

## **BAB III**

### **TRANSAKSI HUNIAN AKAD MURABAHAH**

#### **A. Definisi dan Kegunaan**

Murabahah dijelaskan dalam PSAK 102 paragraf 5, adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah barang diterima, ditangguhkan dengan mencicil setelah menerima barang. Ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari. Jual beli spesifik yang diperuntukkan bagi skema pembayaran ditangguhkan biasa disebut dengan Bai' Bithaman 'Ajil atau disingkat dengan BBA. Kendati menggunakan istilah berbeda, dalam prakteknya kedua istilah pada dasarnya mengacu pada transaksi yang sama, yaitu jual beli dengan pembayaran yang ditangguhkan.

Transaksi murabahah kendati memiliki fleksibilitas dalam hal waktu pembayaran, dalam praktik perbankan di Indonesia adalah tidak umum menggunakan skema pembayaran langsung setelah barang diterima oleh pembeli atau nasabah. Praktik yang paling banyak digunakan adalah skema pembayaran dengan mencicil setelah menerima barang. Adapun praktik dengan pembayaran sekaligus setelah ditangguhkan beberapa lama, diterapkan secara selektif pada nasabah pembiayaan dengan karakteristik penerimaan pendapatan musiman, seperti nasabah yang memiliki usaha pemasok barang dengan pembeli yang membayar secara periodik.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rizal Yaya dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hal 168

## B. Ketentuan Syar'i dan Rukun Transaksi

### 1. Ketentuan Syar'i

Ketentuan syar'i transaksi murabahah didasarkan pada Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 275 yang menyatakan bahwa Allah SWT telah mengahalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

Selain itu, ada hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi :

Dari Shuaib Ar Rumi R.A, bahwa Rasulullah Saw, bersabda, *"tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah."*

Ketentuan syar'i terkait dengan transaksi murabahah digariskan oleh fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut membahas tentang ketentuan umum murabahah dalam bank syariah, ketentuan murabahah kepada nasabah, jaminan, utang dalam spesifik, aturan tentang syar'i ini akan dibahas di bagian rukun transaksi pada kesepakatan murabahah.<sup>2</sup>

Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah diantaranya:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atasnama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, missal jika pembelian dilakukan secara hutang

---

<sup>2</sup> *Ibid,,* hal 168

- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati
- 8) Untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan kontrak, bank dapat membuat perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank ingin membeli barang dari pihak ketiga atas nama nasabah, maka harus menandatangani kontrak penjualan murabahah setelah barang tersebut menjadi milik bank.

Adapun ketentuan murabahah kepada nasabah :

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan berjanji untuk membeli barang atau asset dari bank.
- 2) Jika bank menerima permintaan tersebut, bank harus membeli asset yang dipesan secara resmi dari penjual.
- 3) Kemudian, bank memberikan asset kepada nasabah, dan nasabah harus menerima (membeli) asset tersebut sesuai dengan janji yang telah disepakati, karena janji tersebut mengikat secara hukum, sehingga kedua belah pihak harus mengadakan kontrak penjualan.
- 4) Dalam transaksi ini, bank dapat meminta pelanggan untuk membayar di muka saat menandatangani perjanjian pesanan awal.
- 5) Jika pelanggan menolak untuk membeli barang tersebut, biaya bank yang sebenarnya harus dibayar dari uang muka.
- 6) Jika jumlah simpanan kurang dari kerugian yang harus dibayarkan bank, bank dapat meminta pelanggan untuk sisa kerugian.

- 7) Jika pembayaran di muka menggunakan kontrak urben dan bukan pembayaran di muka, maka :
- a) Jika pelanggan memutuskan untuk membeli barang tersebut, dia hanya perlu membayar sisa harga.
  - b) Jika nasabah membatalkan pembelian, maka pembayaran di muka paling banyak merupakan kerugian yang ditanggung bank akibat pembatalan tersebut, dan jika dana tidak mencukupi, nasabah diwajibkan untuk melunasi saldo.<sup>3</sup>

## 2. Rukun Transaksi

Rukun dari transaksi murabahah meliputi penjual, yaitu keberadaan pembeli (nasabah) dan penjual (bank syariah), obyek akad murabahah termasuk barang dan harga, serta perjanjian dan Kabul yang dituangkan dalam bentuk keinginan dan tindakan kedua belah pihak.

Adanya pihak-pihak yang bertransaksi atau biasa disebut dengan pedagang merupakan tulang punggung dari transaksi murabahah. Pedagang dalam transaksi murabahah meliputi pembeli, pelanggan yang membutuhkan barang dan penjual (bank syariah). Dalam fiqh muamalah pedagang murabahah harus memiliki bentuk kemampuan yang matang dan kemampuan untuk memilih kemampuan terbaik, seperti tidak gila, tidak dipaksa, dll. Sedangkan untuk transaksi dengan anak bisa dilakukan atas izin dan pengawasan wali. Terkait jual beli, DSN memungkinkan bank meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Kebijakan meminta uang muka diterapkan secara ketat pada transaksi murabahah yang pembelian asetnya dilakukan oleh bank. Nilai uang muka yang diterapkan adalah 30% dari harga perolehan.

