

BAB III

PRAKTIK AKUNTANSI AKAD MURABAHAH PADA BANK

A. Pelaksanaan Pembiayaan Akad Murabahah

Perbankan syariah yang berada di Indonesia telah menjadi tolak ukur suatu keberhasilan akan eksistensi ekonomi Indonesia. Bank syariah memiliki suatu ketentuan yang berbeda dengan bank konvensional dalam memenuhi sebuah permodalan serta penyaluran pembiayaan. Menurut UU. No 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah adalah segala sesuatu yang bersangkutan dengan Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, meliputi kelembagaan, kegiatan usaha serta proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah merupakan bank yang menjalankan suatu kegiatan usaha yang berprinsip syariah (BUS), unit usaha syariah (UUS) dan bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS).

Bank dan Lembaga Keuangan Syariah secara umum dijelaskan sebagai lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa lain dalam jalur lintas pembayaran yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Bank syariah merupakan bank yang secara operasionalnya sangat berbeda dengan bank konvensional. Salah satu ciri bank syariah yaitu tidak membebani atau menerima bunga kepada pihak nasabah, namun menerima atau membebani bagi hasil serta suatu imbalan lain yang sesuai dengan akad yang sudah dijanjikan.

Pembiayaan murabahah pada Bank Syariah adalah suatu jenis pembiayaan yang sering di implementasikan dalam bank syariah, secara umumnya dipergunakan untuk transaksi jual beli barang investasi dan barang individu. Penggunaan pembiayaan murabahah lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi.

Bank X Syariah Cabang Kota Malang menggunakan pembiayaan murabahah sebagai modal kerja dan konsumsi. Beberapa produk yaitu KPR dan multiguna. Nasabah dianjurkan membuka rekening terlebih dahulu sebelum dilakukannya akad, yang nantinya pembukaan rekening untuk menampung dana dari realisasi pembiayaannya. Pihak bank juga memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli keperluan yang diinginkan sebagai produk multiguna murabahah. Salah satu produk pembiayaan yang ada pada bank syariah yaitu KPR Syariah. Suatu kebutuhan akan hunian tempat tinggal sangat berkembang pesat seiring dengan permintaan masyarakat untuk memiliki hunian yang akan digunakan untuk investasi ataupun konsumtif. KPR syariah memiliki banyak kelebihan dibandingkan dengan KPR konvensional. Dengan sistem syariah yang jauh lebih unggul dan lebih aman, bebas dari kata riba dan tidak merugikan pihak lain. Pembiayaan kepemilikan rumah pada bank syariah dengan menggunakan akad murabahah adalah pihak nasabah dapat membeli hunian tempat tinggal dengan sistem cash ataupun kredit. Namun demikian diawal perjanjian antara pihak bank dan pihak nasabah wajib melakukan kesepakatan terlebih dahulu dimana pihak bank memberitahukan kisaran harga dan margin keuntungan yang nanti akan diberikan kepada pihak bank sebagai penyalur antara developer dengan nasabah.

Pembiayaan KPR merupakan pembiayaan jangka pendek, menengah ataupun panjang guna untuk membiayai pembelian rumah tinggal atau merenovasi yang bersifat konsumtif. Tujuan pembiayaan ini untuk pembelian rumah, rusun, ruko, dan apartemen dengan kondisi baru maupun lama. Karakteristik pembiayaan KPR syariah ini adalah:

1. Menggunakan akad murabahah, dengan pengertian akad jual beli antara pihak bank dengan pihak nasabah, dimana pihak bank membelikan barang yang dibutuhkan dan menjual kembali kepada nasabah sebesar harga pokok dan ditambah dengan keuntungan margin yang sudah disepakati.
2. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 Tahun
3. Bersifat fleksibel untuk pembelian rumah baru atau second

Manfaat :

1. Angsurannya ringan dan tetap
2. Proses mudah dan cepat
3. Biaya administrasinya ringan
4. Mendapat perlindungan asuransi syariah
5. Pembayaran angsurannya secara online diseluruh cabang Bank X Syariah

Pada umumnya syarat dan prosedur awal pengajuan pembiayaan murabahah pada dasarnya sama. Harus memenuhi syarat yang diminta pihak bank yaitu sebagai berikut :

1. Fotocopy kartu tanda penduduk (KTP) pasangan suami istri, keluarga dan surat menikah
2. Bagi para pegawai harus melengkapi syarat dibawah ini :
 - a. Fotocopy nomor pokok wajib pajak
 - b. Surat Keterangan pegawai
 - c. Fotocopy surat keterangan jabatan atau golongan terakhir
 - d. Surat keterangan lama bekerja
 - e. Slip gaji atau penghasilan saat bekerja
 - f. Fotocopy surat pemesanan rumah
 - g. Fotocopy sertifikat rumah yang akan dibeli nasabah
3. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk non pegawai adalah
 - a. Fotocopy Surat Izin Usaha Perdagangan
 - b. Fotocopy NPWP
 - c. Laporan keuangan 2 tahun terakhir
 - d. Pas foto ukuran 4x6 dari pihak nasabah (suami/istri) 2 lembar
 - e. Fotocopy PBB

