



JURNAL MAHASISWA AKUNTANSI

Journal Homepage: <https://jamak.fe.ung.ac.id/index.php/jamak>

E-ISSN 2830-3679

Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Murahabab dengan Acuan PSAK 102 di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Gorontalo

Moh Machith Masrufi^a, Awanda R. Pautina^b

^{a b} Universitas Negeri Gorontalo, Jl. Jend. Sudirman No. 6 Kota Gorontalo, Gorontalo 96128, Indonesia

Email: ^a Masrufi2001@gmail.com

INFO ARTIKEL

Riwayat Artikel:

Received: 19 Mei 2023

Revised: 10 Juni 2023

Accepted: 13 Juni 2023

Kata Kunci:

Implementasi Murabahah;
KPR Syariah;
PSAK No. 102

Keywords:

Implentasi of Murabaha;
Sharia KPR; PSAK 102

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan untuk mengevaluasi pelaksanaan pembiayaan gadai melalui akad murabahah dengan fokus kepatuhan terhadap PSAK 102 pada Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang (KC) Gorontalo. Subyek penelitian ini adalah Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo, dengan menggunakan metode penelitian kualitatif yang melibatkan observasi, wawancara, dan teknik pengumpulan data dokumentasi. Analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik analisis naratif kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan gadai melalui akad murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo sudah sesuai dengan PSAK 102, namun masih terdapat beberapa ketidaksesuaian dengan ketentuan yang tercantum dalam PSAK 102. Misalnya saja insentif hanya dapat diberikan apabila sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh bank, dan bonus tidak diatur dalam kontrak. Selain itu pemberian imbalan di muka (*Down Payment*) pada pembiayaan murabahah tidak bersifat wajib, karena penggunaan uang muka dengan sendirinya akan mengubah Akad menjadi musyarakah.

ABSTRACT

*This study was conducted to evaluate the implementation of mortgage financing through murabahah contracts, focusing on compliance with PSAK 102 at Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo. The subject of this study was Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo, using qualitative research methods involving observation, interviews, and documentation AS data collection techniques. Data analysis was carried out using qualitative narrative analysis techniques. The results of the study concluded that The implementation of mortgage financing through a murabahah agreement at Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo is in line with PSAK 102, but there are still some discrepancies with the provisions stated in PSAK 102. For example, the insentif can only be given if it is in accordance with the conditions set by the bank, and the bonus is not regulated in the contract. In addition, the provision of advance rewards (*Down Payment* on murabahah financing is not mandatory, because the use of advances will*

automatically change akad became musharakah.

©2023 Moh Machith Masrufi, Awanda R. Pautina
Under The License CC BY-SA 4.0

PENDAHULUAN

PT. Lembaga Keuangan Syariah Indonesia mulai beroperasi pada 1 Februari 2020. Lembaga Keuangan ini ditambahkan dengan tujuan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi syariah, seperti memberikan bantuan kepada pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM) di Indonesia. Pemilihan nama bank Syariah Indonesia menjadi pertimbangan karena kita ingin bank ini dapat mencerminkan citra Indonesia yang berkualitas, baik di mata masyarakat setempat maupun di tingkat internasional. Sebagai joint challenge bank, pada Desember 2020, bank Syariah Indonesia berhasil menghimpun aset keseluruhan sebesar Rp 240 triliun, dengan dukungan Rp 157 triliun, total properti dari luar peristiwa mencapai Rp. 210 triliun, dan modal krusial mencapai Rp 22,6 triliun. Hal ini menjadikan lembaga keuangan Syariah Indonesia sebagai bank dengan sumber daya terbanyak di peringkat ketujuh di Indonesia. Sebagai lembaga keuangan yang beroperasi sesuai prinsip syariah, bank Syariah Indonesia menyediakan berbagai bentuk layanan dan produk, termasuk barang bantuan pembiayaan KPR Syariah.

Barang gadai adalah barang yang diberikan melalui lembaga perbankan untuk membantu manusia memenuhi keinginannya akan perumahan (Sholikhah dan Astuti, 2020; Nirmadarningsih dkk, 2022). Kerja sama antar perbankan dalam penyediaan perumahan bagi masyarakat dinilai sangat penting, apalagi mengingat bantuan wajib pajak diperkirakan akan mendukung inisiatif tersebut. Kebutuhan akan perumahan dinilai begitu penting sehingga pemerintah bersama DPR mengeluarkan Peraturan Nomor Empat Tahun 1992 yang mendefinisikan rumah sebagai suatu bangunan tempat tinggal, bersantai dan berkeluarga.