---

<sup>3</sup> Dina Shabrina Adani An-Nisaa, "Pembiayaan IB Griya Terhadap Nasabah Berpenghasilan Rendah Menggunakan Akad Murabahah (Studi Pada Bank Syariah KCP Semaarang Barat)" (Semarang: UIN Walisongo Semarang, 2019), 29

Penerapan uang muka pada dasarnya adalah untuk menguji kemampuan financial nasabah pada saat transaksi murabahah diadakan.<sup>4</sup>

Pada segmen tertentu misal nasabah yang memiliki resiko rendah (misal pegawai pemerintah atau pegawai dari institusi yang dianggap mampu secara finansial), beberapa bank tidak menerapkan uang muka secara ketat. Adanya uang muka juga di maksudkan untuk mengantisipasi kerugian bank akibat pembatalan pembelian. Bank dapat mengurangi pembayaran di muka atas kerugian yang ditanggung bank. Pada saat yang sama, jika uang muka tidak cukup untuk menutupi kerugian bank, DSN memungkinkan bank untuk meminta pelanggan untuk sisa kerugian.

Fatwa DSN MUI murabahah memungkinkan bank syariah untuk mewajibkan nasabah memberikan jaminan yang dapat disimpan oleh bank. Penyerahan jaminan dapat dilakukan ketika transaksi pemesanan maupun ketika akad jual beli sudah dilakukan. Jaminan tersebut bertujuan agar nasabah serius dengan pesanannya maupun dengan pelunasan piutangnya. Dalam praktek biasanya jaminan yang digunakan adalah barang yang dibeli atau tanda kepemilikan harta tertentu seperti sertifikat tanah atau tanda kepemilikan kendaraan yang dapat menutup biaya kerugian yang ditanggung bank sekiranya terjadi kegagalan pembayaran angsuran.

Berdasarkan fatwa DSN Nomor 17, nasabah tidak diperkenankan melakukan penundaan pembayaran. Termasuk dalam piutang murabah. Penundaan pembayaran oleh nasabah pembiayaan dapat mengganggu operasional bank syariah. Di satu sisi, dan merugikan nasabah tabungan di sisi lain karena mereka tidak mendapatkan bagi hasil yang layak. Berdasarkan pertimbangan tersebut, MUI DSN memperbolehkan bank syariah untuk mengenakan denda

---

<sup>4</sup> Rizal Yaya dkk , *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hal 169

dalam jumlah tertentu kepada nasabah yang mampu melunasi utangnya tetapi terlambat memenuhi kewajibannya. Sanksi penangguhan pembayaran didasarkan pada prinsip ta'zir yaitu nasabah harus lebih disiplin dalam memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, pelanggan yang tidak mampu atau tidak dapat membayar karena kondisi yang tidak dapat dihindari tidak akan dikenakan sanksi. Bagi bank syariah, dana yang diterima harus dialokasikan sebagai dana sosial. Hal ini tercantum dalam Fatwa DSN Nomor 17 Tahun 2000.<sup>5</sup>

Sesuai dengan fatwa DSN Nomor 17 Tahun 2000, bank syariah diperbolehkan mengenakan denda pada nasabah yang sengaja menunda-nunda kewajibannya. Dalam hal ini, pengenaan denda lebih bertujuan untuk mendidik kedisiplinan dan tanggung jawab nasabah, karena denda yang diterima tidak boleh masuk dalam pendaoatan bank syariah. Denda yang terkumpul kemudian akan digunakan untuk menambah dana amal yang dialokasikan kepada masyarakat. Faktanya, terdapat berbagai kebijakan untuk menentukan besaran denda. Beberapa bank menetapkan besaran denda sebagai persentase dari pendapatan marjin yang beredar terlepas dari jumlah hari keterlambatan, sedangkan bank lain menentukan besaran denda. Perhitungan sebagian kecil dari total hutang dan korelasikan dengan jumlah hari penundaan.