Langkah selanjutnya nasabah membawa persyaratan yang sudah lengkap ke bank dan segera melakukan pengisian formulir. Persyaratan yang dibawa nasabah diberikan kepada analisis pembiayaan untuk di proses menggunakan metode 5C serta BI Checking. Pihak analisis berhak menolak permintaan pembiayaan nasabah apabila ada kemacetan kredit pada bank lain. Namun apabila hasilnya nihil maka pihak analis akan melakukan survey tempat lokasi nasabah dan tempat yang akan dibeli nasabah. Proses selanjutnya diproses terlebih dahulu lalu

diserahkan kepada penyedia pembiayaan dan pemimpin pihak bank. Jika permintaan tersebut disetujui maka akan diberikan Surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan Bank (SP3) kemudian diberikan kepada nasabah untuk ditandatangani sebagai kesepakatan bersama.

Nasabah menggandakan SP3 sebagai persetujuan pembiayaan dari bank untuk disimpan dan diberikan kepada developer. Pihak developer mengurus semua pembelian KPR rumah sampai rumah dapat ditempati oleh nasabah. Pihak bank melakukan survei kembali untuk melihat rumah tersebut, lalu melakukan realisasi akad murabahah. Pihak nasabah akan menanggung biaya pra akad diluar pembiayaan bank. Pihak bank memberitahukan rincian jumlah angsuran yang dibebankan nasabah diawal. Persentase pembiayaan 80% dari harga jual objek dan 20% dari pembayaran uang muka dari nasabah kepada penjual. Persentase margin ditentukan dari kantor pusat dimana terdiri dari harga pokok dan margin yang sudah disepakati bersama.

Tabel persentase margin KPR Bank X Syariah ¹

Ketentuan jangka waktu	Ketentuan persentase margin
1-5 tahun	12,5% efektif pertahun
6-10 tahun	13% efektif pertahun
11-15 tahun	13,25% efektif pertahun

B. Kesesuaian Praktik Pembiayaan dengan Akad Murabahah

Akad Murabahah

Tujuan Penggunaan : Pembelian rumah

Harga rumah : Rp. 560.000.000,-

Jangka waktu : 15 Tahun

Margin efektif : 13,25%

Pihak bank menyetujui pemberian biaya pada nasabah dengan rincian sebagai berikut :

Harga beli rumah : Rp. 560.000.000

Plafon KPR : Rp. 260.000.000

Uang muka : Rp. 300.000.000

margin murabahah : Rp. 100.000.000

Jurnal atas transaksi diatas adalah pada saat pembiayaan akad murabah kepada nasabah

Piutang murabahah	Rp. 360.000.000
Kas	Rp. 260.000.000
Margin murabahah yang ditangguhkan	Rp. 100.000.000

Bank X Syariah Cabang Kota Malang menggunakan metode margin efektif pada pengukuran margin sebesar 13,25% efektif pertahun namun sesuai dengan kebijakan bank. Contoh pengukuran perhitungan margin pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang sebagai berikut :

Periode	Sisa pokok (Rp)	Angsuran pokok	Angsuran	Jumlah
---------	-----------------	----------------	----------	--------

¹ Zyarini Rakhma Safriani, Aji Dedi Mulawarman, Analisis Kesesuaian Perlakuan Akuntansi Dalam Transaksi Pembiayaan Murabahah Berdasarkan PSAK 102 Pada Bank Syariah :Studi Kasus Pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang. Vol7 No 1 Tahun 2019 hal. 12-14

angsuran			margin	
	260.000.000			
Bulan pertama	259.538.319	461.681	2.870.833	3.332.515
Bulan kedua	259.071.540	466.779	2.865.736	3.332.515

Pencatatan transaksi penerimaan angsuran yang pertama adalah :

Kas Rp. 3.332.515
 Piutang murabahah Rp. 3.332.515

Berikut ini pencatatan margin murabahah :

Margin murabahah ditangguhkan xxx
 Piutang murabahah xxx
 Pendapatan margin xxx

Asumsi transaksi margin diatas tidak bisa disajikan karena minimnya informasi. Namun jika disesuaikan dengan PSAK 102 metode anuitas, margin murabahah yang ditangguhkan akan diakui sebesar amortisasi dengan tingkat bagi hasil, pendapat diakui sebesar saldo dikali bagi hasil efektif, piutang murabahah dihitung dari amortisasi.

Pada tahun ke 10 nasabah melunasi sisa angsuran dan mengajukan potongan pelunasan atas pembiayaan angsuran, pihak bank memberikan pelunasan atas margin yang dibayarkan.

