

SKRIPSI

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERDASARKAN PSAK NO. 102 PADA PT BANK SYARIAH
MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG**



Oleh

**ALFIN MAY PURBIANTO
NIM 18520037**

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2020**

SKRIPSI

ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN PSAK NO. 102 PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG

Diusulkan untuk Penelitian Skripsi
pada Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN)
Maulana Malik Ibrahim Malang



Oleh

ALFIN MAY PURBIANTO
NIM. 18520037

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN)
MAULANA MALIK IBRAHIM
MALANG
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN

**ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP
PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR)
BERDASARKAN PSAK NO. 102 PADA PT BANK SYARIAH
MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG**

Oleh

ALFIN MAY PURBIANTO

NIM: 18520037

Telah Disetujui pada tanggal 25 November 2020

Dosen Pembimbing,

Nawirah, S.E., MSA., AK.

NIDT. 19860105 20180201 2 185

Mengetahui:

Ketua Jurusan,

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA

NIP 19720322 200801 2 005

LEMBAR PENGESAHAN

ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN PSAK NO. 102 PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG

Oleh

ALFIN MAY PURBIANTO

NIM: 18520037

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Dan Dinyatakan Diterima Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Akuntansi (S.Akun)
Pada 16 Desember 2020

Susunan Dewan Penguji

- | | Tanda Tangan |
|--|--------------|
| 1. Ketua penguji
<u>Fadlil Abdani, M.A</u> : ()
NIP. 19930702 201903 1009 | |
| 2. Dosen Penguji Utama
<u>Dr. H. Ahmad Djalaluddin, Lc., M.A.</u> : ()
NIP. 19730719 200501 1003 | |
| 3. Sekretaris/Pembimbing
<u>Nawirah, SE., M.SA., Ak., CA</u> : ()
NIDT. 19860105 20180201 2 185 | |

Mengetahui:
Ketua Jurusan,

Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA

NIP. 19720322 200801 2 005

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Alfin May Purbianto
NIM : 18520037
Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Akuntansi

Menyatakan bahwa “**Skripsi**” yang saya buat untuk memenuhi persyaratan kelulusan pada Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, dengan judul : “ANALISIS PERLAKUAN AKUNTANSI TERHADAP PEMBIAYAAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH (KPR) BERDASARKAN PSAK NO. 102 PADA PT BANK SYARIAH MANDIRI KANTOR CABANG PEMBANTU LAWANG”.

Adalah hasil karya saya sendiri, bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain. Selanjutnya apabila dikemudian hari ada “**klaim**” dari pihak lain, bukan menjadi tanggung jawab Dosen Pembimbing dan atau pihak Fakultas Ekonomi, Tetapi menjadi tanggung jawab saya sendiri. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tanpa paksaan dari siapapun.

Malang, 22 Desember 2020



Alfin May Purbianto
NIM : 18520037

LEMBAR PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, puji syukur kepada Allah... Diri ini tiada daya tanpa kekuatan dariMu...

Shalawat dan salamku selalu kepada suri tauladanku Nabi Muhammad SAW... Ku harap syafaatmu dipenghujung hari nanti...

Dengan ketukusan hati kupersembahkan karya ilmiah ini kepada orang- orang yang mempunyai ketulusan jiwa dan senantiasa membimbingku dan menjadi sahabat selama aku dilahirkan ke dunia ini.

Yang pertama

Ayah (alm) dan Ibunda tersayang... Engkaulah guru pertama dalam hidupku...

Kakakku....

Kasih sayangmu yang aku terima dari lahir sampai mengerti luasnya ilmu di dunia ini dan doa setiap saat pagi siang maupun malam tak henti-hentinya kepadaku Terima kasih atas semua yang telah engkau berikan kepadaku

Yang kedua

Semua guru-guruku yang telah memberikan bimbingan dan ilmu yang tidak bisa kuhitung berapa banyaknya barakah dan doanya

Yang ketiga

Aprilia Gani...

Yang telah membantu dan menemani dari maba hingga skripsi ini.. thank for support, cares and many things that you have give to me. Iam happy for loving you... i wish could die with you...

Yang terakhir

Semua sahabatku dan teman seperjuangan dibumi Universitas.... kuatkan tekadmu tuk hadapi rintangan, karena sesungguhnya Allah bersama kita.

MOTTO

“SELESAIKAN APA YANG KAMU MULAI”

“FINISH WHAT YOU START”



KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Puji Syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas rahmat serta karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan PSAK No. 102 Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang”.dengan tepat waktu.

Sholawat serta Salam selalu dilimpahkan kepada Baginda Nabi Besar Muhammad SAW. Serta keluarga, sahabat-sahabat dan para pengikutnya. Semoga kelak kita nanti mendapatkan Syafaat di hari akhir kelak.

Terselesaikannya tugas akhir ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, penulis tidak lupa mengucapkan terima kasih kepada :

1. Prof. Dr. Abdul haris, M.Ag selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Nur Asnawi, M.Ag selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Ibu Dr. Hj. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak., CA selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Ibu Nawirah, S.E., M.SA., Ak., CA selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan pengarahan kepada penulis sehingga penelitian ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

6. Ayah dan Ibu tercinta, yang selalu memberi bimbingan ilmu atau doa, perhatian serta kasih sayang tulus yang selama ini menyertai setiap langkah dan memberikan dukungan kepada penulis baik moral maupun material sehingga dapat terselesaikannya tugas akhir ini.
7. Bapak Ritno selaku CBRM yang telah membimbing, membagi ilmu serta pengalaman beliau selama melakukan penelitian, dan seluruh karyawan yang telah membantu dalam penelitian skripsi di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.
8. Teman-teman Jurusan Akuntansi yang telah memberi semangat dan dukungan dalam proses penulisan skripsi ini.
9. Dan serta seluruh pihak yang telah mendukung dan membantu dalam terselesaikannya penelitian skripsi ini.

Dalam segala hal ini menyadari akan kekurangan dalam penulisan skripsi ini, disebabkan keterbatasan kemampuan penulis, oleh karenanya kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan guna sebagai perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.

Terakhir penulis berharap semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis sendiri dan bagi semua yang membaca.

Malang, 24 Desember 2020

Penulis,

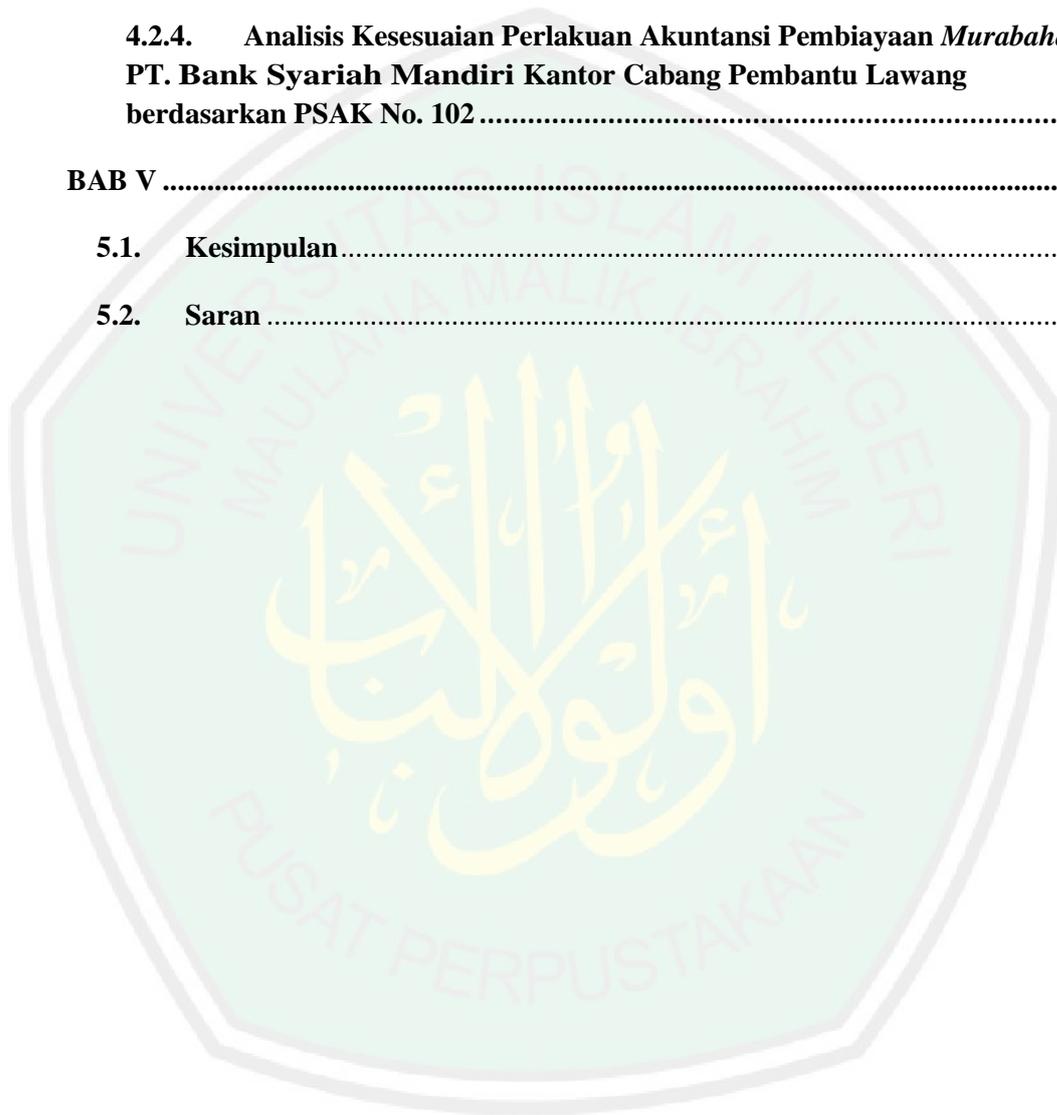
Alfin May Purbianto

DAFTAR ISI

HALAMAN DEPAN	
HALAMAN JUDUL	
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERSEMBAHAN	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
ABSTRAK	xv
BAB I.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1. Secara Teoritis	6
1.4.2. Secara Praktis.....	6
BAB II.....	8
2.1. Landasan Penelitian Terdahulu	8
2.2. Kajian Teoritis	12
2.2.1. Akad Murabahah Bil Wakalah	12

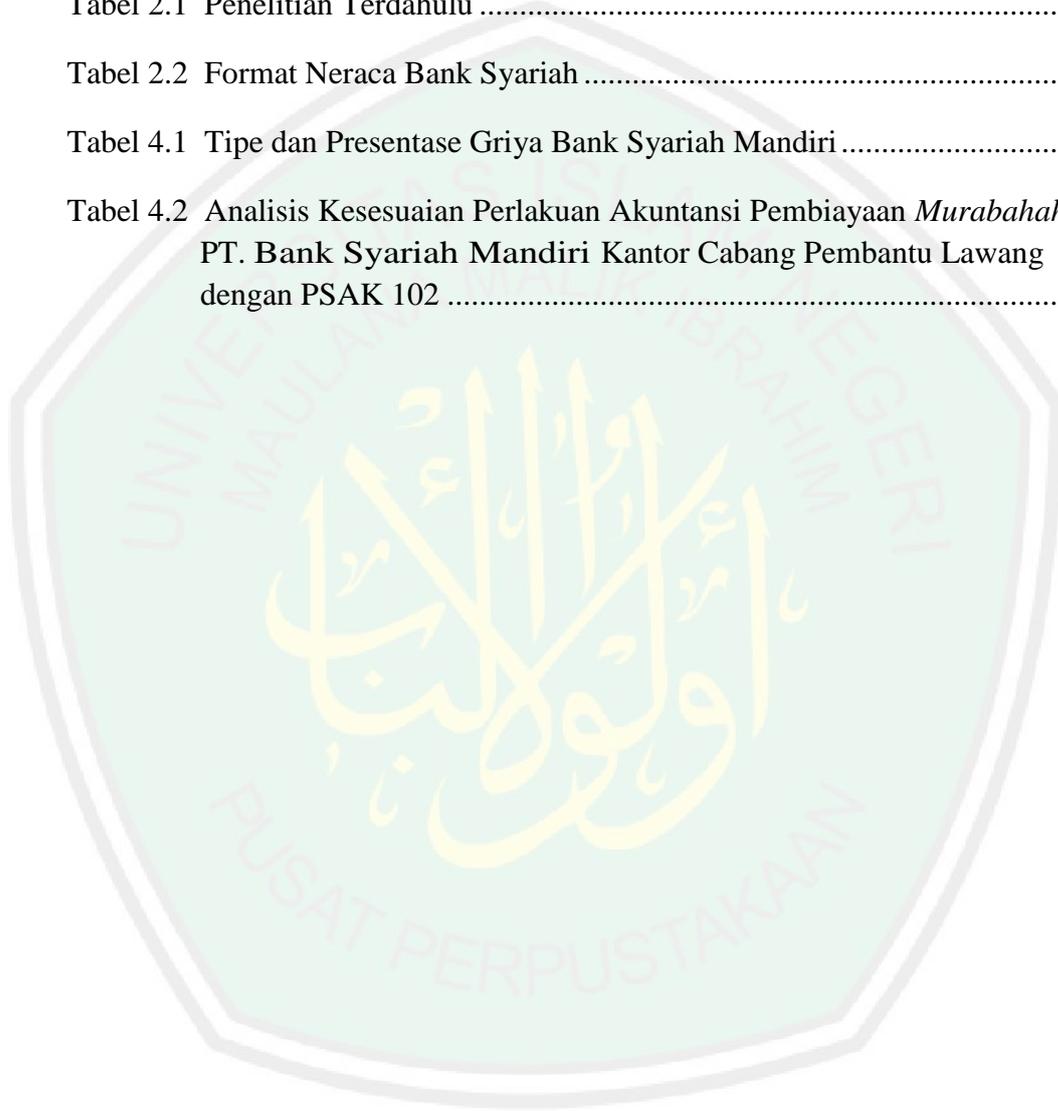
2.2.2.	<i>Akad Istishna'</i>	13
2.2.3.	<i>Akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ)</i>	14
2.2.4.	<i>Akad Murabahah</i>	15
2.2.8.	Landasan Syariah tentang <i>Akad Murabahah</i>	15
2.2.9.	Akuntansi <i>Murabahah</i> dalam PSAK No. 102 Tahun 2019.....	17
2.2.10.	Kerangka Berfikir	28
BAB III.....		29
3.1.	Jenis dan Pendekatan Penelitian	29
3.2.	Lokasi Penelitian.....	29
3.3.	Subjek Penelitian	29
3.4.	Data dan Jenis Data	30
3.5.	Teknik Pengumpulan Data	30
3.6.	Analisa Data	31
BAB IV		33
4.1.	Paparan Data.....	33
4.1.1.	Gambaran Umum Bank Syariah	33
4.1.2.	Visi Misi dan Slogan Bank Syariah Mandiri	36
4.1.3.	Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang	36
4.1.4.	<i>Job Discription</i> Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang	38
4.1.5.	Produk Bank Syariah Mandiri.....	42
4.2.	Pembahasan Hasil Penelitian.....	47
4.2.1.	Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri	47

4.2.2. Penerapan Akad <i>Murabahah</i> pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang	52
4.2.3. Analisis Perlakuan Akuntansi terhadap Pembiayaan <i>Murabahah</i> di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.....	54
4.2.4. Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdasarkan PSAK No. 102	67
BAB V	72
5.1. Kesimpulan.....	72
5.2. Saran	73



DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Nasabah Pembiayaan PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang 2017-2019	3
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	9
Tabel 2.2 Format Neraca Bank Syariah	26
Tabel 4.1 Tipe dan Presentase Griya Bank Syariah Mandiri	49
Tabel 4.2 Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Pembiayaan <i>Murabahah</i> di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dengan PSAK 102	68



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Nasabah Konsumer di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang 2017-2019.....	2
Gambar 2.1 Kerangka Berfikir.....	28
Gambar 4.1 Struktur Organisasi di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Lawang	37
Gambar 4.2 Skema Pembiayaan <i>Murabahah</i> Bank Syariah Mandiri	48
Gambar 4.3 Alur Pembelian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Lawang.....	49



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Bukti Konsultasi

Lampiran 2 Biodata Peneliti

Lampiran 3 Transkrip Wawancara

Lampiran 4 Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 5 Laporan Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri

Lampiran 6 Dokumentasi Penelitian



ABSTRAK

Purbianto, Alfin May. 2020. *Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan PSAK No. 102 Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.* Skripsi.

Pembimbing : Nawirah, SE., M.SA., Ak., CA

Kata kunci : Perlakuan akuntansi *Murabahah*, Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), PSAK No. 102.

PT. Bank Syariah Mandiri berdiri untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan produk, termasuk produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Penyaluran pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang pada tiga tahun terakhir paling banyak menggunakan akad *murabahah*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akad *murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang. Menganalisis kesesuaian perlakuan akuntansi *murabahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan PSAK No. 102.

Penelitian menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Bertujuan untuk menjelaskan dan menggambarkan secara sistematis tentang fokus penelitian yaitu sesuai dengan PSAK No.102 dalam menyusun laporan keuangan. Teknik yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan melakukan observasi, wawancara, dan dokumentasi.

Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang belum sepenuhnya sesuai dengan perlakuan akuntansi *murabahah* pada PSAK No. 102 untuk pengakuan. Dalam hal pengakuan ada yang belum sesuai yaitu untuk *murabahah* berdasarkan pesanan jika terjadi penurunan nilai setelah dinilai harga perolehan. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak menjurnalnya sebagai beban karena pencatatannya itu hanya dilakukan sekali saja yakni saat pencairan. Untuk penyajian dan pengungkapan telah sesuai dengan perlakuan akuntansi *murabahah* pada PSAK No. 102.

ABSTRACT

Purbianto, Alfin May. 2020. *Analysis of Accounting Treatment for Loans and Mortgages Financing (KPR) based on PSAK No. 102 at PT. Bank Syariah Mandiri Lawang Sub-Branch Office. Thesis*

Adviser : Nawirah, SE., M.SA., Ak., CA

Keywords : *Murabahah accounting treatment, Loans and Mortgages Financing (KPR), PSAK No. 102.*

PT. Bank Syariah Mandiri is present in the midst of society in Indonesia to meet the need for product services, one of which is the Loans and Mortgages Financing (KPR) product. Distribution of financing. In the last three years, PT. Bank Syariah Mandiri Lawang Sub-Branch Offices have mostly been for Loans and Mortgages Financing (KPR) products using murabahah contracts. The trend of financing in Islamic banks is still dominated by Loans and Mortgages Financing (KPR) with a murabahah contract. This study aims to determine the Loans and Mortgages Financing (KPR) with a murabahah contract at PT. Bank Syariah Mandiri Lawang Sub-Branch Office. Analyzing the suitability of murabahah accounting treatment on Loans and Mortgages Financing (KPR) with PSAK No. 102.

This research uses qualitative methods with descriptive analysis. Aims to explain and describe systematically the focus of research in accordance with PSAK No.102 in preparing financial reports. The techniques used in this research are observation, interviews, and documentation.

This study shows the results that PT. Bank Syariah Mandiri Lawang Sub-Branch Office is not fully in accordance with the murabahah accounting treatment in PSAK No. 102 includes acknowledgment. In the event that the recognition is not appropriate, namely for murabahah based on order if there is a decrease in value after being assessed at the acquisition price. PT. Bank Syariah Mandiri Lawang Sub-Branch Office does not record it as an expense because the recording is only done once, namely at the time of disbursement. The presentation and disclosure is in accordance with the murabahah accounting treatment in PSAK No. 102.

مستخلص البحث

فريمانتظ، الفين ماي، تحليل المعالجة المحاسبية لتمويل ائتمان ملكية المنزل (KPR) بناء على PSAK رقم 102 في PT بنك

الشرعية مانديري المكتب الفرعي لاوانج. البحث الجامعي.

ناورة، الماجستير.

المشرف

: محاسبة معاملة المراجعة، تمويل ائتمان ملكية المنزل (KPR) بناء على PSAK رقم 102

الكلمة الرئيسية

يتواجد PT. بنك شريعة مانديري وسط المجتمع في إندونيسيا لتلبية الحاجة إلى خدمات المنتجات ، ومن بينها منتج تمويل ائتمان ملكية المنزل (KPR). كان توزيع التمويل في المكاتب الفرعية لبنك شريعة مانديري لاوانج في السنوات الثلاث الماضية في الغالب المنتج التمويلي لائتمان ملكية المنازل (KPR) الذي يستخدم عقد المراجعة. لا يزال اتجاه التمويل في البنوك الإسلامية يهيمن عليه تمويل الرهن العقاري (KPR) من خلال عقد المراجعة. تهدف هذه الدراسة إلى تحديد تمويل ائتمان ملكية المنزل (KPR) بعقد مراجعة في PT. بنك الشريعة مانديري لاوانج المكتب الفرعي. تحليل مدى ملاءمة المعالجة المحاسبية للمراجعة على تمويل ائتمان ملكية المنازل (KPR) PSAK رقم 102 .

يستخدم هذا البحث الأساليب النوعية مع المنهج الوصفي تهدف إلى شرح ووصف بشكل منهجي تركيز البحث وفقاً

ل PSAK رقم 102 في إعداد التقارير المالية. التقنيات المستخدمة في هذا البحث هي الملاحظة والمقابلات والتوثيق.

