Terdahulu .....	46
Tabel 3.1. Skedul Proses Penelitian .....	51
Tabel 3.2. Definisi Operasional .....	53
Tabel 4.1. Perbandingan Perlakuan Akuntansi <i>Murabahah</i> Berdasarkan PSAK 102 di Bank Syariah Indonesia .....	84

## DAFTAR GAMBAR

	<b>Halaman</b>
Gambar 1.1 Skema <i>Murabahah</i> .....	7
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	49
Gambar 4.1 Logo Bank Syariah Indonesia .....	57
Gambar 4.2 Ilustrasi Penerapan <i>Murabahah</i> Bank Syariah Indonesia.....	71
Gambar 4.3 Transaksi Pembiayaan <i>Murabahah</i> BSI Griya Hasanah.....	73

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah yang terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). Prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

Perkembangan perbankan Syariah dimulai pada tahun 1991 sejak didirikannya Bank Muamalat Indonesia (BMI) sebagai bank umum satu-satunya yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil. Namun, eksistensi bank syariah di Indonesia secara formal telah dimulai sejak diberlakukannya UU No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan walaupun belum disebutkan secara eksplisit istilah tentang bank yang beroperasi sesuai prinsip Syariah. Barulah pada tahun 1998 dilahirkan UU No. 10 tahun 1998 yang secara eksplisit menetapkan bahwa bank dapat beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Syariah. Maka sejak saat itu dimulailah kebijakan hukum perbankan di Indonesia yang menganut sistem perbankan ganda (dual banking system) dimana diberikan kesempatan bagi bank-bank umum konvensional untuk memberikan layanan syariah melalui mekanisme Islamic window dengan terlebih dahulu membentuk Unit Usaha Syariah (UUS). Industri perbankan syariah kemudian semakin memiliki landasan hukum yang memadai dengan diterbitkannya Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Terbitnya UU Perbankan Syariah

ini memiliki dampak positif terhadap aspek kepatuhan syariah, iklim investasi dan kepastian usaha, serta perlindungan konsumen, dan stabilitas sektor perbankan secara keseluruhan bisa dirasakan.

Perkembangan bank syariah terlihat cukup pesat, ditambah lagi dengan mayoritas penduduk Indonesia beragama islam. Hal ini membawa dampak positif dan antusias masyarakat terhadap bank syariah. Tercatat ada 14 Bank Umum Syariah (BUS) pada tahun 2019, yang terdiri dari: Bank BCA Syariah, Bank BNI Syariah, Bank BRI Syariah, Bank Mandiri Syariah, Bank Maybank Syariah, Bank Muamalat Indonesia, Bank Panin Dubai Syariah, Bank Syariah Bukopin, Bank Mega Syariah, BTPN Syariah, dan lain-lain. Ada juga Unit Usaha Syariah (UUS) yang ada di Indonesia sebanyak 20 bank umum, seperti: Bank danamon Indonesia, bank permata, bank maybank Indonesia, bank CIMB niaga, bank Sinarmas, dan lain-lain.<sup>4</sup> Pada tahun 2021 Indonesia resmi memiliki Bank Syariah terbesar dengan nama PT. Bank Syariah Indonesia Tbk. Bank syariah Indonesia (BSI) digadang gadang bakal meningkatkan pasar keuangan syariah Indonesia dimata dunia. Hal ini dikarenakan Bank Syariah Indonesia merupakan hasil merger (penggabungan) 3 bank umum syariah, yaitu bank BNI Syariah, Bank Mandiri Syariah, dan bank BRI Syariah. Bank ini mulai beroperasi sejak diluncurkannya pada tanggal 1 Februari 2021.

Perjalanan berdirinya Bank syariah Indonesia dimulai pada tahun 2016 yang diawali dengan usaha Otoritas Jasa Keuangan menyiapkan peta jalan atau roadmap pengembangan keuangan syariah. Kemudian pada tahun 2019 Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mendorong bank syariah dan unit usaha syariah milik Pemerintah berkolaborasi atau merger perbankan. Diantaranya PT. Bank Syariah

Mandiri, PT bank BNI Syariah, PT. Bank BRI Syraiah, dan satu unit usaha syariah yaitu PT bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Pada tanggal 2 Juli 2020, menteri badan usaha milik Negara Erick Thohir berencana menggabungkan bank syariah BUMN yaitu BRI Syariah, BNI Syariah Mandiri Syariah, dan BTN syariah. Kemudian pada bulan Oktober 2020, pemerintah secara resmi mengumumkan rencana merger bank syariah dari 3 bank himbara yaitu BRI Syariah, BNI Syariah Mandiri Syariah. Pada tanggal 11 Desember 2020, Konsolidasi bank syariah himbara menetapkan nama perusahaan hasil merger menjadi PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Kemudian tanggal 27 Januari 2021, OJK secara resmi mengeluarkan izin merger usaha tiga bank syariah. Surat itu terbit dengan Nomor SR-3/PB.1/2021. Setelah itu, pada tanggal 1 Februari 2021, Presiden Indonesia Joko Widodo meresmikan PT Bank Syariah Indonesia Tbk. Atau dikenal dengan Bank syariah Indonesia (BSI).

Adapun komposisi pemegang saham BSI terdiri atas PT Bank Mandiri (Persero) Tbk sebesar 51,2%, PT Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk (25,0%), PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk sebesar 17,4%, DPLK BRI - Saham Syariah (2%), dan publik (4,4%) .

Dilihat dari perkembangan Bank Syariah dari tahun-ketahun, berikut ini total asset yang dimiliki oleh beberapa bank syariah di Indonesia pada tahun 2020:

**Tabel 1.1.**  
**Total Aset Bank Syariah di Indonesia 2020**

No.	Bank Syariah	Total Aset tahun 2020 (dalam Triliun Rupiah)
1.	PT. Bank Syariah Indonesia Tbk.	240
2.	PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk.	48,78
3.	PT. Bank Panin Dubai Syariah Tbk.	10,60
4.	PT. Bank BCA Syariah	8,7
5.	PT. Bank Syariah Bukopin	6,74

Sumber: [keuangan.kontan.co.id](http://keuangan.kontan.co.id)

Dari tabel diatas terlihat sangat jelas bahwa Bank Syariah Indonesia menduduki peringkat pertama dengan jumlah total aset bank syariah terbesar, sebesar Rp. 240 triliun rupiah. Hal ini disebabkan oleh penggabungan total 3 aset bank umum syariah, bank Mandiri syariah menyumbang total aset terbesar dengan jumlah Rp. 119,43 triliun, sedangkan bank BRI syariah dengan total aset Rp. 56 triliun, dan bank BNI Syariah sebesar Rp. 52,39 triliun. Peringkat kedua diduduki oleh Bank Muamalat Indonesia, dengan total aset Rp. 48,78 triliun, sedangkan Bank Panin Dubai Syariah memiliki total aset sebanyak Rp. 10,60 triliun, untuk bank BCA Syariah memiliki total aset sebanyak Rp. 8,7 triliun, dan bank syariah Bukopin memiliki total aset sebanyak 6,74 triliun rupiah (dilansir dari [keuangan.kontan.com](http://keuangan.kontan.com)).

PT. Bank Syariah Indonesia telah diresmikan pada tanggal 1 Februari 2020. Kehadiran Bank Syariah Indonesia bertujuan untuk mengembangkan ekonomi syariah, termasuk memberikan dukungan terhadap UMKM didalam negeri. Nama bank syariah Indonesia dipilih karena ingin bank syariah ini dapat menjadi

representasi Indonesia, baik ditingkat nasional maupun di tingkat global. Logo BSI memiliki bintang bersudut lima, ini mempresentasikan lima Pancasila dan lima rukun Islam. Sebagai bank hasil penggabungan, pada bulan Desember 2020 Bank Syariah Indonesia memiliki total aset sebesar Rp. 240 triliun rupiah, dengan total pembiayaan sebesar Rp. 157 Triliun, total dana pihak ketiga mencapai Rp. 210 triliun, serta total modal inti sebesar Rp. 22,6 Triliun. Hal ini membuat bank syariah Indonesia menjadi bank peringkat ke 7 di Indonesia berdasarkan total aset.

Sebagai bank yang beroperasi berlandaskan prinsip syariah, Bank Syariah Indonesia menyediakan berbagai jenis layanan produk dan jasa, salah satunya yaitu produk pembiayaan KPR Syariah.

Produk KPR merupakan produk yang dikeluarkan oleh kalangan perbankan dalam rangka membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan mereka. Keikutsertaan kalangan perbankan dalam membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat sangat penting karena merupakan bagian dari program pemerintah untuk membantu pengadaan perumahan bagi masyarakat. Sedemikian pentingnya masalah perumahan tersebut membuat pemerintah bersama DPR telah mengeluarkan UU No 4 tahun 1992 yang menegaskan dalam Bab 1 Pasal 1: "rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga."

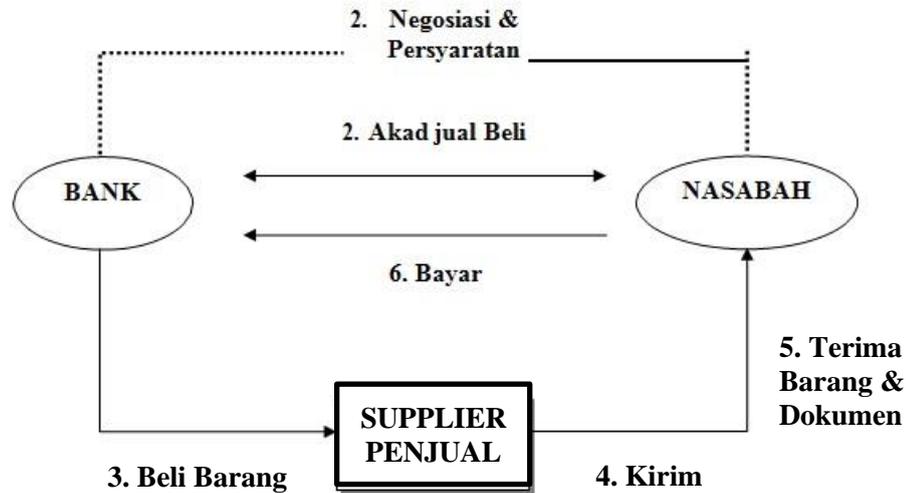
Produk KPR di perbankan syariah secara fundamental berbeda dengan produk KPR di bank konvensional. Perbedaan ini dapat dikaitkan dengan perbedaan dan prinsip antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Dalam perbankan syariah, konsep berdasarkan bagi hasil adalah hal yang biasa seperti halnya transaksi. Sementara itu, bank konvensional memiliki sistem suku bunga.

Dalam produk yang biasa dikenal dengan nama KPR syariah ini terdapat beberapa karakteristik yang berbeda, di antaranya adalah tidak adanya pemberlakuan sistem kredit yang ada pada perbankan konvensional. Sementara pada perbankan syariah dikenal sistem *murabahah* yang berbasis margin, musyarakah mutanaqisah yang memiliki ciri khas partisipasi kepemilikan.

KPR syariah dapat juga menggunakan akad *murabahah* yang berbasis jual beli. Dalam kebiasaan yang ada pada perbankan syariah konsep *murabahah* merupakan konsep perdagangan berbasis jual beli yang pembayarannya dilakukan secara tangguh atau cicilan. Dalam akad ini pihak bank syariah bertindak sebagai penjual yang akan melakukan penjualan aset kepada nasabahnya secara tangguh atau dengan cicilan. Dalam akad *murabahah* pihak bank syariah akan melakukan penjualan barang dagangan kepada para nasabahnya dengan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad KPR syariah yang menggunakan sistem *murabahah* membuat pihak bank syariah harus memberitahukan kepada pihak nasabahnya berkaitan dengan harga perolehan rumah yang diperoleh bank syariah dari pihak developer. Kemudian bank syariah dengan harga tersebut lalu menetapkan keuntungan yang akan diambilnya di mana margin keuntungan tersebut disepakati oleh kedua belah pihak.

Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menyediakan produk pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* yaitu KPR (pembiayaan dengan akad *murabahah*). Dalam perbankan, *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran cicilan. Secara umum aplikasi perbankan dari akad *murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini:

Gambar 1.1

Skema *Murabahah*

Sumber : Muhammad Syafi'ie Antonio (2011)

Perkembangan standar akuntansi khusus syariah, seiring dengan berjalannya waktu, ekonomi syariah pun mulai menjadi salah satu fokus di dalam lembaga keuangan, oleh karena itu, keberadaan akuntansi syariah mutlak diperlukan untuk mengimbangi laju perkembangan ekonomi syariah ini. Keberadaan PSAK Syariah yang baik akan mendorong terciptanya sistem akuntansi yang baik pula, sehingga akan tersedia informasi yang dapat dipercaya. Peran keberadaan PSAK Syariah yang matang, berimbas pada perkembangan Lembaga Keuangan Syariah.

Di dalam PSAK No. 102 mengatakan, *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Singkatnya akad *murabahah* merupakan perjanjian jual-beli antara bank/perbankan syariah dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan sesuai kebutuhan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang

bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati antara pihak bank syariah dengan nasabah.

Sri Astika (2018) melakukan penelitian Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan PSAK 102 Pada Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank BNI Syariah Cabang Makassar, menemukan bahwa PT Bank BNI Syariah Cabang Makassar tidak menerapkan aturan yang sesuai dengan PSAK 102 yang menyatakan bahwa denda bagi nasabah yang terlambat membayar diterima dan diakui sebagai dana kebajikan. PT Bank BNI Syariah tidak mengenakan denda dalam bentuk apapun berdasarkan keputusan Dewan Pengawas Syariah PT Bank BNI Syariah.