Dicatat sebagai berikut :

Total angsuran: Rp. 120.000.000
 Margin yang seharusnya diterima= Rp. 33.333.336
 Potongan yang disetujui bank =(Rp. 31.666.669)
Margin yang diterima : Rp. 1.666.667
Total pelunasan = Rp. 121.666.667

Transaksinya adalah sebagai berikut :

Kas Rp. 120.000.000
Margin murabahah yang ditangguhkan Rp. 1.666.667
 Piutang murabahah Rp. 120.000.000
 Pendapatan margin murabahah Rp. 1.666.667

Persentase denda pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang sebesar 1% dari total angsuran. Pada saat akad dimulai apabila pihak nasabah dan pihak bank menyepakati adanya denda maka total angsuran

(1% x Rp. 3.332.515). dalam praktiknya pihak bank memprioritaskan pokok angsuran daripada penunggakan pembayaran angsuran. Jurnal pencatatan nya adalah :

Dana kebajikan – kas Rp. 33.325
 Dana kebajikan – denda Rp. 33.325

Bank X Syariah Cabang Kota Malang menyajikan pelaporan keuangan pada neraca dibagian aktiva sebesar Rp. 360.000.000 dan margin yang ditangguhkan sebesar Rp. 100.000.000 akan menjadi pengurang piutang

Dibawah ini merupakan jurnal pencatatan perlakuan akuntansi akad murabahah :

1. Menurut PSAK 102 pihak bank harus menjadi pihak penjual. Ketika ada nasabah yang ingin mengajukan pembelian, maka pihak bank yang bertugas membelikan dahulu barang atau objek yang diinginkan oleh nasabah.

Pembelian rumah oleh nasabah sebesar Rp. 300.000.00, pihak bank membeli dan melakukan transaksi kepada developer sampai rumah tersebut menjadi hak milik pihak bank.

Tabel jurnal pembelian barang secara tunai

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Aset murabahah (Rumah)	300.000.000	
	Kas		300.000.000

Melakukan kesepakatan margin setelah akad dengan nasabah sebesar Rp. 100.000.000, dan aset rumah diserahkan kepada nasabah

Tabel jurnal penyerahan barang murabahah

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Piutang murabahah	400.000.000	
	Aset murabahah		300.000.000
	Margin murabahah tangguhan		100.000.000

2. Dalam jenis pesanan mengikat dimana nasabah berkomitmen dalam hal kegiatan jual-beli dengan bank. Beban dan pengurangan nilai aset diakui sebagai penurunan nilai waktu ada kondisi dimana saat penyerahan ada barang yang rusak atau lecet kepada nasabah. Dimisalkan waktu sebelum akad penyerahan barang ada kerusakan nilai atap rumah maka dinilai sebesar Rp. 5.000.000

Tabel jurnal penjualan barang

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Beban penurunan	5.000.000	
	Aset murabahah		5.000.000

3. Dimisalkan piutang murabahah adalah Rp. 300.000.000 dimana Rp. 200.000.000 adalah pokok piutang dan Rp. 100.000.000 sebagai margin yang telah disepakati. Perhitungan menggunakan metode proporsional sebagai perhitungan angsuran murabah :

Angsuran piutang murabahah = $(200.000.000 + 100.000.000) ; (15 \times 12 \text{ bulan})$

= Rp. 1.666.666,7

Perhitungannya

Angsuran pokok 200.000.000 ; (15 x 12 bulan) = Rp. 1.111.111,1

Angsuran margin 100.000.000 : (15 x 12 bulan) = Rp 555.555,6

Tabel jurnal pembayaran angsuran jatuh tempo

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Kas	1.666.666,7	
	Piutang murabahah		1.666.666,7
	Margin murabahah	555.555,6	
	Pendapatan margin murabahah		555.555,6

4. Adanya diskon sebelum akad pada saat pembelian dengan developer sebesar 5% dari harga pembelian

(5% x Rp. 560.000.000) maka jurnal pencatatannya adalah :

Tabel jurnal diskon sebelum akad

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Aset murabahah	28.000.000	
	Kas		28.000.000

Adanya diskon setelah akad, maka jurnal pencatatannya adalah :

Tabel jurnal diskon setelah akad

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Kas	28.000.000	
	Utang		28.000.000

5. Pengembalian diskon akan tereleminasi pada saat

a. Dilakukannya pembayaran kepada nasabah, maka jurnalnya

Tabel jurnal pengembalian diskon

No	keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Utang	28.000.000	
	Kas		28.000.000

6. Sebelum akad bank meminta uang muka kepada nasabah sebagai tanda komitmen. Contoh : uang muka sebesar 20% dari harga total yang diminta pihak bank. (20% x Rp. 560.000.000)

Maka jurnal pencatatannya adalah :

- a. Penerimaan uang muka

Tabel jurnal penerimaan uang muka

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Kas	112.000.000	
	Uang muka murabahah		112.000.000

- b. Apabila akad murabahah jadi dilaksanakan

Tabel jurnal akad murabahah disetujui

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Uang muka murabahah	112.000.000	
	Piutang murabahah		112.000.000

- c. Pesanan dibatalkan, apabila uang muka yang diterima oleh pihak nasabah lebih besar dari biaya biaya pengeluaran pada saat pembelian barang maka sisa pembayaran akan dikembalikan. Contoh biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000

No	Keterangan	Debit (Rp)	Kredit (Rp)
	Uang muka murabahah	112.000.000	
	Pendapatan operasional		50.000.000
	Kas		62.000.000

Analisis kesesuaian pembiayaan murabahah pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 tentang akad murabahah