تُظهر هذه البحث النتائج التي تفيد بأن فرع بنك شريعة مانديري لاوانج الفرعي لا يتوافق تمامًا مع المعالجة المحاسبية

للمراجعة في PSAK رقم 102 للاعتراف. في حالة أن الاعتراف غير مناسب ، وتحديدًا للمراجعة بناءً على الأمر إذا كان هناك

انخفاض في القيمة بعد تقييمها بسعر الشراء. لا يقوم المكتب الفرعي لبنك شريعة مانديري لاوانج بتسجيله كمصرف لأن التسجيل

يتم مرة واحدة فقط ، أي وقت الدفع. يتم العرض والإفصاح وفقاً للمعالجة المحاسبية للمراجعة في PSAK رقم 102

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bank merupakan salah satu lembaga keuangan ekonomi yang memiliki aktivitas yang sangat penting pada perekonomian sekarang, baik itu dinegara berkembang maupun di negara maju. Perbankan di Indonesia ada dua yaitu bank konvensional (Bank yang berdasarkan prinsip konvensional) dan bank syariah.

Pengertian Bank Syariah menurut UU No. 21 Tahun 2008 adalah “perbankan syariah yaitu segala sesuatu yang menyangkut Bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, mencakup kegiatan usaha, serta tata cara dan proses di dalam melaksanakan kegiatan usahanya”. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank syariah harus berdasarkan syariat Islam.

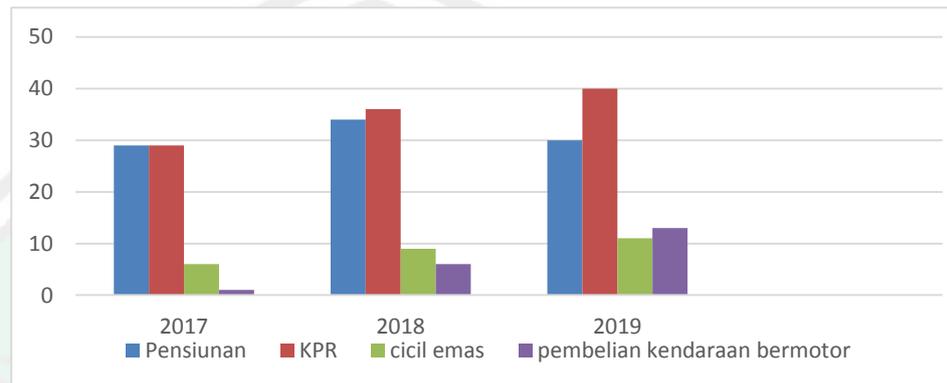
Dalam bank syariah terdapat berbagai jenis pembiayaan untuk berbagai keperluan yang meliputi Murabahah (jual beli dengan pembiayaan lunas/angsuran), Salam (jual beli dengan penyerahan yang ditangguhkan), Istishna (jual beli dengan pesanan), *Ijarah* (sewa/leasing), Mudharabah (bagi hasil) dan Musyarakah (bagi hasil). Sedangkan produk jasa Bank Syariah adalah Wakalah (transfer, kliring, inkaso) kafalah (letter of credit, bank garansi), dan *Rahn* (gadai emas, logam mulia)(DSN-MUI/IV/2000)

Dengan adanya bank syariah dapat meningkatkan produktivitas menggunakan konsep aset dan produksi sebagai ide utamanya. Salah satu produknya adalah *murabahah* yang menggunakan konsep pembiayaan sehingga sektor riil dan sektor keuangan. Bergeraknya sektor riil dan sektor keuangan dengan seimbang maka mengakibatkan semakin tumbuh perbankan syariah dan akan semakin besar kontribusinya terhadap kinerja dan pertumbuhan ekonomi. Sehingga jumlah kemiskinan dan pengangguran secara langsung akan teratasi melalui kinerja ekonomi yang baik.

Data yang diperoleh melalui wawancara dengan *consumer banking and relationship* (CBRM) yang bernama Dinar pada tanggal 21 Maret 2020. Diketahui

bahwa nasabah konsumen di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam tiga tahun terakhir mengalami peningkatan sebagai berikut :

Gambar 1.1
Nasabah Konsumer di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang 2017-2019



Bank Syariah Mandiri KCP Lawang merupakan salah satu cabang yang mempunyai pembiayaan KPR dengan nasabah yang meningkat setiap tahun. Dapat dilihat dari grafik di atas bahwa pada tahun 2019 mencapai 40 orang nasabah dibanding pembiayaan pensiunan 30 orang, cicil emas 11 orang dan pembelian kendaraan 13 orang.

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah, baik baru maupun bekas di lingkungan *developer* dengan menggunakan akad *murabahah*. PT. Bank Syariah Mandiri hadir ditengah-tengah masyarakat Indonesia untuk memenuhi kebutuhan akan pelayanan produk-produk, salah satunya yaitu produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Produk KPR di Bank Syariah Mandiri ini menggunakan metode transaksi jual beli dengan akad *murabahah*. Dalam skema *murabahah*, bank membeli barang dari produsen, kemudian menjualnya kembali ke nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang disepakati oleh bank dari nasabah. (www.syariahmandiri.co.id)

Pencatatan yang dilakukan oleh Bank Indonesia pada perbankan syariah, trend pembiayaan pada bank syariah masih didominasi oleh pembiayaan dengan *murabahah*. Hal ini karena pembiayaan dengan *murabahah* lebih mudah

dilaksanakan oleh pihak perbankan dan juga nasabah. Di samping persyaratan dan prosesnya yang sederhana dan tidak terlalu rumit. Pembiayaan dengan akad *murabahah* akan memiliki resiko lebih kecil jika dibandingkan dengan pembiayaan-pembiayaan dengan akad lainnya. Pembiayaan dengan akad *murabahah* yaitu pihak pembeli harus mengembalikan pinjamannya. Pengembalian pinjaman bisa dengan cara diangsur atau tunai dengan sejumlah harga pokok ditambah keuntungan/margin yang disepakati antara pihak bank dengan nasabah tersebut dengan jangka waktu yang telah ditetapkan sebelumnya.

Berdasarkan wawancara dengan *consumer banking and relationship* (CBRM) Bank Syariah Mandiri KCP Lawang pada tanggal 31 Maret 2020. Jumlah nasabah yang menggunakan akad *murabahah* pada tahun 2017 sebanyak 65 orang, mengalami peningkatan pada tahun 2018 menjadi 85 orang, dan meningkat lagi pada tahun 2019 dengan 94 orang. Berikut merupakan data nasabah pembiayaan di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam rentan 3 tahun terakhir:

Tabel 1.1
Nasabah Pembiayaan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang 2017-2019

	2017	2018	2019
Akad <i>murabahah</i>	65	85	94
Akad <i>Musyarakah</i>	7	3	8
Akad <i>Mudharabah</i>	3	5	1

Sumber : Data diolah oleh peneliti, 2019

Penyaluran pembiayaan di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang pada tiga tahun terakhir paling banyak menggunakan akad *murabahah*. Akad *murabahah* paling banyak digunakan di Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dikarenakan cabang pembantu Lawang berfokus pada pembiayaan konsumen. Di setiap cabang-cabang pembantu mempunyai fokus yang berbeda-beda. Di dalam konsumen terdapat beberapa pembiayaan yaitu pensiunan, KPR, cicil emas, dan pembelian kendaraan bermotor. Semua pembiayaan tersebut memakai akad *murabahah*.

Kontribusi penyaluran dana terbanyak di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang adalah akad *murabahah*. Dengan begitu perlakuan akuntansi *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri KCP Lawang harus sesuai dengan PSAK 102 tahun 2019. Standar akuntansi tersebut harus menyajikan informasi yang jelas, dapat dipercaya dan juga relevan untuk penggunanya, namun tetap menjadi konteks syariat Islam. Penyajian informasi seperti itu sangat penting untuk proses pengambilan keputusan ekonomi oleh pihak-pihak yang berhubungan dengan laporan keuangan baik intern yaitu karyawan, pimpinan Bank Syariah Mandiri dan pihak ekstern yakni pihak investor serta nasabah yang berkepentingan dengan Bank Syariah Mandiri.

PSAK No. 102 merupakan sistem akuntansi yang melihat proses pencatatan terhadap produk pembiayaan dengan akad *murabahah*. Dari proses transaksi antara nasabah dengan pihak-pihak terkait sampai menjadi laporan keuangan yang dipakai lembaga keuangan syariah. Keunikan dari transaksi yang dimiliki oleh *murabahah* bisa mempengaruhi perlakuan akuntansinya. Mulai dari pengakuan, pengukuran, penyajian, serta pengungkapan. Standar akuntansi keuangan No. 102 menjadi dasar dari penerapan perlakuan akuntansi pada pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah*.

Akad *murabahah* yang telah diatur PSAK No. 102 yang telah dibuat oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS). Namun ada entitas syariah yang selama ini menyalahi atau tidak mengikuti aturan dari PSAK No 102. Hal ini bisa dilihat pada penelitian terdahulu yang membuktikan bahwa masih banyak yang belum memenuhi aturan yang ditetapkan oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS) tersebut. Berdasarkan penelitian terdahulu yang berjudul "*Analisis Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Murabahah berdasarkan PSAK Nomor 102 pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar*" oleh Irfan (2018) menyatakan bahwa perlakuan akuntansi yang diterapkan oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar belum sepenuhnya menerapkan yakni pencatatan pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan terkait aset *murabahah*, diskon, potongan pelunasan, dan uang muka. Sedangkan pencatatan yang sudah diterapkan sesuai PSAK di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar yakni

mengenai piutang *murabahah*, keuntungan *murabahah*, denda, margin *murabahah* tanggungan, dan beban *murabahah*. Dari hasil analisis tersebut maka diperoleh nilai indeks kesesuaian kasar (IKK) sebesar 55 persen. Dimana berdasarkan teori dengan 40-56% dikualifikasikan kurang sesuai, sehingga diperoleh kesimpulan bahwa penerapan Pembiayaan *Murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Makassar kurang sesuai dengan PSAK Nomor 102 tahun 2013.

Dengan adanya entitas syariah yang menyalahi atau tidak mengikui aturan dari PSAK No. 102 yang ditetapkan oleh Dewan Standar Akuntansi Syariah (DSAS). Maka penulis tertarik dengan topik penelitian tentang perlakuan akuntansi *murabahah* berdasarkan PSAK No 102 dengan judul “*Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan PSAK Nomor 102 Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang*”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dirumuskan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan PSAK No. 102 pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) berdasarkan PSAK No. 102 pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki beberapa kegunaan teoritis, diantaranya adalah sebagai berikut:

1.4.1. Secara Teoritis

Secara teoritis, dapat menambah pengetahuan yang ilmiah dan memberikan wawasan untuk dapat memahami serta bisa mendalami sistem ekonomi syariah, supaya meningkatkan pelayanan yang berkualitas senantiasa dengan sebuah sistem ekonomi syariah.

1.4.2. Secara Praktis

1. Bagi Pembaca

Penelitian ini lebih menekankan tentang akuntansi *murabahah* pada pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah yang dimiliki oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang. Dalam setiap pencatatan pembiayaan yang diberikan selalu memiliki perbedaan dan cara masing-masing. Oleh karena itu dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pertimbangan bagi pembaca yang melakukan penelitian pada bidang yang sama.

2. Bagi Bank

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat membantu PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dalam pencatatan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan akan berimbas pada penyusunan laporan keuangan yang baik.

3. Bagi Peneliti

Dilakukannya penelitian tentang pencatatan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan akuntansi *murabahah*, peneliti akan mengetahui apakah standar yang dilaksanakan sudah sesuai atau tidak dengan PSAK No. 102.

4. Bagi Lembaga

- a. Untuk menilai kemampuan mahasiswa dalam proses penerapan teori yang didapat selama perkuliahan melalui praktek di lapangan dalam bentuk penelitian.
- b. Diharapkan sebagai bahan evaluasi kurikulum yang telah diterapkan oleh lembaga.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Landasan Penelitian Terdahulu

Fatmawati (2014) melakukan penelitian dengan judul *Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah Berbasis Margin Anuitas Pada BMT Sunan Kalijaga*. Berdasarkan penelitian ini menunjukkan bahwa BMT Sunan Kalijaga masih menggunakan metode anuitas untuk mengakui keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* dan mengkombinasikan antara PSAK 102 dan PSAK 55.

Ita Yuliana Setia Ningsih (2011) melakukan penelitian yang berjudul *Perlakuan Akuntansi Murabahah berdasarkan PSAK 102 pada BMT Al-fath* dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa BMT Al-Fath memperlakukan sesuai dengan prinsip yang berlaku umum yaitu PSAK 102.

Nindi Riyana Saputri (2016) melakukan penelitian dengan judul skripsi Penerapan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) pada Pembiayaan *Murabahah* (Studi pada BPRS Bandar Lampung). Dengan menggunakan metode penelitian kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian ini, Pengakuan dan Pengukuran: pada pengakuan dan pengukuran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada PAPSU Tahun 2013 bagian IV; Penyajian: pada penyajian yang terdapat PAPSU Tahun 2013 bagian IV tetapi untuk *account margin murabahah* ditangguhkan dan beban potongan pelunasan disajikan dalam Laporan Keuangan Internal bank dan tidak disajikan dalam laporan keuangan yang dipublikasi; Pengungkapan: dapat dinyatakan bahwa BPRS Bandar Lampung sepenuhnya sesuai dengan PAPSU tahun 2013 bagian IV

Zulia Hanum (2014) melakukan penelitian yang berjudul *Analisis Penerapan Transaksi Murabahah pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Gebu Prima Medan* dengan menggunakan penelitian diskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian ini, perlakuan akuntansi *murabahah* yang

dilaksanakan di PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan menunjukkan bahwa pengakuan dan pengukuran yang dilakukan sesuai dengan PSAK No. 102.

Banindita (2013) melakukan penelitian skripsi dengan judul *Analisis Penerapan PSAK 102 pada Produk Kepemilikan Emas dan PSAK 107 pada Produk Gadai Emas pada Bank BNI Syariah*. Penelitian tersebut menggunakan metode kualitatif. Secara keseluruhan, Bank BNI Syariah telah menjalankan dan menggunakan pedoman akuntansi PSAK 102 dan PSAK 107 pada perlakuan akuntansinya pada produk gadai emas dan kepemilikan emas.

Poppy frebina (2015) melakukan penelitian skripsi dengan judul *Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang*. Penelitian tersebut menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang menunjukkan proses pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) sudah sesuai dengan PSAK 102 terutama pada denda keterlambatan pembiayaan dan perlakuan akuntansi kredit macet kredit pemilikan rumah (KPR) sudah sesuai ketetapan Bank Indonesia tentang kredit macet.

Desilvasari (2018) melakukan penelitian skripsi yang berjudul *Penerapan PSAK 102 Tentang Akuntansi Murabahah Pada Piutang Murabahah (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung)*. Penelitian tersebut menggunakan metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitian yang menunjukkan Perlakuan akuntansi *murabahah* pada piutang *murabahah* di BPRS Bandar Lampung telah sesuai dengan PSAK 102, yaitu baik untuk pengukuran dan pengakuan, penyajian dan pengungkapannya.

Tabel 2.1

Hasil Penelitian Terdahulu

No.	Nama Peneliti	Judul	Metode /Analisis Data	Hasil Penelitian
1.	Fatmawati	Perlakuan Akuntansi Akad <i>Murabahah</i> berbasis Margin	Deskriptif Kualitatif	BMT Sunan Kalijaga masih menggunakan metode anuitas untuk mengakui keuntungan

		Anuitas Pada BMT Sunan Kalijaga		dalam pembiayaan <i>murabahah</i> dan mengkombinasikan antara PSAK 102 dan PSAK 55.
2.	Ita Yuliana Setia Ningsih	Perlakuan Akuntansi <i>Murabahah</i> berdasarkan PSAK 102 pada BMT Al-Fath.	Deskriptif Kualitatif	BMT Al-Fath memperlakukan sesuai dengan prinsip yang berlaku umum yaitu PSAK 102.
3.	Nindi Riyana Saputri	Penerapan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) pada Pembiayaan <i>Murabahah</i> (Studi pada BPRS Bandar Lampung)	Deskriptif Kualitatif	Pengakuan dan Pengukuran: pada pengakuan dan pengukuran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat pada PAPSI Tahun 2013 bagian IV; Penyajian: pada penyajian yang terdapat PAPSI Tahun 2013 bagian IV tetapi untuk <i>account margin murabahah</i> ditangguhkan dan beban potongan pelunasan disajikan dalam Laporan Keuangan Internal bank dan tidak disajikan dalam laporan keuangan yang dipublikasi; Pengungkapan: dapat dinyatakan bahwa BPRS Bandar Lampung sepenuhnya sesuai dengan PAPSI tahun 2013 bagian IV
4	Zulia Hanum	Analisis Penerapan Transaksi <i>Murabahah</i> pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) Syariah Gebu Prima Medan	Diskriptif Kualitatif	perlakuan akuntansi <i>murabahah</i> yang dilaksanakan di PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan menunjukkan bahwa pengakuan dan pengukuran yang dilakukan sesuai dengan PSAK No 102.
5.	Banindita	Analisis Penerapan PSAK 102 pada Produk Kepemilikan	Metode Kualitatif	Secara keseluruhan, Bank BNI Syariah telah menjalankan dan menggunakan pedoman

		Emas dan PSAK 107 pada Produk Gadai Emas pada Bank BNI Syariah		akuntansi PSAK 102 dan PSAK 107 pada perlakuan akuntansinya pada produk gadai emas dan kepemilikan emas.
6.	Poppy febrina	Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang	Deskriptif Kualitatif	Proses pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) sudah sesuai dengan PSAK 102 terutama pada denda keterlambatan pembiayaan dan perlakuan akuntansi kredit macet kredit pemilikan rumah (KPR) sudah sesuai ketentuan Bank Indonesia tentang kredit macet
7	Desilvasari	Penerapan PSAK 102 Tentang Akuntansi Murabahah Pada Piutang Murabahah (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung).	Deskriptif Kualitatif	Perlakuan akuntansi <i>murabahah</i> pada piutang <i>murabahah</i> di BPRS Bandar Lampung telah sesuai dengan PSAK 102, yaitu baik untuk pengukuran dan pengakuan, penyajian dan pengungkapannya

Sumber : data diolah oleh peneliti

Berdasarkan penelitian terkait, peneliti berusaha membuat sebuah penelitian tentang *murabahah* dengan pengumpulan data yang dilakukan dengan wawancara yang mendalam dan mengolah data. Pengolahan data dilakukan menggunakan deskriptif kualitatif dengan pendekatan PSAK No. 102. Persamaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu membahas tentang penerapan *murabahah* pada objek masing-masing dan beberapa penelitian terkait dengan metode yang sama. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu tentang objek pengamatan yang berbeda yaitu Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

2.2. Kajian Teoritis

2.2.1. Akad *Murabahah Bil Wakalah*

Menurut Hashbi Ash Shiddieqy, wakalah adalah akad penyerahan kekuasaan, yang pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak. Menurut Sayyid sabiq, wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Menurut ulama Hambali, wakalah adalah suatu permintaan ganti seseorang yang didalamnya terdapat pengganti hak Allah dan hak manusia. Dapat disimpulkan bahwa wakalah adalah penyerahan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu dimana perwakilan tersebut berlaku selama yang mewakilkan masih hidup. Hikmah disyariatkan *wakalah* merupakan tugas asal tanggung jawab urusan seseorang yang terkadang tidak dapat meneruskan tugas itu oleh sebab keuzuran yang timbul pada pemberi kuasa dengan sebab-sebab dan urusan-urusan lain atau sakit. Sehingga berhalangan yang tidak dapat dihindari maka seseorang berhajat kepada orang lain yang boleh bertindak untuk menyempurnakan tanggung jawab tersebut maka terpaksa dia mewakilkan bagi pihak dirinya untuk faedah dan kebaikannya.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 1 Ayat 9 :”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”.

1. Contoh akad pembiayaan *murabahah bil wakalah* untuk perbaikan renovasi rumah, yaitu sebagai berikut:

Musytari yang akan mengajukan pembiayaan renovasi sebuah rumah ketika telah disetujui maka pihak bank (*ba''i*) akan memberikan dana, yang kemudian dengan sebuah surat kuasa dari *ba''i*, musytari diberi amanah untuk membeli bahan-bahan bangunan yang dibutuhkannya, dengan syarat 30 (tiga puluh) hari musytari tersebut sudah membeli bahan-bahan bangunan yang ditunjukkan dengan bukti pembelian berupa nota ataupun faktur. Hal ini terjadi karena menurut pihak bank selaku *ba''i* akan

sulit sekali apabila *ba'i* yang melakukan pembelian sendiri atas barang-barang yang diperlukan dalam renovasi rumah tersebut.

2. Contoh akad *murabahah bil wakalah* untuk pembelian sebuah rumah (pembiayaan KPR oleh Bank syariah sebagai contoh BTN Syariah), yaitu sebagai berikut:

Untuk kepentingan musytari pihak bank (*ba'i*), terlebih dahulu membeli rumah (yang dibutuhkan musytari) dari penjual atau *developer* untuk kemudian menjual kembali kepada musytari sebesar harga beli dari *developer* ditambah sejumlah keuntungan yang dimintakan oleh bank dan disetujui.

2.2.2. Akad *Istishna'*

Menurut ulama Fiqh, *Istishna'* sama dengan jual beli *salam* dari segi objek pesannya, yang mana sama-sama harus dipesan terlebih dahulu dengan ciri-ciri atau kriteria khusus yang dikehendaki pembeli. Perbedaannya pembayaran pada *Istishna'* dapat diawal, ditengah, dan diakhir sesuai dengan perjanjian.

