

Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember

(Study of Murabahah Financing Agreement Analysis Of Housing Loan (mortgage) in Bank Muamalat Branch Jember)

Fitri Hidayati

Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Jember (UNEJ)

Jln. Kalimantan 37, Jember 68121

E-mail: simple2289@yahoo.com

Abstrak

Penelitian ini berjudul “Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember.” Tujuan penelitian ini 1) untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris bagaimanakah konsep produk *murabahah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Jember dalam memberikan kredit kepemilikan rumah, 2) untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris apakah pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102. Penelitian ini diarahkan pada metode deskriptif analisis melalui pendekatan kualitatif, fenomena yang ada dideskripsikan terlebih dahulu kemudian dianalisis secara mendalam berdasarkan kajian teoritis. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah pengamatan (*observasi*), wawancara, catatan lapangan dan dokumen. Wawancara dilakukan kepada *account officer*, *financing administration*, dan nasabah. Hasil dari penelitian ini adalah: Pertama, aplikasi produk *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada buku panduan produk pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat. Kedua, Cara penyajian maupun pelaporan akuntansi pada pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102.

Kata Kunci : Akad *Murabahah*, Bank, Kredit Kepemilikan Rumah, PSAK 102

Abstract

This study, entitled "Study of Murabahah Financing Agreement Analysis Of Housing Loan (mortgage) in Bank Muamalat Branch Jember." Purpose of this study 1) to get to know and empirical evidence how the concept of murabahah products are run by Bank Muamalat Indonesia Jember branch to provide credit home ownership, 2) to determine whether the empirical evidence and get the recognition, measurement and presentation of loan (mortgage) in Bank Muamalat branch in accordance with PSAK No. 102. This research is directed to a method of analysis through descriptive qualitative approach, there is a phenomenon first described and analyzed in depth by theoretical studies. Data collection techniques in this study was the observation (observation), interviews, field notes and documents. Interviews were conducted to account officers, financing, administration, and customers. The results of this study are: First, murabahah product applications in residential financing Islamic Bank Muamalat Indonesia Jember branch has been run in accordance with the applicable provisions in accordance with aspects of sharia compliance, based on the product manuals sharia financing residential Muamalat. Second, the way the presentation and reporting of accounting in murabahah financing implemented by PT. Bank Muamalat Indonesia Jember Branch in accordance with PSAK 102.

Keywords : Bank, Housing Loan, Murabahah Agreement, PSAK 102

Pendahuluan

Sejarah perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia diawali dari aspirasi masyarakat Indonesia yang mayoritas muslim untuk memiliki sebuah alternatif sistem perbankan yang Islami. Perkembangan dunia perbankan terus mengalami kemajuan yang sangat signifikan. Diawali dengan berdirinya PT. Bank Muamalat Indonesia pada tahun

1992, berdasarkan UU Perbankan No. 7 tahun 1992 dan PP RI No. 72 tahun 1992 tentang bank berdasarkan prinsip bagi hasil yang kemudian dijabarkan dalam Surat Edaran BI No. 25/4/BPPP tanggal 29 Februari 1993, dunia perbankan terus

tumbuh dan berkembang dengan catatan prestasi yang sangat menggemblakan.

Para praktisi perbankan mengetahui bahwa bank syariah memiliki produk-produk yang sangat bervariasi. Berbeda dengan bank konvensional yang hanya berfokus pada produk tabungan, deposito dan penyaluran dana secara kredit, bank syariah memiliki produk banyak dan beragam. Terutama dalam produk pembiayaan dan penyaluran dananya. Seperti mudharabah, musyarakah, murabahah, ijarah dan lain-lain. Dalam menjalankan produk kredit kepemilikan rumah (KPR), bank syaria'ah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional

KPR perbankan konvensional. Adapun skim yang digunakan oleh perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) adalah skim murabahah, istisna' dan ijarah, khususnya *ijarah muntahiyah bi tamlik* (IMBT).