Postingan KPR di perbankan syariah tidak sepenuhnya sesuai dengan postingan KPR di bank konvensional (Febrina, 2013). variasi tersebut dapat dikaitkan dengan persyaratan dan standar antara perbankan Islam dan tradisional. Dalam perbankan syariah, konsep bagi hasil menjadi pertimbangan sehari-hari sesuai dengan prinsip perubahan, sementara bank konvensional memiliki kerangka harga pembiayaan. KPR syariah memang unik, salah satunya adalah tidak adanya sistem skor kredit yang biasa terdapat di perbankan konvensional. Sebaliknya perbankan syariah menggunakan perangkat murabahah yang mengandalkan keuntungan dan musyarakah mutanaqisah dengan ciri panduan kepemilikan. Pada dasarnya KPR syariah juga dapat melibatkan akad murabahah dalam transaksi jual beli. Sesuai dengan tradisi perbankan syariah masa kini, murabahah dianggap sebagai bentuk perdagangan dengan tagihan angsuran yang dilakukan secara proporsional (Nurlatifah, 2015; Nirmadarningsih dkk, 2022). Dalam penyelesaian murabahah, lembaga keuangan syariah berperan sebagai pihak yang memberikan harta kepada nasabahnya dengan harga yang terjangkau atau menggunakan tagihan angsuran yang proporsional. Perjanjian ini mengatur bahwa bank syariah harus memberikan rekomendasi kepada nasabahnya mengenai harga rumah yang dibeli dengan menggunakan lembaga

keuangan syariah dari pihak yang berulang tahun yang merancanganya. Lembaga keuangan Islam kemudian menggunakan biaya-biaya tersebut dan menentukan keberkahan yang dapat diterima jika semua pembayaran diselesaikan melalui setiap peristiwa

Dalam ketentuan PSAK No. 102 dijelaskan bahwa murabahah adalah perbuatan menjual produk dengan imbalan pendapatan sama dengan tarif ditambah penghasilan yang disepakati, dan penjual wajib memberitahukan kepada pembeli mengenai tarif barang tersebut. Secara mudahnya akad murabahah adalah akad jual beli antara lembaga keuangan atau kelompok perbankan syariah dengan nasabahnya. Bank syariah memperoleh barang dagangan yang harus sesuai dengan keinginan nasabah, kemudian menawarkannya kepada nasabah dengan harga yang ditambah dengan keuntungan atau keberkahan yang telah disepakati antara lembaga keuangan syariah dan konsumen (Karivono, 2018; Nirmadamingsih dkk, 2022)

KAJIAN PUSTAKA

Hakikat Bank Syariah

Terdapat dua bentuk diskusi keuangan yang dilakukan di bawah sistem moneter Indonesia: pertemuan keuangan perbankan dan diskusi keuangan non perbankan (Soemitra, 2009:26). Lembaga-lembaga keuangan yang menyediakan berbagai bantuan keuangan terlibat dalam pertemuan keuangan perbankan. Selain mengarahkan cadangan atau menawarkan bantuan, diskusi keuangan ini juga mendukung inisiatif untuk meningkatkan subsidi sebagai modal. Sebaliknya, lembaga keuangan non-bank menawarkan layanan keuangan yang lebih luas daripada lembaga perbankan. Setiap pembicaraan keuangan non-bank memiliki masalah-masalah tertentu.

Bank adalah pusat perekonomian suatu negara dan telah berkembang menjadi alat penting untuk mendorong aktivitas ekonomi, bank memainkan peran utama dalam pertumbuhan keuangan suatu negara. Hal ini jelas terlihat dari fakta bahwa salah satu tujuannya adalah untuk membahas intermediasi keuangan (Muhammad, 2005:59). Kerangka kerja keuangan ganda diberlakukan dengan diberlakukannya Peraturan Nomor 10 Tahun 1998, yang merupakan modifikasi dari Peraturan Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. "Kerangka premium" dan "kerangka syariah", yang masing-masing dikelola oleh bank konvensional dan bank syariah, dapat berfungsi sebagai dasar untuk aktivitas keuangan public.