Sedangkan menurut kalangan ulama dari mazhab Hanafi, *istishna'* adalah sebuah akad untuk sesuatu yang bertanggung dengan syarat mengerjakannya, sehingga bila seseorang berkata kepada orang lain yang punya keahlian dalam membuat sesuatu, "buatkan untukku sesuatu untukku sesuatu barang harga sekian", dan orang tersebut menerimanya, maka akad *Istishna'* telah terjadi dalam pandangan mazhab ini

1. Contoh Transaksi dengan Akad *Istishna'*

Pada dasarnya akad *istishna'* adalah kegiatan pemesanan suatu produk kepada produsen produk tersebut. Jika didengar sekilas, mungkin Anda akan membayangkan *istishna'* berlaku untuk barang kerajinan saja, namun sebenarnya banyak juga transaksi akad *istishna'* yang ada tanpa disadari. Sebuah rumah apabila dipesan sesuai dengan keinginan Anda, termasuk dalam akad *istishna'*. Misalnya, Anda ingin rumah dengan tiga kamar, desainnya minimalis, dan ada kolam renangnya. Untuk memenuhi keinginan ini, bisa memesan rumah KPR di perbankan syariah yang

menyediakan fasilitas tersebut. Untuk pakaian apabila ingin pakaian kustom sesuai dengan selera, juga termasuk dalam *istishna'*. Misalnya, Anda ingin memesan jersey sepak bola dengan desain sendiri untuk empat puluh orang. Apabila ukuran sepatu jarang ada di pasaran, pastinya akan memesan ukuran tersebut ke tukang sepatu. Apabila melakukan transaksi tersebut berdasarkan syariat Islam, hal tersebut termasuk akad *istishna'*.

2. Syarat-syarat akad *Istishna'*
 - a. Kesepakatan kriteria barang disebutkan di awal.
 - b. Waktu penyerahan barang tidak ditentukan.
 - c. Barang yang dipesan sudah bisa menggunakan akad *istishna'*.

2.2.3. Akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ)

Musyarakah mutanaqishah adalah akad *musyarakah* kontemporer yang sudah banyak dipraktikkan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Umumnya produk yang digunakan dalam akad ini adalah produk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Secara definisi yang tercantum pada fatwa DSN Majelis Ulama Indonesia Nomor 73 Tahun 2008, tentang *musyarakah mutanaqishah* disebutkan bahwa *musyarakah mutanaqishah* adalah *musyarakah* yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya. Sehingga pada akhir periode salah satu pihak akan habis kepemilikannya karena 100% kepemilikan sudah ada pada pihak lain. Dalam praktik perbankan, maka dalam hal ini nasabah akan memiliki 100% kepemilikan atas suatu aset.

1. Skema *Musyarakah Mutanaqishah*

Nasabah mendatangi bank dengan tujuan hendak memiliki sebuah rumah. Setelah berlangsung negosiasi maka nasabah dan bank bersepakat untuk melakukan akad MMQ. Nasabah memberikan modal atas rumah tersebut sebesar 20% dan bank memberikan modal sebesar 80%. Setiap bulan, nasabah akan membayarkan setoran/suntikan modal atas rumah tersebut kepada bank demi mengurangi porsi kepemilikan bank atas rumah tersebut. Namun, agar rumah tersebut dapat produktif dan

menghasilkan, maka rumah tersebut disewakan dan uang hasil sewa tersebut dibagi berdasarkan proporsi modal yang dimiliki kedua belah pihak.

Misalkan, hasil dari uang sewa tersebut adalah satu juta. Maka nasabah mendapatkan bagian hasil sebesar 200 ribu (20% x 1 juta) dan Bank mendapatkan bagian hasil sebesar 800 ribu (80% x 1 juta). Akad *musyarakah mutanaqishah* akan berakhir ketika kepemilikan nasabah sudah 100% atas rumah tersebut dan bank sudah tidak memiliki kepemilikan atas rumah tersebut. Jadi, akad *musyarakah* harus dilakukan oleh pihak-pihak yang telah balig dan berakal sehat. Modal berupa dana, kinerja, dan perjanjian harus ada sebelum dilaksanakannya ijab dan kabul.

2.2.4. Akad Murabahah

Secara bahasa, *murabahah* berasal dari kata “*ribhu*” (keuntungan) yaitu transaksi jual beli di mana bank menyebutkan jumlah keuntungan (bagi hasil). Bank atau lembaga keuangan yang bertindak sebagai penjual, sementara nasabah bertindak sebagai pembeli. Harga jual diambil dari harga jual dari pemasok ditambah keuntungan untuk bank, kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu untuk pembayarannya. Harga yang telah disepakati tidak dapat berubah. Dalam perbankan biasanya dilakukan dengan cara cicilan (*bitsaman ajil*). Dalam transaksi *murabahah*, barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara berkala.

Dalam hal ini bank menyediakan pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Dengan membeli barang dari pemasok kemudian disalurkan kepada nasabah dengan menambah biaya keuntungan (*Cost-Plus Profit*) dan kegiatan ini dilakukan setelah mendapat persetujuan dari kedua belah pihak antara pihak bank dan nasabah.

2.2.8. Landasan Syariah tentang Akad Murabahah

Dalam *murabahah* disyariatkan berdasarkan firman Allah salah satunya :

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

Artinya : “Orang-orang yang memakan (mengambil) riba, tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba). Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan), dan urusannya (terserah) kepada Allah orang yang kembali (mengambil riba). Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.” (Qs. Al-Baqarah 2 : 275)

Ayat di atas menjelaskan Allah tidak melarang jual beli selama itu bukan yang mengandung riba. Riba ada dua macam: nasiah dan fadhil. Riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. Riba fadhil adalah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian. Riba yang dimaksud dalam ayat ini adalah riba nasiah yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahilliyah.

Allah SWT berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) kecuali dengan jalan

perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa 4: 29).

Dapat kita ketahui, dari ayat di atas ditegaskan kepada orang-orang mukmin dilarang saling mengkhianati sesama saudaranya selama bermuamalah sampai saling merelakan diantara keduanya.

Dari Abu sa'id al-khudri Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR.Al-Baihaqi, Ibnu Majah, dan Shahih menurut Ibnu Hibban).

Pengertian dari hadist di atas yakni oleh karena kerelaan adalah perkara yang tersembunyi, maka ketergantungan hukum sah tidaknya jual beli itu dilihat dari cara-cara yang nampak (*dhahir*) yang menunjukkan suka sama suka, seperti adanya ucapan penyerahan dan penerimaan. Berdasarkan hadist di atas telah jelas bahwa jual beli yang terjadi oleh penjual dan pembeli harus saling suka sama suka.

Rasulullah SAW bersabda, ”Ada tiga hal yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah/mudharabah* dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib). Hadist ini menjelaskan bahwa jual beli itu dihalkan dan tidak perlu diragukan lagi asalkan transaksi jual beli yang dilakukan tidak ada unsur pemaksaan.

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) No. 102 paragraf lima mendefinisikan *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah bagi hasil dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan kepada pembeli.

2.2.9. Akuntansi *Murabahah* dalam PSAK No. 102 Tahun 2019

1. Karakteristik PSAK No. 102

Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan No. 102 paragraf 5-14 mengatakan karakteristik transaksi *murabahah* antara lain:

- a. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah menerima pesanan dari pembeli.
- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual. Penjual harus memberitahukan biaya perolehan persediaan *murabahah* kepada pembeli. Biaya perolehan persediaan *murabahah* merupakan jumlah kas *netto* 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*.
- f. Diskon atas pembelian barang yang diterima oleh penjual setelah akad *murabahah* disepakati diberlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak pembeli.
- g. Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual atau aset lain.

- h. 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.
 - i. 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.
 - j. Penjual dapat memberikan potongan pada saat terjadi pelunasan piutang *murabahah*, atau memberikan potongan atas piutang *murabahah* yang belum dilunasi.
2. Aspek Pengakuan dan Pengukuran PSAK No. 102
 - a. Akuntansi Penjual
 - Pada saat perolehan, persediaan *murabahah* diukur pada biaya perolehan. Setelah pengakuan awal, persediaan *murabahah* diukur pada biaya perolehan atau nilai realisasi *netto* mana yang lebih rendah. Jika nilai realisasi *netto* 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 *netto* dari persediaan *murabahah*.
 - Diskon pembelian persediaan *murabahah* yang terjadi setelah akad *murabahah* diakui sebagai: liabilitas kepada pembeli, jika diskon tersebut merupakan hak pembeli sesuai yang diperjanjikan dalam akad *murabahah* atau jika tidak diperjanjikan dalam akad *murabahah*,

penghasilan periode berjalan, jika diskon tersebut merupakan hak penjual sesuai yang diperjanjikan dalam akad.

- Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar jumlah tagihan kepada pembeli. Penurunan nilai atas piutang *murabahah* diatur dalam PSAK 102: Penurunan Nilai Piutang *Murabahah*.
- 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 pengurang biaya perolehan persediaan *murabahah*, atau pengurang tagihan kepada pembeli.
- Pendapatan *murabahah* diakui: pada saat penjual mengalihkan pengendalian atas persediaan kepada pembeli jika *murabahah* dilakukan secara tunai atau tangguh yang tidak mengandung unsur pembiayaan signifikan.
- 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.
- Biaya transaksi yang terkait dengan akad *murabahah* diakui selaras dengan pengakuan pendapatan *murabahah* yang diatur di paragraf 20 dan 21.
- Potongan pelunasan piutang *murabahah* diakui sebagai pengurang pendapatan *murabahah* periode berjalan.
- Potongan atas piutang *murabahah* yang belum dilunasi akan mengubah besaran pengakuan pendapatan *murabahah* yang dijelaskan di paragraf 20(b) dan 21.
- Denda yang diterima dari pembeli diakui sebagai liabilitas.

b. Akuntansi Pembeli

- Utang yang timbul dari transaksi *murabahah* tangguh diakui sebagai utang *murabahah* sebesar jumlah yang wajib dibayarkan.

- Biaya perolehan dari aset yang diperoleh melalui transaksi *murabahah* diukur pada harga beli ditambah biaya transaksi, jika *murabahah* secara tunai.
 - Biaya perolehan tunai, jika melalui *murabahah* tangguh. Selisih antara harga beli dan biaya transaksi dengan biaya perolehan tunai diakui sebagai beban *murabahah* tangguhan. Beban *murabahah* tangguhan diamortisasi secara proporsional selama masa akad.
 - Diskon pembelian yang diterima setelah akad *murabahah*, potongan pelunasan, dan potongan utang *murabahah* diakui sebagai pengurang beban *murabahah* tangguhan.
 - Denda yang dibayarkan kepada penjual diakui sebagai beban.
 - Potongan uang muka akibat pembeli batal membeli barang diakui sebagai beban.
3. Aspek Penyajian dan Pengungkapan PSAK No. 102
- a. Penyajian
 - Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai *netto* yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang.
 - Pendapatan *murabahah* tangguhan dan biaya transaksi disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*.
 - Beban *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang *murabahah*.
 - b. 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.
- Nilai tunai aset yang diperoleh dari transaksi *murabahah*, jangka waktu *murabahah* tangguh.
- pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan Syariah.

4. Perlakuan Akuntansi *Murabahah*

Perlakuan akuntansi pembiayaan *murabahah* dapat dibedakan menjadi 4 (empat) perlakuan. Untuk penjual, untuk pembeli, penyelesaian utang piutang bermasalah untuk penjual, dan penyelesaian utang piutang bermasalah untuk pembeli.

a. Akuntansi untuk penjual

Pada saat perolehan, aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan.

Dr. Aset *Murabahah* xxx

Cr. Kas xxx

b. Jika terjadi penurunan nilai untuk *murabahah* pesanan mengikat, akan ditanggung penjual.

Dr. Beban Penurunan Nilai xxx

Cr. Aset *Murabahah* xxx

Jika terjadi penurunan nilai untuk *murabahah* pesanan tidak mengikat

Dr. Kerugian xxx

Cr. Aset *Murabahah* xxx

c. Apabila terdapat diskon pada saat pembelian aset *murabahah*, maka perlakuannya sebagai berikut:

Jika terjadi sebelum akad *murabahah*, akan menjadi pengurang biaya perolehan aset *murabahah*.

Dr. Aset *Murabahah* (net) xxx

Cr. Kas xxx

Jika terjadi setelah akad *murabahah* menjadi kewajiban kepada pembeli, jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli, menjadi kewajiban kepada pembeli.

Dr. Kas xxx

Cr. Utang xxx

Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak penjual, menjadi tambahan keuntungan *murabahah*.

Dr. Kas xxx

Cr. Keuntungan *Murabahah* xxx

Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad, maka akan menjadi hak penjual dan diakui pendapatan operasional lain.

Dr. Kas xxx

Cr. Pendapatan operasional lain xxx

- d. Kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian potongan tersebut akan tereliminasi pada saat:
Dilakukan pembayaran kepada pembeli.

Dr. Utang xxx

Cr. Kas xxx

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

Dr. Utang xxx

Cr. Kas xxx

Dr. Dana Kebajikan-Kas xxx

Cr. Dana Kebajikan-Pot. Pembelian xxx

- e. Pada saat akad *murabahah*, piutang diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi (sama dengan akuntansi konvensional). Jurnal untuk penyisihan piutang tak tertagih:

Dr. Beban Piutang tak tertagih xxx

 Cr. Penyisihan piutang tak tertagih xxx

f. Pengakuan keuntungan *murabahah*

Pada saat terjadinya akad *murabahah* jika dilakukan secara tunai atau secara tangguh sepanjang masa angsuran *murabahah* tidak melebihi satu periode laporan keuangan dapat langsung diakui.

Dr. Kas xxx

Dr. Piutang *Murabahah* xxx

 Cr. Aset *Murabahah* xxx

 Cr. Keuntungan xxx

Namun apabila lebih dari satu periode, maka:

- Keuntungan diakui saat penyerahan aset *Murabahah* dengan syarat apabila risiko penagihannya kecil, jurnal sama dengan butir a.
- Diakui secara proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*, jurnal:

Pada saat penjualan kredit dilakukan:

Dr. Piutang *Murabahah* xxx

 Cr. Aset *Murabahah* xxx

 Cr. Keuntungan Tanggahan xxx

Pada saat penerimaan angsuran:

Dr. Kas xxx

 Cr. Piutang *Murabahah* xxx

Dr. Keuntungan tanggahan xxx

 Cr. Keuntungan *Murabahah* xxx

- g. Potongan pelunasan piutang *murabahah* diberikan pada saat pelunasan, diakui sebagai pengurang keuntungan *murabahah*:

Diberikan pada saat pelunasan, jurnal:

Dr. Kas xxx

Dr. Keuntungan Ditangguhkan xxx

Cr. Piutang *Murabahah* xxx

Cr. Keuntungan *Murabahah* xxx

Memberikan setelah pelunasan (penjual menerima pelunasan dan membayarkan potongan kepada pembeli).

Jurnal:

Pada saat penerimaan piutang dari pembeli:

Dr. Kas xxx

Dr. Keuntungan Ditangguhkan xxx

Cr. Piutang *Murabahah* xxx

Cr. Keuntungan *Murabahah* xxx

Pada saat pengembalian kepada pembeli:

Dr. Keuntungan *Murabahah* xxx

Cr. Kas xxx

5. Laporan Posisi Keuangan Bank Syariah

Laporan Posisi Keuangan Bank Syariah berbeda dengan laporan posisi keuangan bank konvensional. Pada bank konvensional, laporan posisi keuangan terdiri dari tiga unsur yaitu aset, liabilitas, dan ekuitas. Sedangkan pada bank syariah, laporan posisi keuangan terdiri dari empat unsur utama, yaitu aset, liabilitas, dana syirkah temporer, dan ekuitas. Sehingga persamaan akuntansi untuk bank syariah menjadi :

$$\text{Aset} = \text{Liabilitas} + \text{Dana Syirkah Temporer} + \text{Ekuitas}$$

Di bawah ini merupakan contoh laporan posisi keuangan bank syariah pada PT. Bank Syariah "X" Per 31 Desember 20X1 dan 20X2 sebagai berikut:

Tabel 2.2 : Format Neraca Bank Syariah
Bank Syariah “X”
Laporan Posisi Keuangan (Neraca)
Per 31 Desember 20X1 dan 20X2

POS-POS	20X2	20X1	POS-POS	20X2	20X1
ASET			KEWAJIBAN		
Kas	xxxx	xxxx	Kewajiban segera	xxxx	xxxx
Penempatan pada Bank Indonesia	xxxx	xxxx	Bagi hasil yang belum dibagikan	xxxx	xxxx
Giro pada bank lain	xxxx	xxxx	Simpanan <i>Wadiah</i>	xxxx	xxxx
Penempatan pada bank lain	xxxx	xxxx	Simpanan dari bank lain	xxxx	xxxx
Inestasi pada efek/surat berharga	xxxx	xxxx	Hutang		
Piutang			Hutang <i>Salam</i>	xxxx	xxxx
Piutang <i>Murabahah</i>	xxxx	xxxx	Hutang <i>Istisna</i> ’	xxxx	xxxx
Piutang <i>Salam</i>	xxxx	xxxx	Kewajiban pada bank lain	xxxx	xxxx
Piutang <i>Istishna</i>	xxxx	xxxx	Pembiayaan yang diterima	xxxx	xxxx
Piutang <i>Pendapatan</i>	xxxx	xxxx	Hutang pajak	xxxx	xxxx
<i>Ijarah</i>	xxxx	xxxx	Estimasi kerugian komitmen dan kontijensi	xxxx	xxxx
Pembiayaan			Pinjaman subordinasi	xxxx	xxxx
Pembiayaan <i>Mudharabah</i>	xxxx	xxxx	Jumlah kewajiban		
Pembiayaan <i>Musyarakah</i>	xxxx	xxxx	Dana Syirkah Temporer	xxxx	xxxx
Pinjaman <i>Qardh</i>	xxxx	xxxx	Dana syirkah temporer dari bank lain		
Persediaan (aset yang dibeli untuk dijual)	xxxx	xxxx	Tabungan <i>Mudharabah</i>	xxxx	xxxx
Aset yang diperoleh untuk <i>Ijarah</i>	xxxx	xxxx	Deposito <i>Mudharabah</i>	xxxx	xxxx
Penyertaan pada entitas lain	xxxx	xxxx	Dana syirkah temporer dari bukan bank		
Aset pajak tangguhan	xxxx	xxxx	Tabungan <i>Mudharabah</i>	xxxx	xxxx
Aset tetap dan akumulasi penyusutan	xxxx	xxxx	Deposito <i>Mudharabah</i>	xxxx	xxxx
Aset lainnya	xxxx	xxxx	<i>Musyarakah</i>	xxxx	xxxx
			Jumlah Dana Syirkah Temporer		
			Ekuitas	xxxx	xxxx
			Modal disetor	xxxx	xxxx
			Tambahan modal disetor	xxxx	xxxx
			Saldo laba (rugi)	xxxx	xxxx
			Jumlah ekuitas	xxxx	xxxx
			Jumlah kewajiban, dana syirkah temporer & Ekuitas	xxxx	xxxx
Jumlah Aset	Xxxx	xxxx			

Sumber : Dewan Standar Akuntansi Syariah, 2019

Komponen atau isi laporan posisi keuangan bank syariah adalah sebagai berikut:

1. Aset

Aset adalah sumber daya yang dikuasai entitas syariah masa kini yang timbul dari peristiwa masa lalu dan dari manfaat ekonomi masa depan diharapkan akan diperoleh entitas syariah. Aset bank syariah terdiri dari kas, penempatan pada Bank Indonesia, penempatan pada bank lain, investasi pada surat berharga, piutang: piutang *murabahah*, piutang *istisna*, piutang pendapatan *ijarah*, pembiayaan: pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *musyarakah*, tagihan akseptasi, persediaan, aset *ijarah*, aset *istisna* dalam penyelesaian, piutang *salam*, investasi pada entitas lain, dan aset tetap.

2. Liabilitas

Liabilitas adalah utang entitas syariah masa kini yang timbul dari peristiwa masa lalu, penyelesaiannya diharapkan mengakibatkan arus keluar sumber daya entitas syariah yang mengandung manfaat ekonomi. Liabilitas bank syariah terdiri dari: liabilitas segera, bagi hasil yang belum dibagikan, simpanan, simpanan dari bank lain, utang: utang *salam*, utang *istisna*, liabilitas pada bank lain, pembiayaan yang diterima, utang pajak, pinjaman yang diterima, dan pinjaman subordinasi.

3. Dana Syirkah Temporer

Dana syirkah temporer adalah dana yang diterima sebagai investasi dengan jangka waktu tertentu dari individu dan pihak lainnya di mana entitas syariah mempunyai hak untuk mengelola dan menginvestasikan dana tersebut dengan pembagian hasil investasi berdasarkan kesepakatan. Dana syirkah temporer bank syariah terdiri dari: dana syirkah temporer dari bukan bank (tabungan *mudharabah*, deposito *mudharabah*), dan dana syirkah temporer dari bank (tabungan *mudharabah*, deposito *mudharabah*, *musyarakah*, sukuk *mudharabah*).