Selain itu proses akuntansi yang meliputi pencatatan, penilaian, pengakuan serta pelaporannya pun dianggap masih belum diterapkan secara maksimal oleh pihak perbankan. Proses akuntansi yang dimaksud mengacu kepada PSAK 102 tentang Akuntansi *Murabahah* serta peraturan yang terkait dengan pembiayaan tersebut. Seperti penilaian yang dilakukan oleh Febrian, R dan Mardian, S mengenai Penerapan PSAK No. 102 Atas Transaksi *Murabahah* : Studi Baitul Maal Wa Tamwil Di Depok, Jawa Barat Tahun 2017, dijelaskan bahwa tidak semua BMT di Depok telah mengadopsi PSAK No. 102 pada perlakuan akuntansi atas transaksi *murabahah*. Nilai rata-rata yang dicapai hanya 68,4%. Terdapat kelemahan pada aspek latar belakang pendidikan responden yang mengakibatkan terbatasnya pengetahuan atas catatan transaksi di BMT.

Setelah melihat latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap produk pembiayaan Kredit Pemilikan Perumahan, dalam hal ini saya meneliti pada Bank Syariah Indonesia Kantor

Cabang/KC Medan Padang Bulan dengan judul “**PERLAKUAN AKUNTANSI MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN KPR SYARIAH DITINJAU DARI PSAK NO. 102 PADA BANK SYARIAH INDONESIA CABANG MEDAN PADANG BULAN**”.

## **1.2. Identifikasi dan Batasan Masalah**

### **1.2.1 Identifikasi Masalah**

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

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas serta untuk memperoleh kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas, maka penulis mengidentifikasi masalah yaitu bertujuan untuk mengetahui dan memberikan gambaran mengenai perlakuan akuntansi dimana tahapannya dimulai dengan pengakuan dan pengukuran, pencatatan, penyajian dan pengungkapan terhadap transaksi yang terjadi di dalam produk pembiayaan KPR dengan menggunakan penerapan akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan sesuai atau tidak dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*.

### **1.2.2 Batasan Masalah**

Untuk mempermudah penulisan laporan skripsi ini agar lebih terarah dan berjalan dengan baik, maka perlu kiranya dibuat suatu batasan masalah. Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan laporan skripsi ini berkenaan dengan penerapana akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan ditinjau dari PSAK No. 102 Revisi 2019 yang telah ditetapkan.

### **1.3. Rumusan Masalah**

Penulisan skripsi ini akan dirumuskan pada dua masalah, yaitu :

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan ?
2. Apakah penerapan perlakuan akuntansi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan telah sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019 baik segi dari pencatatan, pengukapan, pengukuran dan penyajiannya?

### **1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

#### **1.4.1 Tujuan Penelitian**

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk :

1. Untuk mengetahui penerapan akad *murabahah* pada pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan .
2. Untuk mengetahui kesesuaian penerapan perlakuan akuntansi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan

dengan PSAK No. 102 revisi 2019.

#### **1.4.2 Manfaat Penelitian**

##### 1. Bagi Peneliti

- a. Dapat dijadikan sebagai pengembangan dan memperluas ilmu yang penulis peroleh selama duduk dibangku kuliah.
- b. Dapat menambah wawasan dan pengetahuan penulis tentang pembiayaan KPR yang dibuat oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.

##### 2. Bagi Perusahaan

- a. Sebagai bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan di masa yang akan datang.
- b. Membantu mencari pemecahan masalah terhadap persoalan yang dihadapi oleh pihak bank dan sebagai bahan masukan bagi bank tersebut.

##### 3. Bagi Pembaca

- a. Dapat memberikan pengetahuan dan wawasan mengenai pembiayaan KPR secara luas dan detail.
- b. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan informasi, dijadikan bahan referensi dan acuan bagi pihak-pihak lain yang tertarik untuk melakukan penelitian ini dan pembahasan terhadap permasalahan yang sama di masa yang akan datang.

### 1.5. Keaslian Penelitian

Penelitian sebelumnya dari penelitian Nur Fitri (2019) yang berjudul : “Analisis Penerapan PSAK 102 Untuk Pembiayaan *Murabahah* Pada PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru”.

Sedangkan penelitian ini berjudul “Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Dalam Pembiayaan KPR Syariah Ditinjau Dari PSAK No. 102 Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan ”. Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian sebelumnya yang terletak pada:

1. Variabel penelitian : Penelitian ini menggunakan 2 variabel yaitu penerapan pembiayaan akad *murabahah* dan PSAK no. 102 Revisi 2019
2. Waktu penelitian: Penelitian terdahulu dilakukan pada tahun 2019, sedangkan penelitian ini dilakukan tahun 2021.
3. Lokasi Penelitian: Penelitian terdahulu dilakukan di PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru, sedangkan penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.
4. Data yang diperlukan :Penelitian terdahulu menggunakan data sekunder sedangkan penelitian ini yaitu menggunakan data primer dan sekunder
5. Teknik Pengumpulan Data : Teknik pengumpulan data terdahulu menggunakan pengumpulan data dokumentasi dan studi pustaka, sedangkan penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data dokumentasi dan wawancara.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1. Agency Theory (Teori Keagenan)**

Teori keagenan (*Agency Theory*) menjadi dasar perusahaan dalam memahami *corporate governance* (Aditya, 2012). Hubungan keagenan diartikan sebagai hubungan satu orang atau lebih, pemilik (*principal*) dengan manajer (*agen*) untuk melakukan jasa atas nama pemilik (*principal*) dimana *agen* diberikan kewenangan oleh pemilik (*principal*) untuk membuat keputusan (Jensen dan Meckling, 1976). Orang yang melakukan pekerjaan disebut sebagai manajer (*agen*) dan seseorang yang mendelegasikan tugas disebut (*principal*).

“Teori keagenan disebut sebagai hubungan atau kontrak antara *principal* dan *agent*” (Siagian, 2011). *Principal* mempekerjakan *agent* untuk melakukan tugas demi kepentingan *principal* termasuk pendelegasian otorisasi pengambilan keputusan dari *principal* kepada *agent*. Menurut Halim dan Abdullah (2010) “teori keagenan juga dapat diterapkan pada sektor publik”. Kemudian dalam penelitian Ujiyantho dan Pramuka (2007) menyatakan “bahwa hubungan keagenan muncul ketika satu atau lebih *principal* mempekerjakan *agent* untuk memberikan suatu jasa dan kemudian mendelegasikan wewenang pengambilan keputusan kepada *agent* tersebut”.

*Agen* biasanya memiliki sebagian besar dari kekayaan mereka terkait dengan kekayaan perusahaan. Kekayaan ini terdiri baik dari kekayaan

keuangan mereka maupun modal manusia mereka. Modal manusia adalah nilai manajer sebagaimana dipandang oleh pasar dan dipengaruhi oleh kinerja perusahaan. Karena semakin menurunnya utilitas atas kekayaan dan besarnya jumlah modal yang bergantung pada perusahaan, agent diasumsikan akan bersifat dengan menghadapi resiko (risk averse). Sedangkan, principal termotivasi untuk menyejahterakan dirinya dengan profitabilitas yang selalu meningkat untuk memaksimalkan pemenuhan kebutuhan ekonomis dan psikologinya.

### **2.1.2 Kinerja Keuangan**

Prinsip utama yang harus dikembangkan oleh bank syariah dalam meningkatkan kinerja keuangan adalah kemampuan bank syariah dalam melakukan pengelolaan dana, yaitu kemampuan bank syariah dalam memberikan bagi hasil yang maksimal bagi para nasabah. Kinerja keuangan merupakan salah satu indikator penting untuk mengetahui kondisi keuangan bank. Semakin baik kinerja keuangan maka akan semakin baik atau sehat pula tingkat kesehatan bank tersebut. (Sukarno,2011:2).

Dalam operasional, bank syariah jelas tidak berbeda dengan tujuan bank - bank konvensional lainnya yaitu meraih laba sebanyak banyaknya. Namun yang membedakan, laba yang didapat oleh bank syariah digunakan bukan hanya untuk kepentingan pemilik atau pemodal saja, tapi digunakan untuk usaha bank itu sendiri. Untuk mendirikan lembaga seperti demikian jelas perlu didukung dengan aspek permodalan yang kuat. Kekuatan aspek permodalan ini dimungkinkan terbangun kondisi bank yang sehat dan dipercaya oleh masyarakat karena kinerjanya yang baik.

Diantara analisis yang selalu digunakan untuk mengukur kinerja dalam satu bank, khususnya di bidang keuangan adalah rasio permodalan, rasio kualitas aktiva, rasio rentabilitas dan rasio likuiditas. Dengan analisis bank dapat mengevaluasi keadaan finansial pada masa lalu dan sekarang dan memproyeksikan hasil yang akan datang. Keadaan finansial pada masa lalu dan sekarang dapat dievaluasi dan dianalisa sehingga dapat diketahui kinerjanya. Analisa rasio keuangan sangat erat kaitannya dengan laporan keuangan, karena dengan laporan keuangan suatu analisis itu dapat dilakukan.

Bank yang berdasarkan prinsip syariah beroperasi berdasarkan syariahsyariat atau ketentuan islam. Dalam tata cara tersebut bank syariah menghindari aktivitas-aktivitas yang mengandung unsur riba dan diisi dengan kegiatan investasi atas dasar bagi hasil.

### **2.1.3. Kinerja Perusahaan**

Kinerja perusahaan adalah suatu tampilan keadaan secara utuh atas perusahaan selama periode waktu tertentu, merupakan hasil atau prestasi yang dipengaruhi oleh kegiatan operasional perusahaan dalam memanfaatkan sumber daya-sumber daya yang dimiliki. Kinerja merupakan suatu istilah secara umum yang digunakan untuk sebagian atau seluruh tindakan atau aktivitas dari suatu organisasi pada suatu periode dengan referensi pada jumlah standar seperti biayabiaya masa lalu atau yang diproyeksikan, dengan dasar efisiensi, pertanggungjawaban atau akuntabilitas manajemen dan semacamnya (Srimindarti, 2004).

## 2.1.4. Pengertian Bank Syariah

### 2.1.4.1. Bank Syariah

Bank syariah adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dan meyalurkannya kembali dengan berdasarkan kepada prinsip syariah dalam menjalankan usahanya (Karim, 2010).

Menurut Andri Soemitra (2017:58) regulasi mengenai bank syariah tertuang dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah, Unit Usaha Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

Bank Umum Syariah (BUS) adalah bank syariah yang di dalamnya kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. BUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa. Bank devisa adalah bank yang dapat melaksanakan transaksi ke luar negeri atau yang berhubungan dengan mata uang asing secara keseluruhan, seperti transfer ke luar negeri, inkaso ke luar negeri, pembukaan *letter of credit*, dan sebagainya.

Unit Usaha Syariah yang selanjutnya disebut UUS, 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, atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah dan/ unit

syariah. UUS berada satu tingkat di bawah direksi banl umum konvensional bersangkutan. UUS dapat berusaha sebagai bank devisa dan bank nondevisa.

Bank pembiayaan rakyat syariah adalah bank syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bentuk hukum BPRS perseroan terbatas. BPRS hanya boleh dimiliki oleh WNI dan/atau badan hukum Indonesia dengan pemerintah daerah.

Berdasarkan rumusan tersebut, Bank Syariah berarti bank yang tata cara pelaksanaannya berdasarkan pada tata cara bermuamalat secara islam, yakni mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Quran dan Al-Hadist. Muamalat disini memiliki pengertian yaituketentuan yang mengatur hubungan manusia dengan manusia, baik hubungan pribadi maupun perorangan dengan masyarakat.

#### **2.1.4.2. Fungsi dan Peran Bank Syariah**

Telah kita ketahui bersama bahwa selama ini fungsi dan peran bank konvensional dikenal dengan intermediary (penghubung) antar pihak yang kelebihan dan pihak yang membutuhkan dana selain menjalankan fungsi jasa keuangan, maka bank syariah mempunyai fungsi dan peran berbeda dengan bank konvensional yang diantaranya terangkum dalam pembukuan standar akuntansi yang yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*), sebagai berikut (Harahap, 2005) :

1. Manajer investasi, bank syariah dapat mengelola investasi dana nasabah.
2. Investor, bank syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.
3. Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
4. Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank syariah juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola zakat serta dana-dana sosial lainnya.

#### **2.1.4.3. Karakteristik Bank Syariah**

Beberapa hal yang menjadi ciri sekaligus yang membedakannya dengan bank konvensional adalah (IAI, 2002) :

1. Prinsip syariah islam dalam pengelolaan harta menekankan pada keseimbangan antara kepentingan individu dan masyarakat. Harta harus dimanfaatkan untuk hal-hal yang produktif terutama kegiatan investasi yang merupakan landasan aktivitas ekonomi dalam masyarakat. Tidak setiap orang mampu secara langsung menginvestasikan hartanya untuk mendapatkan keuntungan. Oleh sebab itu, diperlukan suatu lembaga perantara yang menghubungkan masyarakat pemilik dana dan pengeusaha yang memerlukan dana (pengelola dana). Salah satu bentuk lembaga perantara tersebut adalah bank yang kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.
2. Bank syariah adalah bank yang berasaskan antara lain pada asas

kemitraan, keadilan, transparansi dan universal seta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Kegiatan bank syariah merupakan implementasi dari prinsip ekonomi islam dengan karakteristik antara lain sebagaia berikut :

- a. Larangan riba dalam berbagai bentuknya.
- b. Tidak mengenal konsep nilai waktu dari uang (*time value of money*).
- c. Konsep uang sebagai alat tukar bukan sebagai komoditas.
- d. Tidak diperkenankan melakukan kegiatan yang bersifat spekulatif.
- e. Tidak diperkenankan menggunakan dua harga dalam satu barang.
- f. Tidak diperkenankan dua transaksi dalam satu akad.