Menurut Faradila pendanaan yang disalurkan dapat meningkatkan produktivitas (Faradila, 2017). Bank syariah terdiri dari Bank Muamalat, Bank Mandiri Syariah, Bank BRI Syariah, Bank BNI Syariah dan Bank Syariah Indonesia (BSI). Jadi tujuan bank syariah bukan sekedar mencari manfaat yang optimal, tapi juga berperan dalam memberikan bantuan pemerintah secara luas kepada masyarakat.

Akad Murabahah

Secara fonetik, murabahah berasal dari istilah rabaha, yang menunjukkan kemajuan atau perkembangan dalam perdagangan atau pertukaran. Para peneliti telah mengungkapkan bahwa ada beberapa perspektif tentang arti penting murabahah, antara lain sebagai berikut:

1. Murabahah adalah pemindahan sesuatu yang diklaim dengan kontrak awal dan biaya pokok ditambah manfaat tambahan, menurut Imam al-Marginani al-Hanafi.
2. Ibnu Rusyd al-Maliki: Pedagang meminta keuntungan dari komoditas, baik dalam bentuk dirham atau dinar, setelah mengungkapkan nilai atau modal barang dagangan yang dibelinya.
3. Pedagang dalam mazhab Syafi'i: Syaikh Abu Ishak Alaihi Salam-Syirazi Alaihi Salam-Syafi'i menentukan nilai/modal barang terlebih dahulu, lalu menyatakan keuntungan yang diharapkan. Sebagai contoh, pedagang dapat menyatakan bahwa barang tersebut berharga 100 dirham, dan dia akan menawarkannya kepada Anda berdasarkan nilai/modal tersebut, dengan harapan mendapatkan keuntungan satu dinar untuk setiap sepuluh dinar modal.

Implementasi Pembiayaan KPR

Harris dalam catatannya mengungkapkan bahwa produk pendanaan KPR yang digunakan pada perbankan syariah mempunyai perbedaan yang berbeda dengan KPR pada perbankan konvensional (Harris, 2007:115). Hal ini merupakan akibat dari *divergence in chief* yang diterapkan oleh perbankan syariah dan perbankan konvensional, yang merupakan suatu ide untuk hasil dan kerugian Perdagangan untuk kerangka kepentingan keuangan biasa Dalam barang pendukung kepemilikan pribadi, ada beberapa perbedaan, termasuk penggunaan kerangka kredit dan kerangka peningkatan, kemampuan dan non-pertukaran barter antar klien yang menggunakan bank, metode pendanaan, dll.

Ketika konsumen membiayai pembelian rumah melalui bank syariah dengan kontrak murabahah, mereka memiliki pilihan untuk membeli rumah dengan menggunakan sistem uang muka atau sistem yang kuat. Meskipun demikian, ada tahap presentasi di awal perjanjian kedua belah pihak di mana bank memberitahu klien tentang harga rumah, yang ditentukan oleh perancang. Klien kemudian diberitahu oleh bank tentang seluruh biaya rencana rumah serta total pendapatan, yang diberikan kepada bank dalam kapasitasnya sebagai perantara antara klien dan insinyur.

METODE PENELITIAN

Pendekatan eksplorasi yang diterapkan merupakan metode subyektif yang menarik, khususnya mengenai uji coba yang diarahkan pada informasi dan mengidentifikasi bahan-bahan pendukung pelaksanaan penyelesaian murabahah. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan penjelasan mengenai cara pelaksanaan pembukuan murabahah pada pendanaan KPR Syariah, sesuai dengan ketentuan PSAK No. 102, pada bank Syariah Indonesia KC Gorontalo. Analisis dilakukan dengan menggunakan data sederhana yang diperoleh dari responden melalui persepsi langsung dan pertemuan dengan pihak terkait di bank Syariah Indonesia KC Gorontalo khususnya divisi usaha/bisnis komersial KPR dan departemen kegiatan.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Kerangka pendanaan Murabahah merupakan suatu sistem komponen-komponen yang saling berhubungan yang dirancang dengan rencana bantuan yang lengkap. Untuk setiap unit anak perusahaan dengan investasi universal, terutama yang terkait dengan Murabahah, sangatlah penting untuk mencapai solusi pendanaan yang ramah lingkungan, tepat, dan dapat diandalkan. Bantuan ini berguna untuk memperkuat modal operasional atau modal usaha seperti di bidang Agribisnis dan aset, sedangkan dukungan kepada konsumen yang dimaksud adalah pembelian rumah, mobil, kepemilikan ruko, pembelian peralatan kekinian, dan lain-lain. bantuan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah) terdiri dari kantor Pembiayaan Likuiditas Perumahan (FLPP) yang berasal dari Syariah Indonesia. Akad yang digunakan dalam perangkat pendanaan hipotek kepemilikan rumah syariah, seperti akad Murabahah, dalam konteks investasi pinjaman kepemilikan rumah syariah oleh lembaga keuangan Syariah Indonesia, Murabahah melibatkan pekerjaan penjual dan pembeli, selain barang yang akan ditawarkan, di prakteknya barang dagangan Murabahah diperdagangkan dengan harga ditambah keuntungan tambahan yang disepakati antara bank dan pembeli. dalam transaksi ini penjual mengungkapkan harga jual kepada pembeli dan menjamin sejumlah pendapatan tertentu (Yulianto, 2017: Numadarningsih, 2022).