Saat ini pembiayaan yang banyak digunakan adalah dengan menggunakan skim murabahah. Dengan banyaknya nasabah yang menggunakan pembiayaan dengan skim Murahahi membuat beberapa pihak bertanya-tanya apakah pembiayaan murabahah tersebut sudah sesuai dengan standar yang telah ditetapkan yakni dalam hal ini PSAK 102. Karena realita menunjukkan bahwa praktek di lapangan tidak sesuai dengan teori yang ada. Contohnya Bank yang seharusnya bertindak sebagai penjual, malah memberikan sejumlah dana kepada nasabah dan nasabah sendirilah yang membeli barangnya. Contoh lainnya seperti penelitian yang dilakukan oleh Wardi dan Gusmarila, dimana dalam penelitian tersebut ditemukan bahwa aturan-aturan yang digunakan dalam kegiatan operasional Bank Muamalat Cabang Pekanbaru belum sepenuhnya menggunakan aturan-aturan yang sesuai dengan standar dan syariah Islam, seperti konsep pengakuan asset murabahah, pembagian keuntungan, penetapan margin murabahah, konsep nisbah bagi hasil mudharabah. Di satu sisi, Bank Muamalat Cabang Pekanbaru telah sepenuhnya melaksanakan aturan-aturan yang telah ditetapkan oleh pemerintah terkait dengan operasionalisasi bank syariah.

Dalam penelitian yang dilakukan oleh Alam tentang penerapan akuntansi syariah di PT. BPRS Amanah Sejahtera, dimana dalam penelitian tersebut ditemukan bahwa kegiatan perlakuan akuntansi piutang murabahah sudah sesuai berdasarkan ketentuan yang diatur dalam PSAK No. 59. Hal ini dapat dibuktikan bahwa pengukuran atas piutang murabahah didasarkan pada harga perolehan atau nilai bersih yang direalisasi dan bank tidak mengukur apabila aktiva murabahah terjadi penurunan nilai atau rusak, karena barang dikirim dari pemasok langsung ke nasabah.

Dalam penelitian lain Musofa, tahun 2012 dengan judul studi analisis pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu. Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di unit mega mitra syariah (M2S) bank Mega Syariah Kaliwungu belum memenuhi ketentuan syariah. Hal ini terjadi karena dari segi syarat rukunnya ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan ketentuan syariah, dikarenakan dalam pelaksanaan akad ada tambahan berupa akad wakalah yang pelaksanaannya dilakukan bersamaan. Selain itu dari segi barang yang diperjual-belikan tidak jelas, karena yang membeli barang adalah pihak nasabah itu sendiri dan pihak bank hanya sebagai pemberi pinjaman uang saja. Dari segi penentuan keuantungan juga masih tergantung dengan lamanya waktu peminjaman dan tingkat plafon peminjaman, bukan bergantung pada pembelian barang yang riil sehingga menjadikan seperti riba. Ketidaksesuaian beberapa syarat tersebut lebih dipengaruhi karena pihak Bank Mega Syariah tidak mengikuti prosedur pelaksanaan akad urabahah sebagaimana yang telah diatur oleh dewan syariah nasional dalam fatwanya nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dimana

seluruh aspek operasionalnya sebenarnya sudah diatur didalam fatwa tersebut.

PT. Bank Muamalat (Persero) Tbk Kantor Cabang Jember merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *murabahah* yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Bank Muamalat Cabang Jember memberikan pelayanan pembiayaan *murabahah*, yang berupa pembiayaan investasi, pembiayaan modal kerja, dan pembiayaan konsumtif. Salah satu pembiayaan konsumtif adalah untuk pembiayaan kredit kepemilikan rumah (KPR) berupa KPR Muamalat iB yang merupakan produk pembiayaan yang membantu nasabah untuk memiliki rumah (*ready stock/bekas*), apartemen, ruko, kios maupun pengalihan *take – over* dari bank lain, kavling (*rumah indent*) atau renovasi rumah yang lebih adil. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas. Bank Muamalat Cabang Jember diberikan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara kredit/cicilan dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon penerima pembiayaan.