4. Ekuitas

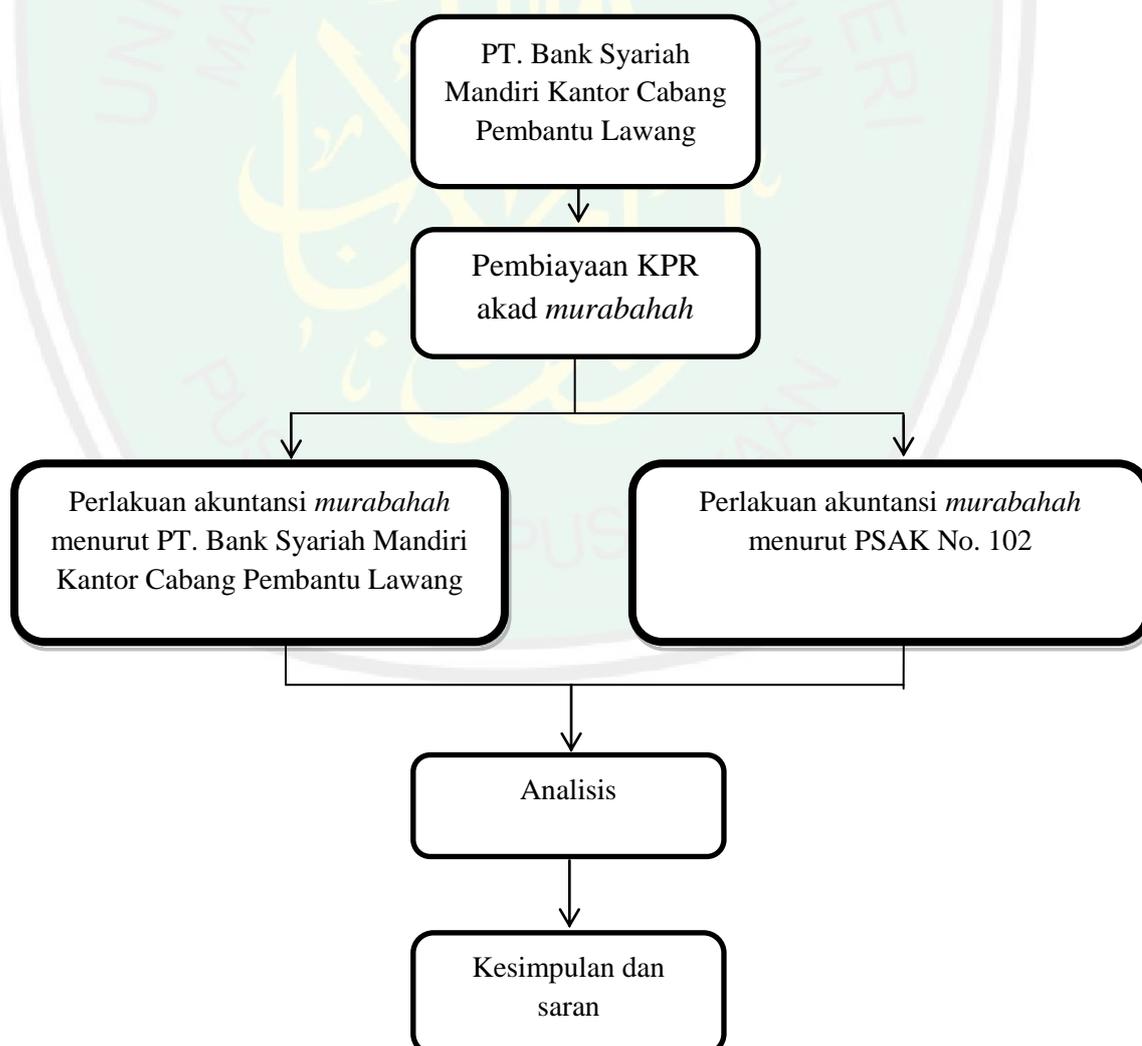
Ekuitas adalah hak residual atas aset entitas syariah setelah dikurangi semua liabilitas dan dana syirkah temporer. Ekuitas bank syariah terdiri dari: modal disetor, tambahan modal disetor, penghasilan komprehensif lain, saldo laba, dan kepentingan non pengendali.

2.2.10. Kerangka Berfikir

Kerangka berfikir merupakan landasan dalam penelitian untuk mengarahkan, menjelaskan makna dan maksud dari teori yang dipakai, seperti pada bagan di bawah ini:

Gambar 2.1

Kerangka Berfikir Penelitian



BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Menurut Creswell (2016:4) Metode kualitatif adalah suatu metode untuk memahami dan mengeksplorasi suatu fenomena atau masalah penelitian yang terjadi diobjek penelitian. Jenis penelitian ini sesuai dengan tujuan penelitian, yaitu memperoleh gambaran nyata serta pemahaman yang mendalam mengenai perlakuan akuntansi *murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang. Penelitian kualitatif ini dilakukan dengan cara wawancara, prosedur-prosedur, pengumpulan data, spesifik dari informan, menganalisis data yang diperoleh dengan gaya induktif (khusus ke umum), dan mengartikan atau menafsirkan makna dari data.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan deskriptif, yaitu pendekatan dengan cara menjelaskan tentang keadaan yang sebenarnya pada tempat yang akan diteliti.

3.2. Lokasi Penelitian

Dalam penulisan tugas akhir ini penulis memilih obyek penelitian pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang yang berlokasi di Jl. Raya Lawang View, Kalirejo, Lawang, Malang, Jawa Timur. Sedangkan waktu yang digunakan selama melakukan penelitian yakni dari bulan Maret sampai bulan November 2020.

3.3. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ini dilakukan terhadap pihak internal dan eksternal dari PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang. Pihak internal adalah tim konsumen produk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR). Pihak eksternal adalah nasabah produk Kredit Kepemilikan

Rumah (KPR) PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.

3.4. Data dan Jenis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan data kualitatif. Untuk pengumpulan data, peneliti menggunakan dua jenis sumber data yaitu data primer dan data sekunder.

Data primer merupakan data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli atau tidak melalui perantara. Seperti contohnya: nasabah pembiayaan, dan jurnal pembiayaan KPR dengan akad *murabahah*. Data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung seperti dokumentasi profil instansi dan struktur organisasi.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling penting dalam penelitian. Beberapa teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan sumber data sekunder, serta lebih banyak menggunakan teknik pengumpulan data dari *interview* (wawancara) dan dokumentasi.

1. Interview (wawancara)

Ada tiga macam jenis wawancara, yaitu wawancara terstruktur, wawancara semistruktur, dan wawancara tidak terstruktur. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan wawancara semi terstruktur (Sugiono, 2017).

Jenis wawancara semistruktur adalah untuk menemukan permasalahan secara lebih terbuka, di mana partisipan dimintai pendapat dan ide-idenya dalam proses pengambilan data. Peneliti perlu mendengarkan secara seksama apa yang dikemukakan oleh partisipan (Sugiyono, 2017).

Hasil dari wawancara ini memberikan informasi secara detail mengenai seberapa penting penggunaan pencatatan akuntansi berbasis

PSAK di perbankan cabang pembantu, serta memperoleh gambaran faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi keberhasilan Bank Syariah Mandiri KCP Lawang dalam mengimplementasikan laporan keuangan syariah berbasis PSAK.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumen bisa berbentuk tulisan, gambar, dan karya-karya monumental dari seseorang. Hasil wawancara akan lebih kredibel apabila didukung oleh jurnal pembiayaan KPR dengan akad *murabahah* (Sugiyono, 2017).

3.6. Analisa Data

Sugiyono (2013:430) menyebutkan bahwa analisis data dimulai ketika proses pengumpulan data dan setelah pengumpulan data. Data dalam penelitian ini adalah data uang diperoleh hasil observasi, wawancara dengan informan yang berkaitan dengan profil koperasi dan perlakuan akuntansi *Musyarakah* di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

Setelah data dikumpulkan maka proses selanjutnya adalah mereduksi data. Sugiyono (2013:431) menyebutkan mereduksi data adalah merangkum, mengambil hal pokok, memfokuskan kepada data-data penting, memilah pola dan tema data, dan menghilangkan data yang tidak penting. Reduksi data juga penting untuk mempermudah peneliti dalam mengumpulkan data selanjutnya, dan memberikan gambaran data yang jelas.

Proses selanjutnya yaitu menyajikan data. Sugiyono (2013:434) menyebutkan bahwa penelitian kualitatif dapat menyajikan data dalam bentuk tabel uraian singkat, flowchart, hubungan antar kategori, dan sejenisnya. Dalam menyajikan data penelitian peneliti menggunakan naratif teks untuk mempermudah memahami data yang akan digunakan untuk menganalisis kesesuaian antara pencatatan, pelaporan, penyajian, dan pengungkapan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Syariah

Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dengan ketentuan pada PSK No. 102

Proses terakhir dalam menganalisis data adalah penarikan kesimpulan dari hasil observasi dan wawancara serta data yang telah disajikan. Sugiyono (2013:438) menyatakan bahwa kesimpulan dari penelitian kualitatif dapat tidak menjawab rumusan masalah awak, karena rumusan masalah bersifat sementara dan dapat berkembang. Kesimpulan dari penelitian ini adalah sesuai atau tidaknya perlakuan akuntansi *murabahah* yang ada di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dengan PSAK No. 102



BAB IV

PEMBAHASAN

4.1. Paparan Data

4.1.1. Gambaran Umum Bank Syariah

1. Sejarah Bank Syariah

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran Bank Syariah Mandiri sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Pada saat bersamaan, Pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank yakni (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT. Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk tim pengembangan perbankan syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan

perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT. Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT. Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999. Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, Bank Indonesia menyetujui perubahan nama menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT. Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT. Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. Bank Syariah Mandiri hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

2. Sejarah Singkat PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang

Berdirinya PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang terhitung mulai hari Jum'at 1 Agustus 2002 yang saat itu diresmikan oleh salah satu direksi PT. Bank Syariah Mandiri, Bapak Akmal Aziz.

Dibukanya PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Malang yang berlokasi di Jalan Brigjen Slamet Riyadi No. 8 Malang (daerah Oro-Oro Dowo) merupakan upaya untuk mengembangkan jaringan PT. Bank Syariah Mandiri. Kepala cabang pada saat itu yang dipercayakan dari personel kantor pusat Bapak Lutfiano, *Manager Marketing* yaitu Bapak Gazali Hasan (mutasi dari PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Surabaya) dan *Manager Operasional* yaitu Bapak Arie Darma Permana.

Seiring perjalanan waktu pada bulan Juni 2004, terjadi pergantian pemimpin yaitu dari Bapak Lutfiano digantikan oleh Bapak Zulfikar dan pada tahun 2005 tepatnya bulan Juli, kantor cabang Malang pindah lokasi ke Jalan Basuki Rahmad No. 8 Malang. Dua minggu sebelum ditempatinya kantor baru, terjadi pergantian kantor cabang Malang dari Bapak Zulfikar digantikan oleh Bapak Didi Sunardi (dari cabang Pontianak). Dan pada bulan Mei 2006, Bapak Didi Sunardi digantikan oleh Bapak Ramelan untuk menduduki posisi Kepala Cabang Malang. Pada tahun 2008, kepemimpinan diganti oleh Bapak Dwi Puji Widodo hingga Oktober 2011, kepemimpinan PT. Bank Syariah Mandiri Malang digantikan oleh Bapak Adam Malik. Kemudian Bapak Adam Malik digantikan oleh Bapak Edi Mulyono. Pada tahun 2012 tepatnya bulan April, PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Area Malang pindah lokasi ke Jalan Letjend Sutoyo No.77B Malang sampai sekarang. Pada tahun 2015 digantikan kembali oleh Bapak Hari Nopa Kurniawan. Pada tahun 2016 digantikan oleh Ibu Ninik Sa'idatul Hajjah.

PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdiri pada tanggal 10 November 2010. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdiri dalam rangka pengembangan dan perluasan wilayah cabang pembantu dari Bank Syariah Mandiri. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang adalah salah satu unit cabang pembantu di bawah cabang Malang dan Kantor Wilayah Surabaya.

4.1.2. Visi Misi dan Slogan Bank Syariah Mandiri

1. Visi

“Bank Syariah Terdepan dan Modern”

Bank syariah terdepan menjadi bank syariah yang selalu unggul di antara pelaku industri perbankan syariah di Indonesia pada segmen *consumer, micro, commercial, dan corporate*.

Bank syariah modern menjadi bank syariah dengan sistem layanan dan teknologi mutakhir yang melampaui harapan nasabah.

2. Misi

- a. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.
- b. Meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah.
- c. Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen ritel.
- d. Mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal.
- e. Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- f. Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

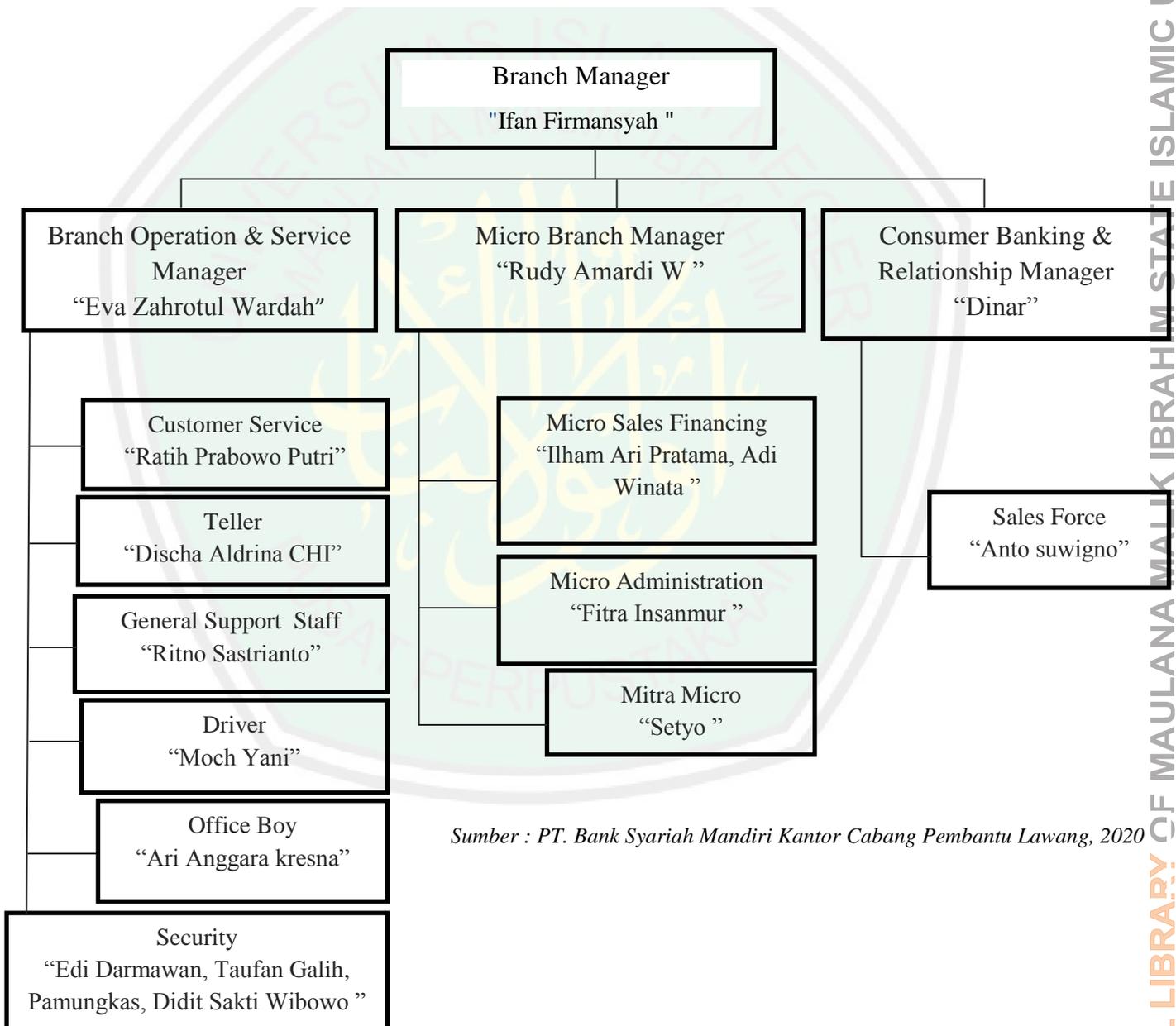
4.1.3. Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

Untuk mewujudkan perencanaan dalam rangka mencapai tujuan, diperlukan adanya suatu organisasi sebagai wadah menampung kegiatan lembaga keuangan, oleh karena itu perlu diketahui struktur organisasi dan pedoman kerja yang berlaku.

Bentuk organisasi di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang yaitu lini dan staf yang merupakan gabungan kedua jenis organisasi yang terdahulu disebutkan (lini dan staf). Dalam organisasi ini staf bukan sekedar pelaksana tugas, tetapi juga diberikan wewenang

untuk memberikan masukan demi tercapainya tujuan secara baik. Demikian juga pemimpin tidak sekedar memberikan perintah nasehat tersebut. Struktur organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 4.1
Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Lawang



Sumber : PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang, 2020

4.1.4. Job Discription Struktur Organisasi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

Job Discription atau yang disebut juga dengan deskripsi tugas guna mempermudah kinerja atau tanggung jawab tugas perusahaan untuk tercapainya sasaran perusahaan (*corporate target*) yang telah diterapkan oleh manajemen diperlukan perangkat organisasi yang menggambarkan tugas dan tanggung jawab dari masing-masing karyawan serta dengan dukungan perlengkapan kantor yang dikelola dengan baik akan menghasilkan produktivitas usaha yang semakin meningkat yang pada gilirannya akan meningkatkan kinerja serta motivasi dari karyawan pegadaian.

Adapun perincian struktur PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang terdapat sebagai berikut:

1. Kepala Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang
 - a. Memastikan tercapainya target bisnis cabang pembantu yang telah ditetapkan meliputi: pendanaan, pembiayaan, *fee based* dan laba bersih baik secara kuantitatif ataupun kualitatif.
 - b. Memastikan kepatuhan, tingkat kesehatan dan *prudentialitas* seluruh aktifitas cabang pembantu.
 - c. Memastikan pembinaan dan pengendalian cabang pembantu.
 - d. Memasarkan produk *bank assurance* (produk asuransi yang dipasarkan oleh bank), produk investasi dan jasa non bank lainnya.
 - e. Memastikan terlaksananya standar pelayanan nasabah di cabang pembantu.
 - f. Memberikan pelayanan khusus dalam setiap interaksi dengan nasabah prioritas.
 - g. Melakukan pelaporan (*intern* dan *ekstern*) yang dilakukan secara akurat dan tepat waktu.
 - h. Memastikan kelengkapan, kerapihan, dan keamanan dari dokumentasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- i. Memastikan tindak lanjut hasil audit *intern/ekstern*.
 - j. Melakukan analisa *SWOT* secara berkala untuk mengetahui posisi cabang pembantu terhadap posisi pesaing di wilayah kerja setempat.
2. *Branch Operation and Service Manager*
- a. Memastikan layanan nasabah yang optimal dan sesuai standar.
 - b. Memastikan ketersediaan likuiditas.
 - c. Memastikan pelaksanaan seluruh kegiatan administrasi, dokumentasi dan kearsipan sesuai ketentuan.
 - d. Memastikan terkendalinya biaya operasional dengan efisien dan efektif.
 - e. Mengesahkan pembukuan dan penutupan rekening.
 - f. Melakukan approval pada *complaint management system* (CMS).
 - g. Melakukan *approval* permintaan kartu ATM *instant & regular*.
3. *Micro Branch Manager*
- a. Memastikan bahwa proses pemberian maupun pencairan pembiayaan telah sesuai dengan kebijakan/ketentuan *intern* bank.
 - b. Memastikan kebenaran administrasi pembiayaan yang diberikan.
 - c. Memastikan kelengkapan dan keabsahan legal dokumen.
4. *Consumer Banking & Relationship Manager*
- a. Melayani nasabah, baik nasabah tabungan, deposito maupun nasabah pembiayaan.
 - b. Memasarkan produk-produk bank syariah.
 - c. Mencari sumber dana dengan melihat kemungkinan-kemungkinan dan peluang dana yang dapat dihimpun dari masyarakat.
 - d. Melakukan koordinasi dengan manajer pemasaran tentang nasabah yang mendapat fasilitas pembiayaan untuk segera melakukan angsuran.

- e. Mencari calon kreditur atau debitur potensial.
- f. Menganalisa pembiayaan yang layak atau tidak layak.
- g. Melakukan tugas lain dari kepala cabang atau atasannya.

5. *Customer Service*

- a. Memberikan penjelasan kepada nasabah/calon nasabah/investor mengenai produk-produk bank syariah mandiri.
- b. Melayani pembukaan rekening tabungan dan giro sesuai permohonan investor.
- c. Melayani nasabah untuk melakukan pemblokiran baik rekening giro maupun rekening tabungan.
- d. Melayani permohonan penerbitan dan pencairan deposito berjangka dari investor.
- e. Melayani investor yang membutuhkan informasi tentang saldo dan mutasi rekeningnya.
- f. Melayani nasabah dalam hal pelayanan jasa-jasa seperti *transfer*, *inkaso*, pemindah bukuan antar rekening nasabah.
- g. Kebenaran memberikan penjelasan/informasi mengenai jenis-jenis produk dan jasa yang ditawarkan kepada nasabah/investor.
- h. Kebenaran input data nasabah.
- i. Kelancaran dan ketetapan pelayanan kepada nasabah/investor.
- j. Kerahasiaan *password*/sandi yang menjadi wewenangnya.

6. *Teller*

- a. Melayani penyeteroran tunai dan non tunai sesuai dengan *SOP*.
- b. Bersama-sama dengan Manajer Operasi membuka atau menutup brankas, menghitung uang yang akan disimpan ke dalam brankas, melaksanakan pengawas brankas, dan menghitung persediaan uang yang ada di *box teller*.
- c. Pada awal atau akhir hari mengambil atau menyimpan *box teller* ke dalam brankas.