Saat nasabah mengajukan permohonan pendanaan dari lembaga keuangan, terjadilah perbincangan mengenai plafon investasi yang harus didukung oleh lembaga keuangan sesuai dengan permintaan pembeli. Namun, dalam menghitung pendapatan internet pembeli, klien tidak diberi kebebasan untuk menentukan tingkat margin yang sesuai. Setelah mencapai kesepakatan antara lembaga keuangan dan klien, bank tidak menyediakan barang sesuai dengan permintaan konsumen tetapi hanya menyediakan cadangan.

Pada situasi ini, bank memasukkan wakalah, yaitu memberdayakan nasabah untuk membeli produk. Klien membeli produk secara langsung dari penyedia dan menyerahkan verifikasi angsuran ke bank. Sebagaimana telah dijelaskan pada pemaparan sebelumnya, pendalaman kali ini akan menguraikan pertukaran murabahah dengan mengacu pada PSAK 102 Perubahan 2019 terkait pembukuan murabahah.

Eksekusi akad murabahah di KPR Syariah KC Gorontalo dimulai pada saat nasabah bergerak menuju simpanan uang dengan catatan yang diharapkan. Kemudian, pada saat itu, bank, khususnya Kepala Syariah Pembeli atau area CSE, mengajukan beberapa pertanyaan kepada klien. Sejak saat itu, bank melakukan peninjauan untuk memeriksa apakah informasi yang diberikan kepada nasabah bersifat substansial. Kemudian, pada saat bank menyelesaikan semua arsip yang diharapkan, direktur hubungan perbankan ritel merinci kemampuan keuangan klien. Sejak saat itu, bank menyelesaikan penanganan informasi untuk memutuskan apakah permohonan kredit klien didukung atau tidak. Jika tidak, maka semua laporan akan dikembalikan ke klien dan tidak akan terjadi kesepakatan antara klien dan bank. Kapan pun didukung, bank menyelesaikan perjanjian, dan pengakuan terjadi. Sejak saat itu, klien melakukan angsuran porsi setiap bulan sebelum tanggal jatuh tempo untuk periode yang terkena dampak.

Terlihat dari akibat pertemuan dengan pegawai Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo pada segmen Bisnis, cenderung terlihat bahwa Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo menjadi dealer dalam akad murabahah yang menggunakan teknik limiting request, sehingga menyiratkan bahwa bank akan menyelesaikannya. tugasnya sebagai penjual dengan asumsi klien membutuhkan sesuatu. Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo menggunakan teknik limiting request karena bank menjaga jarak strategis dari pertaruhan kerugian dan penyusutan produk. Nasabah yang ingin membeli produk melalui akad murabahah di Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo sebaiknya menyampaikan terlebih dahulu informasi dan informasi barang dagangannya kepada pihak bank. Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo yang telah mendapatkan informasi individual nasabah dan informasi barang dagangan yang diatur akan menangannya lebih lanjut, dalam melakukan penunjang murabahah, Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo menjual produk dengan menegaskan label harga produk tersebut kepada nasabah secara tulus dan nasabah. akan membahas melibatkan biaya yang lebih besar sebagai manfaat bagi Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo selaku vendor dalam keadaan harmonis dengan memanfaatkan kesepahaman antara bank dan nasabah. sudah sesuai dengan apa yang dipilih dengan pelaksanaan akad murabahah yang tergambar pada titik-titik tumpu dan keadaan akad murabahah.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari pemeriksaan ini adalah pelaksanaan akad murabahah pada item pendanaan Kredit Pemilikan Rumah Syariah (KPR Syariah) di Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo telah memenuhi pedoman terkait secara komprehensif. Namun perlakuan akuntansi murabahah pada Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo belum sepenuhnya sesuai dengan PSAK 102, khususnya mengenai bank yang menerapkan pendanaan murabahah sesuai perintah. Setidaknya dalam PSAK 102 disebutkan bahwa murabahah dapat dilakukan baik atas permintaan maupun tanpa permintaan, namun kenyataannya Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo hanya melaksanakan Murabahah berdasarkan permintaan.