## **2.1.5. Pembiayaan**

### **2.1.5.1. Pengertian Pembiayaan**

Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-undang nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, tidak terdapat perbedaan definisi yang signifikan antara kredit dengan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Kredit didefinisikan sebagai,

”penyediaan uang atau tagihan yang dpat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.” Sedangkan pembiayaan berdasarkan prindip syariah didefinisikan sebagai, “penyediaan

uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan tujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tersebut dengan imbalan atau bagi hasil”.

Kedua definisi tersebut hanya dibedakan dengan kata *keuntungan* diganti dengan kata *pembiayaan berdasarkan prinsip syariah*, kata *pinjam-meminjam* dihilangkan, kata *peminjam untuk melunasi utangnya* diganti *pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut*, dan akhirnya kata *bunga* diganti dengan *imbalan atau bagi hasil* (Adiwarman A. Karim, 2011:463).

#### **2.1.5.2. Produk Pembiayaan**

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut Al-Harran dalam Ascarya (2015:122) dapat dibagi tiga:

1. *Return Bearing Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersial menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung risiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
2. *Return Free Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang lebih ditujukan kepada orang yang membutuhkan (*poor*), sehingga tidak ada keuntungan yang dapat diberikan.
3. *Charity Financing*, yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin dan membutuhkan, sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Dalam kehidupan sehari-hari, Masyarakat memiliki kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Ada kalanya masyarakat tidak memiliki cukup dana untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karenanya, dalam perkembangan perekonomian Masyarakat yang semakin meningkat, munculah jasa pembiayaan atau kredit yang ditawarkan oleh lembaga keuangan Bank. Menurut undang – undang Perbankan NO.10 Tahun 1998 ”Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.”

#### **2.1.5.3. Unsur Pembiayaan**

Menurut Parno & Tikawati (2016:295) Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan dengan memuat unsur-unsur berikut:

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (shahibul mal) dan penerima pembiayaan (Mudharib). Hubungan yang terjadi merupakan kerja sama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan tolong-menolong
2. Adanya kepercayaan shahibul mal dan Mudharib didasarkan atas prestasi dan potensi Mudharib
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak shahibul mal dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari Mudharib kepada

- shahibul mal. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau dapat berupa instrumen pembiayaan
4. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari shahibul mal kepada Mudharib
  5. Adanya unsur waktu
  6. Adanya unsur risiko baik di pihak shahibul mal maupun pihak Mudharib

Sedangkan menurut UU No. 1 tahun 1998 tentang Perbankan menyatakan (ayat 1 pasal 2) Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Maka dari itu pembiayaan dapat di artikan sebagai fasilitas yang berhubungan dengan biaya melalui penyediaan uang atau tagihan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank dengan pihak lain.

Dalam pembiayaan mengandung berbagai maksud, atau dengan kata lain dalam pembiayaan terkandung unsur – unsur yang direkatkan menjadi satu. Adapun unsur - unsur yang terkandung dalam pembiayaan menurut Kasmir (2015:98) adalah sebagai berikut:

### 1. Kepercayaan

Kepercayaan merupakan suatu keyakinan bahwa pembiayaan yang diberikan benar – benar diterima kembali dimasa yang akan datang sesuai jangka waktu yang sudah diberikan. Kepercayaan yang diberikan oleh Bank sebagai dasar utama yang melandasi mengapa suatu pembiayaan berani dikucurkan. Oleh karena itu sebelum pembiayaan dikucurkan harus dilakukan penyelidikan dan penelitian terlebih dahulu secara mendalam tentang kondisi Nasabah, baik secara intern maupun ekstern.

Kesepakatan antara si pemohon dengan pihak Bank. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian dimana masing - masing pihak menandatangani hak dan kewajiban masing - masing. Kesepakatan ini kemudian dituangkan dalam akad pembiayaan dan ditandatangani kedua belah pihak.

### 2. Jangka Waktu

Setiap pembiayaan yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian pembiayaan yang telah disepakati. Jangka waktu merupakan batas waktu pengembalian angsuran yang sudah disepakati kedua belah pihak. Untuk kondisi tertentu jangka waktu ini bisa diperpanjang sesuai dengan kebutuhan.

### 3. Risiko

Akibat adanya tenggang waktu, maka pengembalian pembiayaan akan memungkinkan suatu risiko tidak tertagihnya atau macet

pemberian suatu pembiayaan. Semakin panjang jangka waktu pembiayaan maka semakin besar risikonya, demikian pula sebaliknya. Risiko ini menjadi tanggungan Bank, baik risiko disengaja, maupun risiko yang tidak disengaja, misalnya karena bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa ada unsur kesengajaan lainnya, sehingga tidak mampu melunasi pembiayaan yang diperoleh.

#### 4. Balas Jasa

Dalam Bank Konvensional balas jasa dikenal dengan nama bunga disamping balas jasa dalam bentuk bunga Bank juga membebankan kepada Nasabah biaya administrasi yang juga merupakan keuntungan Bank. Bagi Bank yang berdasarkan prinsip Syariah balas jasanya dikenal dengan bagi hasil.

#### **2.1.5.3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan pada Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan Syariah menurut Andrianto (2019:27) bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Sedangkan apabila kita berbicara mengenai fungsi bank syariah, Bank syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu fungsi bank syariah untuk menghimpun dana dan masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, fungsi bank syariah untuk menyalurkan dana kepada

masyarakat yang membutuhkan dana dan bank, dan juga fungsi bank syariah untuk memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah (Andrianto : 2019).

## **2.1.6. Murabahah**

### **2.1.6.1. Pengertian Murabahah**

*Murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal ini membedakan *murabahah* dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjualan secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar-menawar atas besaran margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan (Nurhayati & Wasilah, 2015:174).

*Murabahah* adalah suatu akad jual beli barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli, dan dalam penjualan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Salam merupakan akad jual beli barang pesanan (muslam fiih) dengan pengiriman di kemudian hari oleh penjual (muslam illaihi) dan pelunasannya dilakukan oleh pembeli pada saat akad disepakati sesuai dengan syarat-syarat tertentu. Sedangkan *istishna'* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan (pembeli, *mustashni'*) dan penjual (pembuat, *shani'*). Dalam dunia

dagang di Indonesia, akad *murabahah* merupakan akad perniagaan yang paling sering dipakai, jika dibandingkan dengan akad-akad perniagaan yang lain. Perbedaan (Prabowo, 2014:59).

#### **2.1.6.2. Landasan Syariah**

Dalam Al-Quran terdapat beberapa ayat mengenai *murabahah* diantaranya sebagai berikut :

##### 1. QS An-nisa : 29 Artinya :

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antarakalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh iri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Kasih Sayang kepada kalian.”

##### 2. QS Al-Baqarah : 280 Artinya :

“Dan jika (orang yang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

Aturan mengenai *murabahah* ( jual beli ) juga terdapat dalam beberapa hadist sebagai berikut:

##### a. HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban dari Abu Sa‘id Al-Khudri:

“... bahwa Rasulullah SAW bersabda : “*sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*”

##### b. HR. Bukhari, Kitab Al Buyu‘:

Dari Muhammad, tidak bahaya (menjual harga) sepuluh dengan sebelas, dan dia mengambil untung sebagai nafkah. Dan bersabda

Nabi saw kepada Hindun: “*Mengambillah engkau pada apa-apa yang mencukupi bagimu dan anak mu dengan sesuatu yang baik.*”

### **2.1.6.3. Jenis – Jenis *Murabahah***

Ada dua jenis *Murabahah*, yaitu:

#### **1. *Murabahah* dengan pesanan**

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Kalau bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya atau tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset *Murabahah* yang telah dibeli oleh penjual, dalam *murabahah* pesanan mengikat, mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan akan mengurangi nilai akad (Nurhayati & Wasilah, 2015:177).

Dalam praktiknya, umumnya barang yang dipesan nasabah bersifat mengikat untuk dibeli nasabah. Dengan pertimbangan kepraktisan dan menghindari kesalahan spesifikasi yang diinginkan nasabah, DSN membolehkan BMT atau Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga atas nama Bank. Hal ini diperbolehkan dengan catatan akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Transaksi mewakilkan pembelian barang kepada nasabah biasanya didasarkan atas akad wakalah (Fatwa DSN No. 10 Tahun 2000).

## 2. *Murabahah* Tanpa Pesanan

*Murabahah* jenis ini tidak mengikat. Pemilikan barang oleh BMTt sebelum adanya pesanan disebut *Murabahah* tanpa pesanan. *Murabahah* tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak ada yang beli atau tidak, Perusahaan tetap menyediakan barang dagangannya. Namun, dalam prakteknya di Indonesia yang berlaku adalah bentuk *murabahah* dengan pesanan.

### 2.1.6.4. Syarat *Murabahah*

Dalam *murabahah* dibutuhkan beberapa syarat, antara lain (Khirinnisa : 2015) :

#### 1. Mengetahui harga pertama (Harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah*, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi''ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal, jika tidak mengetahuinya, maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

#### 2. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli. Modal hendaklah berupa komoditas

yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.

Syarat ini diperlukan dalam *murabahah* dan tauliyah, baik ketika jual beli dilakukan dengan penjual pertama atau orang lain. Serta baik keuntungan dari jenis harga pertama atau bukan, setelah jenis keuntungan disepakati berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya, misalkan dirham ataupun lainnya. Jika modal dan benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan, selain dirham dan dinar, tidak boleh diperjualbelikan dengan cara *murabahah* atau tauliyah oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan. Hal ini karena *murabahah* atau tauliyah adalah jual beli dengan harga pertama, dengan adanya tambahan keuntungan dalam sistem *murabahah*.

3. Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama.

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah*. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

4. Transaksi pertama harus sah secara syara'

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual

beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan

#### **2.1.6.5 Rukun dan Ketentuan Akad *Murabahah***

Menurut Nurhayati dan Wasilah (2015:179) Rukun dan ketentuan akad *murabahah* adalah sebagai berikut :

##### 1. Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan, sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.

##### 2. Objek Jual Beli, harus memenuhi persyaratan berikut.

###### a. Barang yang diperjual belikan adalah barang halal

Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat atau melanggar laranagn Allah. Hal ini sesuai dengan hadist berikut ini.

“sesungguhnya Allah mengharmkan menjualbelikan khamar, bangkai, babi, patung-patung.” (HR Bukhari Muslim)

“sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga mengharamkan harganya” (HR Ahmad dan Abu Dawud).

###### b. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang

kedaluwarsa.

c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual

Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti ini, baru akan sah apabila mendapat izin dari pemilik barang.

Misalnya: seorang suami menjual harta milik istrinya, sepanjang si istri mengizinkan maka sah akadnya. Contoh lain, jual beli barang curian adalah tidak sah karena status kepemilikan barang tersebut tetap pada si pemilik harta.

*“Barangsiapa membeli barang curian sedangkan dia tahu bahwa itu hasil curian, maka sesungguhnya dia telah bersekutu di dalam dosa dan aibnya.”* (HR Al Baihaqi)

Contoh lainnya, jika si penjual telah menjual barangnya pada pembeli tertentu kemudian menjual kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli lain yang mau membayar lebih tinggi, hal inipun tidak dibolehkan karena barang tersebut bukan lagi miliknya.

*“janganlah seorang menjual barang yang telah dijual...”*(HR Bukhari Muslim)

*“Bahwasanya otrang telah membeli dari dua orang, maka dia harus mengambil dari orang pertama.”* (HR Bukhari Muslim)

*“Bahwasanya orang telah membeli dari dua orang, maka dia harus*

*mengambil dari orang pertama,*” (HR Ahmad, An Nasa’i, Abu Dawud dan At Tarmizi)

- d. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (*gharar*), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
- f. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas sehingga tidak ada *gharar*.
- g. Apabila suatu barang dapat dikuantifisir/ditakar/ditimbang maka atas barang yang diperjualbelikan harus dikuantifisir terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian atau *gharar*.
- h. Harga barang tersebut jelas

Harga barang atas barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual, berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak ada *gharar*.

Contoh: penjual berkata kepada pembeli, jika kamu membayara 1 bulan harganya Rp 700.000. tetapi jika kamu membayar 2 bulan maka harganya menjadi Rp 750.000. pembeli pun setuju, tanpa menyatakan harga mana yang dia setuju sehingga tidak menentu,

kecuali dinyatakan harga yang mana yang disepakati. Begitu harga itu disepakati maka harga tersebut tidak boleh berubah.

i. Barang yang diakadkan ada di tangan penjual

Barang dagangan yang tidak berada di tangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (*gharar*). Hakim bin Hizam berakata: “wahai Rasulullah, sesungguhnya aku membeli barang dagangan, apakah yang halal dan apapula yang haramdaripadanya untukku?” Rasulullah bersabda: “jika kamu telah membeli sesuatu, maka maka janganlah kau jual sebelum ada di tanganmu”.

j. Ijab kabul

Pernyataan dan ekspresi saling rida/rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui koresponden ata menggunakan cara-cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan dengan ketentuan syariah amak kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.