- d. Membukukan (*posting*) mutasi kas secara benar.
 - e. Kesesuaian jumlah penyetoran/penarikan nasabah, antara jumlah menurut huruf dan jumlah menurut angka, jumlah uang tunai/warkat setoran serta data yang direkam dalam *computer*.
 - f. Kesesuaian tanda tangan nasabah pada bukti penarikan dengan Contoh Tanda Tangan (CTT) nasabah.
 - g. Kesesuaian jumlah nominal dan jumlah warkat *kliring* penyerahan dengan rekapitulasi *kliring* penyerahan.
 - h. Kebenaran *input* data dan dalam melaksanakan validasi sesuai dengan aplikasinya dalam *computer*.
 - i. Legalisasi pembayaran sesuai wewenangnya.
 - j. Kesesuaian jumlah saldo perhitungan *teller* sesuai dengan jumlah fisik yang ada dalam *box teller* yang bersangkutan.
7. *General Support Staff*
- a. Mengelola administrasi operasional.
 - b. *Input* biaya-biaya dan transaksi operasional.
 - c. Mengkoordinir tugas dan tanggung jawab pegawai yang dibawahinya (*Security, Office Boy, Driver*).
8. *Micro Analyst*
- a. Memeriksa kelayakan dokumen persyaratan pembiayaan calon debitur.
 - b. Melakukan kunjungan langsung ke lapangan atau *survey* ke calon debitur terhadap aplikasi kredit baru.
9. *Micro Sales Financing*
- a. Mencari nasabah *micro*.
 - b. Penagihan nasabah.
 - c. *Maintenance* nasabah kelolaan.

10. *Micro Administration*
 - a. Membuat form akad nasabah *micro*.
 - b. Mengelola administrasi data-data yang berhubungan dengan pembiayaan *micro*.
11. *Mitra Micro*
 - a. *Maintenance* nasabah.
12. *Sales force*
 - a. Mencari nasabah (pensiunan).
 - b. Bertanggung jawab atas pencapaian target pembiayaan (terutama pembiayaan pensiunan).
 - c. *Maintenance* nasabah.
13. *Driver*
 - a. Mengantarkan pegawai Cabang sampai ke tempat tujuan dengan selamat dan tepat waktu.
 - b. Memastikan kebersihan dan perawatan kendaraan dinas yang menjadi tanggung jawabnya.
14. *Office boy*
 - a. Menjaga kebersihan dan keamanan ruang kerja dan gudang pada Cabang, peralatan dan barang-barang konsumsi.
 - b. Membantu tugas kegiatan operasional harian cabang.

4.1.5. Produk Bank Syariah Mandiri

1. Produk Penghimpun Dana
 - a. Tabungan
 - Tabungan BSM

Tabungan BSM merupakan tabungan dalam mata uang Rupiah yang dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip syariah dengan

akad *mudharabah muthlaqah*. Akad *mudharabah muthlaqah* adalah akad antara nasabah dan bank dimana nasabah memberikan kekuasaan penuh kepada pihak bank untuk mempergunakan dana milik nasabah untuk usaha yang dianggapnya baik dan menguntungkan. Bank Syariah Mandiri menawarkan bagi hasil yang kompetitif bagi nasabah atas hasil dari usaha tersebut.

➤ BSM Tabungan Berencana

BSM tabungan berencana sama dengan tabungan BSM, BSM tabungan berencana ini juga menggunakan prinsip *mudharabah muthlaqah*. Hanya saja pada tabungan berencana ini, Bank Syariah Mandiri memberikan *nisbah* bagi hasil berjenjang serta kepastian pencapaian target dana yang telah ditetapkan.

➤ BSM Tabungan Simpatik

Tabungan simpatik ini menggunakan akad *wadiah* (titipan) yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.

➤ BSM Tabungan Investa Cendekia

Tabungan investa cendekia ini adalah tabungan berjangka yang ditujukan untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap dan dilengkapi asuransi. Tabungan investa cendekia menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*.

➤ BSM Tabungan Dollar

Tabungan Dollar BSM adalah tabungan dalam mata uang Dollar Amerika (USD) dimana penarikan dan setorannya dapat dilakukan setiap saat atau sesuai ketentuan BSM. Tabungan Dollar BSM ini menggunakan akad *wadi'ah yad dhamanah* (simpanan dijamin), artinya uang yang dititipkan kepada bank dapat dimanfaatkan oleh pihak bank. Apabila dari hasil pemanfaatan tersebut diperoleh keuntungan maka seluruhnya menjadi hak bank.

➤ BSM Tabungan Pensiun

Tabungan pensiun BSM ini merupakan tabungan hasil kerjasama pihak Bank Syariah Mandiri dengan PT. Taspen. Tabungan ini dikhususkan untuk pensiunan pegawai negeri di Indonesia dengan menggunakan mata uang Rupiah dan akad *mudharabah mutlaqah*.

➤ BSM TabunganKu

TabunganKu atau TabunganKu iB adalah tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. TabunganKu di Bank Syariah Mandiri menggunakan akad *Wadhi'ah Yad Dhamanah*.

➤ BSM Tabungan Mabruur

Tabungan Mabruur adalah tabungan dalam mata uang Rupiah dengan akad *mudharabah muthlaqah* yang diperuntukkan untuk membantu pelaksanaan ibadah haji dan umrah.

➤ BSM Tabungan Mabruur Junior Sama dengan BSM Tabungan Mabruur, hanya saja tabungan ini dikhususkan bagi anak dibawah umur.

b. Giro

➤ BSM Giro

Merupakan sarana penyimpanan dana dalam mata uang Rupiah melalui akad *wadiah yad dhamanah*.

➤ BSM Giro Valas merupakan sarana penyimpanan dana dalam mata uang Dollar Amerika (USD) berdasarkan akad *wadiah yad dhamanah*.

➤ BSM Giro Singapore Dollar sebagai sarana penyimpanan dana dalam mata uang Dollar Singapura (SGD) berdasarkan prinsip akad *wadiah yad dhamanah*.

- BSM Giro Euro sebagai sarana penyimpanan dana dalam bentuk Euro melalui akad *wadi'ah yad dhamanah*.

c. Deposito

- BSM Deposito merupakan investasi berjangka waktu tertentu dalam bentuk mata uang Rupiah yang dikelola sesuai dengan prinsip akad *mudharabah muthlaqah*.
- BSM Deposito Valas adalah investasi berjangka waktu tertentu dalam bentuk mata uang Dollar (USD) yang sesuai dengan akad *mudharabah muthlaqah*.

2. Produk Pembiayaan Bank Syariah Mandiri

- a. BSM Implan adalah pembiayaan konsumen dalam bentuk valuta Rupiah yang diberikan oleh bank kepada karyawan tetap perusahaan yang pengajuannya dilakukan secara massal (kelompok). BSM Implan dapat mengakomodir kebutuhan pembiayaan bagi para karyawan perusahaan. Akad BSM Implan menggunakan akad *wakalah wal murabahah* untuk pembelian barang, sedangkan akad *wakalah wal ijarah* digunakan untuk memperoleh manfaat atas jasa.
- b. Pembiayaan peralatan kedokteran merupakan pembiayaan kepada para profesional di bidang kedokteran/kesehatan untuk pembelian peralatan kedokteran dengan akad *murabahah*, yaitu akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.
- c. Pembiayaan kepada pensiunan pembiayaan konsumen (termasuk untuk pembiayaan multiguna) kepada para pensiunan, dengan pembayaran angsuran dilakukan melalui pemotongan uang pensiun langsung yang diterima oleh bank setiap bulan (pensiun bulanan) melalui akad *murabahah* atau *ijarah*.
- d. Pembiayaan Griya BSM adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah dengan akad *Murabahah*.

- e. Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi Pembiayaan untuk pemilikan atau pembelian Rumah Sederhana Sehat (RS Sehat/RSH) dengan dukungan fasilitas subsidi uang muka dari Pemerintah. Pembiayaan Griya BSM Bersubsidi ini menggunakan akad *murabahah*.
 - f. Pembiayaan Kendaraan Bermotor adalah untuk pembelian kendaraan bermotor dengan akad *murabahah*.
 - g. Pembiayaan umrah adalah pembiayaan jangka pendek yang digunakan untuk memfasilitasi kebutuhan biaya perjalanan umrah dengan akad *ijarah*.
 - h. Pembiayaan talangan haji pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh kursi/*seat* haji dan pada saat pelunasan BPIH.
 - i. BSM Gadai Emas Pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat.
 - j. BSM Cicil Emas Fasilitas yang disediakan oleh BSM untuk membantu nasabah untuk membiayai pembelian/kepemilikan emas berupa lantakan (batangan).
3. Produk Jasa Bank Syariah Mandiri
- a. Jasa produk
 - BSM Card
 - BSM Sentra Bayar
 - BSM SMS Banking
 - BSM Mobile Banking
 - BSM Net Banking
 - b. Pembayaran Melalui Menu Pemindahbukuan di ATM
 - BSM Jual Beli Valas
 - BSM Elektronik Payroll
 - c. Transfer Uang Tunai
 - BSM E-Money
 - d. Jasa Operasional

- BSM transfer Lintas Negara Western Union
 - BSM Kliring
 - BSM Inkaso
 - BSM Intercity Clearing
 - BSM RTGS
- e. Transfer Dalam Kota
- BSM Transfer Valas
 - BSM Pajak Online
 - BSM Referensi Bank
 - BSM Standing Order
 - BSM Payment Point
- f. Layanan BSM Pembayaran Institusi
- g. Jasa Investasi
- h. Reksadana
- i. Sukuk Negara Ritel

4.2. Pembahasan Hasil Penelitian

4.2.1. Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Syariah Mandiri

1. Proses Pembiayaan dengan Akad *Murabahah*

Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri atau disebut juga pembiayaan griya adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tempat tinggal (*consumer*), baik baru maupun bekas, di lingkungan *developer* dengan akad *murabahah*.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin disepakati.

Pada produk pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) ini, nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan dua sistem yaitu

sistem *flat* (angsuran tetap) ataupun sistem *step up* yaitu nasabah membayar angsuran dengan nominal tertentu di dua tahun pertama dan pada angsuran selanjutnya nominalnya berbeda. Dalam angsuran ini, bank berasumsi bahwa selama masa pengangsuran nasabah akan mengalami kenaikan pendapatan per tahunnya.

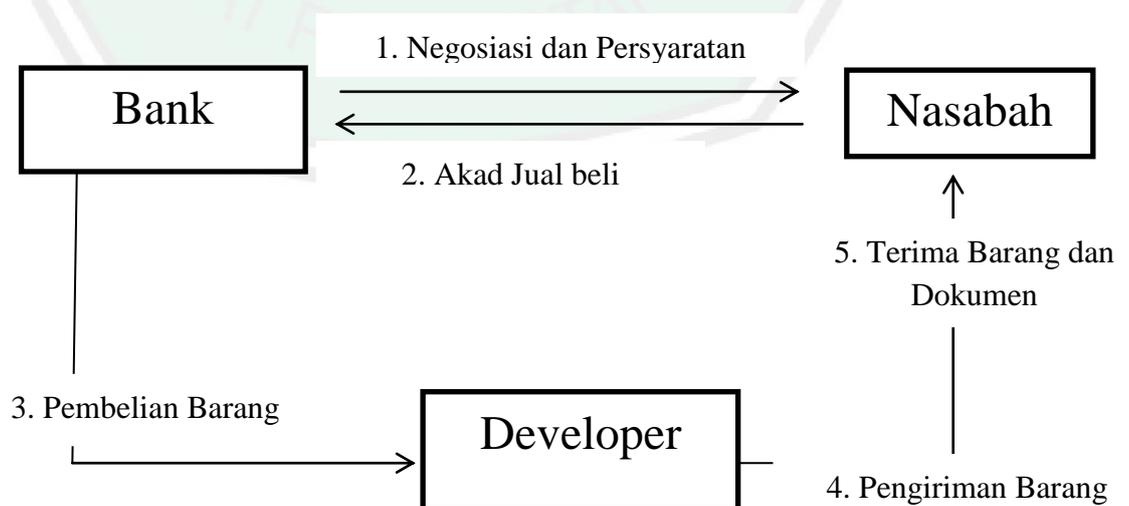
Dalam melakukan pembiayaan diawali dengan nasabah datang ke bank terlebih dahulu. Berdasarkan hasil wawancara dengan Dinar selaku *Consumer Banking and Relationship Manager* (CBRM) Bank Syariah Mandiri KCP Lawang pada tanggal 22 September 2020.

” Pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan ketika ada nasabah datang ke bank, lalu bank akan memberi pilihan rumah kepada nasabah. Setelah nasabah selesai menentukan pilihan, bank membeli barang yang dibutuhkan ke produsen dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.”

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa skema *Murabahah* yang diterapkan di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dapat dilakukan ketika ada permintaan dari nasabah, dan margin harus disepakati oleh nasabah dan pihak bank.

Gambar 4.2

Skema Pembiayaan *Murabahah* Bank Syariah Mandiri



Sumber : *consumer banking and relationship (CBRM) Bank Syariah Mandiri KCP Lawang, 2020*

Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri ini sudah ada dan masih berlangsung. Namun ada beberapa ketentuan khusus untuk calon nasabah tentang perhitungan *presentase* uang muka yang dipersyaratkan kepada nasabah berdasarkan tipe rumah adalah sebagai berikut ini:

Tabel 4.1
Tipe dan Presentase Griya Bank Syariah Mandiri

Tipe Rumah	Uang Muka Rumah Pertama	Uang Muka Rumah Kedua	Uang Muka Rumah ketiga
<70 meter persegi	10%	30%	40%
=70 meter persegi	20%	30%	40%
> 70 meter persegi	30%	40%	50%

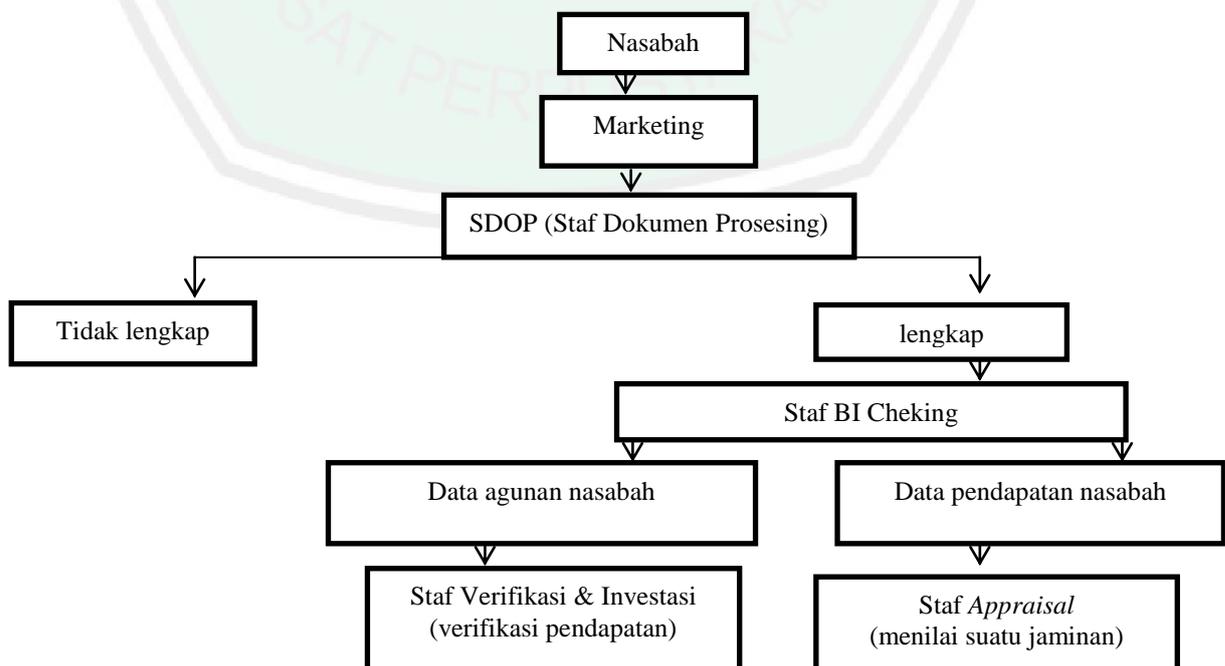
Sumber : Bank Syariah Mandiri KCP Lawang, 2020

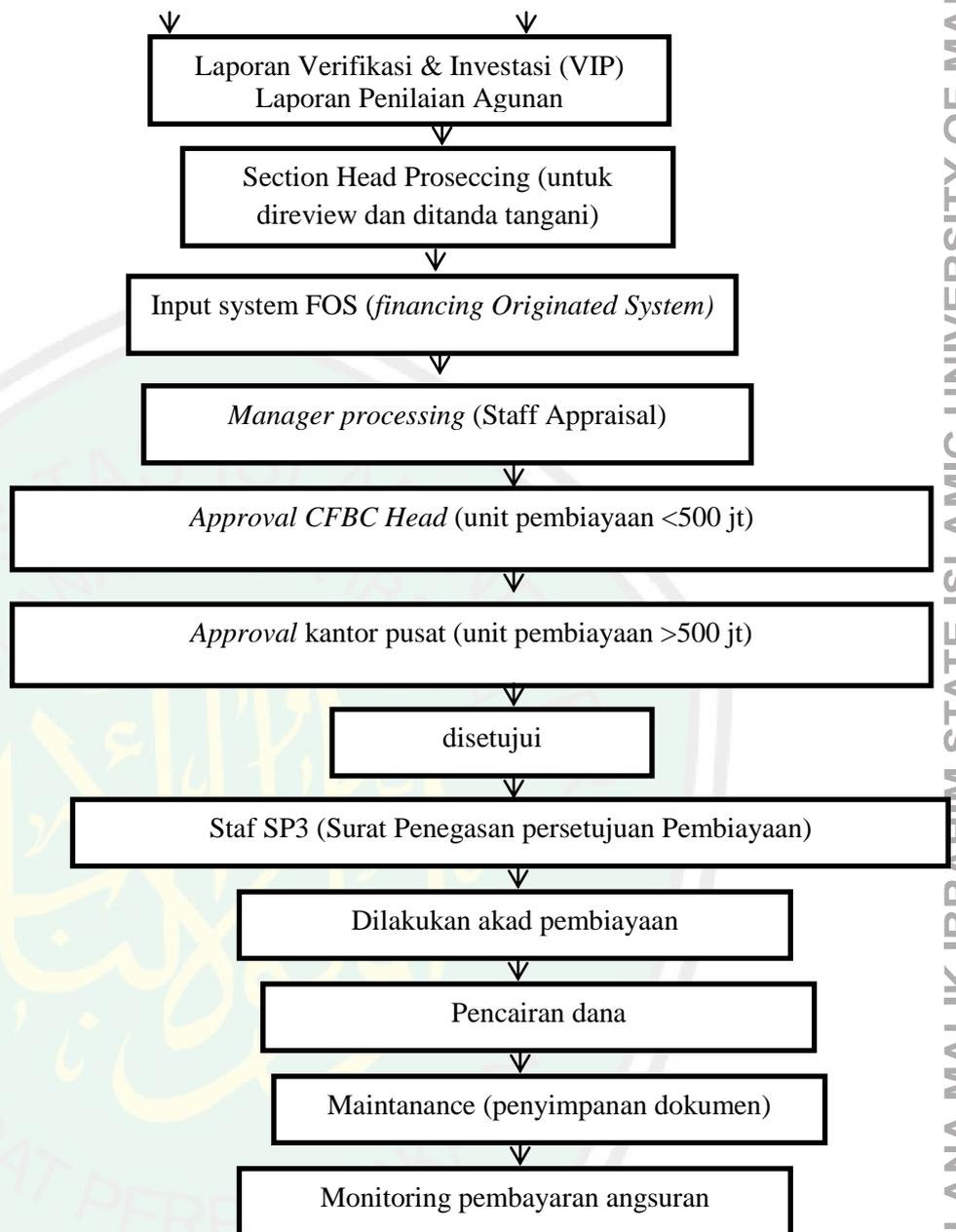
2. Alur Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Berdasarkan penjelasan Dinar selaku *Consumer Banking and Relationship Manager* (CBRM) Bank Syariah Mandiri KCP Lawang, dapat digambarkan sebagai berikut:

Gambar 4.3

Alur pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Bank Syariah Mandiri KCP Lawang





Sumber : consumer banking and relationship marketing (CBRM) Bank Syariah Mandiri KCP Lawang, 2020

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan ke bank bagian *Marketing Consumer Financing Executive*.
- b. Verifikasi di bagian Staf *Document Processing* untuk kelengkapan dokumen.

- c. Bila dokumen sudah lengkap maka akan diproses, bila dokumen belum lengkap dokumen akan dikembalikan ke bagian *Marketing*.
 - d. Setelah kelengkapan dokumen disetujui maka akan diproses dan dikirimkan ke BI *checking*.
 - e. BI *checking* akan melakukan verifikasi, tentang verifikasi pendapatan pada bagian Staf Verifikasi & Investigasi dan mentaksasi jaminan pada bagian Staf *Appraisal*.
 - f. Staf Verifikasi & Investigasi dan Staf *Appraisal* akan memberikan laporan Verifikasi & Investigasi (VIP) yang berupa laporan penilaian agunan.
 - g. Laporan penilaian agunan diberikan kepada *Section Head Processing* untuk direview dan ditanda tangani.
 - h. Staf *Input System FOS (Financing Originated System)* akan memproses data.
 - i. Kemudian dokumen akan dikirimkan ke *Manager Processing*.
 - j. Untuk unit pembiayaan kurang dari 500.000.000 ditangani oleh *Approval CFBC Head*.
 - k. Untuk limit pembiayaan lebih dari 500.000.000 ditangani oleh *Approval kantor pusat*.
 - l. Setelah disetujui, bagian Staf mengeluarkan SP3 (Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan).
 - m. Selanjutnya diadakannya akad kredit pembiayaan.
 - n. Setelah akad pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah, maka akan dilakukan pencairan dana. Kemudian pada Staf *Maintanance* akan melakukan penyimpanan data dokumen tentang nasabah yang sudah sah dibiayai oleh Bank Syariah Mandiri.
 - o. Setelah semua proses telah dilakukan, maka perusahaan akan tetap melakukan monitoring setiap bulannya untuk pembayaran tiap angsuran.
3. Persyaratan yang harus dipenuhi yakni :

- a. WNI cakap hukum.
- b. Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan.
- c. Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.
- d. Fasilitas pembiayaan untuk unit yang belum selesai dibangun/inden dapat diberikan untuk fasilitas pembiayaan yang pertama.
- e. Pencairan pembiayaan dapat diberikan apabila progres pembangunan telah mencapai 50% dengan total pencairan maksimal 50%.
- f. Untuk pencairan unit belum selesai dibangun/inden, harus melalui perjanjian kerjasama antara developer dan BSM kantor pusat.
- g. Dokumen yang diperlukan:
 - Fotokopi KTP pemohon.
 - Fotokopi Kartu Keluarga.
 - Fotokopi Surat Nikah (bila sudah menikah).
 - Asli slip Gaji & Surat Keterangan Kerja.
 - Fotokopi Tabungan atau rekening koran 3 bulan terakhir.
 - Fotokopi NPWP untuk pembiayaan diatas Rp 50 juta.
 - Fotokopi rekening telepon dan listrik.
 - Fotokopi SHM/SHGB.
 - Fotokopi IMB dan Denah Bangunan.