Dalam praktiknya bank syariah sangat hati-hati menrapkan ketentuan denda. Sejauh ini bank lebih mengedepankan pendekatan persuasif dengan mengingatkan nasabah untuk memenuhi kewajibannya. Oleh karena itu, beberapa bank syariah tidak menerapkan kebijakan dendanya kepada nasabah. Dalam situasi nasabah dinyatakan vailid dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank menunda tagihan pembiayaan sampai menjadi sanggup kembali.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid,,* hal 169

<sup>6</sup> *Ibid,,* hal 171

### C. Cakupan Standar Akuntansi

Penggunaan Standar Akuntansi Murabahah mengandalkan metode metode pengakuan pendapatan murabahah. Menurut PAPSI 2013 (h. 4, 2), untuk pengakuan murabahah yang menggunakan metode anuitas wajib menggunakan PSAK 55 (2011) tentang Instrument Keuangan: pengakuan dan pengukuran, PSAK 50 (2010) tentang Instrument Keuangan: Penyajian, PSAK 60: Instrumen Keuangan: pengungkapan dan PSAK lain yang relevan sepanjang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini dikarenakan metode anuitas didasarkan pada asumsi pembiayaan. Adapaun jika bank memilih untuk menggunakan metode proporsional maka pencatatan transaksi murabahah wajib menggunakan PSAK 102 tentang akuntansi murabahah. Standar ini mulai berlaku efektif sejak 1 januari 2008.. PSAK ini menggantikan PSAK 59 yang berhubungan dengan pengakuan, pengukuran, penyajian, dan pengungkapan murabahah.

PSAK 102 dapat diterapkan untuk lembaga keuangan syariah seperti bank, asuransi, lembaga pembiayaan, dana pensiun, koperasi, dan lainnya yang menjalankan transaksi murabahah. Disamping itu, PSAK 102 juga diterapkan oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi murabahah dengan lembaga keuangan syariah tersebut (PSAK 102 paragraf 2 dan 3). Secara eksplisit disebutkan oleh IAI, Standar ini tidak mencakup peraturan perlakuan akuntansi atas obligasi syariah (sukuk) yang menggunakan akad murabahah. Standar ini juga memuat berbagai definisi terkait transaksi murabahah dan memberikan penjelasan tentang karakteristik transaksi murabahah sebagaimana yang terdapat pada fatwa DSN. Berbagai transaksi yang perlu diakui dalam transaksi ini oleh penjual antara lain penerimaan uang muka murabahah, pengakuan, dan pengukuran terkait aset murabahah pada saat perolehan, aset murabahah setelah perolehan jika terjadi penurunan nilai aset atau diskon pembelian.

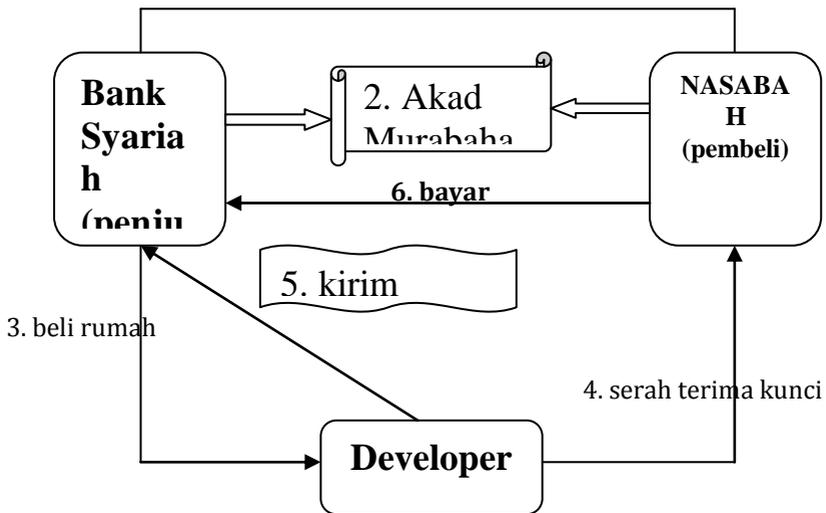
Pada saat akad dilakukan, standar ini memberikan panduan tentang pengakuan dan pengukuran piutang murabahah, keuntungan murabahah, denda jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya, potongan pelunasan piutang muarabahah dan potongan ansuran murabahah. PSAK 102 juga memberikan panduan bagi pembeli akhir beberapa hal yang secara khusus diatur dalam standar ini antara lain adalah hutang yang timbul dari transaksi, asset yang diperoleh, beban murabahah, diskon pembelian yang diterima dari penjual, denda yang dibayar akibat kelalaian, dan potongan uang muka akibat pembatalan pembelian.<sup>7</sup>

#### D. Alur Transaksi Murabahah

Alur transaksi Murabahah (dengan pesanan)

Gambar 1.1

1. Negoisasi



Alur transaksi murabahah , penjelasan gambar 1.1 :

- a) Pertama, Dimulai dari pengajuan pembelian rumah oleh nasabah. Paada saat itu nasabah menegoisasikan harga

<sup>7</sup> *Ibid* ,, hal 174

rumah, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran per bulan.