Bank Muamalat hadir di Jember di penghujung tahun 2003. Selama 8 tahun Bank Muamalat Indonesia (BMI) Jember telah berkembang dari yang tadinya hanya memiliki 1 kantor cabang dan 13 orang karyawan pada saat berdiri, sekarang telah memiliki 1 kantor cabang, 2 kantor kas dan 2 kantor cabang pembantu serta hampir 100 orang karyawan. Asetpun berkembang pesat, seiring dengan pertumbuhan nasabah yang bertambah dari hari ke hari. Bank Muamalat memiliki banyak produk penghimpun dana maupun penyaluran dana serta jasa-jasa lainnya. Produk penghimpunan dana antara lain adalah Tabungan Muamalat, Tabungan Haji, TabunganKu, Tabungan Umroh, Tabungan Ummat, Deposito Mudharabah, Deposito Fulinves dan Giro Wadiah yang biasa digunakan untuk perorangan maupun perusahaan. Sedangkan produk penyaluran dana diantaranya adalah produk Pembiayaan Murabahah yang bisa digunakan untuk Modal Kerja, Pembelian kendaraan, pembelian barang konsumtif dan lain-lainnya. Produk pembiayaan yang juga dimiliki Bank Muamalat adalah produk pembiayaan hunian syariah yang bisa digunakan untuk pembelian rumah, toko, ruko (*baru/second*) maupun untuk renovasi.

Melihat permasalahan tersebut di atas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian tentang “**Studi Analisis Akad Pembiayaan Murabahah Terhadap Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember .“**

Berpijak pada latar belakang masalah di atas, ada beberapa pokok permasalahan yang akan dikembangkan dan dicari pangkal penyelesaiannya sehingga dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a. Apakah konsep produk *murabahah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Jember dalam memberikan kredit kepemilikan rumah?
- b. Apakah pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102?

Berdasarkan pada permasalahan yang ada maka tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris apakah konsep produk *murabahah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Jember dalam memberikan kredit kepemilikan rumah sesuai dengan PSAK 102
- b. Untuk mengetahui dan mendapatkan bukti empiris apakah pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102

Metode Penelitian

Jenis Penelitian

Penelitian ini diarahkan pada metode deskriptif analisis melalui pendekatan kualitatif, fenomena yang ada dideskripsikan terlebih dahulu kemudian dianalisis secara mendalam berdasarkan kajian teoritis. Menurut Bogdan dan Taylor (dalam Moleong, 2005) yang dimaksud dengan metode kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan diarahkan pada latar dari individu secara holistik (utuh). Dengan demikian pendekatan ini tidak mengisolasi individu atau organisasi ke dalam variabel atau hipotesis tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari kesatuan.

Sumber Data

Penelitian yang berkualitas akan sangat ditentukan oleh sumber data yang berada pada fokus penelitian. Dalam penelitian kualitatif, menurut Lofland dan Lofland (dalam Moleong, 2005) sumber data utama adalah kata-kata dan tindakan selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain. Berkaitan dengan hal itu pada kajian ini jenis datanya dikaji ke dalam kata-kata dan tindakan, sumber data tertulis, foto dan statistik.

Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka yang dijadikan sumber data oleh penulis meliputi :

1. Kata-kata dan tindakan

Pencatatan sumber data utama melalui wawancara atau pengamatan berperan serta merupakan hasil antara gabungan dari kajian melihat, mendengar dan bertanya. Mengingat peneliti menjadi pengamat berperan serta pada latar penelitian ini, maka ketiga gambaran secara efektif, walaupun ketiga kegiatan tersebut adalah kegiatan yang biasa dilakukan secara sadar, terarah guna diperolehnya informasi yang diperlukan.

2. Sumber tertulis

Sumber tertulis merupakan sumber kedua setelah kata-kata dan tindakan, akan tetapi sumber data ini tidak bisa diabaikan. Sumber data yang dalam bentuk tulisan ini meliputi dokumen resmi dalam bentuk laporan, bulet, pedoman-pedoman kerja, dokumen perencanaan, hasil

evaluasi dan data-data Bank Muamalat Cabang Jember yang tersimpan di unit kearsipan.

3. Foto

Foto merupakan data deskriptif yang cukup berharga dan akan digunakan oleh peneliti untuk menelaah segi-segi subjektif dan hasilnya akan digunakan secara induktif.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data sebagai salah satu bagian penelitian merupakan salah satu unsur yang sangat penting. Dalam penelitian ini teknik yang digunakan bersifat analitik yang lebih menekankan pada perekaman situasi yang terjadi dalam konteks masalah yang dibahas. Oleh karena itu alat utama bagi pengumpulan data adalah :

1. Pengamatan (Observasi)

Menurut Moleong (2005) pengamatan dapat diklasifikasikan atas pengamatan melalui cara berperan serta dan yang tidak berperan serta. Dalam pengamatan tanpa peran serta pengamatan hanya melakukan satu fungsi yaitu mengadakan pengamatan. Pengamatan berperan serta melakukan dua peranan sekaligus, yaitu sebagai pengamat dan sekaligus menjadi anggota resmi dari kelompok yang diamatinya.