**2.1.6.6. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Pembiayaan *Murabahah***

Menurut Yaya (2014 : 180) Ketentuan pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa ini, ketentuan umum *murabahah* adalah sebagai berikut;

1. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah
  - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.

- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
  - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berutang.
  - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
  - d. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
  - e. Jika uang muka memakai kontrak „urbun sebagai alternatif dari uang muka maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga dan jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya
3. Jaminan dalam *Murabahah*
- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius

dengan pesannya.

- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

#### 4. Utang dalam *Murabahah*

Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- a. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- b. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

#### 5. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### 6. Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan

utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

#### **2.1.6.7. Sanksi pada *Murabahah***

Ketentuan sanksi dalam *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Sanksi yang dimaksud adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
2. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
3. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.
4. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
5. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
6. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

#### **2.1.7. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Syariah**

KPR syariah merupakan skema KPR menggunakan transaksi yang sesuai dengan syariah Islam. Di masyarakat, KPR identik dengan perbankan padahal KPR tidak hanya dapat dilakukan dengan menggunakan intermediari perbankan, namun dapat juga menggunakan koperasi atau lembaga keuangan lainnya. KPR syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (risk sharing dan profit sharing) dan penerimaan serta pembayaran

bunga atas pinjaman tidak dapat dikatakan sesuai syariah (Bellalah, Rehman, & Masood, 2013). Dengan demikian, KPR syariah yang umum dilakukan adalah menggunakan perantara perbankan syariah yang menggunakan paling tidak dua kontrak yaitu kontrak jual beli (*murabahah*) dan kontrak sewa beli (*ijarah*).

Adanya KPR tersebut membantu masyarakat untuk mewujudkan keinginannya memiliki suatu aset yang sesuai dengan rata-rata pendapatannya. Pertumbuhan akan produk KPR mulai merambat pada lembaga perbankan syariah dengan ikut mengeluarkannya berbagai produkproduk KPR Syariah dengan berbagai macam kelebihan yang ditawarkan. Hal ini dapat dilihat dari banyaknya lembaga perbankan syariah yang ikut mengeluarkan produk KPR Syariah sebagai produk utama atau unggulan (Amri, 2018).

#### **2.1.8. Perlakuan Standar Akuntansi Keuangan ( PSAK ) No. 102**

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 Akuntansi *Murabahah* (PSAK 102) dikeluarkan oleh Dewan Standar Akuntansi Keuangan Ikatan Akuntan Indonesia (DSAK IAI) pada 27 Juni 2007. PSAK 102 menggantikan pengaturan mengenai akuntansi *murabahah* dalam PSAK 59: Akuntansi Perbankan Syariah yang dikeluarkan pada 1 Mei 2002.

PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* merupakan sistem akuntansi yang melihat bagaimana proses pencatatan terhadap produk pembiayaan yang memakai sistem jual beli dari pihak-pihak yang terkait menjadi sistem akuntansi yang dapat diterapkan untuk lembaga keuangan syariah seperti bank, asuransi, lembaga pembiayaan, dana pensiun, koperasi,

dan lainnya yang menjalankan transaksi *murabahah* DSAK IAI (2019) menjelaskan bahwa PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* memuat definisi transaksi *murabahah* dan memberikan penjelasan tentang karakteristik transaksi *murabahah*, yaitu:

Berikut ini adalah pengertian dari istilah yang digunakan dalam pernyataan ini :

1. Biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan untuk memperoleh suatu aset sampai dengan aset tersebut dalam kondisi dan tempat yang siap untuk dijual atau digunakan.
2. Biaya perolehan tunai adalah biaya perolehan apabila transaksi dilakukan secara tunai.
3. Biaya riil merupakan biaya variabel langsung yang dikeluarkan oleh penjual (*incurred direct variable cost*).
4. Diskon *murabahah* adalah pengurangan harga atau penerimaan dalam bentuk apa pun yang diperoleh dari pemasok
5. *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.
6. Nilai wajar adalah harga yang akan diterima untuk menjual suatu aset atau harga yang akan dibayar untuk mengalihkan suatu liabilitas dalam transaksi teratur antara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.
7. Pendapatan *murabahah* adalah margin dan pendapatan lain yang tercantum dalam akad.

8. Persediaan *murabahah* adalah aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*.
9. Potongan *murabahah* adalah pengurangan kewajiban pihak pembeli yang diberikan oleh pihak penjual.
10. Uang muka (hamish jiddiyah) adalah jumlah yang dibayar oleh pembeli kepada penjual sebagai bukti komitmen untuk membeli barang dari penjual.

#### **2.1.8.1. Karakteristik *Murabahah* yang diatur dalam PSAK 102**

Karakteristik dalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Nomor 102 Revisi 2019 terdapat karakteristik yang telah diatur diantaranya :

1. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
2. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.
3. 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.
4. 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 yang digunakan yaitu harga dalam akad.

5. Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual. Penjual harus memberitahukan biaya perolehan persediaan *murabahah* kepada pembeli. Biaya perolehan persediaan *murabahah* merupakan jumlah kas neto yang dikeluarkan oleh penjual sampai dengan akad *murabahah*, termasuk diskon yang diterima oleh penjual dalam bentuk apa pun atas pembelian persediaan *murabahah* sampai dengan terjadinya akad *murabahah*.
6. Diskon atas pembelian barang yang diterima oleh penjual setelah akad *murabahah* disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak pembeli.
7. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/atau aset lain.
8. Penjual dapat meminta uang muka (*hamish jiddiyah*) kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Jika akad *murabahah* batal, maka uang muka tersebut dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi biaya riil yang dikeluarkan oleh penjual. Jika uang muka lebih kecil daripada biaya riil yang dikeluarkan oleh penjual, maka penjual dapat meminta ganti rugi kepada pembeli.

9. Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan 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 dengan yang diperjanjikan dalam akad dan denda yang diterima oleh penjual diperuntukkan sebagai dana kebajikan.
10. Penjual dapat memberikan potongan pada saat terjadi pelunasan piutang *murabahah*; atau memberikan potongan atas piutang *murabahah* yang belum dilunasi.

#### **2.1.8.2. Pengakuan Dan Pengukuran Akuntansi Penjual**

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* untuk penjual (DE PSAK No. 102 Revisi 2019) adalah:

1. Pada saat perolehan, persediaan *murabahah* diukur pada biaya perolehan.
2. Setelah pengakuan awal, persediaan *murabahah* diukur pada biaya perolehan atau nilai realisasi neto mana yang lebih rendah. Jika nilai realisasi neto persediaan *murabahah* lebih rendah daripada biaya perolehannya, maka selisihnya diakui sebagai kerugian. Dalam *murabahah* pesanan mengikat, harga jual setelah dikurangi estimasi biaya penjualan merupakan nilai realisasi neto dari persediaan *murabahah*.

3. Diskon pembelian persediaan *murabahah* yang terjadi setelah akad *murabahah* diakui sebagai:
  - a. liabilitas kepada pembeli, jika diskon tersebut merupakan hak pembeli sesuai yang diperjanjikan dalam akad *murabahah* atau jika tidak diperjanjikan dalam akad *murabahah*;
  - b. penghasilan periode berjalan, jika diskon tersebut merupakan hak penjual sesuai yang diperjanjikan dalam akad.
4. Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar jumlah tagihan kepada pembeli. Penurunan nilai atas piutang *murabahah* diatur dalam [Draf Eksposur] *ISAK 102: Penurunan Nilai Piutang Murabahah*.
5. Pendapatan *murabahah* terdiri atas margin dan pendapatan lain yang tercantum dalam akad. Margin *murabahah* merupakan selisih antara harga jual dan biaya perolehan persediaan *murabahah*. Uang muka dari pembeli dapat diakui sebagai:
  - a. pengurang biaya perolehan persediaan *murabahah*, atau
  - b. pengurang tagihan kepada pembeli.
6. Pendapatan *murabahah* diakui:
  - a. Pada saat penjual mengalihkan pengendalian atas persediaan kepada pembeli jika *murabahah* dilakukan secara tunai atau tangguh yang tidak mengandung unsur pembiayaan signifikan;
  - b. selama periode akad secara proporsional jika *murabahah* dilakukan secara tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjual memiliki risiko yang signifikan terkait

dengan kepemilikan persediaan.

7. Pendapatan *murabahah* dari *murabahah* tangguh yang mengandung unsur pembiayaan signifikan dan penjual tidak memiliki risiko signifikan terkait dengan kepemilikan persediaan diatur dalam [Draf Eksposur] *ISAK 101: Pengakuan Pendapatan Murabahah Tangguh Tanpa Risiko Signifikan Terkait Kepemilikan Persediaan*.
8. Biaya transaksi yang terkait dengan akad *murabahah* diakui selaras dengan pengakuan pendapatan *murabahah* yang diatur di paragraf 20 dan 21.
9. Potongan pelunasan piutang *murabahah* diakui sebagai pengurang pendapatan *murabahah* periode berjalan.
10. Potongan atas piutang *murabahah* yang belum dilunasi akan mengubah besaran pengakuan pendapatan *murabahah* yang dijelaskan di paragraf 20(b) dan 21.
11. Keterkaitan antara pengaturan pengakuan pendapatan yang diatur dalam Pernyataan ini dan [Draf Eksposur] *ISAK 101* dan pengaturan penurunan nilai atas piutang *murabahah*, akan diatur dalam PSAK yang akan diterbitkan kemudian.
12. Denda yang diterima dari pembeli diakui sebagai liabilitas.

#### **2.1.8.3. Penyajian**

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

pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*. Beban *murabahah* tanggungan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) hutang *murabahah*.

#### **2.1.8.4. Pengungkapan**

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

## 2.2. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1

### Penelitian Terdahulu Tentang *Murabahah*

No	Nama / Tahun	Judul	Variabel X	Variabel Y	Hasil Penelitian
1	Parno dan Tikawati (2016)	Analisis Penerapan PSAK No. 102 untuk Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada KPN IAIN Samarinda	Penerapan PSAK No. 102	Pembiayaan <i>Murabahah</i>	Perlakuan akuntansi <i>murabahah</i> pada KPI AIN Samarinda yang berkaitan dengan pengakuan dan pengukuran, penyajian dan pengungkapan belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 102.
2	Inggris Eka Pratiwi dan Dina Fitriasia Septiarini (2014)	Analisis Penerapan PSAK – 102 <i>Murabahah</i> (Studi Kasus Pada KSU BMT Rahmat Syariah Kediri)	Penerapan PSAK – No. 102	Akad <i>Murabahah</i>	Selamaproses akad, dalam hal pengukuran keuntungan <i>murabahah</i> telah sesuai dengan PSAK 102, namun dalam hal pengakuan, penyajian, dan pengungkapan tidak sesuai dengan PSAK 102. Sedangkan dalam pengakuan, pengukuran, dan pengungkapan denda (tazir) sudah sesuai dengan PSAK 102 hanya penyajiannya saja yang tidak sesuai dengan PSAK 102.
3	Lukman Haryoso (2017)	Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah <i>Murabahah</i> Pada BMT Bina Usaha di Kabupaten Semarang	Prinsip Pembiayaan Syariah	Akad <i>Murabahah</i>	BMT sudah menjalankan kegiatan pembiayaan <i>Murabahah</i> dengan mengacu pada prinsip-prinsip syariah yang dikeluarkan oleh

					<p>DSN MUI. Akan tetapi yang masih menjadi point penting khususnya para pelaku usaha merasa bahwa pembiayaan <i>murabahah</i> yang diberikan untuk modal usaha dirasa masih kurang maksimal, para pelaku usaha berharap bahwa pembiayaan yang diberikan untuk modal usaha dirasa masih kurang maksimal, para pelaku usaha berharap bahwa pembiayaan yang diberikan bisa mencukupi agar keberlangsungan usaha dapat memberikan pencapaian yang maksimal.</p>
4	Ahmad Saiful, dan Syamsuri Rahim (2019)	Perlakuan Akuntansi Terhadap Akad <i>Murabahah</i> Di BMT Insan Sakinah KPC Lombe Sulawesi Tenggara	Perlakuan Akuntansi	Akad <i>Murabahah</i>	<p>Pembiayaan <i>murabahah</i> dan metode penentuan margin yang dilakukan oleh BMT Insan Sakinah pada dasarnya sudah sesuai dengan tuntunan syari'ah dimana sebelum terjadinya kesepakatan antara mitra dengan BMT dilakukan atas dasar negosiasi, akan tetapi prosedur pembiayaan <i>murabahah</i> belum</p>

					sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh fatwa DSN MUI. Dimana pelaksanaan akad <i>murabahah</i> dan wakalah dilakukan dalam satu waktu. Secara konsep syari'ah, akad <i>murabahah</i> dan wakalah dilakukan terpisah.
--	--	--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.3. Kerangka Pemikiran

Menurut (sudarsono : 2016) bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu jenis produk pembiayaan bank syariah adalah pembiayaan *murabahah*.

Menurut Adiwarmam Karim (2008: 113), *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Sedangkan, pembiayaan *murabahah* adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dengan akad ini bank syariah memenuhi kebutuhan nasabah dengan membelikan asset yang dibutuhkan nasabah dari *supplier* kemudian menjual kembali kepada nasabah dengan mengambil margin keuntungan yang diinginkan.

KPR syariah pada dasarnya mengikuti prinsip-prinsip bagi hasil dan bagi rugi (risk sharing dan profit sharing) dan penerimaan serta pembayaran bunga atas pinjaman tidak dapat dikatakan sesuai syariah (Bellalah, Rehman, & Masood, 2013).