- b) Kedua, Bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang murabahah. Apabila rencana pembelian rumah tersebut disepakati oleh kedua belah pihak maka dibuatlah akad murabahah. Isi akad murabahah setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun murabahah dipenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan.
- c) Ketiga, setelah akad disepakati pada murabahah dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian rumah kepada developer. Akan tetapi, pada murabahah tanpa pesanan bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada developer dalam murabahah dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank.
- d) Keempat, rumah yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diserahkan terimakan oleh pihak developer kepada nasabah pembeli.
- e) Kelima, setelah proses serah terima, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati.<sup>8</sup>

### **E. Teknis Penjurnalan**

- a) Saat membeli asset murabahah, asset tersebut diakui sebagai persediaan pada harga perolehan, jurnalnya :

Dr. Aset Murabahah	xxx
Kr. Kas	xxx

- 1) Murabahah pesanan mengikat

---

<sup>8</sup> *Ibid* ,,hal 173

Untuk pesanan murabahah yang terikat, pengukuran aset murabahah setelah akuisisi dievaluasi sebesar biayanya, dan jika nilai aset tersebut mengalami penurunan nilai karena uang, kerusakan atau kondisi lain sebelum diserahkan kepada nasabah, maka penurunan nilai tersebut akan diakui sebagai Biaya dan mengurangi nilai aset. Jika nilai pengekangan Murabahah menurun, jurnalnya:

Dr.	beban Penurunan Nilai	xxx	
	Kr. Aset Murabahah		xxx

2) Murabahah pesanan tidak mengikat

Untuk Murabahah tanpa pesanan atau Murabahah tanpa ikatan, aset Murabahah akan dievaluasi berdasarkan biaya perolehan atau nilai realisasi bersih (mana yang lebih rendah). Jika nilai realisasi bersih lebih rendah dari biaya historis, selisihnya diakui sebagai kerugian. Bank Islam tidak memiliki order dan harus mencatat penurunan nilai jurnal Murabahah sebagai berikut:

Dr.	Kerugian Penurunan Nilai	xxx	
	Kr. Aset Murabahah		xxx

b) Jika ada diskon saat pembelian aset Murabahah, ada beberapa alternatif cara, diantaranya:

Dr.	Aset Murabahah	xxx	
	Kr. Akas		xxx

Jika terjadi setelah akad Murabahah dan menjadi hak penjual berdasarkan akad yang disepakati, diskon pembelian tersebut diakui sebagai penghasilan tambahan Murabahah :

Dr.	kas	xxx	
	Kr. Pendapatan Murabahah		xxx

Apabila hal ini terjadi setelah akad murabahah dan tidak disepakati dalam akad, maka menjadi hak penjual dan penghasilan operasional lainnya, jurnal:

Dr.	kas	xxx	
	Kr. Pendapatan operasioanl lain		xxx

c) Kewajiban penjual untuk menanggung diskon kepada pembeli akan dihapuskan pada saat itu:

Setelah dikurangi biaya pengembalian, pembeli membayar dengan jumlah diskon,jurnal:

Dr.	utang	xxx	
	Kr. Kas		xxx

Jika pembeli tidak lagi berhubungan dengan penjual, itu akan ditransfer sebagai dana amal,jurnal:

Dr.	utang	xxx	
	Kr. Kas		xxx

Dr.	dana Kebajikan-Kas	xxx	
	Kr. Dana kebajikan-potongannya pembelian		xxx

- d) Pada saat penandatanganan akad Murabahah, piutang dikonfirmasi sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode pelaporan keuangan, penilaian piutang Murabahah didasarkan pada nilai realisasi bersih yang sama seperti dalam akuntansi konvensional, yaitu saldo terutang dikurangi cadangan kemungkinan kerugian piutang usaha. Jurnalnya :

Dr.	beban Piutang Tak Tertagih	xxx	
	Kr. Penyisihan Piutang tak tertagih		xxx

- e) Pengakuan keuntungan murabahah:

Jika penjualan dilakukan secara tunai atau jika jangka waktu angsuran Murabahah tidak melebihi satu periode pelaporan keuangan, keuntungan Murabahah harus dikonfirmasi pada saat kontrak Murabahah ditandatangani :

Dr.	kas	xxx	
Dr.	piutang murabahah	xxx	
	Kr. Asset murabahah		xxx
	Kr. Pendapatan Margin Murabahah		xxx

Namun apabila angsuran lebih dari satu periode maka perlakuannya adalah sebagai berikut:

- Keuntungan Murabahah diakui pada saat aset Murabahah diserahkan, tetapi hanya jika risiko pengumpulannya kecil, dicatat dengan cara yang sama.
- Keuntungan Murabahah diakui berbanding lurus dengan jumlah kas yang terkumpul dari piutang murabahah. Cara ini digunakan dalam transaksi Murabahah yang sulit. Dalam hal ini, risiko piutang tak tertagih relatif

tinggi. Beban mengelola dan mengumpulkan akun yang relatif besar . Saat melakukan penjualan kredit, jurnalnya:

Dr. Piutang Murabahah	xxx	
Kr. Asset murabahah		xxx
Kr. Margin murabahah Tangguhan		xxx

(Setoran Murabahah yang ditangguhkan adalah offset dari piutang Murabahah)

Sedangkan pada saat penerimaan angsuran, jurnal:

Dr. Kas	xxx	
Kr. Piutang Murabahah		xxx
Dr. Margin Murabahah Tangguhan	xxx	
Kr. Pendapatan Margin Murabahah		xxx

- c. Pendapatan tersebut diakui pada saat semua piutang Murabahah dikumpulkan. Cara ini digunakan dalam transaksi murabahah yang sulit dilakukan, dalam transaksi ini piutang tidak dapat ditagih, dan risiko pengelolaan piutang serta biaya penagihannya tinggi.
- f) Diskon piutang Murabahah yang dibayarkan kepada pembeli secara penuh atau sebelum waktu yang disepakati dianggap sebagai pengurang keuntungan Murabahah. Jika diskon diberikan pada saat pelunasan, itu dianggap sudah dipotong dari keuntungan Murabahah, jurnalnya:

Dr. kas	xxx	
Dr. margin Murabahah Tangguhan	xxx	
Kr. Piutang Murabahah		xxx
Kr. Pendapatan Margin Murabahah		xxx

(Pendapatan margin murabahah sama dengan saldo margin murabahah yang ditangguhkan)

Jika potongan diberikan setelah pelunasan, artinya penjual telah menerima pembayaran piutang dari pembeli dan kemudian membayar potongan penuh kepada pembeli, jurnalnya:

Dr. kas	xxx	
Dr. Margin Murabahah Tangguhan	xxx	
Kr. Piutang Murabahah		xxx
Kr. Pendapatan Margin Murabahah		xxx

(Nilai pendapatan margin murabahah sama dengan saldo margin murabahah yang ditangguhkan)

- g) Jika pembeli lalai melaksanakan kewajiban yang diatur dalam kontrak, denda akan dikenakan, dan denda yang diterima dikukuhkan sebagai bagian dari dana amal, jurnalnya:

Dr. dana kebijakan -kas	xxx
Kr. Dana Kebajikan-Denda	xxx

- h) Pengakuan dan pengukuran penerimaan uang muka adalah sebagai berikut:

1. Uang muka dikonfirmasi sebagai pembayaran uang muka dari pembayaran yang diterima.
2. Ketika pembeli membeli produk jadi, pembayaran dimuka dikonfirmasi sebagai pembayaran piutang dagang (yang merupakan bagian utama).
3. Jika pembeli membatalkan barang yang akan dibeli, uang muka akan dikembalikan kepada pembeli setelah memperhitungkan biaya penjualan.

Jurnal yang terkait dengan penerimaan uang muka:

- a. Penerimaan uang muka dari pembeli:

Dr. Kas	xxx
Kr. Utang Lain-Uang Muka Murabahah	xxx

- b. apabila jadi dilaksanakan, jurnalnya:

Dr. Utang Lain-Uang Muka Murabahah	xxx
Kr. Piutang Murabahah	xxx

## F. Penyajian dan Pengungkapan

### 1. Penyajian

Piutang murabahah disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan yaitu saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang.<sup>9</sup> Berdasarkan PAPS 2013 (halaman 4.9-10), terdapat beberapa rekening yang terkait dengan pembiayaan murabahah akan dicantumkan dalam laporan keuangan, antara lain :

1. Pembayaran uang muka Murabahah pembeli disajikan sebagai kewajiban lainnya.
2. Jika uang muka pelanggan kurang dari pengeluaran pelanggan yang sebenarnya, klaim pelanggan atas

---

<sup>9</sup> Skripsi hal 11

- pembatalan transaksi Murabahah diklasifikasikan sebagai piutang qardh.
3. Piutang murabahah dicatat dalam saldo pembiayaan murabahah yang diberikan oleh nasabah kepada bank.
  4. Setoran Murabahah yang ditangguhkan adalah bagian dari piutang Murabahah.
  5. Pembayaran cicilan/ angsuran Murabahah diambil sebagai pengurang pendapatan margin Murabahah.
  6. Dalam hal bank menggunakan metode proporsional maka pendapatan dan beban yang belum diamortisasi yang terkait langsung dengan transaksi murabahah dicatat sebagai kewajiban dan aset lainnya.
  7. Ketika klien diklasifikasikan sebagai kinerja, pendapatan margin Murabahah yang akan diterima dicatat sebagai bagian dari aset lainnya. Sedangkan jika nasabah tergolong nasabah buruk, maka pendapatan setoran Murabahah yang akan diterima akan ditampilkan di akun pengelola.
  8. Provisi kerugian penurunan nilai Murabahah berfungsi sebagai akun lindung nilai atas piutang Murabahah.
  9. Denda (ta'zir) didaftarkan sebagai bagian dari perbuatan baik (qardhul Hassan).<sup>10</sup>