1. Penerapan aspek pengakuan aset murabahah saat perolehan pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang menurut PSAK 102 pihak bank tidak mengakui adanya aset dan persediaan karena dalam mekanismenya pihak nasabah membeli langsung kepada penjual
2. Penerapan aspek pengukuran setelah perolehan aset murabahah pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang menurut PSAK 102 tentang murabahah karena dalam mekanismenya di pengakuan aset pada saat perolehan pihak bank tidak mengakui adanya persediaan maka tidak ada perolehan aset dan tidak ada pengukuran aset setelah perolehan pada Bank X Syariah
3. Penerapan aspek pengakuan dan pengukuran piutang murabahah saat akad pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 tentang akad murabahah karena dalam mekanismenya pada awal akad pihak bank mengakui adanya piutang murabahah dimana sebesar jumlah harga perolehan yang diajukan nasabah ditambahkan dengan keuntungan yang sudah disepakati bersama. Setelah itu diakhir laporan keuntungan piutang akan dinilai sebesar nilai neto

4. Penerapan aspek keuntungan margin murabahah pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 tentang murabahah dimana mekanismenya pihak bank menggunakan metode anuitas PSAK 55 untuk keuntungan murabahah
5. Penerapan aspek potongan pelunasan pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 dimana mekanismenya pihak bank mengakui adanya potongan pelunasan dan sebagai pengurang margin apabila nasabah dapat melunasi angsurannya sebelum jatuh tempo
6. Penerapan aspek potongan angsuran pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 dimana mekanismenya pihak bank akan memberikan potongan dalam angsuran dan diakui sebagai pengurangan margin apabila pihak nasabah dapat melunasi tanggungannya tepat waktu dan sebelum jatuh tempo
7. Penerapan aspek denda pada Bank X Syariah dengan PSAK 102 tentang murabahah dimana mekanismenya pihak bank mengakui adanya denda sebagai dana kebajikan atau dana sosial
8. Penerapan aspek denda pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 tentang murabahah dimana mekanismenya pihak bank menyajikan piutang murabahah sebesar nilai neto dan menyajikan margin sebagai pengurang dari piutang murabahah tersebut
9. Penerapan aspek pengungkapan pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang dengan PSAK 102 tentang murabahah dimana mekanismenya pihak bank bukan sebagai pihak penjual

Pemecahan Masalah

Berikut adalah rekomendasi contoh praktik diatas untuk Bank X Syariah Cabang Kota Malang dalam perlakuan akuntansi murabahah serta pencatatannya.

1. Menjadikannya bank sebagai pihak penjual. Saat pihak nasabah mengajukan untuk pembelian atas suatu objek murabahah, selanjutnya pihak bank membelikan terlebih dahulu objek yang dibutuhkan oleh nasabah. Hal tersebut sesuai dengan karakteristik murabahah serta sesuai dengan ketentuan PSAK 102, sebagai contoh :

Nasabah menghajikan terlebih dahulu pembelian rumah dengan harga Rp. 300.000.000. selanjutnya pihak bank melakukan transaksi terlebih dahulu dengan developer, sehingga kepemilikan rumah menjadi milik pihak bank. Lalu pihak bank mencatat aset sebesar harga perolehan :

Aset murabahah	300.000.000	
Kas		300.000.000

Apabila pihak bank memiliki maksimum pembiayaan, dimisalkan 80% dari jumlah harga total yang diajukan nasabah. Contohnya bahwa nasabah mengajukan suatu pembiayaan pembelian rumah baru seharga Rp. 400.000.000, 80% dari Rp 400.000.000 adalah Rp. 320.000.000, sisanya Rp. 80.000.000 dibayarkan oleh nasabah sebagai uang muka. Berdasarkan prinsip murabahah pihak bank membeli rumah dengan harga Rp. 320.000.000. pencatatannya adalah :

Aset murabahah	320.000.000	
Kas		320.000.000

Selanjutnya melakukan akad dengan pihak nasabah dengan menyetujui margin sebesar Rp. 100.000.000 dan terjadi penyerahan aset berumah rumah tersebut

Piutang murabahah	420.000.000	
Aset murabahah		320.00000
Margin murabahah tanggungan		100.00000

2. Jenis murabahaha menjadi pesanan mengikat. Dimana dilakukannya supaya nasabah lebih komitmen dalam kegiatan jual beli dengan bank. Pengukuran aset murabahah setelah perolehan dapat dinilai dari besarnya biaya perolehan dan apabila terjadi penurunan nilai aset karena kondisi yang rusak sebelum diberikan kepada nasabah, penurunan nilai tersebut dianggap sebagai beban dan dapat mengurangi nilai aset. Dimisalkan sebelum akad dan penyerahan barang kepada nasabah, terjadinya kerusakan pada atap rumah dan akan dinilai sebesar Rp. 5.000.000. maka pencatatannya :