4.2.2. Penerapan Akad *Murabahah* pada Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

Bank Syariah Mandiri adalah satu bank syariah yang merupakan anak perusahaan Bank Mandiri. Bank Syariah Mandiri menawarkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang diberi nama Pembiayaan Griya Bank Syariah Mandiri untuk pembelian rumah tinggal. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) merupakan pembiayaan *murabahah* yang bersifat konsumtif, dimana bank menyediakan pinjaman dana. Bank Syariah Mandiri memberikan pelayanan pembiayaan *murabahah* yang

berupa investasi, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan untuk membeli rumah, ruko, rusun, tanah kavling atau untuk merenovasi rumah yang diperlukan calon penerima kredit untuk dibayar kembali saat jatuh tempo dengan cicilan dan batas maksimal cicilan selama 15 tahun.

Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini dilandasi dengan akad *murabahah* atau akad jual beli antara bank dan nasabah. Dimana Bank Syariah Mandiri membeli rumah yang diinginkan nasabah dan menjualnya kembali kepada nasabah sebesar harga pokok dengan ditambah margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabahnya.

Dalam penerapan pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdasarkan pemaparan oleh Dinar selaku *Consumer Banking & Relationship Manager* (CBRM) menyatakan (dilakukan pada hari Rabu, 22 September 2020)

“Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri bertindak sebagai penjual dalam akad murabahah menerapkan metode pesanan mengikat, yaitu bank disini bertindak sebagai penjual apabila nasabah memesan suatu barang. Bank Syariah Mandiri menggunakan metode pesanan mengikat, dengan begitu bank meminimalkan resiko kerusakan dan penyusutan suatu barang. Nasabah yang menginginkan pembelian barang melalui akad murabahah di Bank Syariah Mandiri terlebih dahulu menyerahkan data diri dan barang yang akan dipesan kepada bank. Bank yang telah menerima data diri nasabah dan data rumah yang akan dipesan akan memproses lebih lanjut. Dalam menjalankan pembiayaan murabahah Bank Syariah Mandiri menjual barang dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah dengan jujur, dan nasabah akan membayarkan lebih tinggi sebagai keuntungan (margin) bagi Bank Syariah Mandiri selaku penjual sesuai kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Dalam menetapkan margin,

bank menentukan nilai. Setelah itu nasabah menyepakatinya. Apabila tidak sepakat pembiayaan tersebut tidak akan dilanjutkan”.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penerapan akad *murabahah* dalam pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdasarkan dengan metode pesanan mengikat, artinya bank akan memproses pembiayaan setelah nasabah memberikan data diri dan data barang yang akan dipesan kepada Bank Syariah Mandiri. Bank Syariah Mandiri akan menginformasikan harga sebenarnya barang yang dipesan dan nasabah membayar dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh nasabah dan bank.

4.2.3. Analisis Perlakuan Akuntansi terhadap Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

Analisis didasarkan hasil penelitian atas pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dengan membandingkan kesesuaian perlakuan akuntansi pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan terkait dengan transaksi *murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dengan PSAK No. 102.

Pengakuan dan pengukuran akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dapat dijelaskan melalui contoh kasus sederhana.

Contoh kasus di bawah ini, salah satu transaksi pembelian produk Griya BSM di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang:

Pada tanggal 23 September 2020, Bapak Y memesan sebuah rumah di Perumahan Puri Nirwana dengan harga perolehan Rp.335.000.000,00. Bapak Y menyerahkan uang muka sebesar Rp.67.000.000,00. Dengan akad *murabahah* telah disepakati keuntungan sebesar 8,5% per tahun,

untuk pembayaran angsuran 60 bulan atau 5 tahun. Dengan perincian sebagai berikut:

Harga pokok	: Rp.335.000.000,00
Margin selama 5 tahun	: $8,5\% \times 5 \times \text{Rp.}335.000.000,00$ = Rp.142.375.000,00
Harga jual	: $\text{Rp.}335.000.000,00 + \text{Rp.}142.375.000,00$ = Rp.447.375.000,00
Uang muka	: Rp.67.000.000,00
Total angsuran per bulan	: $(\text{Rp.}447.375.000,00 - \text{Rp.}67.000.000,00) /$ 60 bulan = Rp. 380.375.000 / 60 = Rp.6.339.583,33

Peneliti melakukan deskripsi pengakuan, pengukuran, penyajian ,dan pengungkapan akuntansi murabahah pada kasus di atas.

1. Analisis Pengakuan dan Pengukuran *Murabahah*

a. Aset *Murabahah* PSAK No. 12 (paragraf 18)

Pada saat penyerahan rumah, PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang menjurnal transaksi terlebih dahulu. Transaksi selanjutnya akan diserahkan kepada nasabah saat penyerahan barang. Pernyataan tersebut sesuai dengan yang dijelaskan Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 sebagai berikut:

“ya mas, pada saat menyerahkan barang, maka bank akan mencatatnya sebagai aset murabahah”

Hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang mengakui aset yang diperoleh sebagai persediaan, maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Syariah Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 18. Adapun jurnal yang dicatat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang sebagai berikut:

- Db. Aset *Murabahah* Rp.447.375.000

Kr. Kas Rp.447.375.000

Menurut PSAK No 102 (paragraf 18), pada saat perolehan aset *murabahah* diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan, jurnal atas aset perolehannya yaitu:

Db. Aset *Murabahah* xxx

Kr.Kas xxx

- Untuk *murabahah* berdasarkan pesanan, pengukuran aset *murabahah* setelah perolehan adalah dinilai sebesar biaya perolehan. Jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset. Maka jurnalnya adalah seperti berikut ini:

Db. Kerugian penurunan nilai aktiva *Murabahah* xxx

Kr. Persediaan aktiva *Murabahah* xxx

Namun PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak menjurnalnya sebagai beban karena pencatatannya itu hanya dilakukan sekali saja yakni saat pencairan, maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 18).

- Untuk *murabahah* berdasarkan tanpa pesanan, maka aset dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, dan dipilih mana yang lebih rendah. Apabila nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian. Maka jurnalnya:

Db. Kerugian Penurunan Nilai xxx

Kr. Aset *Murabahah* xxx

Hal ini tidak dilakukan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang karena tidak menyediakan aset *murabahah* tanpa adanya pesanan terlebih dahulu dari nasabah,

maka pencatatan yang dibuat PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak sesuai dengan PSAK Nomor 102 (paragraf 18).

b. Diskon PSAK No 102 (paragraf 20)

Yang mana sudah dijelaskan oleh Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 sebagai berikut:

“di BSM sendiri akan memberikan diskon apabila nasabah melunasi sebelum jatuh tempo dengan mengurangi margin bulan dua bulan selanjutnya”

Hasil wawancara di atas menunjukkan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang melakukan pencatatan terkait diskon *murabahah*. Apabila nasabah bisa membayar sebelum jatuh tempo, maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 20).

Menurut PSAK No. 102 (paragraf 20) menjelaskan bahwa diskon pembelian aset *murabahah* diakui sebagai berikut:

- Jika terjadi sebelum akad *murabahah* akan menjadi pengurangan biaya perolehan, maka jurnalnya:

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

- Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati, maka menjadi hak pembeli. Jurnalnya:

Db. Kas	xxx
Kr. Hutang	xxx

- Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan sesuai akad yang disepakati, maka menjadi hak penjual dan menjadi tambahan pendapatan *murabahah*. Maka jurnalnya:

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

- Jika terjadi setelah akad *murabahah* dan tidak diperjanjikan dalam akad, maka akan menjadi hak penjual dan diakui sebagai pendapatan operasional lain. Maka jurnalnya:

Db. Kas	xxx
Kr. Pendapatan Operasional Lain	xxx

c. Piutang *Murabahah* PSAK No. 102 (paragraf 22)

Pada saat akad *murabahah*, piutang diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang. Hal itu sesuai dengan penjelasan Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 sebagai berikut:

“*Dalam pengadaan barang akan dicatat di laporan keuangan dengan piutang Murabahah yang terdiri dari margin dan harga rumah di sini dicatat dalam persediaan*”.

Pernyataan di atas menunjukkan bahwa pada saat perjanjian, keuntungan bank telah diketahui dan dimasukkan dalam margin, sedangkan *murabahah* ditangguhkan karena masih belum terealisasi. Dalam pengakuan dan pencatatan piutang, *murabahah* sebesar biaya perolehan aktiva dan *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. pada awal pengadaan barang, bank menjurnal persediaan dalam transaksi, maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 22). Maka jurnalnya:

Db. Piutang <i>Murabahah</i>	Rp.447.375.000
Kr. Margin <i>Murabahah</i>	Rp.142.375.000
Kr. Persediaan	Rp.335.000.000

Menurut PSAK No. 102 (paragraf 22), jurnal atas penyerahan barang yaitu:

Db. Piutang <i>Murabahah</i>	xxx
Kr. Margin <i>Murabahah</i>	xxx

Kr. Persediaan xxx

d. Keuntungan *Murabahah* PSAK No. 102 (paragraf 23b)

Jika angsuran lebih dari satu periode laporan keuangan, maka keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*. Hal ini berdasarkan pernyataan dari Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 sebagai berikut:

“ya apabila lebih dari satu periode akan dicatat dengan keuntungan, begitu pun tahun selanjutnya.”

Pernyataan di atas menunjukkan bahwa bank mengakui keuntungan proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang *murabahah*. Maka, pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 23 b). Jurnalnya sebagai berikut:

Db. Piutang <i>Murabahah</i>	Rp.447.375.000
Kr.Keuntungan <i>Murabahah</i>	Rp.142.375.000
Kr. Persediaan	Rp. 335.000.000
Jurnal PSAK No. 102 (paragraf 23b) keuntungan murabahah lebih dari satu periode, yaitu:	
Db. Piutang <i>Murabahah</i>	xxx
Kr. Keuntungan <i>Murabahah</i>	xxx
Kr. Persediaan	xxx

e. Denda PSAK No. 102 (paragraf 29)

Berdasarkan hasil wawancara kepada Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 :

“iya, mas jika nasabah tidak membayar angsuran atau telat akan memberi denda dan mencatatnya dengan dana kebajikan. Biasanya didenda 5% dari jumlah angsuran tersebut.”

Pernyataan diatas menunjukkan bahwa bank memberikan denda sebesar 5% apabila nasabah lalai atau telat dalam melakukan kewajibannya sesuai akad. Denda yang diterima oleh bank akan diakui

sebagai dana kebaikan. Maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 29). Adapun jurnal dana kebajikan sebagai berikut:

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

Menurut PSAK No. 102 (paragraf 29), pengakuan denda jurnal yang akan dibuat yaitu:

Db. Dana Kebajikan –Kas	xxx
Kr. Dana Kebajikan -Pendapatan	xxx

f. Uang Muka PSAK No 102 (paragraf 30)

Berdasarkan pernyataan Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020:

“Untuk uang muka akan dicatat sebesar yang diterima oleh bank. Untuk besaran pembayaran biasanya hanya ditentukan bank. Hanya minimal saja dan nanti akan mengurangi jumlah utang nasabah.”

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa bank mengakui sebesar jumlah yang diterima dan penerimaan uang muka mengurangi piutang *murabahah* nasabah. Jurnal untuk mencatat transaksi tersebut:

Db. Kas	Rp.67.000.000
Kr.Hutang Uang Muka Murabahah	Rp.67.000.000

Pada PSAK Nomor 102 (paragraf 30) disebutkan bahwa bank akan mencatat transaksi pada akun kas, maka piutang *murabahah* nasabah akan berkurang sebesar transaksi yang diterima, jurnal yang dibuat atas transaksi tersebut, yaitu :

Db. Kas	xxx
Kr. Hutang Uang Muka <i>Murabahah</i>	xxx

Maka, pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102.

2. Analisis Penyajian *Murabahah*

Penyajian transaksi *murabahah* di laporan keuangan pembiayaan *murabahah* pada keuangan PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang tidak terdapat catatan khusus tiap cabang pembantu namun dilakukan secara otomatis dan terpusat. Disajikan pada satu komponen laporan keuangan, yaitu laporan posisi keuangan konsolidasian. Laporan keuangan konsolidasi pada pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang bergantung pada jurnal-jurnal yang diposting oleh transaksi *murabahah*. Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 yaitu:

“Laporan keuangan di bank itu terpusat, mas. Biasanya cabang pembantu cuma memposting dalam bentuk jurnal lalu, akan dibuat laporan keuangannya oleh pusat.untuk penyajian pembiayaan murabahah berada di neraca, mas. Ada di akun piutang, kentungan, beban murabahah....”

Pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa laporan keuangan pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang tidak ada. Laporan keuangan terpusat di laporan keuangan konsolidasian dibuat oleh kantor pusat. Hal tersebut juga terdapat di neraca, antara lain akun piutang, kentungan, dan beban *murabahah*. Menganalisis jurnal-jurnal transaksi *murabahah* bisa menentukan apakah sesuai atau tidak dengan PSAK No. 102.

a. Piutang Murabahah PSAK No. 102 (paragraf 37)

Berdasarkan PSAK No. 102 (paragraf 37), penyajian piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang melakukan pemotongan dengan penyisihan kerugian piutang juga disisipkan akun biaya. Hal itu berdasarkan pernyataan dari Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 yaitu:

“piutang murabahah diisi sebesar netto yang diutang oleh nasabah. ..bank juga menyisipkan biaya-biaya yang terkait dengan pembiayaan murabahah....”

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa piutang *murabahah* dicatat dengan nilai bersih setelah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Piutang *murabahah* termasuk sebagai aktiva lancar, sehingga penyajiannya di bawah kas dan bank. Pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 37).

Margin *Murabahah* tangguhan PSAK No. 102 (paragraf 38) disajikan di neraca pada bagian aset dengan nama keuntungan *Murabahah* tangguhan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *Murabahah*.

Jurnal PSAK No. 102 (paragraf 38), margin *murabahah* tangguhan, yaitu:

Db. Piutang <i>Murabahah</i>	xxxx	
Kr. Margin <i>Murabahah</i> yang ditangguhkan		xxxx
Kr. Persediaan <i>Murabahah</i>		xxxx

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020 yaitu:

“ya, mas dalam penyajian margin *murabahah* yang ditangguhkan disajikan sebagai pengurang piutang *murabahah*.”

Dalam pernyataan di atas, dapat disimpulkan bahwa akun margin *murabahah* disajikan sebagai pengurang (*contra account*) piutang *murabahah*. Maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 38). Jurnal yang dibuat atas transaksi tersebut yaitu:

Db. Piutang <i>Murabahah</i>	Rp.477.375.000
Kr. Margin <i>Murabahah</i> yang ditangguhkan	Rp. 142.375.000

Kr. Persediaan *Murabahah* Rp. 355.000.000

b. Beban *Murabahah* PSAK No. 102 (paragraf 39)

Berdasarkan PSAK nomor 102 paragraf 39, beban *murabahah* tanggungan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang *murabahah*. Jurnal PSAK Nomor 102 Paragraf 39 beban *Murabahah* tanggungan, yaitu:

Dr. Utang *Murabahah* xxxxx

Kr. Beban *Murabahah* tanggungan xxxxx

PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dalam membuat jurnal beban *murabahah* juga mengikuti PSAK yang mana telah dijelaskan oleh Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020, yaitu:

“*ya kami juga dalam mencatat beban Murabahah sebagai pengurang utang murabahah.....*”

Hasil wawancara menunjukkan bahwa PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 39 di mana beban *murabahah* tanggungan disajikan sebagai pengurang (*contra account*) utang *Murabahah*. Jurnal yang dibuat atas transaksi tersebut yaitu:

Dr. Utang *Murabahah* Rp. 310.375.000

Kr. Beban *Murabahah* tanggungan Rp. 310.375.000

Adapun ilustrasi dari penjelasan sebelumnya, penyajian laporan keuangan pembiayaan *murabahah* menurut pada PT. Bank Syariah Mandiri Tahun 2018/2019 adalah sebagai berikut:

Tabel
Laporan Posisi Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri
Per Tanggal 31 Desember 2019

Nama Akun	2019	2018
ASET		

Kas	1.591.962	1.324.081
Giro dan penempatan pada bank Indonesia	11.010.935	9.648.298
Giro pada bank lain	2.259.529	1.452.103
Investasi pada surat berharga	21.088.128	17.475.441
Piutang		
<i>Murabahah</i>	40.170.279	38.355.135
<i>Istishna</i>	262	359
<i>Ijarah</i>	1.567	1.264
Pinjaman <i>qardh</i>	6.441.269	4.044.308
Pembiayaan		
<i>Mudharabah</i>	1.706.416	3.226.605
<i>Musyarakah</i>	25.956.876	20.622.671
Tagihan akseptasi	233.513	246.316
Aset tetap	1.121.079	984.630
Aset lain-lain	1.411.720	1.666.922
JUMLAH ASET	112.291.867	98.341.116
LIABILITAS		
Liabilitas segera	312.026	226.274
Dana syirkah dan bonus yang belum dibagikan	97.155	79.117
Simpanan wadiah	16.637.027	12.445.764
Simpanan dari bank lain	67.135	78.245
Liabilitas akseptasi	235.872	248.804
Utang pajak	187.853	115.419
Estimasi kerugian komitmen dan kontijensi	16.740	12.493
Liabilitas lain-lain	1.498.495	1.261.146
JUMLAH LIABILITAS	19.052.303	14.477.262
DANA SYIRKAH TEMPORER		
Dana syirkah temporer bukan bank	83.166.495	75.008.760
Dana syirkah temporer bank	446.027	433.610
<i>Musyarakah-giro mudharabah musyarakah</i>	6.207	7.319

pihak ketiga		
JUMLAH DANA SYIRKAH TEMPORER	83.618.729	75.449.689
EKUITAS		
Modal saham		
Modal dasar	2.989.002	2.989.002
Modal ditempatkan dan disetor penuh	395.725	395.725
Surplus revaluasi, imbalan kerja setelah pajak	47.049	53.944
Keuntungan yang belum direalisasikan atas surat berharga yang diukur pada nilai wajar	710	62.179
Saldo laba	5.813.329	3.538.295
JUMLAH EKUITAS	9.245.835	8.039.165
JUMLAH LIABILITAS, DANA SYIRKAH TEMPORER DAN EKUITAS	112.291.867	98.341.116

Sumber : Laporan Keuangan Bank Syariah Mandiri, 2019

3. Analisis Pengungkapan *Murabahah* (Paragraf 40)

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, didapati bahwa laporan keuangan untuk PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak dilakukan secara khusus. Melainkan terpusat disajikan dalam laporan keuangan konsolidasian. Namun dalam prosedur pembiayaan *murabahah*, pihak bank mengungkapkan biaya-biaya terkait. Yang mana telah dijelaskan oleh Bapak Ritno pada tanggal 06 November 2020, yaitu:

“...sebelum akad pihak bank harus mengungkapkan biaya-biaya yang terkait dengan proses pengajuan pembiayaan contoh : biaya administrasi, biaya materai, biaya pajak dll. Semua biaya harus disampaikan ke nasabah sebelum akad dilaksanakan...”

Hasil wawancara di atas menunjukkan dalam hal pengungkapan pembiayaan *murabahah*, PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102 (paragraf 40). Di mana pihak bank akan mengungkapkan biaya-biaya yang terkait dengan

proses pembiayaan *murabahah*, biaya administrasi, biaya materai, biaya pajak dll.

Berikut adalah pengungkapan menurut PSAK No. 102, mencakup hal-hal yang terkait transaksi *murabahah* meliputi :

a) Harga Perolehan Aset *Murabahah*

Harga perolehan aset *murabahah* akan ditegaskan pada saat akad kepada pembeli. Sebagaimana dari hasil penelitian terdapat dalam CALK menyatakan bahwa:

“.....akad Murabahah adalah akad suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan dibayarkan dengan harga lebih tinggi sebagai margin yang disepakati.”

b) Nilai Tunai Aset diperoleh dari Transaksi *Murabahah*

Nilai tunai aset berkaitan dengan penetapan harga perolehan suatu barang. Pada laporan keuangan PT. Bank Syariah Mandiri hal ini diungkapkan dalam catatan atas laporan keuangan. Yang tertulis dalam catatan atas laporan keuangan berikut ini: *“piutang Murabahah pada awalnya diukur dengan nilai bersih ditambah dengan biaya transaksi/pendapatan administrasi yang dapat diatribusikan secara langsung dan biaya tambahan untuk memperoleh aset keuangan tersebut.....”*

c) Pengungkapan yang diperlukan Sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan

Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sepenuhnya sesuai dengan PSAK No. 101. Karena laporan keuangan di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah menyajikan dari laporan posisi keuangan, laba rugi perubahan ekuitas, sumber dan penggunaan dana zakat, dan catatan atas laporan keuangan (CALK) . Dalam PSAK No. 101 tentang penyajian laporan keuangan syariah menyatakan bahwa :

“Laporan keuangan yang lengkap terdiri dari komponen-komponen berikut ini:

- a) *Laporan Posisi Keuangan;*
- b) *Laporan Laba Rugi;*
- c) *Laporan Perubahan Ekuitas;*
- d) *Laporan Arus Kas;*
- e) *Laporan Sumber Dan Penggunaan Dana Zakat;*
- f) *Laporan Sumber Dan Penggunaan Dana Kebajikan;*
- g) *Catatan Atas Laporan Keuangan.”*

Penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa perlakuan akuntansi *murabahah* tentang pengungkapan pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang sebagian besar telah sesuai dengan pengungkapan menurut PSAK No. 101. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dapat menyajikan komponen-komponen yang diperlukan untuk membuat laporan keuangan syariah yang disebutkan dalam PSAK No. 101.