## 2. Pengungkapan

Menurut PAPSI 2013 (p, 4.14-15), isi yang harus diungkapkan saat menggunakan rencana murabahah untuk pembiayaan transaksi antara lain :

1. Menurut jumlah, periode, jenis mata uang, kualitas piutang, jenis penggunaan, sektor ekonomi dan informasi rinci piutang perumahan

---

<sup>10</sup> Rizal Yaya dkk , *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Salemba Empat, 2017), hal 196

kota ditentukan oleh cadangan kerugian penurunan nilai.

2. Jumlah yang harus dibayar dari orang yang terhubung Murabahah.
3. Pengakuan pendapatan, cadangan kerugian penurunan nilai, penggantian kerugian dan penyelesaian masalah dengan kebijakan akuntansi Murabahah dan metode piutang.
4. Piutang murabahah yang menjadi tanggungan bank sendiri atau bersama-sama dengan pihak lain sama dengan bagian pembiayaan bank.<sup>11</sup>

### G. Contoh Kasus Pembiayaan Hunian Akad Murabahah

Dibawah ini adalah contoh kasus pembiayaan murabahah yaitu:

Pada tanggal 5 Januari 2015, Pak Adi melakukan negosiasi dengan Bank Dana Syariah untuk memperoleh fasilitas Murabahah dengan pesanan untuk pembelian rumah dengan rencana sebagai berikut:

- Harga barang	Rp 100 juta
- Uang muka	Rp 10 juta (10% dari harga barang)
- Pembiayaan oleh bank	Rp. 90 juta
- Margin	Rp. 18 juta
- Harga jual	Rp. 118 juta (harga barang + margin)
- Jangka waktu	Rp. 24 bulan
- Biaya administrasi	Rp. 1% dari pembiayaan oleh bank

- A. Perhitungan angsuran per bulan dan pendapatan yang diakui. Angsuran perbulan bersifat merata dan tetap sepanjang masa pelunasan. Perhitungan angsuran dapat dilakukan dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Angsuran per bulan} = \frac{\text{Total Piutang} - \text{Uang Muka}}{\text{Jumlah Bulan Pelunasan}}$$

---

<sup>11</sup> *Ibid* ,,hal 197

Misalkan dengan menggunakan data murabahah dengan pemesanan di atas (total piutang Rp. 118 juta , uang muka Rp 10 juta jangka waktu 24 bulan), maka :

$$\begin{aligned}\text{Angsuran per bulan} &= (\text{total piutang-uang} \\ &\text{muka})/\text{jumlah bulan pelunasan} \\ &= (\text{Rp. } 118.000.000 - \text{Rp. } 10.000.000)/24 \\ &= 108.000.000/24 \\ &= \text{Rp. } 4.500.000\end{aligned}$$

Untuk mendapatkan hasil yang sama, angsuran perbulan juga dapat dihitung dengan menjumlahkan pokok per bulan.

B. Perhitungan Pendapatan Margin yang Di akui Saat Jatuh Tempo atau Pembayaran Angsuran

Setiap tanggal jatuh tempo bank Syariah akan mengakui adanya pendapatan margin. Besarnya pendapatan margin yang diakui bergantung pada alternative pendekatan yang digunakan. bila bank menggunakan pendekatan proporsional, maka besarnya margin setiap bulan adalah sama, sedangkan bila menggunakan pendekatan table anuitas, maka margin pada bulan pertama akan lebih besar disbanding dengan bulan kedua dan seterusnya.

C. Perhitungan Persentase Keuntungan Dari Perbandingan Margin Dengan Total Piutang Bersih (Total Piutang dikurangi uang muka)

Perhitungan persentase keuntungan dari perbandingan margin dengan total piutang adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Persentase Keuntungan} &= \frac{\text{Total Margin}}{\text{Total Piutang Bersih}} \times 100\% \\ &= \frac{\text{Rp}18.000.000}{\text{Rp}108.000.000} \times 100\% \\ &= 16,666666\%\end{aligned}$$

Penggunaan cara ini akan sangat membantu dalam menghitung margin bulanan yang sebanding dengan jumlah yang dibayarkan.

$$\begin{aligned}\text{Margin/bulan} &= \text{persentasekeuntungan} \times \text{angsuran/bln} \\ &= 16,666666\% \times \text{Rp}4.500.000 \\ &= \text{Rp}750.000 \\ \text{Pokok/bulan} &= \text{angsuran/bln} - \text{margin/bln} \\ &= \text{Rp}4.500.000 - \text{Rp}750.000 \\ &= \text{Rp}3.750.000\end{aligned}$$

Dengan demikian untuk setiap pembayaran angsuran sebesar Rp4.500.000/bulan, terkandung didalamnya margin sebesar Rp750.000. dan pokok sebesar Rp3.750.000.