2. Wawancara

Yang dimaksud dengan wawancara disini ialah percakapan dengan para pelaku dilapangan dengan maksud untuk memperoleh data sebanyak-banyaknya. Maksud dari pada wawancara ini menurut Lincoln dan Guba (dalam Moleong, 2005) antara lain : mengkonstruksikan mengenai orang, kejadian, kegiatan, organisasi, prasarana, motivasi, tuntutan, kepedulian dan lain-lain kebulatan, mengkonstruksikan kebulatan-kebulatan demikian sebagai yang dialami masa lalu, memproyeksikan kebulatan-kebulatan sebagai yang telah diharapkan untuk dialami pada masa yang akan datang, memverifikasi, mengubah dan memperluas informasi yang diperoleh dari orang lain baik manusia maupun bukan manusia (triangulasi), dan memverifikasikan, mengubah dan memperluas konstruksi yang dikembangkan oleh peneliti.

Dalam hubungan dengan instrumen ini, peneliti menggunakan teknik wawancara dengan mewawancarai *account officer, financing administration*, dan nasabah dengan pendekatan petunjuk umum wawancara. Dimana peneliti terlebih dahulu membuat kerangka dan garis besar pokok-pokok pertanyaan yang akan disampaikan di lapangan. Hal ini dimaksudkan agar memperoleh kebulatan data yang mengarah kepada upaya menjawab pertanyaan dari peneliti.

3. Catatan lapangan

Catatan lapangan merupakan hal yang sangat penting pada waktu melakukan pengamatan atau wawancara dengan para responden. Catatan sangat berperan sebagai alat perantara antara apa yang dilihat, didengar, dirasakan, dicium, diraba dengan catatan yang sebenarnya. Catatan ini akan dilihat dan disusun secara naratif sehingga merupakan informasi yang akurat untuk mendukung pembahasan masalah penelitian.

4. Dokumen

Dokumen yang dimaksud disini ialah setiap bahan yang tertulis atau terekam baik dalam bentuk film, pita rekaman

atau CD, foto dan lain-lain yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Dokumen merupakan sumber data yang sangat penting karena sifatnya stabil, kaya dan kontributif untuk dimanfaatkan dalam menguji, menafsirkan dan bahan meramalkan sesuatu. Dokumen ini menurut Moleong (2005) terdiri dari : dokumen pribadi yaitu catatan atau karangan secara tertulis tentang tindakan, pernyataan dan kepercayaannya. Dokumen resmi terdiri dari internal dan eksternal. Dokumen internal terminal memo, pengumuman, instruksi, aturan suatu lembaga, risalah rapat, aturan kantor dan lain-lain. Dokumen demikian dapat menyajikan informasi tentang keadaanm aturan, disiplin dan dapat memberikan petunjuk tentang gaya kepemimpinan. Dokumen eksternal berisi bahan-bahan informasi yang dihasilkan oleh suatu lembaga misalnya makalah, buletin, pernyataan di media massa dan sebagainya. Kajian isi atai cotent analysis yaitu suatu teknik penelitian untuk keperluan mendeskripsikan secara objektif sistematis dan kuantitatif tentang data atau dokumen hasil temuan di lapangan. Dalam hal ini Weber (dalam Moleong, 2005) menyatakan bahwa kajian isi adalah metodologi penelitian yang memanfaatkan seperangkat prosedur untuk menarik kesimpulan yang sah dari sebuah buku atau dokumen.

Teknik Keabsahan Penelitian

Menurut Moleong (2005: 324) untuk menetapkan keabsahan data diperlukan teknik pemeriksaan. Pelaksanaan teknik pemeriksaan didasarkan atas sejumlah kriteria tertentu. Ada empat kriteria yang digunakan yaitu derajat kepercayaan (*credibility*), Keteralihan (*transferability*), kebergantungan (*dependability*), dan kepastian (*confirmability*).