Berdasarkan temuan pemeriksaan tersebut, penulis menyarankan agar Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo melakukan pencatatan sesuai dengan PSAK 102 dan membuat pengakuan dan perkiraan survei yang selaras dengan PSAK 102 tentang pendanaan murabahah. Dengan demikian akuntansi pada Bank Syariah Indonesia KC Gorontalo dapat tetap utuh dan harmonis sehingga tidak perlu diragukan lagi perlakuan akuntansi yang diterapkan.

DAFTAR PUSTAKA

- "Ijarah Muntahiyyah Bittamlik and Musyarakah Mutanaqisah. *Equilibrium*, 1(2), 279–301.
- "Impact of Murabaha Home Financing Reviewed with PSAK 102 at Bank Muamalat KCU Gorontalo." [Journal Reference not provided]
- Dwi, Y., Anugrah, Y., & Laila, M. (2020). "Analysis of the Concept of Implementing Murabahah Financing in Islamic Banking." *Journal of Islamic Banking*, 2(D12), 1–15.

- Edriyanti, R. (2020). "Analysis of the Influence of Mudharabah, Musyarakah, Murabahah Financing, and NPF on Roa (Case Study of BPRs in Indonesia)." *Nisbah: Journal of Islamic Banking*, 6(2), 63. <https://doi.org/10.30997/>
- Faradila, C. 2017. Pengaruh pembiayaan Murabahah, Istishna, Ijarah, Mudharabah, dan Musyarakah terhadap Profitabilitas Bank Umum Syariah di Indonesia. *Jurnal Online: Magister Akuntansi*. Vol. 6. No. 3.
- Febrina, T. D. N. (2013). "Analysis of Accounting Treatment for Ijarah Muntahiyyah Bittamlik and Musyarakah Mutanaqisah Home Ownership Credit at PT. Bank Tabungan Negara Syariah Surabaya Branch." *Journal of Unnesa Students*, 1(3).
- Haris, H. (2007). Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah). *Ekonomi Islam*, V(I), 115.
- Kariyono. (2018). "Implementation of Murabahah Sales in Islamic Financial Institutions." *Takhim*, 6(2).
- Kurniawan, A., & Inayah, N. (2013). "Ownership Review in Sharia Home Ownership Financing: Between Murabahah and Murabaha." *Tazkia Islamic Finance and Business Review*, 13(1), 1–20. <https://doi.org/10.30993/tifbr.v13i1.191>
- Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMPYKPN.
- Nirmadarningsih, H., Saparuddin, S., and Sanusi, G.P. (2022). "Implementation of Murabahah Home Financing Reviewed with PSAK 102 at BSI Bank KC Gorontalo."
- Nismawati, A., Niswatin, Panigoro, N. (2023). "Implementation of Murabahah Home Financing Reviewed with PSAK 102 at Bank Muamalat KCU Gorontalo."
- Nurfadilah, D., & Samidi, S. (2019). "Determinants of Customer's Intention to Use" [Journal Reference not provided]
- Nurlatifah, A. (2015). Perlakuan Akuntansi Murabahah dalam Pembiayaan KPR (Kredit Perumahan Rakyat) Syariah Ditinjau dari PSAK No.102 Pada Bank BTN Syariah Surabaya. *Jurnall Mahasiswa UNS*, 5(2), 1–25
- Sholikah, M., & Astuti, E. (2020). Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Pada Skema Jual Beli KPR Syariah. 3(2), 70–79.
- Soemitra, A. (2009). *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Yulianto, E. R. (2017). "Analysis of Property Financing using Murabahah Contract (Case Study at Bank Muamalat Indonesia)." *El Arbah*, 4(2).