D. Pembelian Barang Pesanan

Ada dua opsi pembelian barang pesanan, yaitu bank pertama membeli sendiri barang pesanan, dan bank kedua membeli barang pesanan atas nama bank syariah atas nama pembeli. Dalam hal ini, metode alternatif untuk mewakili nasabah merupakan praktik yang umum di perbankan syariah. Dalam pembelian sendiri oleh bank dapat dilakukan dengan membeli secara tunai kepada pemasok atau membeli secara kredit kepada pemasok.

Membeli langsung rumah secara tunai kepada pemasok. Misalkan pada tanggal 7 Januari 2015 untuk keperluan transaksi murabahah dengan Pak Adi, BMS melakukan pembelian barang pesanan. Pak Adi kepada Developer "A" senilai Rp100.000.000 secara tunai. Jurnal nya sebagai berikut :

Tanggal	Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
7/01/2015	Persediaan asset murabahah	100.000.000	
	Kas/ rekening nasabah (pemasok)		100.000.000

Memembeli langsung barang secara kredit kepada developer bank syariah dapat membeli barang pesanan kepada developer dengan menggunakan pembayaran kredit. Misalkan pada tanggal 7 Januari 2015 untuk keperluan transaksi murabahah dengan pak Adi, BMS melakukan pembelian rumah pesanan pak Adi kepada developer "A" senilai Rp100.000.000 secara kredit.

Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Persediaan Aset Murabahah	100.000.000	
Utang Pada Pemasok		100.000.000

Selanjutnya, jurnal saat pelunasan utang pada developer sebagai berikut :

Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Utang Pada Pemasok	100.000.000	
Kas/ Rekening Pemasok		100.000.000

E. Saat Akad Murabahah tidak Jadi Di Sepakati

Misalnya, pada 10 Januari 2015, pelanggan pembelian membatalkan rencana pembelian dan meminta uang muka didebit oleh bank syariah. Setelah mengoreksi rencana pembelian, Bank Syariah memotong uang muka sebesar Rp1 juta untuk mengganti biaya yang dikeluarkan Bank Islam dalam pembelian barang dan kerugian yang diakibatkan oleh pembatalan pembelian dari pemasok. Jurnalnya adalah:

Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
Uang muka	10.000.000	
Pendapat Operasional		1.000.000
Kas/ kredit nasabah		9.000.000

F. Saat Akad Murabahah Disepakati

Pada 10 Januari 2015, Pak Adi menandatangani kontrak Murabahah yang dirundingkan pada 5 Januari 2015. Pada saat penandatanganan akad murabahah terdapat beberapa transaksi yang perlu dicatat yaitu penjualan murabahah oleh bank kepada Pak Adi, dan Pengakuan uang muka, sebagai bagian dari pembayaran kembali piutang Murabahah, pengakuan pendapatan administrasi dan penerimaan lainnya atas pendapatan yang dibayarkan kepada nasabah pembiayaan. Margin murabahah yang ditanggungkan, disajikan di neraca sebagai pengurang piutang murabahah. Cara penyajiannya sama dengan penyajian akumulasi depresiasi asset tetap. Margin murabahah yang ditanggungkan akan berkurang apabila telah jatuh tempo atau dibayar.

G. Pencatatan Biaya-biaya Yang Di Tanggung Nasabah

Untuk pembiayaan yang di berikan pada umumnya bank membebankan bebrapa jenis biaya kepada nasabah. Biaya-biaya tersebut diantaranya biaya administrasi, biaya materai, biaya notaris, biaya asuransi. Misalkan dalam transaksi murabahah Pak Adi sebagai nasabah dikenakan biaya sebagai berikut:

Biaya administrasi	:Rp900.000
Biaya materai	:Rp30.000
Biaya notaris	:Rp225.000
	(0,25% dari pembiayaan oleh bank)
Biaya asuransi	:Rp378.000
	(0,21% x 2 tahun x pembiayaan bank)

Jurnalnya sebagai berikut :

Tanggal	Rekening	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
10/01/15	Rek nasabah (Pak Adi)	1.533.000	
	Pendapatan administrasi		900.000
	Persediaan materai		30.000
	Rekening notaris		225.000
	Rek perusahaan asuransi		378.000

H. Pembayaran Untuk Melunasi Piutang Lebih Awal dari Waktu yang Ditentukan (pelunasan dini)

Misalkan pada tanggal 10 juni 2015 Pak Adi bermaksud melunasi sisa kewajibannya dengan nilai buku Rp. 90.000.000 yang terdiri atas pokok pembiayaan sebesar Rp. 75.000.000 dan margin yang ditanggguhkan sebesar Rp. 15.000.000. disepakati pada saat pelunasan bahwa potongan pelunasan akan diberikan sebesar 80% dari sisa margin murabahah yang masih ditanggguhkan.