Hasil Penelitian

Konsep Produk Murabahah

Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam. Sebagai bank “**Pertama Murni Syariah**”, Bank Muamalat Indonesia mampu mempertahankan posisinya sebagai barometer perbankan syariah di tanah air. Produk Bank Muamalat adalah produk keuangan syariah pertama di dunia perbankan Indonesia. Produk-produk di Bank Muamalat sendiri terdiri dari produk pendanaan, pembiayaan dan jasa.

Kegiatan penyaluran kredit (pembiayaan) mempunyai peranan yang sangat penting bagi kegiatan perbankan, karena kredit atau pembiayaan merupakan bagian terbesar sumber penghasilan bank. Maka BMI melakukan pengembangan terhadap produk-produk pembiayaannya (*customer financing*), khususnya pembiayaan yang sifatnya konsumtif seperti pembiayaan rumah.

Dalam rangka memberikan fasilitas pembiayaan rumah, Bank Muamalat kini hadir dengan brand baru yaitu Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat (PHSM) yang

sebelumnya produk ini bernama Baiti Jannati. Pembiayaan hunian syariah muamalat yaitu fasilitas pembiayaan jangka panjang yang disediakan oleh Bank Muamalat bagi nasabah yang dinilai layak (*eligible*) oleh BMI untuk pembelian/kepemilikan property (*residential mortgage*).

Adanya produk pembiayaan hunian syariah muamalat ini dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat luas yang dilakukan oleh BMI dengan meningkatkan mutu serta fitur-fitur dari produk KPRS nya dengan melakukan peluncuran nama brand yang sebelumnya Baiti Jannati menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat.

Konsep *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah diaplikasikan untuk pembelian properti jadi, indent ataupun untuk kegunaan renovasi. Seperti yang dikatakan oleh ibu Nur Aisyah selaku kepala bagian pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat Cabang Jember :

”Konsep *murabahah* dapat diaplikasikan untuk pembelian properti jadi, *indent* ataupun untuk kegunaan renovasi. Dengan konsep ini, bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian properti atau renovasi yang telah disepakati kualifikasinya”.

Pelaksanaan Konsep Murabahah

Telah diketahui sebelumnya bahwa produk *murabahah* pada pembiayaan Hunian Syariah Muamalat adalah fasilitas pembiayaan pemilikan rumah yang dimiliki oleh Bank Muamalat. Untuk mendapatkan pembiayaan hunian tersebut, nasabah harus melewati proses pembiayaan. Tahapan proses pembiayaan secara umum antara lain di mulai dari permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investigasi. Kemudian melakukan analisa pembiayaan, *committe* persetujuan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan dan monitoring (Rizki, 2007).

Seperti halnya yang dikatakan oleh Ibu Risma selaku ketua komite Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember :

“Proses pengajuan pembiayaan hunian syariah dimulai dengan permohonan pembiayaan, pengumpulan data dan investasi, analisis biaya, persetujuan pembiayaan, pengumpulan data tambahan, pengikatan, pencairan dan monitoring. Jadi, alurnya dari nasabah, RM kemudian USP setelah USP baru ke komite pembiayaan, kemudian komite pembiayaan menyetujui/tidak setuju atas pengajuan pembiayaan. Jika setuju maka mengeluarkan *offering letter* dan jika tidak setuju mengeluarkan *rejection Letter*. Kemudian AM menyusun SP3. Kemudian USP Melakukan pengikatan dan kemudian proses pencairan”.

Pembahasan

Hasil Analisis PSAK 102 Terhadap Pembiayaan Hunian Syariah dengan Akad Murabahah

a. Pengakuan

Pengakuan adalah pencatatan suatu jumlah rupiah ke dalam akuntansi sehingga jumlah tersebut akan mempengaruhi suatu pos dan terefleksi dalam laporan keuangan. Jadi

pengakuan berhubungan dengan apakah suatu transaksi dicatat (dijurnal) atau tidak (Suwardjono, 2008).

Pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Jember pembiayaan hunian syariah *Murabahah* pada PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Jember masuk neraca dan diakui di laporan laba rugi. Berdasarkan informasi dan laporan keuangan yang tersedia di PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Jember menggunakan nama neraca dan laporan laba rugi yang sesuai dengan pernyataan standar akuntansi keuangan. Di dalam neraca, piutang *murabahah* diakui dengan rupiah dan valuta asing. Pada saat akad *murabahah*, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aset *murabahah*. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat direalisasi, yaitu saldo piutang dikurangi penyisihan kerugian piutang.