4.2.4. Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah* PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdasarkan PSAK No. 102

Dalam proses penyusunan laporan keuangan pasti dibutuhkan kesesuaian atas standar akuntansi yang berlaku umum, yang mana dalam penyusunan laporan keuangan pembiayaan *murabahah* di sini menggunakan PSAK No. 102 dalam hal pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan. Analisis perlakuan akuntansi sudah dijelaskan dengan hasil wawancara dan observasi. Langkah selanjutnya adalah menganalisis kesesuaian perlakuan akuntansi pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdasarkan PSAK No.102 sebagai berikut :

Tabel 4.2
Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Pembiayaan *Murabahah* di
PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang
dengan PSAK 102

Indikator	Isi PSAK No. 102	Kesesuaian	Keterangan
Pengakuan dan Pengukuran			
Aset <i>Murabahah</i>	pada saat perolehan aset <i>murabahah</i> diakui sebagai persediaan sebesar biaya perolehan biaya perolehan.	Telah sesuai	PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang mengakui aset yang diperoleh sebagai persediaan, maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 18.
	Untuk <i>murabahah</i> berdasarkan pesanan, pengukuran aset <i>murabahah</i> setelah perolehan adalah dinilai sebesar biaya perolehan, dan jika terjadi penurunan nilai aset karena usang, rusak atau kondisi lainnya sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.	Tidak sesuai	PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak menjurnalnya sebagai beban karena pencatatannya itu hanya dilakukan sekali saja yakni saat pencairan, maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang tidak sesuai dengan PSAK No. 102 paragraf 18.
Diskon	Jika terjadi setelah akad <i>murabahah</i> dan sesuai akad yang disepakati menjadi hak pembeli.	Telah sesuai	PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang melakukan pencatatan terkait diskon <i>murabahah</i> , maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 20.

Piutang <i>Murabahah</i>	Piutang diakui sebesar biaya perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang <i>murabahah</i> dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.	Telah sesuai	Pada saat perjanjian keuntungan bank telah diketahui dan dimasukkan dalam margin <i>Murabahah</i> ditanggungkan karena masih belum terealisasi. Dalam pengakuan dan pencatatan piutang <i>murabahah</i> sebesar biaya perolehan aktiva <i>murabahah</i> ditambah keuntungan yang disepakati, dan pada awal pengadaan barang, bank menjurnal persediaan jadi dalam transaksi. Maka pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 22.
Keuntungan <i>Murabahah</i>	Keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i> .	Telah sesuai	Mengakui keuntungan proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang <i>murabahah</i> . Maka, pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 23 b.
Denda	Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai dana kebajikan.	Telah sesuai	Hal ini sudah diterapkan PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Pembantu Lawang dimana denda yang diberikan sebesar 5% dari jumlah angsuran tiap bulannya. Maka, pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 29.

Uang Muka	Bank akan mencatat transaksi pada akun kas, maka piutang <i>murabahah</i> nasabah akan berkurang sebesar transaksi yang diterima.	Telah sesuai	Penerimaan pembayaran pertama secara tunai, bank mengakui sebesar jumlah yang diterima dan penerimaan uang muka mengurangi piutang <i>murabahah</i> nasabah. Maka, pencatatan yang dibuat oleh PT Bank Mandiri Syariah Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 30.
Penyajian			
Piutang <i>Murabahah</i>	Penyajian piutang <i>murabahah</i> seharusnya disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi yaitu saldo piutang <i>murabahah</i> dikurangi penyisihan kerugian piutang.	Telah sesuai	Piutang <i>murabahah</i> dicatat dengan nilai bersih setelah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Piutang <i>murabahah</i> termasuk sebagai aktiva lancar, sehingga penyajiannya dibawah kas dan bank. Pencatatan yang dibuat oleh PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No 102 (paragraf 37).
Margin <i>Murabahah</i> Tangguhan	Margin <i>murabahah</i> tangguhan disajikan di neraca pada bagian aset dengan nama keuntungan <i>Murabahah</i> tangguhan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) piutang <i>murabahah</i> .	Telah sesuai	Sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 38 yang diterapkan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang dimana margin <i>murabahah</i> tangguhan sebagai pengurang piutang <i>murabahah</i> .
Beban <i>Murabahah</i>	Beban <i>murabahah</i> tangguhan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang <i>murabahah</i> .	Telah sesuai	Hal ini sesuai dengan PSAK Nomor 102 paragraf 39 yang diterapkan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

			dimana beban <i>murabahah</i> tanggungan disajikan sebagai pengurang (<i>contra account</i>) utang <i>murabahah</i> .
Pengungkapan			
Sesuai paragraf 40 penjual harus mengungkapkan hal-hal yang terkait transaksi <i>murabahah</i> meliputi:	Harga perolehan aset <i>murabahah</i>	Telah sesuai	Pihak bank mengungkapkan biaya-biaya yang terkait dengan proses pengajuan pembiayaan <i>murabahah</i> : biaya administrasi, biaya materai, biaya pajak. Harga perolehan aset <i>murabahah</i> diungkapkan dilaporan keuangan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.
	Nilai tunai aset diperoleh dari transaksi <i>murabahah</i>	Telah sesuai	
	Pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK 101: Penyajian Laporan Keuangan.	Telah sesuai	Pendapatan keuntungan <i>murabahah</i> dan administrasi disajikan dalam Laporan Laba Rugi Komprehensif konsolidasian sebagai pendapatan usaha. Dalam catatan atas laporan keuangan (CALK) diungkapkan dan diakui dengan menggunakan metode akrual basis.

Sumber: data diolah oleh Penulis, 2020

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data dan pembahasan pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang sebagaimana yang telah diuraikan di atas yang mana mengacu pada rumusan masalah mengenai analisis perlakuan akuntansi *murabahah* berdasarkan PSAK No. 102, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pengakuan dan pengukuran pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102, kecuali pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan. Pembiayaan *murabahah* berdasarkan pesanan pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang hanya melakukan pembelian barang secara akad *murabahah* apabila terjadi pemesanan oleh nasabah. Namun tidak menyediakan aset *murabahah* tanpa adanya pesanan. Bank tidak melakukan pencatatan apabila terjadi kerugian akibat penurunan nilai aset. Bank hanya melakukan pencatatan pada saat pencairan aset.
2. Penyajian *murabahah* PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102. Pihak bank telah menyajikan akun-akun yang terpisah sesuai dengan proses pengakuan piutang, margin, beban *murabahah* di laporan keuangan. Sehingga dapat mempermudah investor dalam menganalisis laporan keuangan tersebut.
3. Pengungkapan laporan keuangan pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang telah sesuai dengan PSAK No. 102. Dikarenakan Pihak bank mengungkapkan biaya-biaya yang terkait dengan proses pengajuan pembiayaan *murabahah* biaya administrasi, biaya materai, biaya pajak. Harga perolehan aset

murabahah diungkapkan di laporan keuangan PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan, peneliti mengajukan beberapa saran bagi PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang sebagai berikut:

1. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang sebagai lembaga keuangan syariah perlu mensosialisasikan produk-produk yang dimiliki kepada masyarakat mikro, sehingga produk-produk tersebut bisa bersaing dengan produk yang lainnya.
2. Diharapkan untuk *murabahah* berdasarkan pesanan jika terjadi penurunan nilai aset sebelum diserahkan ke nasabah, penurunan nilai diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aset.
3. Diharapkan untuk peneliti selanjutnya dapat melakukan penelitian pembiayaan di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang seperti pembiayaan *Mudharabah*, *Salam*, *Istishna*, *Musyarakah*, dan *Ijarah*.

DAFTAR PUSTAKA

- Baninditha. (2013). **Analisis Penerapan PSAK 102 pada Produk Kepemilikan Emas dan PSAK 107 pada Produk Gadai Emas pada Bank BNI Syariah**. *Skripsi*. UIN Syadif Hidayatullah Jakarta
- Desilvasari. (2018). **Penerapan PSAK 102 Tentang Akuntansi Murabahah Pada Piutang Murabahah (Studi Pada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Bandar Lampung)**. *Skripsi*. UIN Raden Intan Lampung.
- Fatmawati. (2014). **Perlakuan Akuntansi Akad Murabahah Berbasis Margin Anuitas Pada BMT Sunan Kalijaga**. *Skripsi*. UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Hanum, Zulia. (2014). **Analisis Penerapan Transaksi Murabahah pada PT Bank Pembiayaan Rakyat (BPR) syariah Gebu Prima Medan**. *Skripsi*. UIN Sumatra Utara Medan.
- Ningsih, Ita Yuliana Setia. (2011). **Perlakuan Akuntansi Murabahah Berdasarkan PSAK 102 pada BMT Al-fath**. *Skripsi*. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta.
- Saputri, Nindi Riyana. (2016). **Penerapan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI) pada Pembiayaan Murabahah (Studi pada BPRS Bandar Lampung)**. *Skripsi*. UIN Raden Intan Lampung.
- Febrina, Poppy. (2015). **Analisis Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Palembang**. *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah Palembang

AT-THAYYIB AL-QUR‘AN

Dewan Standar Akuntansi Syariah. (2007). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) tentang Penyajian Laporan Keuangan Syariah*. Jakarta: Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI)

Ikatan Akuntansi Indonesia (IAI). (2009). *Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi Murabahah*. Jakarta: IAI

Ismail. (2013). *Perbankan Syariah*. Edisi kedua. Yogyakarta

Karim, Adiwarman. (2006). *Bank Islam Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada

Mardani. (2014). *Ayat - Ayat dan Hadis Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers

Moeleong, Lexy J. (2007). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya

Muhammad. (2008). *Metode Penelitian Ekonomi Islam*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada

Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. UPPAMP YKPN. Yogyakarta

Muhammad. (2005). *Pengantar Akuntansi Syariah, Edisi Revisi Jilid Dua*. Jakarta: PT Salemba Empat

Nurhayati, Sri/ (2014). *Wasilah Akuntansi Syariah di Indonesia, Edisi Tiga*. Jakarta: Salemba Empat

Sugiyono. (2007). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Cv, Alfabeta

Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif & RND*. Bandung: Alfabeta

UU No. 21 Tahun 2008 *Tentang Perbankan Syariah*. Jakarta: Departemen Keuangan Republik Indonesia

Zaid, Omar Abdullah. (2004). *Akuntansi Syariah: Kerangka Dasar Keuangan Dalam Masyarakat Islam*. Jakarta: LPFE Universitas Trisakti

<http://www.syariahmandiri.co.id> diakses 4 Februari 2020



LAMPIRAN-LAMPIRAN



Lampiran 1**BUKTI KONSULTASI**

Nama : Alfin May Purbianto
 NIM/Jurusan : 18520037/ Akuntansi
 Pembimbing : Nawirah, S.E., MSA., Ak., CA
 Judul Skripsi : Analisis Perlakuan Akuntansi Terhadap Pembiayaan Kredit
 Pemilikan Rumah (KPR) Berdasarkan PSAK No. 102 Pada PT. Bank Syariah
 Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

No.	Tanggal	Materi Konsultasi	Tanda Tangan Pembimbing
1	27/01/2020	Konsultasi Judul	1.
2	30/01/2020	Konsultasi BAB 1	2.
3	23/03/2020	Konsultasi revisi BAB 1,2,dan 3	3.
4	16/03/2020	ACC proposal	4.
5	08/09/2020	Konsultasi bab 4 dan 5	5.
6	01/09/2020	Revisi bab 4 dan 5	6.
7	19/11/2020	Revisi bab 4 dan 5	7.
8	25/11/2020	Acc Skripsi	8.

Malang, 21 Desember 2020

Mengetahui
 Ketua Jurusan Akuntansi

Dr. Nanik Wahyuni, SE., M.Si., Ak
 NIP. 19720322 200801 2 005

Lampiran 2

BIODATA PENELITI

Nama Lengkap : Alfin May Purbianto
Tempat, tanggal lahir : Mojokerto, 07 Mei 1997
Alamat Asal : Ds. Bakung Temenggungan RT 12 RW 03 Kec.
Balongbendo
Kab. Sidoarjo
Alamat Di Malang : Perum. Joyogrand Blok N No. 162
Telepon/Hp : 089513871461
E-mail : alfinmay22@gmail.com

Pendidikan Formal

2001 – 2003 : TK Darma Wanita Bk Temenggungan
2003 – 2009 : SDN Bakung Temenggungan
2009 – 2012 : SMP Raden Rahmat Balongbendo
2012 – 2015 : SMAN 1 Gedeg
2015 – 2018 : Prodi D-III perbankan Syariah Fakultas
Ekonomi Universitas Islam Negeri Maulana
Malik Ibrahim Malang
2018 – 2020 : Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas

Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

Pendidikan Non Formal

- 2015 – 2016 : Program Khusus Perkuliahan Bahasa Arab
UIN Maulana Malik Ibrahim Malang
- 2016 – 2017 : English Language Center (ELC) UIN Maulana
Malik Ibrahim Malang
- 2018 : Praktek Kerja Lapangan di PT. Bank Syariah
Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang

Aktivitas dan Pelatihan

- Peserta Islamic Banking Skill Program (IBSP) D-III Perbankan Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2015.
- Peserta Pelatihan Develop and Practice of Marketing Program Studi D-III Perbankan Syariah UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2015.
- Peserta Kuliah Tamu “Meningkatkan Performance sumber Insani Perbankan Syariah” UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2015.
- Peserta Kuliah Kerja Mahasiswa (KKM) Tematik Posdaya Berbasis Masjid Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LP2M) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2015.
- Peserta Pelatihan Program Akuntansi MYOB Fakultas Ekonomi UIN Malang tahun 2019

Lampiran 3

TRANSKRIP WAWANCARA

Informan : Bapak Ritno Sastrianto

Hari, Tanggal : Jumat, 6 November 2020

Lokasi : BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang

Peneliti : Tahun berapakah BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang didirikan?

Informan : PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdiri pada tanggal 10 November 2010.

Peneliti : Bagaimana sejarah berdirinya BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang?

Informan : PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang berdiri dalam rangka pengembangan dan perluasan wilayah cabang pembantu dari Bank Syariah Mandiri. PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Lawang adalah salah satu unit cabang pembantu di bawah cabang Malang dan Kantor Wilayah Surabaya.

Peneliti : Apa visi di BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang?

Informan : Visi BSM yaitu “Bank Syariah Terdepan dan Modern”

Peneliti : Apa saja produk-produk pembiayaan yang dihasilkan oleh BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang?

Informan : Di BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang terdapat 4 pembiayaan Antara lain pensiunan, kredit pemilikan rumah (KPR), cicil emas, kendaraan bermotor

Peneliti : Diantara keempat pembiayaan tersebut manakan yang lebih dominan?

Informan : apabila dibandingkan antara 4 pembiayaan tersebut. Pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) yang lebih dominan.

Peneliti : Bagaimana alur pembiayaan murabahah yang dilaksanakan di BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang?

Informan : Pada produk pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dilakukan ketika ada nasabah datang ke bank, lalu bank akan memberi pilihan rumah kepada nasabah. Setelah nasabah selesai menentukan pilihan, bank membeli barang yang dibutuhkan ke produsen dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.

Peneliti : Bagaimana prosedur pembiayaan murabahah yang dilaksanakan di BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang?

Informan : Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Bank Syariah Mandiri bertindak sebagai penjual dalam akad *murabahah* menerapkan metode pesanan mengikat, yaitu bank disini bertindak sebagai penjual apabila nasabah memesan suatu barang. Bank Syariah Mandiri menggunakan metode pesanan mengikat, dengan begitu bank meminimalkan resiko kerusakan dan penyusutan suatu barang. Nasabah yang menginginkan pembelian barang melalui akad *murabahah* di Bank Syariah Mandiri terlebih dahulu menyerahkan data diri dan barang yang akan dipesan kepada bank. Bank yang telah menerima data diri nasabah dan data rumah yang akan dipesan akan memproses lebih lanjut. Dalam menjalankan pembiayaan *murabahah* Bank Syariah Mandiri menjual barang dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah dengan jujur, dan nasabah akan membayarkan lebih tinggi sebagai keuntungan (*margin*) bagi Bank Syariah Mandiri selaku penjual sesuai kesepakatan antara pihak bank dan nasabah. Dalam menetapkan margin, bank menentukan nilai. Setelah itu nasabah

menyepakatinya. Apabila tidak sepakat pembiayaan tersebut tidak akan dilanjutkan.

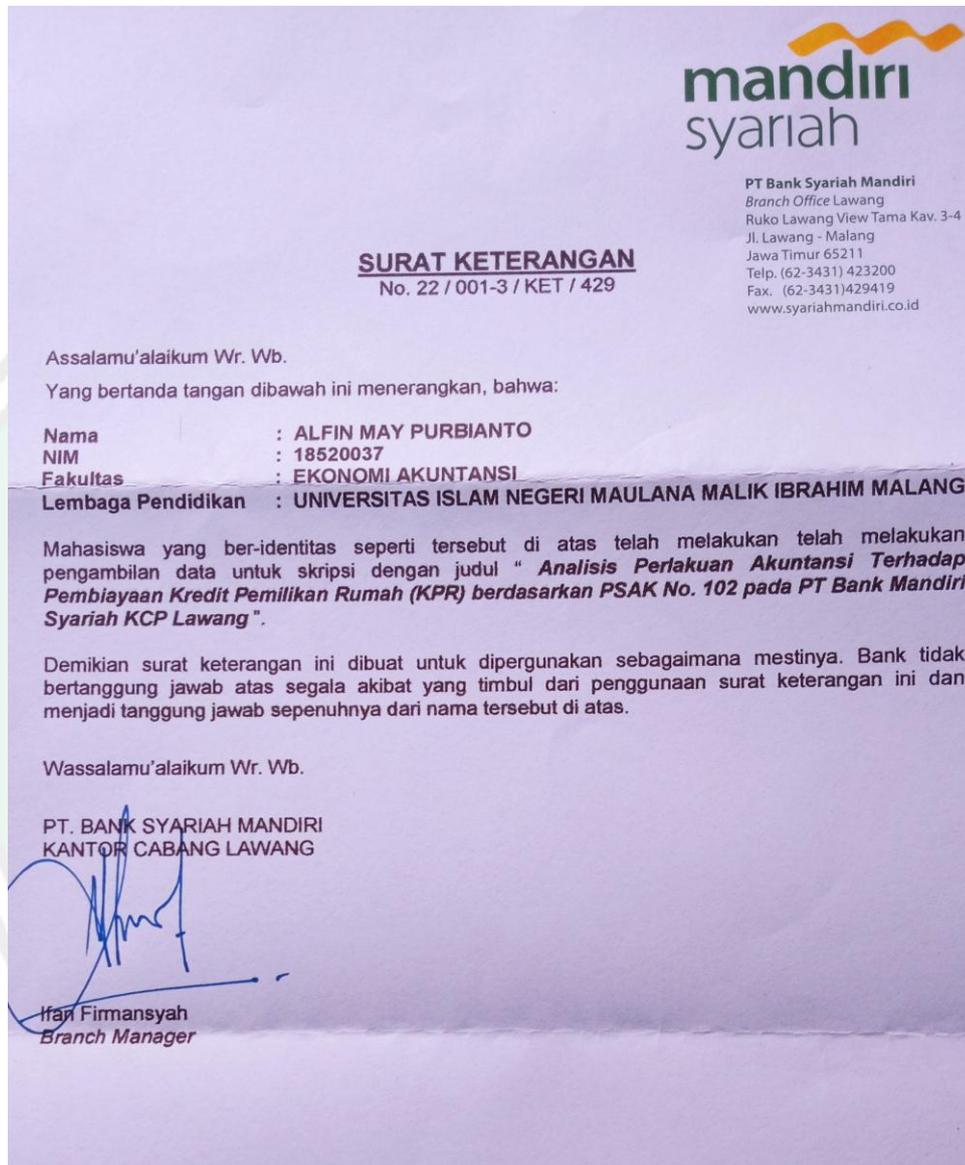
Peneliti :Bentuk produk apakah dalam murabahah yang disalurkan oleh BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang?