Beban penurunan nilai	5.000.000	
Aset murabahah		5.000.000

3. Dimisalkan piutang murabahah yaitu Rp. 300.000.000 yang terdiri dari Rp. 200.000.000 adalah piutang pokok, dan Rp. 100.000.000 adalah margin yang disepakati. Untuk perhitungan angsuran margin diukur berdasarkan metode proporsional :

$$\text{Angsuran piutang murabahah} : (200.000.000 + 100.000.000) / (15 \times 12 \text{ bulan})$$

$$= \text{Rp. } 1.666.666$$

dengan rincian :

$$\text{angsuran pokok} : 200.000.000 / (15 \times 12 \text{ bulan}) = \text{Rp. } 1.111.111,1$$

$$\text{angsuran margin} : 100.000.000 / (15 \times 12 \text{ bulan}) = \text{Rp. } 555.555,6$$

pencatatan atas setiap penerimaan angsuran dari nasabah adalah :

kas	1.666.666,7	
piutang murabahah		1.666.666,7
margin murabahah tanggungan	555.555,6	
pendapatan margin murabahah		555.555,6

4. Adanya diskon pada pembelian aset murabahah. Contohnya pada sat pembelian rumah kepada pihak developer, pihak bank diberikan diskon pembelian sebesar 5% dari harga pembelian (5% x Rp. 560.000.000), apabila diskon terjadi sebelum akad maka pencatatannya adalah :

Aset murabahah	280.000.000	
Kas		280.000.000

Dan apabila diskon terjadi setelah akad dan sesuai akad yang sudah disepakati, maka pencatatannya :

Kas	280.000.000	
-----	-------------	--

Utang	280.000.000
-------	-------------

5. Sebagai kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskn tersebut akan tereliminasi pada saat :

a) Dilakukannya pembayaran kepada pembeli, sehingga jurnalnya :

Utang	28.000.000	
Kas		28.000.000

b) Atau akan diganti sebagai dana kebajikan jika pembeli sudah tidak dapat dijangkau kembali oleh pihak penjual. Sehingga jurnalnya :

Utang	28.00.000	
Kas		28.000.000
Dana kebajikan – kas	28.000.000	
Dana kebajukan –poyongan pembelian		28.000.000

6. Pihak bank bisa meminta uang muka kepada nasabah sebagai komitmen sebelum terjadinya akad. Contohnya pihak bank meminta uang muka sebesar 20% dari total harga (20% x Rp. 560.000.000)

Maka pencatatannya :

a) Penerimaan uang muka dari pembeli

Kas	112.000.000	
Utang lain – uang muka murabahah		112.000.000

b) Saat murabahah terlaksana

Utang lain – uang muka murabahah	112.000.000	
Piutang murabahah		112.000.000

Penentuan margin sebuah keuntungan berdasarkan atas nilai piutang (harga jual kepada pembeli lalu dikurangi dengan uang muka)

c) Pesanan dibatalkan. Apabila uang muka yang dibayarkan oleh pihak nasabah lebih besar daripada biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak bank maka selisihnya dikembalikan kepada nasabah. Contohnya biaya yang dikeluarkan sebesar Rp. 50.000.000 maka pencatatannya adalah :

Utang lain – uang muka murabahah	112.000.000	
Pendapatan operasional		50.000.000
Kas		62.000.000

d) Pesanan dibatalkan, apabila uang muka yang diayarkan oleh pihak nasabah lebih kecil daripada biaya yang sudah dikeluarkan oleh pihak bank, mka pihak bank bisa meminta kepada pihak nasabah untuk membayarkan kekurangannya. Contohnya biaya yang sudah dikeluarkan adalah sebesar Rp. 120.000.000 maka pencatatannya adalah :

Kas / piutang	8.000.000	
Utang lain – uang muka murabahah	112.000.000	
Pendapatan nasional		120.000.000

- e) Apabila pihak bank menanggung kekurangan atau uang muka sama dengan beban yang sudah dikeluarkan

Utang lain - uang muka murabahah 112.000.000

Pendapatan murabahah 112.000.000

7. Pengungkapan, lebih baik pihak bank mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan sebuah transaksi murabahah

- a) Harga perolehan pada aset murabahah
b) Pengungkapan sesuai PSAK 101 : penyajian laporan keuangan syariah
Pihak bank bisa mengungkapkan cara perolehan persediaan dari developer, misalkan pembelian tersebut dilakukan secara hutang atau cash

Ilustrasi jurnal oleh Otoritas Jasa Keuangan yang menjelaskan melalui Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah yang bisa digunakan sebagai alternatif pencatatan transaksi murabahah pada Bank X Syariah Cabang Kota Malang :

Ilustrasi Jurnal Umum :

No.	Keterangan	Jurnal
1.	Pada waktu pembayaran uang muka kepada pemasok	Aktiva lainnya - uang muka murabahah pada pemasok Kas / rekening pemasok
2.	Pada waktu perolehan barang murabahah	Persediaan - aktiva murabahah Aktiva lainnya - uang muka murabahah kepada pemasok Kas / rekening pemasok
3.	Pada waktu dibatalkan	Kas Beban operasi lainnya Aktiva lainnya - uang muka murabahah kepada pemasok
4.	Pada waktu penjualan / penyerahan barang (akad)	Piutang murabahah Persediaan - aktiva murabahah Margin murabahah yang ditangguhkan
5.	Bila terjadi penurunan nilai aktiva karena rusak, kadaluarsa dll	Kerugian penurunan nilai persediaan - aktiva murabahah Persediaan - aktiva murabahah
6.	Bila terjadi penurunan nilai wajar persediaan dibawah harga perolehan	Beban selisih penilaian aktiva murabahah Selisih penilaian persediaan aktiva murabahah
7.	Apabila terjadi kenaikan nilai wajar setelah terjadi penurunan nilai wajar persediaan	Selisih penilaian persediaan aktiva murabahah Keuntungan selisih penilaian aktiva murabahah

C. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Dengan Akad Murabahah

Menurut pasal 23 dan pasal 37 ayat (1) No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah bahwa bank syariah yang menyalurkan dana mempunyai resiko kemacetan dalam pelunasan pembayaran, sehingga harus benar-benar mengetahui asas penyaluran yang benar dan sehat dalam pembiayaan. Pada umumnya faktor intern dan ekstern merupakan faktor yang memicu pembiayaan bermasalah. Perusahaan sendiri merupakan faktor intern dan manajerial merupakan faktor yang memicu pembiayaan bermasalah. Upaya dalam hal ini guna untuk penanggulangan pembiayaan bermasalah ada 2 yaitu bersifat preventif dan represif. Pencegahan yang bersifat preventif dilakukan dari pihak bank pada saat awal permohonan yang diajukan oleh nasabah dan waktu pelaksanaan analisis terhadap data yang akurat pada pembiayaan. Sedangkan saat pencegahan yang bersifat represif dilakukan dengan upaya penyelamatan terhadap permasalahan dalam pembiayaan.

Menurut undang-undang yang berlaku pada perbankan yang melaksanakan sistem syariah memberikan ketentuan tentang restrukturisasi yang merupakan upaya yang akan diterapkan oleh pihak bank dalam menyelesaikan kewajibannya adalah sebagai berikut :

1. Reschedulling, proses penjadwalan kembali mengatur perubahan jadwal kepada nasabah atas kewajibannya membayar dengan jangka waktu yang telah dijadwalkan kembali
2. Recondition, proses persyaratan kembali mengatur sebagian ataupun keseluruhan perubahan pembiayaan
3. Restructuring, proses penataan kembali mengatur perubahann pembiayaan persyaratan tidak dibatasi pada rescheduling

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 8/12/PBI/2006 tanggal 10 Juli 2006 tentang laporan secara berskala pada Bank Umum, dijelaskan Pasal 2 ayat (4) huruf g dimana restrukturisasi pembiayaan merupakan suatu usaha perbaikan yang diterapkan perbankan dalam proses pembiayaan, piutang kepada pihak debitur untuk menyelesaikan kesulitan dalam memenuhi proses pembiayaan.

Menurut PBI no.8/21/PBI/2006 tanggal 5 Oktober 2006 menjelaskan bahwa penilaian kualitas aktiva pada bank yang merupakan suatu kegiatan usaha yang berprinsip syariah menurut Pasal 1 butir 31 yaitu Restrukturisasi adalah suatu usaha perbaikan dalam pembiayaan yang digunakan pihak perbankan dalam kegiatan penyediaan dana kepada nasabah yang mengalami kesulitan dalam kewajibannya yang mengikuti ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional dan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku.

Dalam proses penyelamatan pembiayaan bermasalah Bank Indonesia mempunyai ketentuan berdasarkan prinsip syariah yaitu sebagai berikut :

1. Ada proses bagi hasil atau penurunan imbalan atau tunggakan
2. Mengurangi tunggakan pembiayaan pokok
3. Memperpanjang jangka waktu pembayaran
4. Menambahkan fasilitas pembiayaan

Adapun strategi penyelesaian untuk penyelesaian pembiayaan bermasalah :

1. Penyelesaian dari pihak bank sendiri
Tahapan yang dilakukan pihak bank sendiri sangatlah panjang. Yang pertama dari pihak bank melakukan penagihan sendiri secara persuasif, apabila tahapan yang pertama belum menuai hasil amak tahapan kedua yaitu secondary enforcement system yang aman melakukan penekanan psikologis yang berupa somasi dengan ancaman akan diselesaikan dengan ketentuan hukum
2. Penyelesaian dengan bantuan debt collector
Dengan ketentuan KUHP Perdata pasal yang menegaskan bahwa pihak bank memberikan kuasa kepada debt collector untuk menangani penyelesaian pembiayaan macet
3. Penyelesaian dengan badan peradilan
Menurut UU No 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama yang mempunyai wewenang dalam menyelesaikan sengketa perkara ekonomi syariah dalam bidang bisnis
4. Penyelesaian dengan tahtim (arbitrase)
Sebuah lembaga yang menyelesaikan sengketa perdata luar pengadilan umum yang dibuat tertulis oleh pihak yang bersangkutan menurut pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa. Sengketa perbankan syariah merupakan sengketa perdata dalam bidan usaha atau bisnis, maka penyelesaian dalam sengketa ini dengan nasabah
5. Penyelesaian dengan Direktorat Jenderal Piutang dan Lelang Negara (DJPLN)
Strategi dimana masalah dalam pembiayaan macet pada bank BUMN merupakan sebuah piutang negara yang wajib diserahkan kepada PUPN dan keputusannya harus tunduk kepada menteri keuangan. Hal tu dijelaskan pada Undang-undang No. 49 Prp tahun 1960 tentang Pengurusan Piutang Negara (UU No. 49 Prp./1960) berdasarkan pasal 8, 12, dan 14 UU.
6. Penyelesaian dengan bantuan kejaksaan bagi bank BUMN
Strategi dimana bank-bank BUMN atau perusahaan Negara menerima fasiliyas menurut ketentuan Pasal 30 Ayat 2 Undang-Undang Nomer 16 Tahun 2004 dimana memberikan kuasa kepada kejaksaan dengan khusus untuk bertindak baik didalam maupun diluar pengadilan dalam melakukan upaya penyelesaian pembiayaan bermasalah
7. Penyelesaian dengan hapus buku dan hapus tagih
Proses penyelesaian dengan hapus buku adalah penghapusan proses pembiayaan bermasalh dari pembukuan namun masih dicatat secara ekstrakomtabel. Sedangkan proses penyelesaian hapus tagih merupakan kelanjutan dari proses hapus buku yang mana sudah tidak ada penagihan dan pencatatan pembiayaan secara ekstrakomtabel.