Besarnya potongan pelunasan dan margin murabahah yang akan menjadi pendapatan margin murabahah sebagai berikut:

Margin yang ditanggguhkan =Rp. 15.000.000

Potongan Pelunasan =80% x Rp.15.000.000  
= Rp. 12.000.000

Pendapatan margin murabahah =15.000.000-12.000.000  
= Rp. 3.000.000

Pemberian potongan pelunasan piutang murabahah dapat dilakukan dengan menggunakan salah satu dari metode, yang pertama yaitu diberikan pada saat pelunasan, yaitu penjual mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah, dan yang kedua diberikan setelah pelunasan, yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkan potongan pelunasannya kepada pembeli.<sup>12</sup>

15/05/15	Asset istishna' dlm penyelesaian	6.000.000	
	Harga pokok penjualan	39.000.000	
	Pendapatan istishna'		45.000.000
	Ket: Pendapatan margin = % penyelesaian x		

<sup>12</sup> *Ibid* ,,188

	harga jual $= (50\% - 20\%) \times \text{Rp}150.000.000$ $= \text{Rp}45.000.000$ Harga pokok istishna' = % penyelesaian x harga beli $= (50\% - 20\%) \times \text{Rp}130.000.000$ $= \text{Rp}39.000.000$ Asset istishna' dlm penyelesaian = % penyelesaian x keuntungan istishna' $= (50\% - 20\%) \times \text{Rp}20.000.000$ $= \text{Rp}6.000.000$		
25/06/15	Asset istishna' dlm penyelesaian	10.000.000	
	Harga pokok istishna'	65.000.000	
	Pendapatan istishna'		75.000.000
	Ket: Pendapatan margin = % penyelesaian x harga jual $= (100\% - 50\%) \times \text{Rp}150.000.000$ $= \text{Rp}75.000.000$ Harga pokok istishna' = % penyelesaian x harga beli $= (100\% - 50\%) \times \text{Rp}130.000.000$ $= \text{Rp}65.000.000$ Asset istishna' dlm penyelesaian = % penyelesaian x keuntungan istishna' $= (100\% - 50\%) \times \text{Rp}20.000.000$ $= \text{Rp}10.000.000$		

a. Penagihan Piutang Istishna' Pembeli

Misalnya, dalam kasus di atas, bank menagih pembayaran pembeli akhir dari bank dalam 5 kali cicilan dengan jumlah yang sama (yaitu, Rp 30.000.000) pada tanggal 10 April. Oleh karena itu jurnal harus menagih 5 kali piutang istishna 'dari pembeli, sedangkan pembayaran yang diterima dari pembeli adalah sebagai berikut:

Tanggal	Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
10/04/15	Piutang istishna'	30.000.000	
	Termin istishna'		30.000.000
	Rp150.000.000/5 termin = Rp30.000.000 per termin		
10/05/15	Piutang istishna'	30.000.000	
	Termin istishna'		30.000.000
10/06/15	Piutang istishna'	30.000.000	
	Termin istishna'		30.000.000

10/07/15	Piutang istishna'	30.000.000	
	Termin istishna'		30.000.000
10/08/15	Piutang istishna'	30.000.000	
	Termin istishna'		30.000.000

- b. Penerimaan Pembayaran Piutang Istishna' dari Pembeli  
 Dari situasi di atas, pembayaran pelanggan pembelian dilakukan 3 hari setelah menerima tagihan bank sebagai penjual. Oleh karena itu, jurnal harus mengkonfirmasi bahwa pembayaran tersebut 5 kali lipat dari pembeli. sebagai berikut:

Tanggal	Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
13/04/15	Kas/rek nasabah pembeli istishna'	30.000.000	
	Piutang istishna'		30.000.000
13/05/15	Kas/rek nasabah pembeli istishna'	30.000.000	
	Piutang istishna'		30.000.000
13/06/15	Kas/rek nasabah pembeli istishna'	30.000.000	
	Piutang istishna'		30.000.000
13/07/15	Kas/rek nasabah pembeli istishna'	30.000.000	
	Piutang istishna'		30.000.000
13/08/15	Kas/rek nasabah pembeli istishna'	30.000.000	
	Piutang istishna'		30.000.000

Dengan asumsi barang pesanan sudah diserahkan pada tanggal 13 Agustus 2015 maka jurnal pada saat penyerahan adalah sebagai berikut:

Tanggal	Rekening	Debit(Rp)	Kredit(Rp)
13/08/15	Termin istishna'	150.000.000	
	Asset istishna' dlm penyelesaian		150.000.000