Informan : Di BSM Kantor Cabang Pembantu Lawang terdapat 4 pembiayaan Antara lain pensiunan, kredit pemilikan rumah (KPR), cicil emas, kendaraan bermotor



Lampiran 4

Surat keterangan penelitian



Lampiran 5

Laporan Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri

PT BANK SYARIAH MANDIRI		Halaman 1	
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
31 DESEMBER 2019			
(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			
	<u>Catatan</u>	<u>2019</u>	<u>2018 *)</u>
ASET			
KAS		1.591.962	1.324.081
GIRO DAN PENEMPATAN PADA BANK INDONESIA	3	11.010.935	9.658.298
GIRO PADA BANK LAIN	4,37		
Pihak ketiga		1.826.882	1.233.079
Pihak berelasi		434.550	220.739
Jumlah giro pada bank lain		2.261.432	1.453.818
Penyisihan kerugian		(1.903)	(1.715)
Bersih		2.259.529	1.452.103
INVESTASI PADA SURAT BERHARGA	5,37		
setelah dikurangi diskon yang belum diamortisasi sebesar masing-masing Rp30.465 dan Rp38.718 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018			
Pihak ketiga		652.934	508.115
Pihak berelasi		20.468.247	16.995.205
Jumlah investasi pada surat berharga		21.121.181	17.503.320
Penyisihan kerugian		(33.053)	(27.879)
Bersih		21.088.128	17.475.441
PIUTANG	6,37		
Murabahah			
setelah dikurangi pendapatan yang ditangguhkan masing-masing sebesar Rp23.110.977 dan Rp21.287.914 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018			
Pihak ketiga		39.427.207	37.545.102
Pihak berelasi		743.072	810.033
Jumlah piutang <i>murabahah</i>		40.170.279	38.355.135
Istishna			
setelah dikurangi pendapatan yang ditangguhkan masing-masing sebesar Rp137 dan Rp136 pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018			
Pihak ketiga		262	359
Piutang Jjarah			
Pihak ketiga		1.567	1.264
Jumlah piutang		40.172.108	38.356.758
Cadangan kerugian penurunan nilai dan penyisihan kerugian		(1.069.184)	(1.349.283)
Bersih		39.102.924	37.007.475
PINJAMAN QARDH	7,37		
Pihak ketiga		6.145.470	3.540.224
Pihak berelasi		357.190	526.607
Jumlah pinjaman <i>qardh</i>		6.502.660	4.066.831
Penyisihan kerugian		(61.391)	(22.523)
Bersih		6.441.269	4.044.308

*) Direklasifikasi - lihat Catatan 49

Catatan atas laporan keuangan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

PT BANK SYARIAH MANDIRI		Halaman 47	
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN			
31 DESEMBER 2019			
(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)			

6. PIUTANG (lanjutan)

f. Informasi Penting Lainnya

- (i) Piutang dijamin dengan agunan yang diikat dengan hak tanggungan atau surat kuasa memasang hak tanggungan atau surat kuasa untuk mencairkan deposito *mudharabah* atau jaminan lain yang dapat diterima oleh Bank. Jumlah deposito *mudharabah* yang menjadi jaminan disajikan pada Catatan 23.
- (ii) Efektif *yield* marjin piutang *murabahah* untuk Rupiah berkisar antara 11,75% sampai dengan 13,43% per tahun untuk tahun 2019 dan berkisar antara 12,21% per tahun sampai dengan 13,28% per tahun untuk tahun 2018 dan untuk mata uang asing berkisar antara 2,49% sampai dengan 4,28% per tahun untuk tahun 2019 dan berkisar antara 2,82% per tahun sampai dengan 9,84% per tahun untuk tahun 2018.
- (iii) Jumlah piutang dalam bentuk sindikasi adalah sebesar Rp189.831 dan Rp467.737 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018.
- (iv) Jumlah piutang yang direstrukturisasi sampai dengan tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 masing-masing adalah sebesar Rp1.249.007 dan Rp2.045.894. Restrukturisasi piutang dilakukan dengan cara perpanjangan waktu, penjadwalan kembali, dan penambahan fasilitas piutang bagi debitur.
- (v) Rasio piutang *non-performing - gross* dan *net* pada tanggal 31 Desember 2019 adalah sebesar 2,26% dan 0,97% (31 Desember 2018: 3,13% dan 1,56%).
- (vi) Ikhtisar perubahan cadangan kerugian penurunan nilai dan penyisihan kerugian piutang adalah sebagai berikut:

	2019		
	Rupiah	Mata Uang Asing	Jumlah
Saldo awal tahun	1.107.132	242.151	1.349.283
Penyisihan/(pembalikan) selama tahun berjalan	835.634	(226.506)	609.128
Penerimaan kembali piutang yang telah dihapuskan	91.235	-	91.235
Penghapusan selama tahun berjalan	(972.084)	-	(972.084)
Selisih kurs	-	(8.378)	(8.378)
Saldo akhir tahun	1.061.917	7.267	1.069.184
	2018		
	Rupiah	Mata Uang Asing	Jumlah
Saldo awal tahun	1.298.554	212.603	1.511.157
Penyisihan selama tahun berjalan	1.019.345	16.816	1.036.161
Penerimaan kembali piutang yang telah dihapuskan	93.439	-	93.439
Penghapusan selama tahun berjalan	(1.304.206)	-	(1.304.206)
Selisih kurs	-	12.732	12.732
Saldo akhir tahun	1.107.132	242.151	1.349.283

Manajemen berpendapat bahwa cadangan kerugian penurunan nilai dan penyisihan kerugian yang dibentuk adalah cukup untuk menutup kemungkinan kerugian akibat tidak tertagihnya piutang.

- (vii) Pendapatan keuntungan *murabahah* yang masih harus diterima oleh Bank masing-masing pada tanggal 31 Desember 2019 dan 2018 adalah sebesar Rp253.863 dan Rp249.931.

CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2019

(Dinyatakan dalam jutaan Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

43. PENGELOLAAN RISIKO (lanjutan)

a. Pengelolaan Risiko Kredit (lanjutan)

- 9) Menangani pembiayaan bermasalah melalui: (lanjutan)
- c) Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah
- (1) Novasi
Adalah suatu akad yang menyebabkan hapusnya suatu perikatan yang pada saat yang bersamaan timbul perikatan lainnya sebagai pengganti perikatan semula.
 - (2) Kompensasi
Kompensasi adalah salah satu cara hapusnya perikatan yang disebabkan oleh keadaan dimana 2 (dua) orang/pihak masing-masing merupakan debitur satu terhadap yang lain dan terjadinya kompensasi demi hukum tanpa perlu adanya pernyataan dari para pihak.
 - (3) Likuidasi Agunan
Likuidasi agunan adalah penebusan atau penjualan agunan yang hasilnya digunakan untuk melunasi kewajiban nasabah kepada Bank, baik dilakukan oleh nasabah yang bersangkutan atau oleh pemilik barang agunan dengan persetujuan dan di bawah pengawasan Bank.
 - (4) Subrograsi
Adalah perpindahan hak kreditur (Bank) kepada pihak ketiga karena adanya pembayaran kewajiban-kewajiban nasabah (pelunasan) kepada kreditur (Bank) oleh pihak ketiga tersebut.
 - (5) Penyelesaian Pembiayaan Melalui Pengadilan
Penyelesaian melalui pengadilan untuk nasabah-nasabah yang sudah tidak mempunyai prospek dan tidak mempunyai itikad baik untuk menyelesaikan kewajibannya.
- 10) Melaksanakan *stress test* portofolio.

Untuk aset keuangan yang diakui di laporan posisi keuangan, eksposur maksimum terhadap risiko kredit sama dengan nilai tercatat. Untuk Bank Garansi, SBLC dan *Irrevocable L/C*, eksposur maksimum terhadap risiko kredit adalah nilai maksimum yang harus dibayarkan oleh Bank jika liabilitas atas Bank Garansi, SBLC dan *Irrevocable L/C* tersebut terjadi.

Sesuai dengan PSAK 102 "Akuntansi *Murabahah*", aset keuangan yang dimiliki Bank adalah piutang *murabahah*. Akan tetapi, untuk pengungkapan yang disajikan dalam pengelolaan risiko kredit, Bank turut menyajikan aset-aset yang bukan diklasifikasikan sebagai aset keuangan, namun memiliki risiko kredit agar memberikan gambaran eksposur kredit yang lebih menyeluruh, seperti piutang *istishna*, piutang *ijarah*, pinjaman *qardh*, pembiayaan *mudharabah* dan pembiayaan *musyarakah*.

Tabel berikut menyajikan eksposur maksimum terhadap risiko kredit untuk aset keuangan pada posisi laporan keuangan yang disajikan setelah memperhitungkan cadangan kerugian penurunan nilai.

	2019	2018
Laporan posisi keuangan		
Giro pada bank lain	2.071.083	1.282.353
Piutang <i>murabahah</i>	39.101.848	37.006.615
	<u>41.172.931</u>	<u>38.288.968</u>

Analisa eksposur maksimum terhadap risiko kredit setelah memperhitungkan dampak agunan dan mitigasi risiko kredit lainnya adalah sebagai berikut:

- a) Nilai tercatat dari aset keuangan Bank selain piutang dan pembiayaan menggambarkan eksposur maksimum atas risiko kredit.
- b) Untuk piutang dan pembiayaan, Bank menggunakan agunan untuk meminimalkan risiko kredit.

Lampiran 6. Dokumen Penelitian

FORMULIR PEMBIAYAAN BSM GRIYA

HARAP DIISI LENGKAP, DENGAN MENGGUNAKAN HURUF CETAK DAN MELAMPirkan DATA YANG DIBUTUHKAN. FORM HARUS DIISI RAPI TANPA CORETAN, BILA ADA PERUBAHAN ISIAN DI FORMULIR, WAJIB STANDANTANGANI CALON NASABH!

DIISI OLEH BAHU

NAMA DEVELOPER: _____ KODE FASILITAS: _____
 CABANG REKREASI: _____ JENIS PROGRAM: _____
 NAMA CFE/MARKETING CABANG: _____

FASILITAS PEMBIAYAAN

JENIS FASILITAS: PPR NEW PPR KONSTRUKSI PPR TAKE OVER & TOP UP PPA NEW
 PPR SECOND PPR TAKE OVER (TAHUN/BULAN): _____
 JUMLAH PEMBIAYAAN YANG DIMOHON: _____ JANGKA WAKTU: _____
 HARGA PEMBELIAN: _____ ANGGARAN KONSTRUKSI (*): _____
(*) Khusus untuk PPR KONSTRUKSI

DATA AGUNAN

NAMA PENJUAL/DEVELOPER: _____ NOMOR FAX PENJUAL: _____
 NOMOR TELEPON PENJUAL: _____ JENIS AGUNAN: RUMAH BARU/BEKAS RUKO/RUKAN APARTEMEN LAINNYA, SEBUTKAN: _____
 ALAMAT AGUNAN: _____ KECAMATAN: _____ KOTA: _____ KODE POS: _____
(Untuk Pengalihan & Statusment/Restorasi)
 NO. TELEPON AGUNAN: _____ STATUS SERTIFIKAT: _____
 LUAS TANAH/BANGUNAN: _____ m² / _____ m² TANGGAL BERAKHIR HAK: _____ (Tanggal/Bulan/Tahun)

DATA PEMOHON

NAMA LENGKAP (SESUAI KTP) (*): _____ JENIS KELAMIN: LAKI-LAKI PEREMPUAN
 TEMPAT & TGL LAHIR: _____ (Tanggal/Bulan/Tahun)
 NAMA LENGKAP TANPA SINGKATAN DAN TANPA GELAR: _____
 NOMOR KTP (*): _____ No. KK: _____ BERLAKU SAMPAI: _____ RT: _____ RW: _____
 ALAMAT RUMAH TINGGAL SESUAI DENGAN KTP: _____ KECAMATAN: _____ KOTA: _____ KODE POS (WAJIB DIISI): _____
 KECAMATAN: _____ KOTA: _____ KODE POS (WAJIB DIISI): _____
 NOMOR TELEPON RUMAH: _____ HAND PHONE: _____
 LEVEL PENDIDIKAN: SD SMP SMA S1 S2 DIPLOMA SLTA SLTP S3 LAINNYA: _____ AGAMA: _____
 STATUS PERKAWINAN: LAJANG MENIKAH CERAI (DUDA/JANDA)
 NAMA GADIS (JILI KANDUNG (WAJIB DIISI): _____ NPWP (PRIBADI): _____
 JUMLAH TANGGUNGAN: _____ ORANG: _____ RT: _____ RW: _____
 ALAMAT RUMAH TINGGAL SEKARANG (JIKA BERBEDA DENGAN KTP): _____ KOTA: _____ KODE POS (WAJIB DIISI): _____
 KECAMATAN: _____ ALAMAT (EMAIL): _____
 TELEPON RUMAH: _____ STATUS RUMAH: SENDIRI ORANG TUA INSTANSI SEWA/KONTRAK LAINNYA: _____ LAMA TINGGAL: _____ TAHUN: _____
 STATUS RUMAH: _____ TAHUN: _____

DATA SUAMI/ISTRI

NAMA LENGKAP (SESUAI KTP): _____ JUMLAH TANGGUNGAN: _____ (SISWA DAN BERLAKU SAMPAI: _____ (Tanggal/Bulan/Tahun)
 NOMOR KTP: _____
 TEMPAT: _____ TANGGAL LAHIR: _____
 PEKERJAAN: _____
 NOMOR NPWP: _____
 HP: _____ TELEPON KANTOR: _____

KELUARGA TERDEKAT (yang tidak tinggal serumah)

NAMA: _____
 ALAMAT RUMAH TINGGAL SESUAI DENGAN KTP: _____ KECAMATAN: _____ KOTA: _____ KODE POS (WAJIB DIISI): _____ RT: _____ RW: _____
 KECAMATAN: _____ KOTA: _____ NO. HP: _____

DATA PEKERJAAN PEMOHON

JENIS PEKERJAAN: PNS KARYAWAN BUMIH KARYAWAN SWASTA
 WIRASWASTA PROFESIONAL KARYAWAN SWASTA PROFESIONAL
 NAMA PERUSAHAAN: _____ ALAMAT PERUSAHAAN (TERMASUK NAMA GEDUNG): _____
 KECAMATAN: _____ KOTA: _____ KODE POS: _____
 BIDANG USAHA: _____ USAHA PEKERJAAN: _____
 USAH PENSUSUN PERUSAHAAN: _____ Tahun: _____ JUMLAH KARYAWAN: _____
 LAMA BEROPERASI PERUSAHAAN: _____ Tahun: _____ LAMA BEROPERASI PERUSAHAAN: _____ Tahun: _____
 UNIT KERJA: _____
 JABATAN: _____
 TOTAL MASA BEKERJA (TERMASUK PERUSAHAAN SEBELUMNYA): _____ (Tahun/Bulan) _____
 NAMA ATASAN LANGSUNG & JABATAN: _____
 NOMOR TELEPON ATASAN LANGSUNG: _____
 PENGALAMAN KERJA DI TEMPAT LAIN (PERUSAHAAN/JABATAN & LAMA BEKERJA): _____
 1. (Tahun/Bulan) _____
 2. (Tahun/Bulan) _____

KHUSUS WIRASWASTA/PROFESIONAL

OMSET/Bulan Rp: _____ PERSENTASE KEPEMILIKAN: _____ %
 PERSENTASE KEPEMILIKAN: _____ % MARGIN BERSIH: _____ %
 MARGIN BERSIH: _____ %

PARAF: _____

DATA PENGHASILAN

JOINT INCOME: YA TIDAK

PENGHASILAN PEMOHON: _____ Rp. BIAYA HIDUP RUMAH TANGGA: _____ Rp.
 PENGHASILAN SUAMI/ISTRI: _____ Rp. ANGSURAN PEMBIAYAAN LAINNYA: _____ Rp.
 PENGHASILAN LAIN (YANG DAPAT DIVERIFIKASI): _____ Rp. PENGELUARAN LAIN-LAIN: _____ Rp.
 TOTAL PENGHASILAN PER BULAN: _____ Rp. (A) TOTAL PENGELUARAN PER BULAN: _____ Rp. (B)
 SISA PENDAPATAN PER BULAN: _____ Rp. (A-B)

DATA HUTANG/PEMBIAYAAN

JENIS PEMBIAYAAN, SEBUTKAN: _____
 1. PEMBIAYAAN: _____ Rp. BANK: _____
 2. PEMBIAYAAN: _____ Rp. BANK: _____
 3. PEMBIAYAAN: _____ Rp. BANK: _____

KARTU KREDIT:

1. LIMIT KARTU: _____ Rp. BANK: _____
 2. LIMIT KARTU: _____ Rp. BANK: _____
 3. LIMIT KARTU: _____ Rp. BANK: _____

DATA ASSET

1. AKTIVA LAIN-LAIN (TABUNGAN/DEPOSITO/SISWA): _____ NILAI NOMINAL: _____
 NAMA BANK/LEMBAGA KEUANGAN: _____
 2. TANAH & BANGUNAN (RUKO): _____ NILAI: _____
 LUAS TANAH (m²): _____ LUAS BANGUNAN (m²): _____ SERTIFIKAT ATAS NAMA: _____
 3. KENDARAAN (MOTOR/OTOP): _____ NILAI: _____
 TAHUN PEMBELIAN: _____ ATAS NAMA: _____

DATA PERBANKAN LAINNYA

TABUNGAN/GIRO/DEPOSITO: _____ NAMA BANK: _____ NO. REKENING/KARTU: _____ SALDO/LIMIT PEMBIAYAAN: _____
 KARTU KREDIT: _____
 PEMBIAYAAN: _____

PERNYATAAN FASILITAS PEMBIAYAAN (FTV)

PEMBAYARAN PEMBIAYAAN INI MERUPAKAN PEMBIAYAAN BERAGUK PERBANKAN YANG SUDAH BERJALAN KE- _____
 (Untuk Pengalihan & Statusment/Restorasi)

PERNYATAAN HUBUNGAN DENGAN PIHAK TERKAIT BANK

SAYA MEMILIKI HUBUNGAN KELUARGA/PERKAWINAN DENGAN PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM: _____
 NAMA PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM: _____ PERUSAHAAN: _____
 JABATAN: _____ HUBUNGAN KELUARGA: _____
 SAYA TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN/KETERKAITAN DENGAN PIHAK TERKAIT/PEJABAT EKSEKUTIF BSM

HUBUNGAN DENGAN BANK SYARIAH MANDIRI (khusus untuk nasabah bank syariah mandiri)

MEMILAI NASABAH BSM SEJAK _____ BULAN _____ TAHUN _____
 NOMOR REKENING: _____

Selubungan dengan data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya berikan tersebut diatas, dengan ini saya selaku pemohon menyatakan sebagai berikut:

- Bahwa semua informasi dan dokumen yang saya lampirkan dalam formulir aplikasi ini adalah benar dan lengkap, serta apabila terdapat perubahan data dalam aplikasi, saya wajib segera memberikan informasi terbaru kepada PT Bank Syariah Mandiri.
- Dengan ini saya memberikan persetujuan dan kuasa kepada PT Bank Syariah Mandiri untuk melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data/informasi serta dokumen-dokumen yang saya serahkan dari sumber terpercaya dan dengan cara yang dianggap baik & perlu oleh PT Bank Syariah Mandiri, termasuk pengecekan/terhadap rekening ke bank terkait dan membebankan PT Bank Syariah Mandiri dari segala tuntutan dari pihak manapun selubung permohonan tersebut.
- Apabila permohonan pembiayaan saya ditetujui, saya akan tunduk dan terikat pada ketentuan dan syarat-syarat yang dikemukakan oleh PT Bank Syariah Mandiri.
- PT Bank Syariah Mandiri berhak dan bertanggung untuk membuat atau menuntut untuk membatalkan seluruh atau sebagian dari jumlah yang saya mohon berdasarkan verifikasi dan analisis PT Bank Syariah Mandiri.
- PT Bank Syariah Mandiri berhak meminta pemohonan saya tanpa kewajiban untuk membatalkan atau absansnya & dokumen yang telah saya serahkan kepada PT Bank Syariah Mandiri dan PT Bank Syariah Mandiri tidak wajib untuk mengembalikan dokumen tersebut.
- PT Bank Syariah Mandiri berhak melakukan penarikan atau pencairan dana yang akan dikembalikan dengan atau tanpa jaminan dari perusahaan pemohon independen yang ditunjuk oleh PT Bank Syariah Mandiri untuk keperluan tersebut saya mengizinkan dan untuk membayar seluruh biaya yang berkaitan dengan penarikan rumah tersebut meskipun permohonan pembiayaan saya telah ditetujui oleh PT Bank Syariah Mandiri atau terdapat pembatalan permohonan pembiayaan atas permintaan saya.
- Saya akan menyediakan etalase biaya yang meliputi:
 - biaya (premi) asuransi jiwa & asuransi kerugian
 - biaya notaris/APHT
 - Pajak (BPK, Bumi, PPh, BPHB, dll.)
 - biaya materai
- Saya menyatakan bersedia menerima produk lainnya dari PT Bank Syariah Mandiri

Tanda Tangan (Suami/Pemohon): _____
 Tanda Tangan Pemohon: _____
 Materai Rp. 6.000,00

Nama Lengkap: _____
 Tanggal: _____
 Nama Lengkap: _____
 Tanggal: _____

PT Bank Syariah Mandiri adalah Pelaku Usaha Jasa Keuangan terdaftar dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan

Perhatian: dengan menandatangani aplikasi ini saya sebagai pemohon menyatakan bahwa data pribadi yang saya berikan dalam formulir aplikasi pemanfaatan produk Bank adalah yang sebenarnya, untuk itu Bank dapat melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang saya berikan dalam aplikasi pemanfaatan produk Bank. Bank tidak memberikan penjaminan yang cukup mengenai ketersediaan produk Bank yang akan saya gunakan, maka saya akan terikat oleh syarat-syarat yang dikemukakan oleh PT Bank Syariah Mandiri, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas semua tagihan. PT Bank Syariah Mandiri berhak untuk membatalkan atau membatalkan permohonan saya tanpa harus memberikan alasan. Seluruh dokumen yang telah diserahkan kepada PT Bank Syariah Mandiri tidak dapat dikembalikan. Dengan menandatangani aplikasi ini berarti saya setuju dengan syarat dan kondisi yang ditetapkan oleh PT Bank Syariah Mandiri.

Surat Pengajuan Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)



Wawancara dengan Micro Branch Manager PT Bank Syariah Mandiri Kantor cabang Pembantu Lawang