PSAK 102 secara khusus mengatur tentang akuntansi *murabahah* yang mencakup pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan transaksi *murabahah*. Penulis mengikuti pedoman PSAK 102 revisi 2019 merupakan pedoman standar dalam akad *murabahah*.

Penulis ingin mengetahui apakah Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan telah menerapkan praktik transaksinya sesuai dengan standar yang berlaku. Adapun kerangka pikir dalam penelitian ini dapat dilihat pada Skema berikut.

**Gambar 2.1.**

**Skema Kerangka Konseptual**



## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif. Menurut Sugiyono (2011:1) metode penelitian kualitatif muncul karena terjadi perubahan paradigma dalam memandang suatu realitas/fenomena/gejala. Metode penelitian kualitatif ini sering disebut dengan metode penelitian naturalistik karena penelitiannya dilakukan pada kondisi yang alamiah (*natural setting*).

Jenis penelitian yang digunakan adalah pendekatan deskriptif kualitatif yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui dan memahami mengenai mekanisme pelaksanaan akad *murabahah* serta memberikan penjelasan mengenai perlakuan akuntansi *murabahah* terhadap pembiayaan KPR Syariah berdasarkan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* yang diterapkan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.

#### **3.2. Lokasi Penelitian dan Waktu Penelitian**

##### **3.2.1. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini berlokasi pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan yang beralamat di Jalan AH Nasution Komp Deta No. 3 dan 4 Pangkalan Manshur, Medan Johor.

##### **3.2.2. Waktu Penelitian**

Waktu penelitian dilaksanakan pada April 2021 sampai dengan selesai. Berikut ini rincian waktu penelitian :

**Tabel 3.1**  
**Skedul Proses Penelitian**

No	Kegiatan	2021-2022									
		Apr	Mei	Jun	Jul	Agus	Sep	Okt	Nov	Des	Jan'22
1	Pengajuan Judul										
2	Penyusunan Proposal										
3	Seminar Proposal										
4	Perbaikan/Acc Proposal										
5	Riset										
6	Pengolahan data										
7	Penyusunan Skripsi										
8	Bimbingan Skripsi / Laporan										
9	Sidang Mejah Hijau										

Sumber: Diolah Penulis 2021

### 3.3. Jenis dan Sumber Data

#### 3.3.1. Jenis Data

Peneliti mengambil objek penelitian Bank Syariah Indonesia. Kantor Cabang Medan Padang Bulan yang menerapkan akad *murabahah* dalam pembiayaan kepemilikan rumah syariah (KPR Syariah). Dalam penelitian ini penelitian menggunakan data yaitu :

##### 3.3.1.1 Data Kualitatif

Data kualitatif bersumber dari didapatkan melalui wawancara, catatan lapangan, catatan pribadi dan dokumen resmi lainnya. Sehingga yang menjadi tujuan penelitian kualitatif ini ingin menggambarkan kejadian yang sebenarnya yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan. Oleh karena itu pendekatan kualitatif dalam penelitian ini adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif

berupa kata-kata atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati (Moleong, 2011: 4).

### **3.3.1.2 Data Kuantitatif**

Sedangkan data kuantitatif bersumber yang diperoleh laporan pembiayaan KPR Syariah, deskripsi umum tentang ruang lingkup dan data-data lain yang berhubungan dengan penelitian.

### **3.3.2. Sumber Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data primer yaitu data yang diperoleh dari responden melalui wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan diantaranya divisi KPR, divisi management dan divisi keuangan.

## **3.4. Variabel Penelitian dan Definisi Operasional**

### **3.4.1. Variabel Penelitian**

Variabel penelitian adalah suatu atribut atau sifat atau nilai dari orang, obyek atau kegiatan yang mempunyai variasi tertentu ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2011:61). Pada penelitian ini telah ditentukan dua variabel, yaitu penerapan akad *murabahah* pada KPR Syariah dan kesesuaian PSAK No. 102 Revisi 2019.

### **3.4.2. Definisi Operasional**

Definisi Operasional Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kesesuaian pembiayaan *murabahah* berdasarkan PSAK Nomor 102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan. Variabel pada penelitian ini secara operasional dapat didefinisikan sebagai berikut:

**Tabel 3.2**  
**Definisi Operasional**

No.	Variabel	Defenisi	Indikator
1	Penerapan Akad <i>Murabahah</i> pada KPR Syariah	Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dengan akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.	Pembiayaan <i>murabahah</i> mencakup persyaratan berdasarkan <i>murabahah</i> , pembiayaan, keuntungan, dan barang.
2	Kesesuaian PSAK No 102 Revisi 2019	Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK Nomor 102) revisi 2019 tentang akad <i>murabahah</i> adalah Standar Akuntansi Keuangan Syariah yang bertujuan untuk mengatur akad <i>murabahah</i> berupa pengakuan, pengukuran, penyajian dan pengungkapan. (IAI PSAK 102)	Membandingkan PSAK No. 102 terhadap pembiayaan <i>murabahah</i> dengan perlakuan akuntansi yang di terapkan

### 3.5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dengan cara sebagai berikut :

#### 1. Interview (wawancara)

Interview alat pengumpul informasi dengan cara mengajukan sejumlah pertanyaan secara lisan untuk dijawab secara lisan pula. Ciri utama dari interview adalah kontak langsung dengan tatap muka antara pencari informasi dan sumber informasi. Dalam penelitian ini penulis melakukan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait seperti kepala cabang bank, karyawan bank dan customer service di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.

## 2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah cara pengumpulan data melalui peninggalan tertulis, seperti arsip-arsip dan termasuk juga tentang pendapat, teori yang berhubungan dengan masalah penelitian. Dalam penelitian ini penulis akan melakukan pengumpulan data melalui dokumentasi dari dokumen-dokumen di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.

### 3.6. Teknik Analisa Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil interview, catatan lapangan, observasi, dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan dan membuat kesimpulan yang dapat dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, data-data tersebut dianalisa dengan cara membandingkannya dengan teori-teori yang ada kemudian mengambil kesimpulan dari hasil perbandingan.

Langkah-langkah yang dilakukan setelah memperoleh data-data dari Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan adalah sebagai berikut:

1. Menggambarkan prosedur pengajuan pembiayaan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.
2. Menggambarkan penerapan sistem akuntansi pembiayaan akad *murabahah* dalam pembiayaan KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.

3. Menggambarkan apakah terdapat kesesuaian antara perlakuan akuntansi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan dengan Persyaratan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) Revisi tahun 2019.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Sejarah Perkembangan Bank Syariah Indonesia**

Indonesia sebagai negara dengan penduduk muslim terbesar di dunia, memiliki potensi untuk menjadi yang terdepan dalam industri keuangan Syariah. Meningkatnya kesadaran masyarakat terhadap halal matter serta dukungan stakeholder yang kuat, merupakan faktor penting dalam pengembangan ekosistem industri halal di Indonesia. Termasuk di dalamnya adalah Bank Syariah.

Bank Syariah memainkan peranan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem industri halal. Keberadaan industri perbankan Syariah di Indonesia sendiri telah mengalami peningkatan dan pengembangan yang signifikan dalam kurun tiga dekade ini. Inovasi produk, peningkatan layanan, serta pengembangan jaringan menunjukkan trend yang positif dari tahun ke tahun. Bahkan, semangat untuk melakukan percepatan juga tercermin dari banyaknya Bank Syariah yang melakukan aksi korporasi. Tidak terkecuali dengan Bank Syariah yang dimiliki Bank BUMN, yaitu Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah.

Pada 1 Februari 2021 yang bertepatan dengan 19 Jumadil Akhir 1442 H menjadi penanda sejarah bergabungnya Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah menjadi satu entitas yaitu Bank Syariah Indonesia

(BSI). Penggabungan ini akan menyatukan kelebihan dari ketiga Bank Syariah sehingga menghadirkan layanan yang lebih lengkap, jangkauan lebih luas, serta memiliki kapasitas permodalan yang lebih baik. Didukung sinergi dengan perusahaan induk (Mandiri, BNI, BRI) serta komitmen pemerintah melalui Kementerian BUMN, Bank Syariah Indonesia didorong untuk dapat bersaing di tingkat global.

Penggabungan ketiga Bank Syariah tersebut merupakan ikhtiar untuk melahirkan Bank Syariah kebanggaan umat, yang diharapkan menjadi energi baru pembangunan ekonomi nasional serta berkontribusi terhadap kesejahteraan masyarakat luas. Keberadaan Bank Syariah Indonesia juga menjadi cerminan wajah perbankan Syariah di Indonesia yang modern, universal, dan memberikan kebaikan bagi segenap alam (Rahmatan Lil ‘Aalamiin).

#### **4.1.2. Logo Bank Syariah Indonesia**

**Gambar 4.1 Logo Bank Syariah Indonesia**



**Sumber [www.bankbsi.co.id](http://www.bankbsi.co.id)**

#### **4.1.3. Visi dan Misi Bank Syariah Indonesia**

Adapun visi dan misi Bank Syariah Indonesia sebagai berikut :

1. Visi

Top 10 Global Islamic Bank

## 2. Misi

- a. Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia. Melayani >20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan asset (500+T) dan nilai buku 50 T di tahun 2025
- b. Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham. Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB>2)
- c. Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia
- d. Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja

### **4.1.4. Budaya Kerja Bank Syariah Indonesia**

Bank Syariah Indonesia sejalan dengan core values AKHLAK yang dirumuskan Kementerian Badan Usaha Milik Negara (BUMN). AKHLAK sendiri memiliki singkatan amanah, kompeten, harmonis, loyal, adaptif, dan kolaboratif.

Core values ini kemudian diimplementasikan ke seluruh perusahaan pelat merah sesuai Surat Edaran Menteri BUMN Nomor SE-7/MBU/07/2020 tanggal 1 Juli 2020.

### **4.1.5. Struktur Organisasi Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan**

Struktur organisasi adalah menentukan bagaimana pekerjaan dibagi, dikelompokkan dan dikoordinasikan secara formal. Adapun struktur

organisasi dan tugas bagian pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan sebagai berikut:

1. Branch Manager

Tanggung jawab utama:

- a. Menyusun dan memastikan terlaksananya rencana kerja, strategi dan anggaran tahunan
- b. Melaksanakan kegiatan sesuai dengan ketentuan SOP yang telah diterapkan
- c. Bersama-sama dengan anggota komite pembiayaan lainnya memutuskan pembiayaan sesuai dengan wewenangnya
- d. Memastikan tercapainya target-target sales dan marketing produk yang tersedia di cabang pembantu.

2. Branch Operational & Service Manager (BOSM)

Tanggung jawab utama:

- a. Mengawasi pelaksanaan operasional bank berjalan lancar, aman dan terkendali sesuai peraturan yang berlaku
- b. Memeriksa, menandatangani dan memberikan otorisasi transaksi tunai di Kantor Cabang sesuai batas kewenangan
- c. Memeriksa dan menandatangani warkat permohonan pemindahbukuan, transfer, setoran kliring dan jasa lainnya sesuai kewenangan
- d. Menandatangani laporan harian transaksi dan laporan lainnya.

### 3. General Suporting Staff (GSS)

Tanggung jawab utama:

- a. Mengawasi, mengetahui dan menyetujui segala aktivitas yang ada operasional cabang
- b. Menginput data-data transaksi yang ada dioperasionalnya cabang.
- c. Menyerahkan laporan kegiatan transaksi kepada manajer operasional
- d. Memastikan pemeliharaan administrasi dan dokumen seluruh transaksi
- e. Memastikan keamanan pemeliharaan dokumen pencairan dan dokumen legal dari pembiayaan sesuai dengan ketentuan
- f. Menggunakan wewenang sesuai dengan ketentuan BSI.

### 4. Retail Banking Relationship Manager (RBMM)

Tanggung jawab utama:

- a. Mengelola hubungan (relationship) dengan nasabah bank, baik nasabah funding (deposan) maupun lending/kredit (debitur)
- b. Mengakuisisi nasabah baru, mengidentifikasi kebutuhan nasabah atau calon nasabah, dan memberikan solusi atas kebutuhan tersebut dengan produk dan layanan yang dimiliki oleh bank
- c. Mencari calon debitur (perorangan maupun badan hukum) yang membutuhkan pinjaman kredit
- d. Memeriksa seluruh dokumen dari calon debitur
- e. Menganalisa kelayakan calon debitur untuk diberikan kredit oleh bank

- f. Menjaga debitur untuk tetap bernaung di bawah bank tempatnya bekerja

5. Consumer Banking Staff (CBS)

Tanggung jawab utama :

- a. Melakukan pencapaian penjualan sesuai target bisnis yang ditentukan
- b. Melaksanakan kerja sama dengan pihak ketiga seperti developer, perusahaan, serta instansi lainnya
- c. Mempersiapkan dokumen persyaratan akad dan pengikatan jaminan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6. Consumer Syariah Executive (CSE)

Tanggung jawab utama:

- a. Melakukan aktifitas sales seperti presentasi, dan menjelaskan produk, biaya serta program guna mencapai target pencairan
- b. Melakukan monitoring proses pembiayaan konsumen hingga pencairan

7. Retail Syariah Executive :

Tanggung jawab utama :

- a. Memastikan tercapainya target bisnis, yaitu pembiayaan dan pendanaan
- b. Mengoptimalkan upaya pemasaran dan penjualan produk outlet mikro kepada calon nasabah mikro
- c. Memastikan kualitas aktiva produktif dalam kondisi performing, financing dan maintenance terhadap seluruh nasabah segmen mikro.