Berdasarkan neraca Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember, piutang *murabahah* diakui sebagai aset *murabahah*. Piutang *murabahah* dalam neraca juga diakui dalam rupiah dan valuta asing. Pencatatan dan pelaporan yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember tentang pembiayaan hunian syariah dengan akad *murabahah* dapat disimpulkan telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 5, 8, 16 dan 17.

b. Pengukuran

Dasar pengukuran akuntansi pembiayaan *murabahah* pada bank Islam dibagi menjadi 3 yaitu : pengukuran akuntansi biaya awal (*initial cost*), pengukuran akuntansi biaya-biaya lain yang terkait dengan biaya awal (*subsequent costs*) operasi dan dasar pengukuran laba operasi.

PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember, dalam memberikan pembiayaan Hunian Syariah mengenakan biaya yang langsung dibayar oleh nasabah ketika akad berlangsung. Seperti yang diungkapkan oleh Ibu Nur Aisyah selaku kepala bagian pembiayaan :

“Dalam pembiayaan Hunian Syariah dengan akad *Murabahah*, ketika berlangsung akad, nasabah dikenakan biaya diantaranya biaya administrasi, biaya notaris, premi asuransi kebakaran, premi asuransi jiwa dan materai. Dan besarnya biaya-biaya ini telah disepakati bersama”.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa pencatatan biaya-biaya dalam pelaksanaan kredit hunian syariah PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102.

Berdasarkan laporan laba rugi yang dibukukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia cabang Jember terlihat jelas bahwa pendapatan margin *murabahah* merupakan pendapatan dari penyaluran dana pihak ketiga bukan bank. Sehingga pengukuran laba rugi yang dijalankan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 23, 24 dan 25.

c. Penyajian

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh merupakan pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada

nasabah, namun pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Berdasarkan pencatatan atas angsuran yang dilakukan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk Cabang Jember yang dicatat sesuai dengan kondisi penerimaan angsuran tersebut, maka dapat terlihat bahwa seluruh pencatatan atas pembayaran angsuran tersebut telah sesuai dengan PSAK No.102 (paragraf 8).

Menurut PSAK No.102, pengungkapan saldo transaksi *murabahah* berdasarkan sifatnya, baik *murabahah* pesanan mengikat maupun tidak mengikat. Piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih yang dapat direalisasikan, yaitu saldo piutang *murabahah* dikurangi penyisihan kerugian piutang. Margin *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang piutang *murabahah*. Beban *murabahah* tangguhan disajikan sebagai pengurang hutang *murabahah*. Hal-hal yang terkait dengan transaksi *murabahah* harus diungkapkan dan pengungkapan yang diperlukan sesuai PSAK No.101 mengenai penyajian laporan keuangan syariah. Berdasarkan PSAK No. 101

Kesimpulan dan Keterbatasan

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah konsep produk *murabahah* yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia cabang Jember dalam memberikan kredit kepemilikan rumah dan apakah pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102. Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Pembiayaan Hunian Syariah (PHS) adalah suatu produk/fasilitas pembiayaan untuk pemilikan rumah yang dijalankan berdasarkan prinsip syariah yang dimiliki oleh Bank Muamalat. Aplikasi produk *Murabahah* yang diterapkan pada pembiayaan hunian syariah pembelian muamalat meliputi tahap-tahap sebagai berikut : permohonan pembiayaan yaitu pengajuan yang dilakukan nasabah kepada Bank Muamalat, kemudian pengumpulan data dan investigasi dokumen-dokumen yang diperlukan. Selanjutnya analisis pembiayaan dengan menganalisis karakter nasabah, kapasitas nasabah dalam mengangsur pembiayaan, agunan, dan kondisi ekonomi. Setelah itu persetujuan komite pembiayaan yaitu proses menentukan apakah pembiayaan yang diajukan oleh nasabah disetujui atau tidak. Kemudian dilakukan pengumpulan data tambahan. Tahap selanjutnya melakukan peningkatan setelah terjadi akad pembiayaan. Proses ini melibatkan notaris. Kemudian pencairan dana dan terakhir melakukan monitoring. Setelah mencermati dan menganalisa maka dapat diketahui bahwa aplikasi produk *murabahah* pada pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sesuai dengan aspek kepatuhan syariah, berlandaskan pada buku panduan produk pembiayaan hunian syariah Bank Muamalat.