D. Contoh Kasus

Nama : Tuan Mukidi
Harga rumah : Rp. 400.000.000

Margin : Rp. 29.750.000
 Harga jual : Rp. 429.750.000
 Uang muka : Rp. 50.000.000
 Jangka waktu : 12 bulan
 Angsuran/perbulan : Rp. 31.645.833
 Tanggal pencairan : 13 September 2015
 Tanggal awal angsuran : 5 Oktober 2015²

1. Saat pencairan piutang murabahah

Tanggal 13 September 2015 bank mencairkan piutang murabahah.

Tabel pencairan piutang murabahah

Persediaan aktiva murabahah	Rp. 400.000.000	
Utang syariah		Rp. 400.000.000
Piutang murabahah	Rp. 400.000.000	
Persediaan aktiva murabahah		Rp. 400.000.000

2. Pada saat pembayaran pembelian aktiva murabahah

Tanggal 13 september 2015 bank melakukan pembelian murabahah kepada orang ketiga.

Tabel pembayaran pembelian

Utang syariah lainnya	Rp. 400.000.000	
Rekening vendor		Rp. 400.000.000

da saat pembayaran uang muka

Tanggal 13 september 2015 nasabah memberikan uang muka atas transaksi murabahah kepada pihak bank Rp. 50.000.000.

Tabel jurnal uang muka murabahah

Rekening nasabah	Rp. 50.000.000	
Piutang nasabah		Rp. 50.000.000

4. Pada saat pemberian margin murabahah

Margin yang ditentukan atas kesepakatan bersama atas transaksi pembiayaan murabahah sebesar Rp. 29.750.000

² Sri Astika, Agusdiwana Suarni, Mahmung Nuhung. 2018, Analisis Penerapan Akuntansi Syariah Berdasarkan PSAK 102 Pada Pembiayaan Murabahah di PT Bank Jatim Syariah Cabang Makassar. Jurnal Ar-Ribh Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Volume 1No 1 April 2018, ISSN: 2684-7477

Tabel jurnal pemberian margin

Piutang murabahah	Rp. 29.750.000	
Pendapatan margin yang ditangguhkan		Rp. 29.750.000

5. Pembebanan margin perbulan dan biaya pengelolaan yang harus dibayarkan

Margin perbulan = margin / lama angsuran

$$= \text{Rp. } 29.750.000 / 12$$

$$= \text{Rp. } 2.479.167$$

Pihak bank menetapkan biaya pengelolaan sebesar Rp. 15.000.

Tabel jurnal pembebanan margin murabahah

Tagihan pendapatan margin	Rp. 2.479.167	
Pendapatan akrual margin		Rp. 2.479.167
Tagihan biaya pengelolaan	Rp. 15.000	
Pendapatan fee pengelolaan		Rp. 15.000

6. Saat menerima setoran dari nasabah

Pihak nasabah membayar angsuran setiap bulannya dengan cara menghitung harga jual barang dikurangi uang muka yang sudah dibayarkan kemudian dibagi dengan lama waktu angsuran yang sudah disepakati bersama

Angsuran = harga jual - uang muka : 12

$$= \text{Rp. } 429.750.000 - \text{Rp. } 50.000.000 : 12$$

$$= \text{Rp. } 31.645.833$$

Tabel jurnal angsuran nasabah

Rekening nasabah	Rp. 31.645.833	
Piutang murabahah		Rp. 31.645.833

7. Pada saat pengakuan pendapatan margin

Pihak bank mengakui adanya margin sebagai pendapatan pada saat margin diterima setiap bulannya.

Tabel pengakuan margin

Pendapatan margin yang ditangguhkan	Rp. 2.479.167	
Tagihan pendapatan margin		Rp. 2.479.167
Pendapatan akrual margin	Rp. 2.479.167	
Pendapatan kas margin		Rp. 2.479.167

8. Pada saat pengakuan pendapatan biaya

Pihak bank mengakui adanya pendapatan biaya yang berasal dari biaya pengelolaan.