## 8. Personal Advisor

Tanggung jawab utama :

- a. Bertemu dengan klien secara personal untuk membantu masalah keuangan mereka
- b. Menjelaskan jenis layanan keuangan
- c. Mendidik klien dan memberikan saran tentang opsi investasi dan risikonya
- d. Merekomendasikan investasi yang cocok untuk klien.

## 9. Costumer Service

Tanggung jawab utama :

- a. Memberikan penjelasan kepada nasabah/calon atau investor mengenai produk bank syariah indonesia,berikut syarat maupun tata cara produsennya
- b. Melayani pembukuan penutupan rekening giro,tabungan dan deposito sesuai permohonan investor atau peraturan BI
- c. Melayani permintaan buku cek/bilyet giro,surat referensi bank/surat keterangan bank dan sebagainya
- d. Melayani pemerintah nasabah untuk melakukan pemblokiran,informasi saldo, laporan kehilangan, mutasi rekening "standing order" atau intruksi berjangka lainnya
- e. Melaksanakan pelayan kepada nasabah sesuai standart layanan BSI dan menerima saran,keluhan dari nasabah dan lain-lain.

## 10. Teller

Tanggung jawab utama :

- a. Melaksanakan kegiatan sesuai dengan ketentuan dan SOP yang telah ditetapkan
- b. Melayani penyetoran penarikan tunai maupun non tunai dengan benar dan cepat sesuai dengan wewenangnya
- c. Memastikan kesesuaian tanda tangan nasabah pada bukti penarikan dengan contoh tanda tangan (CCT) nasabah. Menjaga keamanan dan kerahasiaan (CCT) nasabah
- d. Menyerahkan cek/bilyet giro, slip penarikan serta bloter kepada back officer untuk diperiksa dan lain-lain.

## 11. Security

Tanggung jawab utama :

- a. Menjaga keamanan dan memastikan area banking aman terkendali secara keseluruhan
- b. Menjaga keamanan banking 24 jam dalam 2 shift tugas
- c. Membukakan pintu untuk nasabah, untuk security yang bertugas di banking hall
- d. Membantu nasabah memarkirkan mobil atau sepeda motor untuk security yang bertugas didepan dan lain-lain.

## 12. Driver

Tanggung jawab utama :

- a. Memastikan mobil dinas dalam keadaan sehat dan bersih.
- b. Mengantarkan pegawai sesuai dengan kebutuhan operasional

- c. Membersihkan mobil saat pagi dan sore hari.

### 13. Office Boy

Tanggung jawab utama :

- a. Membersihkan seluruh area banking dan memastikan seluruh area sudah bersih sebelum jam kantor kas dibuka.
- b. Menaati peraturan-peraturan yang telah diberikan oleh manajemen.
- c. Membersihkan area saat jam kantor kas tutup.
- d. Stand by saat ada acara tertentu dan saat ada pegawai yang lembur

#### 4.1.6. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Setelah data-data yang dibutuhkan terkumpul, data-data tersebut dianalisa dengan cara membandingkannya dengan teori- teori yang ada kemudian mengambil kesimpulan dari hasil perbandingan.

Dalam bab ini akan dipaparkan hasil analisis penelitian mengenai sebagai berikut :

1. Bagaimana penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan
2. Apakah penerapan perlakuan akuntansi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan telah sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019.

Responden dalam penelitian ini yaitu branch operation & service manager dan consumer syariah executive yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan. Setelah data hasil wawancara diperoleh, dilakukan pengolahan data untuk mendapatkan hasil pengujian.

#### **4.1.6.1. Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Indonesia**

Sistem pembiayaan *Murabahah* merupakan suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan yang telah disusun dengan skema pembiayaan yang menyeluruh. Untuk menghasilkan informasi pembiayaan, khususnya pembiayaan *murabahah* dengan cepat, tepat, akurat serta dapat dipertanggungjawabkan maka diperlukan yang disetiap unit yang berhubungan dengan pembiayaan umumnya dan pembiayaan *murabahah* khususnya.

Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan menyediakan fasilitas *murabahah* berupa pemberian pembiayaan produktif dan konsumtif kepada nasabah. Jenis pembiayaan produktif yang diberikan untuk menambah modal usaha/modal kerja misalnya Agrobisnis, dan Property. Sedangkan pembiayaan konsumtif yang dapat diberikan adalah untuk membeli rumah, kendaraan, kepemilikan ruko, pembelian alat-alat industri dan lain-lain.

#### **4.1.6.2. Produk dan Jasa Bank Syariah Indonesia**

Selama ini Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan dikenal dan mendapatkan tugas khusus untuk menyalurkan kredit perumahan, pembiayaan leasing dan emas. Untuk itu produk-produk yang disediakan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan adalah produk-produk yang sesuai dengan Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan yang kemudian disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah.

Produk-produk Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang

Bulan adalah:

1. BSI Griya Hasanah

Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:

- a. Pembelian Rumah baru / Rumah second / Ruko / Rukan / Apartemen
- b. Pembelian Kavling Siap Bangun
- c. Pembangunan/Renovasi Rumah
- d. Ambil alih Pembiayaan dari bank lain (Take Over)
- e. Refinancing untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

2. BSI Griya Simuda

Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk usia muda memiliki rumah impian dengan plafond pembiayaan lebih tinggi dan angsuran ringan.

3. BSI Griya Take Over

Layanan take over dari KPR bank lain

4. BSI OTO

Layanan pembiayaan kepemilikan kendaraan (mobil baru, mobil bekas dan motor baru) dengan cara mudah dan angsuran tetap

5. BSI Multiguna Hasanah

Fasilitas Pembiayaan Konsumtif untuk;

- a. Pembelian barang kebutuhan konsumtif seperti renovasi rumah, pembelian perlengkapan/furniture rumah, dll.
- b. Pembelian manfaat jasa seperti wedding organizer untuk

pernikahan, perawatan di rumah sakit, pendidikan, jasa travel agent, dll.

- c. Pengalihan/pemindahan utang pembiayaan konsumtif di lembaga keuangan lain yang memiliki underlying asset

#### 6. BSI KUR Kecil

Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 50 Juta s.d Rp. 500 Juta

#### 7. BSI KUR Mikro

Fasilitas pembiayaan yang diperuntukan bagi Usaha Mikro, Kecil dan Menengah untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dan investasi dengan plafond diatas Rp. 10 Juta s.d Rp. 50 Juta

#### 8. BSI Mitra Beragun Emas (Non Qardh)

Pembiayaan untuk tujuan konsumtif maupun produktif yang menggunakan akad *Murabahah/ Musyarakah Mutanaqishah/ Ijarah* dengan agunan berupa emas yang diikat dengan akad rahn, dimana emas yang diagunkan disimpan oleh Bank selama jangka waktu tertentu.

### **4.1.6.3 Penerapan Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan**

#### **KPR Syariah**

Pembiayaan KPR Syariah merupakan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) dari Syariah Indonesia. Akad yang digunakan pada produk pembiayaan KPR Syariah diantaranya adalah akad *murabahah*.

*Murabahah* pada produk pembiayaan KPR Syariah Bank Syariah Indonesia adalah mengharuskan adanya penjual dan pembeli serta barang yang akan dijual. Seperti yang kita ketahui penerapan *murabahah* ini adalah jual beli barang pada harga asal/harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, responden menyatakan bahwa Penerapan Akad *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan telah terorganisasi dengan baik mengikuti struktural organisasi melalui jabatan yang ada di lingkungan Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.. Maka pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan harus menjalankan prosedur-prosedur yang telah ditetapkan.

Selanjutnya, adapun lebih detail mengenai fitur, cara, dan syarat mengajukan KPR Syariah, disini penulis menjelaskan tentang BSI Griya Hasanah :

#### 1. Fitur KPR Bank Syariah Indonesia

Terdapat beberapa fitur yang dapat dinikmati calon pembeli hunian syariah melalui KPR Syariah:

- a. Pembelian Baru, terdapat pembiayaan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP) yang diperuntukan untuk

pembelian hunian baru berdasarkan perjanjian baru. Fitur ini cocok untuk yang belum pernah mengajukan program dari perbankan lain untuk pembelian rumah tersebut.

- b. Take Over, tak hanya untuk pembelian rumah baru, KPR BSI, khususnya melalui produk KPR Syariah juga menyediakan fitur take over. Fitur ini berlaku untuk hunian yang telah menjalani KPR dari perbankan lain.

## 2. Cara mengajukan KPR Bank Syariah Indonesia

Berikut ini cara mengajukan KPR Bank Syariah Indonesia:

- a. Kunjungi kantor cabang BSI
- b. Temui customer service. Setelah sampai di kantor cabang, sampaikan tujuan kepada satpam. Nasabah akan diarahkan untuk mengambil nomor antrian ke customer service (CS).
- c. Sampaikan informasi pengajuan. Saat nomor antrian dipanggil, sampaikan tujuan pengajuan program KPR kepada CS.
- d. Berikan dokumen pengajuan. Jika sudah menyampaikan maksud dan tujuan pengajuan KPR Bank Syariah Indonesia, nasabah akan diminta melengkapi berkas pengajuan yang dibutuhkan. Nasabah bisa memberikan semua dokumen yang sudah dipersiapkan sebelumnya. Jika ada berkas tambahan, nasabah perlu segera melengkapinya.
- e. Proses survei. Jika pengajuan KPR BSI diterima, nasabah hanya perlu menunggu pihak bank selesai melakukan proses survei.

### 3. Syarat mengajukan KPR Bank Syariah Indonesia

Adapun beberapa syarat yang harus dipenuhi bila ingin mengajukan KPR BSI Griya Hasanah:

- a. Berstatus warga negara Indonesia (WNI)
- b. Usia pemohon dalam rentang 21 hingga 60 tahun ketika membuat pengajuan
- c. Memiliki pekerjaan dengan penghasilan tetap
- d. Sudah bekerja setidaknya selama 1 tahun (karyawan /pegawai) atau 2 tahun (profesional atau pengusaha)
- e. Berdomisili di area jangkauan Bank Syariah Indonesia
- f. Memiliki atau bersedia membuka rekening Bank Syariah Indonesia

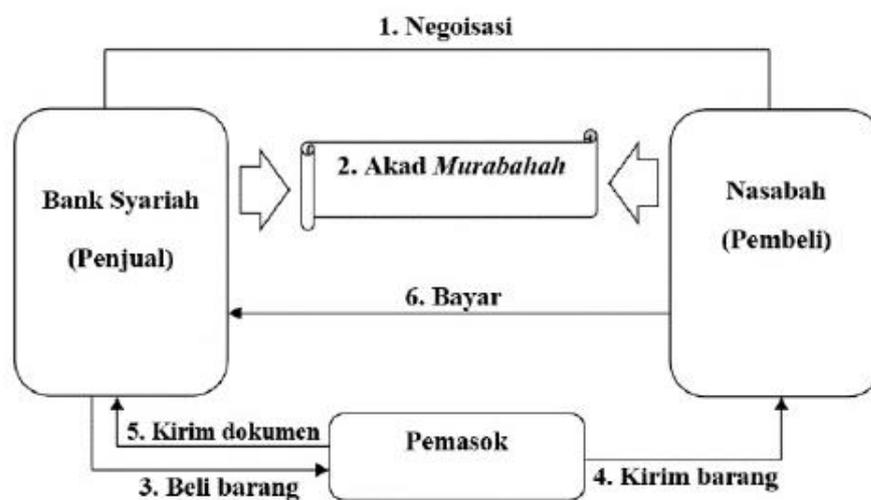
Setelah memenuhi persyaratan di atas, ada beberapa dokumen persyaratan yang harus dilengkapi untuk pengajuan KPR BSI Griya Hasanah:

- a. Formulir KPR BSI yang telah diisi serta ditandatangani pemohon
- b. Fotokopi KTP pemohon beserta pasangan (jika sudah menikah)
- c. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
- d. Fotokopi akta nikah/cerai
- e. Fotokopi NPWP
- f. Fotokopi rekening tabungan (3 bulan terakhir)
- g. Fotokopi slip gaji/surat keterangan penghasilan
- h. Fotokopi rekening listrik

- i. Fotokopi dokumen hunian (properti) seperti SPR (Surat Pesanan Rumah), SHM/SHGB, IMB, dan denah
- j. Kemudian, dokumen tambahan yang dibutuhkan untuk pengajuan KPR BSI apabila take over yaitu salinan akta pembelian rumah dari notaris

**Gambar 4.2**

**Ilustrasi Penerapan *Murabahah* Bank Syariah Indonesia**



**Sumber Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan**

Hasil penelitian menunjukan bahwa penerapan akad *murabahah* pada KPR Syariah BSI Griya Hasanah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan dimulai dari nasabah mendatangi pihak bank dengan dokumen yang diperlukan. Lalu, pihak bank yaitu bagian *Consumer Syariah Executive* atau bagian CSE mengajukan beberapa pertanyaan kepada nasabah. Setelah itu, bank melakukan survey untuk membenarkan apakah data-data yang diberikan kepada nasabah tersebut benar. Lalu bank melengkapi semua dokumen yang dibutuhkan, pihak *retail banking relationship manager* melakukan analisis kemampuan financial nasabah.

Setelah itu, pihak bank melakukan pengolahan data untuk menentukan apakah pengajuan kredit nasabah tersebut disetujui atau tidak. Jika tidak, maka semua dokumen akan dikembalikan kepada nasabah dan tidak terjadi akad antara nasabah dengan bank.

Jika disetujui, maka pihak bank melakukan akad, dan terjadi realisasi. Setelah itu, nasabah melakukan pembayaran angsuran untuk setiap bulannya sebelum jatuh tempo selama jangka waktu yang telah ditentukan.