b. Cara penyajian maupun pelaporan akuntansi pada pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102. Sistem akuntansi yang diterapkan juga dapat dikatakan tidak bermasalah, mengingat sistem hanya sebagai alat untuk mempermudah dalam memberikan *output* laporan secara efisien. Pengakuan untuk akad *murabahah* yang dilaporkan oleh PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 5, 8, 16 dan 17. Sedangkan untuk pengukuran laba rugi pada PT. Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember telah sesuai dengan PSAK 102 paragraf 23, 24 dan 25. Dan untuk penyajian laporan baik neraca dan laba rugi secara keseluruhan telah sesuai dengan ketentuan PSAK 102.

Keterbatasan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian, maka keterbatasan dalam penelitian ini adalah :

a. Penelitian ini hanya membahas konsep akad *murabahah* dalam kepemilikan rumah yang dijalankan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya dapat menambah konsep akad syariah yang lain dalam kepemilikan rumah yang di jalankan oleh Bank Muamalat Indonesia Cabang Jember

b. Penelitian ini hanya membahas pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember sesuai dengan PSAK No. 102. Diharapkan untuk penelitian selanjutnya tidak hanya membahas pengakuan, pengukuran dan penyajian pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Muamalat Cabang Jember sesuai dengan PSAK No.102

Daftar Pustaka

- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syari'ah dan Teori Ke Praktek*. Cetakan Pertama. Gema Insani Press : Jakarta.
- Departemen Agama RI. 2005. *Al-Qur'an dan Terjemahan*. CV. Penerbit Jumanatul Ali Art (J-ART). Bandung.
- Falahi, Fariq. 2010. Implementasi Akad Mudharabah Serta dampaknya Terhadap Produk Penghimpunan Dana di Bank Syariah Mandiri Kudus (Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Kudus). *Skripsi*. Fakultas Syariah. Jurusan Ekonomi Islam. IAIN Walisongo Semarang.
- Harahap, Sofyan Syafri, Wiroso dan M. Yusuf. 2004. *Akuntansi Perbankan Syari'ah*. Penerbit : LPFE USAKTI, Jakarta.
- Hardiwinoto. 2004. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Minat Perusahaan Terhadap Beroperasinya Perbankan Syari'ah di Kota Semarang. *Tesis*. Program Magister Akuntansi Undip. Tidak di Publikasikan.
- Moleong, Lexy. J. 2005. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Rosdakarya. Bandung.
- Muhammad. 2005. *Pengantar Akuntansi Syari'ah*. Edisi Revisi, Jilid Dua. PT. Salemba Empat : Jakarta.
- Mustofa, Ubaedul. 2012. Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu. *Skripsi*. Fakultas Syariah. IAIN Walisongo Semarang.

Nabila. 2011. Perlakuan akuntansi Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Berdasarkan PSAK No. 102 Tentang Akuntansi Murabahah (Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Sidoarjo). *Skripsi*. Fakultas Ekonomi. Universitas Pembangunan Nasional Veteran. Jawa Timur.

Permata, Andrea. 2008. *Islamic Financial Management : Teori, Konsep dan Aplikasi : Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Prastia Alam, Rizki. 2007. Evaluasi Penerapan Akuntansi Syariah Pada Piutang Murabahah (Studi kasus di PT. Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Amanah Sejahtera Gresik). *Skripsi*. Fakultas Ekonomi. Universitas Gunadarma. Surabaya.

Shidqon, Muhammad. 2010. Tinjauan Hukum Islam Tentang Akad Murabahah Terhadap Pembiayaan Kredit Usaha Rakyat (Studi Kasus Pada Bank Syari'ah Mandiri Majapahit Semarang). *Skripsi*. Fakultas Syari'ah IAIN Walisongo Semarang.

Suwardjono. 2008. *Teori Akuntansi, Perekrayasaan Pelaporan Keuangan*. BPFE. Yogyakarta.