Tabel pengakuan pendapatan biaya

Piutang murabahah	Rp. 15.000	
Tagihan karena fasilitas pembiayaan		Rp. 15.000

Kesesuaian perlakuan akuntansi murabahah berdasarkan PSAK 102

No.	PSAK 102	Bank X Syariah
1.	Akad murabahah sebagai akad jual beli barang dengan memberitahukan harga perolehan dan keuntungan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli	Murabahah merupakan transaksi jual beli antara pihak bank dengan pihak nasabah yang mana bank sebagai pihak penjual untuk memenuhi kebutuhan nasabah untuk menjual kepada nasabah dengan menambahkan margin yang sudah disepakati.
2.	Murabahah bisa dilakukan dengan pesanan ataupun tanpa pesanan	Pihak bank hanya menyediakan pembiayaan murabahah dengan pesanan
3.	Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai maupun tangguh	Pihak bank hanya menerapkan pembayaran secara tangguh
4.	Penerimaan atas uang muka sebagai berikut Uang muka yang diakui sebagai uang muka pembelian sebesar dengan jumlah yang diterima Saat barang jadi dibeli oleh pembeli maka uang muka akan diakui sebagai pembayaran piutang yang merupakan bagian pokok	Uang muka yang diakui sejumlah uang yang diterima dan diakui sebagai pengurangan piutang
5.	Diskon pada saat pembelian aset murabahah yang diakui sebagai : a) Apabila terjadi sebelum akad maka akan mengurangi harga perolehan b) Apabila terjadi setelah akad dan sesuai dengan kesepakatan maka akan menjadi hak pembeli dan menjadi kewajiban penjual kepada pembeli atas pengembalian diskon.	Apabila pihak bank mendapatkan diskon dari pihak pemasok maka mengurangi harga perolehan dan pencatatan diskon yang didapatkan tidak dicatat secara terpisah.

	<p>c) Apabila terjadi setelah akad dan sesuai kesepakatan menjadi hak penjual maka dianggap sebagai keuntungan murabahah</p> <p>d) Apabila terjadi setelah akad dan belum terjadi perjanjian dalam akad menjadi hak penjual dan dianggap sebagai pendapatan operasional</p>	
6.	<p>Keuntungan murabahah diakui sebagai berikut :</p> <p>a) Apabila akad murabahah tidak lebih dari satu tahun maka keuntungan diakui saat penyerahan aset murabahah</p> <p>b) Apabila akad murabahah melebihi dari satu tahun maka keuntungannya dibagi berdasarkan risikonya :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Murabahah dengan resiko sangat kecil keuntungannya diakui saat penyerahan aset. - Murabahah dengan resiko besar dengan keuntungan diakui secara proporsional dengan besarnya kas yang ditagih dari piutang murabahah - Murabahah dengan resiko yang sangat besar yang keuntungannya diakui saat seluruh piutang murabahah berhasil ditagih 	Keuntungan murabahah yang diterapkan sama dengan PSAK 102

7.	<p>Potongan murabahah :</p> <p>a) Potongan pelunasan murabahah diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati diakui sebagai pengurangan keuntungan murabahah</p> <p>b) Pemberian potongan pelunasan menggunakan metode</p> <ul style="list-style-type: none"> - Diberikan saat penunasan dengan mengurangu piutang murabahah dan keuntungan murabahah - Diberikan saat pelunasan yaitu penjual menerima pelunasan piutang dari pembeli dan kemudian membayarkannya kepada pembeli 	<p>Potongan murabahah :</p> <p>a) Potongan pelunasan piutang murabahah diberikan kepada pembeli yang sudah melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang sudah ditentukan sebagai pengurang keuntungan murabahah.</p> <p>b) Pemberian potongan pelunasan piutang murabahah dilakukan pada saat pelunasan yaitu mengurangi piutang murabahah dan keuntungan murabahah.</p>
8.	<p>Denda yang dikenakan apabila pembeli lalai dalam melakukan kewajiban dan denda yang sudah diterima diakui sebagai bagian dana kebijakan</p>	
9.	<p>Penyajian piutang murabahah yang disajikan sebesar dengan nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang yang dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin murabahah tanggihan akan disajikan sebagai pengurang piutang murabahah</p>	<p>Penyajian piutang murabahah yang disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan sebesar saldo piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin murabahah tanggihan disajikan sebagai pengurang piutang murabahah</p>
10.	<p>Pengungkapan :</p> <p>a) Harga perolehan yang didapat pada aset murabahah. Pemesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan sebagai kewajiban dan tidak.</p> <p>b) Pengungkapan yang butuhkan di sesuaikan PSAK 101 tentang</p>	<p>Pengungkapan yang sesuai dengan PSAK 101 tentang Penyajian Laporan Keuangan Syariah akan tetapi perolehan pada persediaan murabahah tidak diungkapkan secara rinci.</p>

	Penyajian Laporan Keuangan Syariah	
--	------------------------------------	--

Pada praktik murabahah Bank X Syariah sebagai pihak penjual yang memenuhi kebutuhan pihak nasabah dengan menambah keuntungan yang telah disepakati sesuai dengan PSAK 102. Namun berdasarkan hasil perbandingan diatas bisa disimpulkan bahwa Bank X Syariah belum sepenuhnya menerapkan PSAK 102.