Adapun yang menjadi indikator terkait penelitian ini adalah pembiayaan *murabahah* mencakup persyaratan berdasarkan *murabahah*, pembiayaan, keuntungan, dan barang telah sesuai dengan prosedur yang ditetapkan.

#### **4.1.6.4. Angsuran Pembiayaan *Murabahah* Produk KPR BSI Griya Hasanah Bank Syariah Indonesia**

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

Gambar 4.3

**Transaksi Pembiayaan *Murabahah* BSI Griya Hasanah**

Nama Nasabah	=	Muhammad Samsul Afriansyah
Jenis Pembiayaan	=	Kredit KPR Griya Hasanah dengan akad <i>murabahah</i>
Nilai harga beli rumah	=	Rp 345.800.000
Nilai harga jual rumah	=	Rp. 574.216.060
Uang Muka (DP 20%)	=	Rp. 69.160.000
Keuntungan atau margin	=	Nilai harga jual rumah - Nilai harga pembelian rumah = Rp 574.216.060 - Rp 345.800.000 = Rp 228.416.060
Jangka waktu pembayaran	=	180 bulan atau 15 tahun
Angsuran perbulan	=	Rp. 2.805.867
Tanggal pencairan	=	7 April 2020
Tanggal angsuran	=	30 April 2020
Tanggal akhir angsuran	=	30 April 2035

**4.1.6.5. Penerapan Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah***

**Sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019**

Penulis melakukan deskripsi Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Pada Pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan pada kasus di atas.

1. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi *Murabahah* pada Pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah
  - a. Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset *murabahah*

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset *murabahah* dari developer, rumah yang dipesan oleh nasabah diakui sebagai persediaan yang mempunyai nilai sebesar

biaya perolehan. Dimana biaya perolehan yang dikeluarkan pihak bank adalah harga jual rumah yang akan dibeli oleh pihak nasabah. Dikarenakan bank akan memiliki rumah setelah adanya pesanan dari nasabah, sehingga bank tidak menyimpan barang dalam waktu yang lama dengan resiko usang, rusak dan depresiasi. Maka pencatatannya adalah: (Dr) Aset Murabahah dan (Kr) Hutang Aset.

Berdasarkan hasil wawancara, Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan, dalam memberikan pembiayaan Hunian Syariah mengenakan biaya yang langsung dibayar oleh nasabah, seperti yang dijabarkan oleh responden menjelaskan bahwa dalam pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah dengan akad *murabahah*, ketika sebelum terjadinya akad antara nasabah dengan pihak bank.

Pada saat pencairan atau setelah dilaksanakan akad antara nasabah dengan bank dimana pada saat penerimaan angsuran dari nasabah, pengakuan pokok angsuran yang diterima oleh bank dilakukan dengan cara flat atau pembayaran angsuran yang jumlah nominalnya tetap selama jangka waktu pembayaran angsuran. Angsuran yang diterima dari nasabah diakui pada saat bank menerima angsuran tersebut setiap bulannya sebelum tanggal jatuh tempo yang telah ditetapkan oleh pihak bank, dan diukur sebesar total angsuran yang harus dibayar oleh nasabah, yaitu angsuran pokok ditambah dengan margin atau keuntungan yang diterima oleh pihak bank. Maka pencatatannya adalah (Dr) Piutang Murabahah, (Kr) Aset Murabahah dan (Kr) Margin Murabahah Ditangguhkan. Penjelasan tersebut juga sesuai

dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah.

- b. Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah terhadap diskon pembelian asset murabahah

Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah terhadap diskon pembelian asset murabahah pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak mendapatkan diskon atas pembelian rumah nasabah yang diterima dari pihak developer sebagai pengembang perumahan, dimana harga yang telah ditetapkan oleh pihak developer adalah harga yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawar kembali. Maka pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak melakukan pencatatan dalam hal diskon pembelian murabahah. Penjelasan tersebut tidak sesuai dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah paragraf 10, paragraf 17, paragraf 30.

- c. Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah terhadap pengembalian diskon pembelian murabahah

Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah terhadap pengembalian diskon pembelian murabahah, pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak mendapatkan diskon atas pembelian rumah nasabah yang diterima dari pihak developer sebagai pengembang perumahan, dimana harga yang telah ditetapkan oleh pihak developer adalah harga yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawar kembali. Jadi, tidak adanya pengembalian

diskon pembelian yang dilakukan oleh pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan. Maka pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak melakukan pencatatan dalam hal pengembalian diskon murabahah. Penjelasan tersebut tidak sesuai dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah paragraf 10, paragraf 17, paragraf 30.

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

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

Berdasarkan hasil wawancara , untuk pengakuan keuntungan KPR Syariah Griya Hasanah juga telah sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah pada paragraf 19. Maka pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang

Medan Padang Bulan pada saat penjualan kredit yang dilakukan adalah (Dr) Piutang Murabahah, (Kr) Aset Murabahah, (Kr) Margin Murabahah Tangguhan. Sedangkan pada saat penerimaan angsuran, pencatatannya adalah (Dr) Kas, (Kr) Piutang Murabahah, (Dr) Pendapatan Murabahah Tangguhan (Kr) Pendapatan Margin Murabahah.

- e. Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah terhadap potongan pelunasan piutang *murabahah*

Pengakuan dan pengukuran akuntansi murabahah terhadap potongan pelunasan piutang *murabahah*, Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan memberikan potongan pelunasan dikarenakan agar nasabah tergiur oleh potongan yang diberikan oleh pihak bank, selain itu pihak bank juga menghindari kondisi dimana nasabah tersebut tidak terlalu memaksakan kondisi ekonomi jika periode selanjutnya tidak dapat membayar angsuran tepat bulannya (tunggalan angsuran). Berdasarkan hasil wawancara, pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan melakukan pencatatan dalam hal potongan pelunasan piutang murabahah. Penjelasan tersebut sesuai dengan teori yang tercantum dalam PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah paragraf 14, paragraf 20, paragraf 30.

- f. Pengakuan dan Pengukuran Akuntansi Murabahah Terhadap Uang Muka *Murabahah*

Mengenai pengakuan dan pengukuran uang muka pembelian yaitu

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

Hal ini sesuai dengan juga telah dijelaskan pada PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah juga menjelaskan mengenai uang muka pada paragraf 12, paragraf 19. Maka pencatatan akuntansi yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan pada saat menerima uang muka dari nasabah adalah (Dr) Kas dan (Kr) Uang Muka Murabahah

2. .Pencatatan Akuntansi Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah

Maka, pencatatan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan pada jenis pembiayaan KPR Syariah Griya Hasanah adalah sebagai berikut :

- a. Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah* terhadap perolehan aset, yaitu bank ank membeli rumah dari developer.

Maka pencatatannya adalah:

(Dr). Aset *murabahah* Rp. 345.800.000

(Kr). Hutang aset *murabahah* Rp. 345.800.000

## b. Pembayaran uang muka

Pada tanggal 7 April 2020 Nasabah memberikan uang muka transaksi murabahah kepada pihak bank sebesar Rp. 69.160.000. maka jurnalnya sebagai berikut :

(Dr). Kas	Rp. 69.160.000	
		(Kr). Uang muka <i>murabahah</i> Rp. 69.160.000

## c. Pembentukan margin murabahah

Berdasarkan negosiasi pihak bank dan nasabah menyepakati margin murabahah yang akan diterima oleh bank atas transaksi pembiayaan murabahah sebesar Rp. 228.416.060. jurnalnya adalah sebagai berikut:

(Dr). Piutang <i>murabahah</i>	Rp. 574.216.060	
		(Kr). Aset <i>murabahah</i> Rp. 345.800.000
		(Kr). Margin <i>murabahah</i> Rp. 228.416.060
		tanggungan

## d. Pembebanan margin perbulan dan biaya pengelolaan

Margin yang harus dibayar oleh nasabah setiap bulan adalah margin yang disepakati dibagi lama waktu angsuran (bulan)

$$\begin{aligned} \text{Margin perbulan} &= \text{margin} / \text{lama angsuran} \\ &= \text{Rp. } 228.416.060 / 180 \text{ bulan} \\ &= \text{Rp. } 1.268.978 \end{aligned}$$

Bank menetapkan biaya pengelolaan sebesar Rp. 15.000

Pihak bank akan menjurnal sebagai berikut:

(Dr). Tagihan pendapatan margin *murabahah* Rp. 1.268.978

(Kr). Pendapatan akrual margin

*Murabahah* Rp. 1.268.978

(Kr) Pendapatan fee pengelolaan Rp. 15.000

e. Pada saat menerima setoran dari nasabah

Pihak bank akan menerima angsuran dari nasabah setiap bulan dengan cara menghitung harga jual barang *murabahah* dikurangi uang muka yang telah dibayarkan oleh nasabah kemudia dibagi lama waktu angsuran yang telah disepakati.

$$\begin{aligned} \text{Angsuran/bulan} &= \frac{\text{Harga jual} - \text{uang muka}}{180} \\ &= \frac{\text{Rp. } 574.216.060 - \text{Rp. } 69.160.000}{180} \\ &= \text{Rp. } 2.805.867 \end{aligned}$$

Bank akan menjurnal sebagai berikut:

(Dr). Kas / Rekening nasabah Rp. 2.805.867

(Kr). Piutang *murabahah* Rp. 2.805.867

f. Pengakuan pendapatan margin

Bank mengakui margin sebagai pendapatan pada saat margin diterima setiap bulan.

Bank menjurnal sebagai berikut:

(Dr) Pendapatan margin yang ditangguhkan Rp. 1.268.978

(Kr). Pendapatan margin *murabahah* Rp. 1.268.978

### 3. Penyajian Akuntansi Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah

#### Griya Hasanah

Berdasarkan hasil wawancara, piutang murabahah disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) piutang murabahah. Beban murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurang (contra account) hutang murabahah. Pernyataan ini sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah* pada paragraph 33, paragraph 34, paragraph 35.

### 4. Pengungkapan Akuntansi Murabahah Pada Pembiayaan KPR Syariah

#### Griya Hasanah

Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada: harga perolehan aset murabahah, janji pemesanan dalam *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan; dan pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101. Penyajian Laporan Keuangan Syariah, pembeli mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada: nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi murabahah, jangka waktu murabahah tangguh, pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 yaitu Penyajian Laporan Keuangan Syariah. Pernyataan ini sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi murabahah pada paragraph 36 dan paragraph 37.

## 4.2. Pembahasan

Hasil penelitian ini mendukung/sejalan dengan penelitian Nur Fitri dengan judul “Analisis Penerapan PSAK102 Untuk Pembiayaan Murabahah Pada PT BRI Syariah Kantor Cabang Pekanbaru”. Jumlah responden saat wawancara yang berjumlah 3 (tiga) responden dan beberapa data yang dikumpulkan diolah oleh penulis yang berasal dari Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis yang di dalam penelitian ini terdapat 2 rumusan masalah yang dituangkan dalam Bab 1 dan dilakukan penelitian untuk memperoleh hasil akhir sebagai berikut:

### 4.2.1. Penerapan Akad *Murabahah* Pada Produk Pembiayaan KPR Syariah

Transaksi *murabahah* erat kaitannya dengan praktik pada lembaga keuangan syariah, maka transaksi *murabahah* tercantum dalam fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* merupakan suatu kerangka dari prosedur-prosedur yang saling berhubungan dan disusun dengan skema pembiayaan yang menyeluruh. Untuk menghasilkan informasi pembiayaan, khususnya pembiayaan *murabahah* dengan cepat, tepat, akurat, serta dapat dipertanggungjawabkan maka diperlukan setiap unit yang berhubungan dengan pembiayaan pada umumnya dan pembiayaan *murabahah* pada khususnya.

Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan dapat diketahui

sebagai penjual di dalam akad *murabahah* menerapkan metode pesanan mengikat, artinya bank akan melakukan perannya sebagai penjual apabila nasabah menginginkan suatu barang. Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan menggunakan metode pesanan mengikat karena bank menghindari risiko kerusakan dan penyusutan barang. Nasabah yang menginginkan pembelian barang melalui akad *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan terlebih dahulu mengomunikasikan data diri dan data barang kepada bank.

Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan yang telah menerima data diri nasabah dan data barang pesanan akan memprosesnya lebih lanjut, dalam menjalankan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan menjual barang dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah dengan jujur dan nasabah akan membayar dengan harga lebih tinggi sebagai keuntungan (*margin*) bagi Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan selaku penjual sesuai dengan kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Telah sesuai dengan yang telah ditetapkan dengan penerapan akad *murabahah* seperti yang dijelaskan dalam fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

#### **4.2.2. Penerapan Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah* Sesuai dengan PSAK No. 102 Revisi 2019**

Setelah mengkaji bagaimana perlakuan akuntansi transaksi *murabahah* yang ada pada Bank Syariah Indonesia Cabang Padang Bulan yang telah dijelaskan oleh data diatas, penulis menganalisis apakah

penerapan perlakuan akuntansi pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Cabang Padang Bulan telah sesuai dengan pencatatan akuntansi yang berlaku umum yakni Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 102 revisi 2019 tentang pembiayaan *murabahah*. Untuk menganalisis hal tersebut, penulis menggunakan metode komparatif. Maka berikut tabel perbandingan antara perlakuan akuntansi menurut PSAK 102 dengan penerapan pencatatan akuntansi *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Padang Bulan.

**Tabel 4.1**

**Perbandingan Perlakuan Akuntansi *Murabahah* Berdasarkan PSAK 102 di Bank Syariah Indonesia**

	PSAK 102	Bank Syariah Indonesia	Keterangan
1	Pengakuan dan pengukuran :		
	<i>Murabahah</i> sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli	<i>Murabahah</i> adalah akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank sebagai penjual yang menyediakan kebutuhan nasabah dan menjual kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah keuntungan(margin) yang disepakati.	Sesuai
	<i>Murabahah</i> dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan	Bank hanya menerapkan <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan	Sesuai
	Pembayaran <i>murabahah</i> dapat dilakukan secara tunai atau tangguh	Bank menerapkan pembayaran secara tunai atau Tangguh	Sesuai
	Pendapatan <i>murabahah</i> terdiri atas marjin dan pendapatan lain yang	Harga yang disepakati dalam <i>murabahah</i> adalah haraga jual,	Sesuai

	<p>tercantum dalam akad. Marjin <i>murabahah</i> merupakan selisih antara harga jual dan biaya perolehan persediaan <i>murabahah</i>. Uang muka dari pembeli dapat diakui sebagai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. pengurang biaya perolehan persediaan <i>murabahah</i>, atau</li> <li>b. pengurang tagihan kepada pembeli.</li> </ol>	<p>sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan.</p>	
	<p>Diskon pembelian asset <i>murabahah</i> diakui sebagai :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. liabilitas kepada pembeli, jika diskon tersebut merupakan hak pembeli sesuai yang diperjanjikan dalam akad <i>murabahah</i> atau jika tidak diperjanjikan dalam akad <i>murabahah</i></li> <li>b. penghasilan periode berjalan, jika diskon tersebut merupakan hak penjual sesuai yang diperjanjikan dalam akad.</li> </ol>	<p>Pengakuan dan pengukuran akuntansi <i>murabahah</i> terhadap diskon pembelian asset <i>murabahah</i>, pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak mendapatkan diskon atas pembelian rumah nasabah yang diterima dari pihak developer sebagai pengembang perumahan, dimana harga yang telah ditetapkan oleh pihak developer adalah harga yang sudah ditetapkan dan tidak bisa ditawarkan kembali. Maka pihak Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak melakukan pencatatan dalam hal diskon pembelian <i>murabahah</i>.</p>	<p>Tidak Sesuai</p>
	<p>Potongan pelunasan piutang <i>murabahah</i> diakui sebagai pengurang pendapatan <i>murabahah</i> periode berjalan.</p>	<p>Apabila sebelum jangka waktu pelunasan angsuran tersebut jatuh tempo mitra (nasabah) melakukan pelunasan dini atau percepatan pelunasan pembayaran angsuran maka nasabah berhak mendapat potongan pembayaran</p>	<p>Sesuai</p>

		pelunasan dipercepat.	
	<p>Keuntungan <i>murabahah</i> diakui:</p> <p>a. Jika akad <i>murabahah</i> tidak melebihi satu tahun maka keuntungan diakui pada saat penyerahan asset <i>murabahah</i>.</p> <p>b. Jika akad <i>murabahah</i> melebihi satu tahun maka keuntungan dikategorikan berdasarakan tingkat resikonya yaitu :</p> <p>1. <i>Murabahah</i> dalam resiko relatif kecil, keuntungan diakui sama dengan poin a. <i>Murabahah</i> dengan resiko relative besar, keuntungandiakui secara proposional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i>.</p> <p>3. <i>Murabahah</i> dengan resiko cukup besar, keuntungan diakui saat seluruh piutang <i>murabahah</i> berhasil ditagih.</p>	<p>Keuntungan <i>murabahah</i> diakui sesuai dengan kebijakan internal bank :</p> <p>a. Jika akad <i>murabahah</i> tidak melebihi satu tahun maka keuntungan diakui menggunakan metode efektif aunitas sesuai jangka waktu.</p> <p>b. Jika akad <i>murabahah</i> melebihi satu tahun maka keuntungan dikategorikan berdasarkan tingkat resikonya yaitu :</p> <p>1. <i>Murabahah</i> dengan resiko kecil relatif kecil, keuntungan diakui sama dengan poin a.</p> <p>2. <i>Murabahah</i> dengan resiko besar keuntungan diakui secara proporsional atau dengan menggunakan metode proposional sesuai periode akad.</p> <p>3. <i>Murabahah</i></p>	Sesuai

		dengan resiko cukup besar keuntungan diakui saat seluruh piutang <i>murabahah</i> berhasil di tagih.	
	Denda yang diterima dari pembeli diakui sebagai liabilitas.	Apabila nasabah tidak dapat memenuhi piutang <i>murabahah</i> sesuai dengan yang diperjanjikan, Bank Syariah Cabang Medan Padang Bulan akan mengenakan denda jika terjadi keterlambatan pembayaran yang telah dijanjikan. Dana dari denda diperuntukan seagai dana kebajikan yang diakui sebagai liabilitas	Sesuai
2	Penyajian :		
	<p>a. Piutang <i>murabahah</i> disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang <i>murabahah</i> dikurangi penyisihan kerugian piutang</p> <p>b. Pendapatan <i>murabahah</i> tangguhan dan biaya transaksi disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) piutang <i>murabahah</i>.</p> <p>c. Beban <i>murabahah</i> tangguhan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang <i>murabahah</i></p>	<p>Penyajian pada pihak bank saja :</p> <p>a. Piutang <i>murabahah</i> disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang <i>murabahah</i> dikurangi penyisihan kerugian piutang.</p> <p>b. Margin <i>murabahah</i> tangguhan disajikan sebagai pengurang</p>	Sesuai

		piutang <i>murabahah</i> . c. Beban <i>murabahah</i> tanggungan disajikan sebagai pengurang utang <i>murabahah</i> .	
3	Pengungkapan		
	a. Pada pihak penjual 1. Harga perolehan aset <i>murabahah</i> 2. Janji pemesanan dalam <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau tidak. 3. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 tentang penyajian laporan keuangan syariah.	Pengungkapan pada pihak bank saja : a. Harga perolehan aset <i>murabahah</i> b. Janji pemesanan dalam <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan. c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101 Penyajian Laporan Keuangan Syariah.	Sesuai

Sumber: Diolah Penulis 2021

Berdasarkan table perbandingan diatas, dapat dikatakan bahwa transaksi *murabahah* saat ini yang melibatkan PSAK 102 pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan belum sepenuhnya terpenuhi. Dalam penerapan *murabahah* Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan, sebagai penjual yang memenuhi kebutuhan nasabah dengan meningkatkan keuntungan yang disepakati. Hal ini sesuai dengan PSAK. 102 dapat dilakukan dengan Akad *murabahah* murni, di mana bank membeli barang langsung dari pemasok sesuai pesanan nasabah.

Pengakuan dan pengukuran akuntansi *murabahah*, dengan memperhitungkan diskon harga pembelian aset *murabahah*, Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak mendapatkan diskon atas pembelian rumah nasabah yang diterima dari pihak developer sebagai pengembang perumahan, dimana harga yang telah ditetapkan oleh pihak developer adalah harga tetap dan tidak dapat dinegosiasikan. Dengan kata lain, Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan tidak melakukan pencatatan diskon pembelian secara *murabahah*. Pernyataan ini tidak sesuai dengan teori yang digariskan dalam PSAK 102 tentang *murabahah*.

Hasil penelitian yang dilaksanakan oleh Rani Febrian & Sepky Mardian (2017) Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data, maka penulis menarik kesimpulan sebagai berikut. Dari 13 BMT di Kota Depok yang telah menerapkan PSAK 102 atas transaksi *murabahah*. Penerapan PSAK 102 yang terbagi menjadi empat komponen dimana setiap komponen tersebut telah diterapkan oleh BMT di Kota Depok yang menjadi objek penelitian ini, meskipun tidak seluruhnya. Kemudian jika dirata-ratakan jawaban responden di BMT tersebut yang telah menerapkan PSAK 102 sebesar 68,4% dan yang belum menerapkan PSAK 102 sebesar 31,6%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa 13 BMT di Kota Depok rata-rata telah menerapkan PSAK 102 atas transaksi *murabahah*.

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **5.1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah

1. Secara keseluruhan penerapan akad *murabahah* pada produk pembiayaan KPR Syariah di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Perlakuan akuntansi *murabahah* yang ada di Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan belum sepenuhnya menerapkan PSAK 102 seperti bank menerapkan pembiayaan *murabahah* hanya berdasarkan pesanan saja artinya, pada PSAK 102 dinyatakan bahwa *murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan, kenyataannya Bank Syariah Indonesia KCP Medan Padang Bulan hanya menerapkan *murabahah* berdasarkan pesanan saja.

#### **5.2. Saran**

Berdasarkan hasil dalam penelitian ini, penulis memberikan saran kepada peneliti selanjutnya adalah sebagai berikut:

1. Agar penerapan akad *murabahah* dapat dilaksanakan secara optimal sesuai dengan prosedur yang di tentukan, maka optimalisasi manajemen internal di lingkungan Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan agar

ditingkatkan pro aktif memonitor dan mengevaluasi penerapan setiap kegiatan akad *murabahah*

2. Kepada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan untuk mempertahankan pencatatan yang telah sesuai dengan dengan PSAK 102 dan meninjau ulang pengakuan dan pengukuran yang belum sesuai dengan PSAK 102 tentang pembiayaan *murabahah* sehingga akuntansi pada Bank Syariah Indonesia Cabang Medan Padang Bulan murni telah sesuai tanpa ada keraguan terhadap perlakuan akuntansi yang diterapkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, A. N., & Anisykurlillah, I. 2014. Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap audit delay. *Accounting Analysis Journal*
- Al-Qur'an dan Terjemahan. 2002. Mushaf Al-Hilali. Banten: PT Insan Media
- Djamil, Fathurrahman. 2013. *Penerapan Hukum Perjanjian Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arvian, Egi dan Deru R Inndika. 2017. Jawa Barat. "Kredit Pemilikan Rumah Syariah Tanpa Bank ." *Jurnal Manajemen Teori Terapan*, (Online) Tahun 10 No. 3
- Astika, S., & Suarni, A. 2018. Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan PSAK 102 Pada Pembiayaan Murabahah di BNI Syariah Cabang Makassar. *Ar-Ribh: Jurnal Ekonomi Islam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.
- Haryoso, Lukman. 2017. "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada BMT Bina Usaha Di Kabupaten Semarang." *Jurnal Law and Justice*, (Online), Vol. 2, No.1
- Ifham, A. 2017. *Ini Lho KPR Syariah!*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.
- Karim, Adiwarmann A. 2011. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. 2015. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada.
- Milanie, F., Sari, A. K., & Saputra, H. (2020). *An Effect of Empowerment Organizational Structure and Job Design Employee Effectiveness Work in the Office Directors of PTPN II Tanjung Morawa*. *International Journal of Management*, 11(5).

Nasution, D. A. D., Barus, M. D. B., & Tasril, V. (2020). Peningkatan daya saing bumdes untuk pengembangan ekonomi desa pematang serai di kecamatan tanjung pura kabupaten langkat. *JMM (Jurnal Masyarakat Mandiri)*, 4(3), 319-329.

Nasution, N. A., & Oktari, A. (2021). Pengaruh cash flow, account receivable turnover, modal kerja dan pertumbuhan penjualan terhadap likuiditas pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bursa efek indonesia. *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 11(2), 91-115.

Nurhayati, Sri dan Wasilah. 2015. *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Prabowo, Andri Eko. 2014. *Pengantar Akuntansi Syariah : Pendekatan Praktis*. Yogyakarta: CV Bina Karya Utama.

Pratiwi, Inggrid Eka dan Dina Fitriasia Septiarin. 2014. " Analisis Penerapan PSAK – 102 Murabahah (Studi Kasus Pada KSU BMT Rahmat Syariah Kediri)." *Akrual: Jurnal Akuntansi*. (Online), Vol. 6, No.1.

PSAK 102 - Akuntansi Murabahah. Revisi 2019

Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia

Saiful, Ahmad dan Syamsuri Rahim. 2019. "Perlakuan Akuntansi Dan Akad Murabahah Di BMT Insan Sakinah Kpc Lombe Sulawesi Tenggara." *PARADOKS: Jurnal Ilmu Ekonomi*, (Online), Vol. 2, No.1

Siagian, Sondang P. 2011. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta : Bumi Aksara

Soemitra, A. (2017). *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*. Prenada Media. Jakarta : Prenada Media Group

Sukarno, Uli Yanuarti. 2011. Analisis Kinerja Keuangan dan Pengukuran Tingkat Kesehatan PT. Bank DKI periode 2007-2009 dengan Menggunakan rasio Keuangan Bank dan Metode Camels. *Jurnal Ekono Insentif Konwil4*, Vol.5 No 2, Oktober 2011. ISSN: 1907-0640, Halaman 1 s.d 8

Sari, P. B. (2020). Analisis Opini Going Concern Pada Perusahaan Farmasi di Bursa Efek Indonesia (Multiple Correlation Method). *Jurnal Akuntansi Bisnis dan Publik*, 10(1), 189-196.

Tikawati & Parno . 2016. “Analisis Penerapan PSAK No. 102 Untuk Pembiayaan Murabahah Pada KPN IAIN Samarinda.” *Jurnal Ekonomi Islam El- JIZYA*, (Online), Vol.4 No.2.

Rizal, dkk. 2014. *Akuntansi Perbankan Syariah Teori Dan Praktik Kontemporer Berdasarkan PAPS I 2013 Edisi 2*. Jakarta: Salemba Empat.